

NÁJEMNÍ SMLOUVA NA NEBYTOVÉ PROSTORY Č. 306/2017

(uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a podle § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění)

Článek 1 Strany smlouvy

1.1. Česká republika - Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský,
organizační složka státu
se sídlem: Hroznová 63/2, 656 06 Brno
IČO: 00020338, DIČ: CZ00020338
jejímž jménem jedná: Ing. Daniel Jurečka, ředitel ústavu
kontakt. osoba: Ing. Michal Krauter, vedoucí OdMS Praha
tel.: 736 100 226, email: michal.krauter@ukzuz.cz

(dále jen pronajímatel)

a

1.2. Alena Holecová, zemědělský podnikatel
místo podnikání: Mánesova 1952/29, 301 00 Plzeň - Jižní Předměstí
IČO: 67085938, DIČ: CZ7359262174
kontakt. osoba: Ing. Martin Olšan, správce
tel.: 737 267 289

(dále jen nájemce)

(strany sub 1.1 a 1.2 dále též označovány jako „strany této smlouvy“):

Článek 2 Účel nájmu

- 2.1. Nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu, organizační složka dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, a budou též nájemcem užívány k plnění závazků nájemce pro pronajímatele podle čl. 7 této smlouvy. Bude tak dočasně dosaženo účelnějšího a hospodárnějšího využití věci při zachování hlavního účelu, ke kterému organizační složce slouží.
- 2.2. Účelem nájmu je využití níže uvedených nebytových prostor k podnikání nájemce v oblasti rostlinné výroby, včetně úpravy a zpracování vlastní produkce ze zemědělské činnosti, přičemž část činností nájemce bude prováděná pro pronajímatele. K jinému účelu není nájemce oprávněn nebytové prostory bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele využívat.

Článek 3

Předmět nájmu

3.1. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou:

nebytové prostory o výměře 265,6 m², v budovách v areálu Zkušební stanice Žatec, ul. Otakara Březiny č.p. 2403, 438 43 Žatec, okres Louny,

a dále stodola a domek pro dělníky o výměře 294 m², umístěné mimo intravilán obce na parc. č. st. 2447/1 a st. 2448, vše v k.ú. Žatec, obec Žatec, okres Louny,

ke kterým má příslušnost hospodařit ČR- Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský.

Přesná specifikace nebytových prostor s uvedením užívané plochy a výše nájmu za m² je uvedena v Příloze č. 1 této smlouvy.

(dále jen „předmět nájmu“ nebo „nebytové prostory“).

Článek 4

4.1. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou předmět nájmu nájemci.

4.2. Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou předmět nájmu.

Článek 5

Práva a povinnosti pronajímatele

- 5.1. Pronajímatel je povinen předat nájemcům předmět nájmu ve stavu odpovídajícím předpokládanému způsobu užívání podle této smlouvy.
- 5.2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
- 5.3. Obsahem povinnosti dle ustanovení čl. 5.2. této nájemní smlouvy je zejména zajištění dodávek elektrické energie, plynu a vody, odvodu použité vody (event. dalších souvisejících služeb). Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byly v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo, nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení výkonu této smlouvy, užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.
- 5.4. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k prostorům, které jsou předmětem nájmu, a nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámků. Rovněž v případě, že pronajímatel

bude požádán o provedení drobných úprav v předmětu této smlouvy, je oprávněn toto provést případně i bez přítomnosti nájemce či jiné jím pověřené osoby, jestliže nemá možnost provést tuto opravu v jiném čase, a na tuto skutečnost nájemce upozorní.

Článek 6

Práva a povinnosti nájemce

- 6.1. Nájemce je oprávněn užívat nebytových prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
- 6.2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
- 6.3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
- 6.4. Likvidace směšného domovního odpadu, jakož i dalšího odpadu pocházejícího z činnosti nájemce není povinností pronajímatele a zajišťuje si ho nájemce na vlastní náklady. Nájemce není oprávněn používat nádoby na odpad pronajímatele.
- 6.5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle. Rovněž je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním jeho povinností pronajímateli vznikla.
- 6.6. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Zejména se pak zdrží jakýchkoli rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednak tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv v objektu nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře. Jakékoli zasahování do nájemních, užívacích či vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřípustné.
- 6.7. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru, jakož i za jiné škody způsobené pronajímateli nebo třetím osobám na majetku či zdraví v souvislosti s činností nájemce. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce.
- 6.8. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář a v předmětu nájmu zajistí na své náklady běžný úklid, běžné opravy a údržbu.
- 6.9. Nájemce je oprávněn v nezbytném rozsahu používat vjezd, resp. výjezd z areálu, ve kterém se nachází předmět nájmu.
- 6.10. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu a drobné opravy uvedené v Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

Článek 7

Zvláštní součinnost nájemce

- 7.1. Nájemce se zavazuje poskytovat pronajímateli součinnost při zemědělských pokusech podle pronajímatelových objednávek za cenu v místě a čase obvyklou. Poskytování této součinnosti je podstatnou náležitostí smlouvy a porušení povinnosti podle tohoto článku může být důvodem k okamžitému odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.

Článek 8

Podnájem a převod nájmu

- 8.1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu.
- 8.2. Nájemce není oprávněn převést nájem na jiný subjekt v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti.

Článek 9

Stavební a jiné úpravy

- 9.1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu této smlouvy jakékoli stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení čl. 9.2. této smlouvy a násl.
- 9.2. Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují výslovný, předchozí a písemný souhlas pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce.
- 9.3. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoli zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.
Mobilní technická zařízení mohou být v předmětu nájmu na přechodnou dobu instalována, pokud nebudou pevně spojena se zemí a pokud při jejich instalaci a provozu budou dodržovány bezpečnostní a požární předpisy.
- 9.4. Souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu tabulky a podobně).
- 9.5. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení, a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl.

Článek 10

Nájemné

- 10.1. V souladu s ustanovením čl. 6.2. této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.
- 10.2. Nájemné za nebytové prostory se vypočítá částkou nájemného za jeden metr čtvereční pronajímané plochy násobený celkovou pronajímanou plochou, přičemž je stanovena různá výše nájemného dle pronajímaných nebytových prostor specifikovaných v Příloze č. 1 této smlouvy.
- 10.3. Nájemné za nebytové prostory činí **58.064,- Kč** vždy za celý předmět této smlouvy a jeden rok.
- 10.4. Nájemné za nebytové prostory dle ustanovení čl. 10.3. se platí ve čtyřech čtvrtletních splátkách po **14.516,- Kč**.
Čtvrtletní splátky budou placeny vždy na čtvrtletí dopředu, a to do 20. dne měsíce ledna, dubna, července a října běžného roku na účet pronajímatele u ČNB č. 19-87425641/0710, var. symbolem je číslo smlouvy.
- 10.5. Za zaplacené je nájemné považováno dnem připsání na účet pronajímatele.

Tabulka čtvrtletních splátek nájemného

Termín do	za čtvrtletí	Kč
20. ledna	za I. čtvrtletí	14.516,-
20. dubna	za II. čtvrtletí	14.516,-
20. července	za III. čtvrtletí	14.516,-
20. října	za IV. čtvrtletí	14.516,-
Celkem ročně		58.064,-

Článek 11

Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem

- 11.1. Nájemce je povinen hradit cenu služeb souvisejících s nájemním vztahem, a to především za dodávky elektrické energie, plynu a vody (případně za další související služby).
- 11.2. Cena za dodávky uvedené v čl. 5.3 je splatná spolu s nájemným, a to na účet pronajímatele u ČNB č. 87425641/0710, VS bude číslo této smlouvy. Výše čtvrtletní zálohy činí **30.000,-Kč** (slovy: čtyřicet tisíc korun českých). Za zaplacenou se cena těchto služeb považuje dnem připsání její úhrady na účet pronajímatele. Vyúčtování případných rozdílů bude provedeno po uzavření příslušného rozpočtového roku, a to nejpozději do 30. 6. následujícího roku.

Článek 12

Cenová doložka

- 12.1. V případě zjištění změny cen pronájmu nebytových prostor v místě a čase obvyklých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné. O navýšení nájemného bude nájemce písemně vyrozuměn formou Oznámení o jednostranném zvýšení nájemného.
- 12.2. Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem bude upravována podle aktuálních cen a záloh stanovených jejich dodavateli.

Článek 13

Trvání smlouvy

- 13.1. Tato smlouva se v souladu s § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 4. 2017 do 31. 3. 2019, § 2230 Občanského zákoníku se nepoužije.
- 13.2. Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v tříměsíční výpovědní době, jež počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Ustanovení § 2310 odst. 1 Občanského zákoníku se nepoužije.
- 13.3. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy, pokud nájemce neplní včas a řádně své povinnosti anebo pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve

znění pozdějších předpisů. Smlouva se ruší s účinky ke dni doručení odstoupení nájemci.

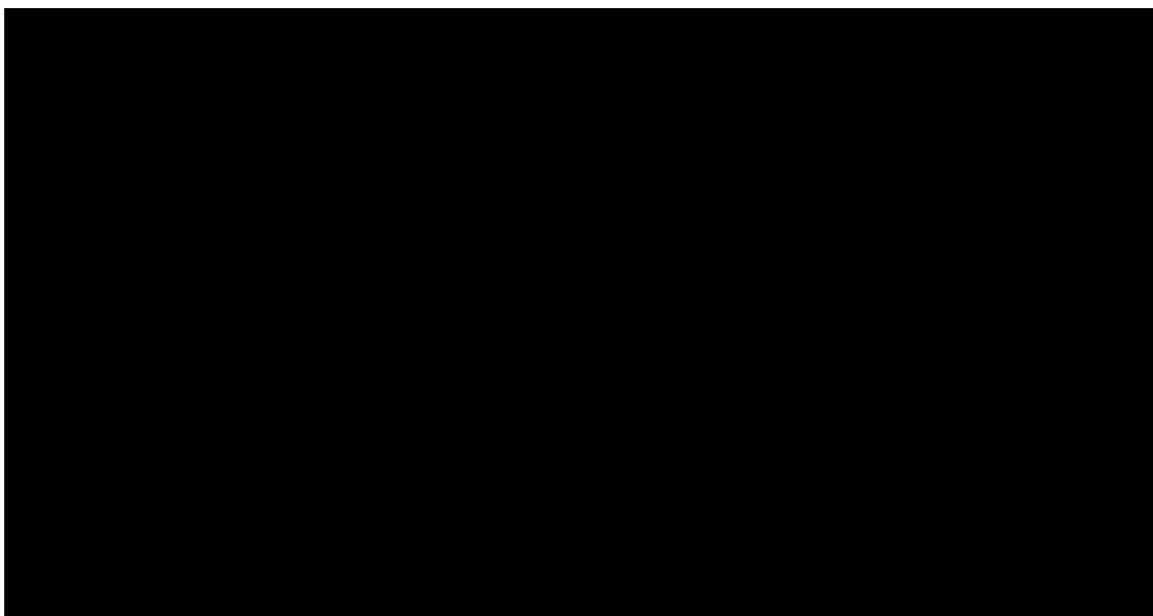
- 13.4. Poskytování součinnosti je podstatnou náležitostí smlouvy a porušení povinnosti podle článku 7 této smlouvy může být důvodem k okamžitému odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.

Článek 14

Ustanovení závěrečná

- 14.1. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
- 14.2. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, přičemž každá ze stran obdrží po jednom z nich.
- 14.3. Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem, který považují za určitý a srozumitelný, souhlasí, a uzavírají ji na základě své pravé, svobodné a vážné vůle, nikoli v omylu ani v tísní či za nevýhodných podmínek; to vše stvrzují svými podpisy.

V Brně dne 30-06-2017



Příloha č. 1

Plochy v pronájmu v ul. Otokara Březiny 2403, Žatec

Místnost	plocha m ²	cena Kč/m ²	celkem Kč/rok
technici - kancelář	20,40	200	4 080
přípravná	30,00	200	6 000
sušárna	24,80	100	2 480
sklad jedů	18,36	100	1 836
garáž 1	21,12	100	2 112
garáž 2	21,12	100	2 112
mycí box	21,12	100	2 112
malá dílna	35,64	100	3 564
dílna na traktory	73,08	100	7 308
Celkem	265,6		31 604 Kč

Polní pracoviště

Budova	plocha m ²	cena Kč/m ²	celkem Kč/rok
domek	61	90	5 490
stodola	233	90	20 970
Celkem	294		26 460 Kč

Celkem nájemné 58 064 Kč

Tabulka čtvrtletních záloh na služby

Termín do	za čtvrtletí	Kč
20. ledna	za I. čtvrtletí	30 000
20. dubna	za II. čtvrtletí	30 000
20. července	za III. čtvrtletí	30 000
20. října	za IV. čtvrtletí	30 000
celkem ročně		120 000

Související služby

revize komínu – budova Žatec	dle skutečných nákladů	podíl 50% v Kč
revize hydrantů a hasičských přístrojů – budova Žatec	dle skutečných nákladů	podíl 50% v Kč
pevná linka - budova Žatec	dle skutečných nákladů	podíl 50% v Kč
elektr. energie - polní pracoviště	dle skutečných nákladů	podíl 10% v Kč
elektr. energie – budova Žatec	dle skutečných nákladů	podíl 100% v Kč
voda - polní pracoviště a budova Žatec	dle skutečných nákladů	podíl 100% v Kč
plyn – budova Žatec	dle skutečných nákladů	podíl 100% v Kč
stočné – budova Žatec	dle skutečných nákladů	podíl 100% v Kč