



NÁJEMNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „občanský zákoník“*), a v souladu s ust. § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „zákon o majetku ČR“*), uzavírají následující smluvní strany:

Česká republika - Státní veterinární správa, organizační složka státu, se sídlem v Praze 2, Slezská 100/7, 120 00 Praha 2, IČO: 00018562, zastoupená [REDACTED] ředitelem Krajské veterinární správy Státní veterinární správy pro Plzeňský kraj, na základě pověření ústředního ředitele Státní veterinární správy, datová schránka: d2vairv, el. adresa podatelny: epodatelna@svscr.cz

(*dále jen „pronajímatel“*)

- na straně jedné -

a

pan **Jan Brichcín**, nar. [REDACTED]
IČO 73714895, datová s [REDACTED]

(*dále jen „nájemce“*)

- na straně druhé -

(*pronajímatel a nájemce jsou dále společně označováni jako „smluvní strany“, jednotlivě pak každý z nich jako „smluvní strana“*)

t u t o

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

I.

Úvodní ustanovení

- Pronajímatel prohlašuje, že je příslušný hospodařit s nemovitostí - domem č.p. 437, ulice Haltravská, 344 01 Domažlice, postaveným na pozemku označeném jako parcela č. 2405, včetně tohoto pozemku, jako s majetkem státu podle zákona o majetku České republiky a na základě zřizovací listiny č. j. 21300/2003-3020 ze dne 16.06.2003. Právo hospodařit s majetkem státu vzniklo vkladem kolaudačního rozhodnutí č. j. 2587/1975 do katastru nemovitostí. Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Domažlice na LV č. 898 pro obec a katastrální území Domažlice.
- V prvním nadzemním podlaží domu se nachází

- místnost č. 115 o výměře 21,80 m²

(*dále jen „prostor“*). Celková výměra prostor činí 21,80 m².

Půdorysný plán předmětu nájmu tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

II.

Předmět nájmu

- Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu prostor specifikovaný v ustanovení čl. I. odst. 2 této smlouvy za účelem jeho dočasného užívání nájemcem, přičemž nájemce jej za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu přebírá a zavazuje se platit pronajímateli za užívání prostoru pravidelně každé čtvrtletí nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním prostoru ve výši sjednané v ustanovení čl. V. této smlouvy.
- Vedle prostoru je nájemce oprávněn užívat v rozsahu nezbytném pro naplnění účelu této smlouvy také společné části domu (zejména chodbu v prvním nadzemním podlaží a WC se vstupem

z chodby v prvním nadzemním podlaží). Nájemce přitom nesmí rušit v užívání těchto společných částí domu pronajímatele ani jejich další oprávněné uživatele.

III.

Doba nájmu

1. Nájem prostoru vzniká dnem **01.11.2024** a je uzavírán na dobu **do 31.12.2031**.
2. Smluvní strany vylučují pokračování nájmu po dni, kdy má nájemní vztah skončit. Nevylučují však uzavření nové nájemní smlouvy.

IV.

Účel nájmu

1. Smluvní strany prohlašují, že účelem nájmu prostoru je jeho využití jako prostoru kancelářského a sloužícího pro výkon masérských, rekondičních a regeneračních služeb.
2. Nájemce není oprávněn užívat prostor k jinému než sjednanému účelu.

V.

Nájemné a jiné platby

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na nájemném ve výši 910 Kč/m²/rok, tedy v částce **4 960 Kč** (slovy: čtyřtisícdevětsetšedesát korun českých) čtvrtletně, tedy celkem **19 840 Kč** (slovy: devatenácttisícosmsetčtyřicet korun českých) ročně.
2. Vedle nájemného je nájemce povinen platit pronajímateli za poskytování služeb vymezených v ustanovení odst. 3 tohoto článku smlouvy úhrady za plnění spojená s užíváním prostoru v zálohové výši **2 862 Kč** (slovy: dvatisícosemsetšedesátdva korun českých) čtvrtletně, tedy celkem **11 448 Kč** (slovy: jedenácttisícčtyřistačtyřicet osm korun českých) ročně. Výpočet úhrad je proveden ve výpočtovém listě cen služeb a energií, který je jako příloha č. 2 nedílnou součástí této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit výši těchto úhrad v případě, že se změní cena služeb nebo jiné skutečnosti rozhodné pro stanovení výše těchto úhrad.
3. Pronajímatel zajišťuje po dobu nájmu do prostoru dodávky studené vody, dodávky elektrické energie, tepla - plynu, osvětlení a úklid společných částí domu, odvoz a likvidaci komunálního odpadu, revize předmětů a zařízení.
4. Nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním prostoru jsou splatné před každým čtvrtletím, za které se nájemné a úhrady služeb platí, tedy **do 31.12., 31.03., 30.06. a 30.09.** První platby za měsíc listopad a prosinec 2024 (nájemné ve výši 3 307 Kč, úhrada služeb ve výši 1 908 Kč) jsou splatné **do 15.11.2024**. Nájemné se hradí bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele, vedený u ČNB, pobočky v Plzni, č.ú.: **19-25122311/0710**, pod variabilním symbolem platby: **73714895**. Úhrady za plnění spojená s užíváním prostoru se hradí bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele, vedený u ČNB, pobočky v Plzni, č.ú.: **25122311/0710**, pod variabilním symbolem platby: **73714895**. Případnou změnu účtu sdělí pronajímatel nájemci předem v písemné formě. Za den úhrady se považuje den připsání dlužné částky na účet pronajímatele.
5. Smluvní strany sjednávají pro případ prodloužení s placením nájemného, záloh na služby spojené s nájmem prostoru nebo úhradou nedoplatku na službách povinnost nájemce zaplatit pronajímateli úrok z prodloužení ve smluvené výši 2,5 promile denně z dlužné částky za každý, byť započatý den prodloužení.
6. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné jednostranně písemným oznámením adresovaným nájemci, avšak nejvýše o 10 % nad míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem nebo jeho nástupnickou organizací. Zvýšení nájemného je účinné počínaje prvním nájemným splatným po doručení oznámení podle předchozí věty nájemci.
7. Snížení nájemného je možné pouze na základě dohody pronajímatele a nájemce.

VI.

Předání prostoru

1. Pronajímatel předá nájemci prostor v den nabytí účinnosti této smlouvy, nesjednají-li si strany pozdější den předání, ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu, tj. 01.11.2024.

2. Nájemce tímto prohlašuje, že je mu stav prostoru dobře znám, prostor si před podpisem smlouvy osobně řádně prohlédl a shledal jej zcela způsobilým ke sjednanému účelu.
3. O předání a převzetí prostoru sepiší smluvní strany v den předání předávací protokol, v němž bude zejména popsán stav prostoru, jeho vybavení a příslušenství a počet předávaných klíčů. Nájemce není oprávněn pořizovat si další duplikáty klíčů bez souhlasu pronajímatele ani měnit zámky vnitřních či venkovních dveří prostoru.

VII.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pokud nájemce ví předem o své nepřítomnosti v prostoru, která má být delší než dva měsíce, je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit včas pronajímateli. Nájemce zároveň sdělí pronajímateli jméno, příjmení a kontakt na osobu, která po dobu nepřítomnosti nájemce zajistí možnost vstupu do prostoru v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí.
2. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do prostoru, požádá-li jej o to pronajímatel, a to nejméně dva dny předem, za účelem zjištění stavu prostoru. Pronajímatel se zavazuje šetřit oprávněné zájmy nájemce a vykonávat právo kontroly prostoru pouze z důvodů, kdy lze rozumně umožnění vstupu do prostoru žádat, a pouze v tom rozsahu, aby byl nájemce co nejméně obtěžován.
3. Nájemce je povinen užívat prostor jako řádný hospodář pouze ke sjednanému účelu. Nájemce je povinen provádět v pronajatých prostorách na své náklady běžnou údržbu a veškeré drobné opravy. Běžnou údržbou a opravami se rozumí udržovací práce a opravy, jejichž cena nepřesáhne v každém jednotlivém případě částku 5 000 Kč. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat a hradit ostatní údržbu a opravy prostoru. Nájemce je povinen bez odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel zajistit, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. O nutnosti všech oprav je povinen sdělit pronajímateli všechny podstatné skutečnosti, které se týkají předmětu nájmu.
4. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nájemce nesmí provádět jakékoli změny prostoru, stavební úpravy či opravy včetně např. výměny zámků dveří prostoru, vrtání děr do obkladů a dlažby a přemalování stěn a stropu jinou než stávající barvou. Tím není dotčena povinnost nájemce stanovená v odstavci 3 tohoto článku. V souvislosti s těmito úpravami či opravami bude mezi smluvními stranami uzavřena písemná dohoda, zejména o poměru finančního zatížení obou smluvních stran. Pokud nebude v takové dohodě stanoveno jinak, nemá nájemce právo na úhradu jakýchkoli nákladů či zhodnocení v souvislosti s těmito stavebními úpravami.
5. Veškerá zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty anebo bez poškození prostoru nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat po pronajímateli vyrovnání, pouze pokud takové změny provedl s písemným souhlasem pronajímatele.
6. Nájemce je povinen užívat prostor řádně v souladu s touto smlouvou a tak, aby užíváním nevznikla pronajímateli škoda. Dále se zavazuje po dobu nájmu dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Nájemce bere na vědomí nutnost respektovat tzv. „noční klid“ v době 22 – 6 h.
7. Nájemce je povinen v prostoru dodržovat obecně závazné předpisy (např. požární ochrany, revizí zařízení, bezpečnosti apod.). Nájemce zejména zajistí na vlastní náklady prostor z hlediska požární bezpečnosti, revize elektrorozvodů apod., pokud se nedohodne s pronajímatelem jinak.
8. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nenese odpovědnost za majetek a věci vnesené nájemcem a dalšími osobami do prostoru a domu.
9. Nájemce je povinen odstranit a uhradit na své náklady jakékoliv škody na předmětu nájmu, které způsobil sám, či případně jiné osoby vstupující do prostoru se souhlasem nebo vědomím nájemce. V případě, že nájemce neodstraní výše uvedené škody do 15-ti dnů od písemného upozornění pronajímatele, škody odstraní pronajímatel na náklady nájemce. Nájemce je pak povinen tyto náklady uhradit pronajímateli do 15-ti dnů po předložení příslušných dokladů prokazujících důvod a výši těchto výdajů.

VIII.

Podnájem

1. Nájemce je oprávněn dát třetí osobě do podnájmu prostor nebo jeho část pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
2. Podnájemce má k prostoru nebo jeho části práva sjednaná s nájemcem, nejvýše však v rozsahu práv nájemce podle této smlouvy. Podnájem skončí nejpozději s nájmem prostoru sjednaným dle této smlouvy. Nájemce má povinnost informovat včas podnájemce o skončení nájmu a zejména sdělit podnájemci datum skončení nájmu.

IX.

Pojištění

Nájemce si je vědom skutečnosti, že pronajímatel nemá sjednáno pojištění nemovitosti. Nájemce je oprávněn sjednat pojištění prostoru pro případ jeho poškození (zejména poškození dveří při vloupání, vandalismu, na živé apod.). Pojištění vnitřního vybavení a věcí ve vlastnictví nájemce prostoru si nájemce zajišťuje sám dle svého uvážení. Pokud nájemce nesjedná pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu, bere na vědomí, že bude odpovídat za škodu vzniklou na majetku pronajímatele či dalších uživatelů domu přímo.

X.

Skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím doby uvedené v ustanovení čl. III. odst. 1 této smlouvy.
2. Pronajímatel a nájemce se mohou na skončení nájmu prostoru písemně dohodnout.
3. Pronajímatel i nájemce mohou tuto smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době, způsobem a z důvodů stanovených občanským zákoníkem nebo zákonem o majetku ČR, anebo i bez udání důvodu.
4. Pronajímatel může nájemní vztah okamžitě ukončit výpovědí bez výpovědní doby, pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona o majetku ČR (např. skončení dočasné nepotřebnosti předmětu nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci působnosti pronajímatele nebo stanoveného předmětu činnosti pronajímatele). V tom případě má pronajímatel právo požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu prostor odevzdal.
5. V případě, že nájemce je v prodlení s placením nájemného, záloh na služby spojené s nájmem prostoru či vyúčtováním těchto služeb tak, že celková dlužná výše těchto plateb přesáhne čtvrtletní výši nájemného a záloh na služby s nájmem spojené, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu prostor odevzdal.
6. Změní-li se vlastník předmětu nájmu, má pronajímatel právo vypovědět nájem do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, kdo je nájemcem. V případě výpovědi podle tohoto odstavce je výpovědní doba tříměsíční a nájemce nemá právo na jakékoli odstupné.
7. Nájem prostoru zaniká i z dalších důvodů stanovených v této smlouvě nebo občanském zákoníku.

XI.

Úkony smluvních stran při ukončení nájmu

1. Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli prostor s příslušenstvím ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele, prostý osob a věcí vnesených do prostoru za trvání nájmu prostoru, a to nejpozději ke dni skončení nájmu nebo ke dni, který je uveden v dohodě o skončení nájmu. Nájemce není oprávněn odstranit v prostoru změny, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Nájemce je na své náklady povinen odstranit změny, které byly provedeny bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel výslovně sdělí nájemci, že odstranění těchto změn nežadá. Nájemce nemá ani v případě, že pronajímatel odstranění neodsouhlasených změn nežadá, právo na jakékoli vyrovnání za zhodnocení prostoru.
2. Pokud se po odevzdání zpět pronajímateli v prostoru nacházejí jakékoli věci, které do prostoru vnesl nájemce či jiné osoby, platí, že tyto věci jejich původní vlastník zjevně opustil a pronajímatel s nimi může naložit podle svého uvážení; může si je i přivlastnit, či je zlikvidovat na náklady nájemce.
3. Ve smyslu odst. 1 tohoto článku smlouvy se nájemce zavazuje nejpozději v poslední den trvání nájemního vztahu prostor včetně příslušenství vyklidit a řádně předat pronajímateli, a to ve stavu,

v jakém se nacházel v době jeho převzetí nájemcem, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce se zavazuje vrátit pronajímateli veškeré vybavení, součásti a příslušenství prostoru, a to včetně všech klíčů, s nimiž nájemce disponuje.

4. O předání prostoru zpět pronajímateli sepiší smluvní strany v den předání předávací protokol, v němž potvrdí řádnost jeho předání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, popř. uvedou výhrady ke stavu předávaného prostoru, zejména pak závady a rozsah poškození prostoru, případně spolu se způsobem jejich odstranění či finančním odškodněním, dále uvedenou stav vráceného vybavení, příslušenství a počet vrácených klíčů. Do doby předání prostoru nese nájemce či bývalý nájemce nebezpečí škody na věcech pronajímatele či dalších uživatelů domu.
5. Smluvní strany sjednávají pro případ porušení smluvních povinností nájemce ujednaných v ustanoveních čl. VII. odst. 3 této smlouvy a dále ustanoveních čl. XI. odst. 3 této smlouvy smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý, byť započatý týden prodlení s plněním každé takové povinnosti. A pro případ porušení ustanovení čl. VII. odst. 4 smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých). Ustanovením o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.

XII.

Další ujednání

1. Strany sjednávají, že práva pronajímatele vymáhat jakékoli pohledávky vůči nájemci vyplývající z této smlouvy se promičují uplynutím pětileté promlčecí lhůty.
2. Nájemce prohlašuje, že na sebe převzal nebezpečí změny okolností. V případě, že dojde ke změně okolností tak podstatné, že tato změna založí v právech a povinnostech smluvních stran zvlášť hrubý nepoměr, kdy bude nájemce znevýhodněn, nájemce nemá právo se domáhat vůči pronajímateli obnovení jednání o smlouvě.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn určit, na co a v jakém pořadí budou jeho plnění poskytovaná pronajímateli započtena. Smluvní strany dále sjednaly, že lze požadovat i úroky z úroků.
4. Smluvní strany dále sjednaly, že nájemce není oprávněn postoupit svoji pohledávku vůči pronajímateli jiné osobě.
5. Pronajímatel není povinen přijmout plnění, které mu se souhlasem nájemce nabídne třetí osoba, pronajímatel není ani povinen svoji pohledávku za nájemcem postoupit třetí osobě, pokud by třetí osoba plnila dluh za nájemce.
6. Smluvní strany dále sjednávají, že pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklou nesplněním peněžitého dluhu i tehdy, je-li kryta úroky z prodlení.
7. Dále si smluvní strany sjednaly, že nájemce není oprávněn jednostranně započíst svoji pohledávku vůči pronajímateli.

XIII.

Závěrečná ustanovení

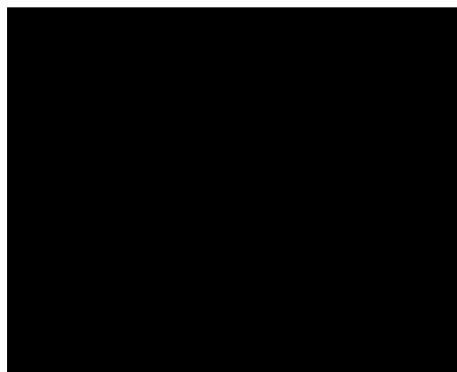
1. Nestanoví-li tato smlouva něco jiného, práva a povinnosti z ní vzniklé se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména pak občanského zákoníku.
2. Smluvní strany se dohodly, že budou komunikovat prioritně datovými schránkami, případně podáním na el. podatelnu SVS. Účinek doručení písemnosti nastává v těchto případech okamžikem odeslání. V ostatních případech účinky doručení na adresu druhé smluvní strany uvedenou v této smlouvě, popř. na jinou adresu označenou písemně druhé smluvní straně, nastanou i v případě, že se doporučený dopis vrátí odesílateli jako nedoručený, a to ke dni, kdy byla zásilka uložena u držitele poštovní licence, a pokud se zásilka u držitele poštovní licence neukládá, pak ke dni, kdy se nedoručená zásilka vrátila odesílateli.
3. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, srozumitelně, vážně a určité, nikoli v tísni za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom podepsaném vyhotovení.

5. Tato smlouva je uzavřena a účinnosti nabývá dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
6. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemně, a to vzájemně odsouhlasenými a vzestupně číslovanými dodatky, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.

V Plzni dne 29.10.2024



V Domažlicích dne 30.10.2024



Příloha č. 1



Příloha č. 2

Výpočtový list cen služeb a energií

Užívaná plocha 21,80 m²

Poskytované služby:

a) ústřední vytápění – plyn:

sazba za otop dohodnutá ve výši: 250 Kč za 1 m²/rok

roční náklad: 5 452 Kč

čtvrtletní úhrada: 1 363 Kč

b) elektrická energie:

sazba za elektrickou energii dohodnutá ve výši: 125 Kč za 1 m²/rok

roční náklad: 2 724 Kč

čtvrtletní úhrada: 681 Kč

c) vodné a stočné:

sazba za vodné a stočné dohodnutá ve výši: 50 Kč za 1 m²/rok

roční náklad: 1 092 Kč

čtvrtletní úhrada: 273 Kč

d) ostatní služby (odvoz domovního odpadu, úklid, revize apod.):

sazba dohodnutá ve výši: 100 Kč za 1 m²/rok

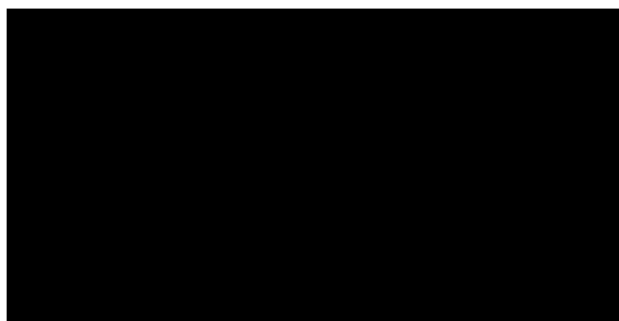
roční náklad: 2 180 Kč

čtvrtletní úhrada: 545 Kč

Celkový roční náklad činí 11 448 Kč

Celková čtvrtletní úhrada záloh činí 2 862 Kč

V Plzni dne 29.10.2024



V Domažlicích dne 30.10.2024

