

Smlouva o nájmu

1. Vladimír Kepka

fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona

Sídlem:

IČO: 16676998, DIC:

a

2. Česká republika – Dopravní a energetický stavební úřad

IČO: 19139314

Sídlem: nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11000 Praha 1

zastoupená: Mgr. Martinem Kozákem, ředitelem

na straně druhé (dále jen „nájemce“)

uzavírají dnešního dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o nájmu

Článek 1

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. **5780/1** – zastavěná plocha a nádvoří, **součástí** pozemku – **parcelní číslo 5780/1** (zastavěná plocha a nádvoří), v katastrálním území Plzeň je stavba stojící na tomto pozemku, a to: budova čp. 1139 v části obce Jižní Předměstí, označená jako objekt občanské vybavenosti, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město, na listu vlastnictví č. 4675 v k.ú.: Plzeň, část obce Jižní Předměstí a obec Plzeň.

2. Pronajímatel přenechává nájemcům v budově, blíže specifikované v odst. 1 tohoto článku, do užívání nebytové prostory o celkové výměře 273 m², z čehož 76 m² jsou střešní terasy, které se nezapočítávají do výpočtu měsíčního nájemného, nacházející se ve čtvrtém nadzemním patře budovy, blíže specifikované v odst. 1 tohoto článku (dále jen „**nebytové prostory**“ nebo „**předmět nájmu**“) a nájemce předmět nájmu do užívání přijímá a zavazuje se platit pronajímateli za jeho užívání níže uvedené nájemné.

3. Součástí nájmu je užívání i společných prostor objektu.

4. Nájemce se zavazuje pronajímateli, že předmět nájmu bude užívat výhradně za účelem výkonu své administrativní podnikatelské činnosti, tj. provozování kanceláří.

Článek 2

Doba nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu od 1. 8. 2025 do 31. 7. 2026.
2. Smluvní strany se dohodly na tom, že pokud do 31. 5. 2026 ani jedna ze smluvních stran této smlouvy písemně neoznámí druhé smluvní straně, že trvá na ukončení nájemního vztahu ke dni 31. 7. 2026, má se za to, že nájemní vztah, založený touto nájemní smlouvou se automaticky prodlužuje na dobu neurčitou.

Článek 3

Předání a převzetí předmětu nájmu

1. O předání a převzetí předmětu nájmu se mezi pronajímatelem a nájemcem sepíše předávací protokol, který se jeho podpisem stává přílohou č. 1 této smlouvy. Do protokolu se uvede stav předmětu nájmu a jeho vybavení a případné závady, budou-li zjištěny. O odstranění závad platí příslušná ustanovení občanského zákoníku.
2. Po zániku nájemního vztahu se nájemce zavazuje předmět nájmu předat pronajímateli vymalovaný, uklizený včetně vyčištěné podlahové krytiny (vyprané koberce) a ve zbytku ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně s odborně provedenými, a tam, kde to vyžaduje stavební zákon, i zkolaudovanými úpravami, k nimž měl nájemce písemný souhlas pronajímatele. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání předmětu nájmu. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí pronajímatel potřebné opravy, vymalování, úklid, vyčištění podlahových krytin a běžnou údržbu předmětu nájmu, a to na náklad nájemce.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a předmět nájmu přebírá bez vad, dále že předmět nájmu odpovídá účelu jeho podnikatelských aktivit a jako takový je způsobilý k okamžitému užívání, což stvrzuje svým podpisem na této smlouvě.

Článek 4

Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu (dále jen „služby“)

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na tom, že nájemce bude za užívání předmětu nájmu hradit pronajímateli měsíční nájemné ve výši 49 250,- Kč (slovy: čtyřicet devět tisíc dvě stě padesát korun českých), bezhotovostním bankovním převodem na bankovní účet pronajímatele, vedený u  pod variabilním symbolem  a to nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce, který předchází měsíci, za které se platí nájemné.

Smluvní strany sjednávají, že jednostranným úkonem pronajímatele bude výše nájemného každoročně od 1. ledna automaticky valorizována o oficiálně stanovenou míru inflace v České republice za předchozí rok, stanovenou Českým statistickým úřadem.

2. V nájemném nejsou zahrnuty náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, které je nájemce povinen hradit pronajímateli v podobě celkové měsíční zálohy ve výši 15 000,- Kč (dále jen „**celková měsíční záloha**“) bez 21 % DPH, a to bezhotovostním bankovním převodem na bankovní účet pronajímatele, vedený u ~~ČSOB banka, pobočka Praha~~, pod variabilním symbolem č. ~~697844389~~ a to nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce, který předchází měsíci, za který se celková měsíční záloha platí.

Smluvní strany se dohodly na tom, že pronajímatel k celkové měsíční záloze bude navíc účtovat 21% daň z přidané hodnoty. Celková měsíční záloha včetně 21 % DPH činí **18 150,- Kč** (slovy: osmnáct tisíc sto padesát korun českých).

Pronajímatel a nájemce se dohodli na tom, že na úhradě skutečných nákladů vodního a stočného, včetně el. energie ve společných prostorech v domě, jakož i skutečné náklady na teplo a teplou vodu v každém kalendářním roce, jež pronajímateli vzniknou v daném kalendářním roce, se nájemce bude podílet v poměru, jehož výše bude určena podílem, určeným plochou předmětu nájmu (užívaným nájemcem na základě této nájemní smlouvy) k celkové ploše budovy, blíže specifikované v odst. 1 článku I. této smlouvy

Skutečné náklady za služby je nájemce povinen hradit pronajímateli na základě jim předložených faktur, vystavenými jednotlivými dodavateli těchto služeb, a to nejpozději do 30 dnů od jejich předložení.

3

4. V nájemném nejsou dále zahrnuty náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to především cena za dodávku elektrické energie a svoz komunálního odpadu. Spotřeba elektrické energie nájemcem bude měřena samostatným elektroměrem; nájemce bude spotřebovanou el. energii, jakož svoz komunálního odpadu hradit přímo dodavatelům této služby, a to na základě samostatného smluvního vztahu. Nájemce se zavazuje pronajímateli, že do skončení trvání této smlouvy, neukončí smlouvu o sdružených dodávkách el. energie, kterou uzavře samostatně s dodavatelem této energie, a to do předmětu nájmu. Nájemce se při skončení trvání této smlouvy, zavazuje poskytnout pronajímateli součinnost k uzavření smlouvy o sdružených dodávkách el. energie do předmětu nájmu, a to v minimálním rozsahu, aby nemohlo dojít k odpojení či odebrání elektroměru, osazeného pro předmět nájmu.

5. Přeplatky a nedoplatky vyplývající ze zúčtování úhrad za služby spojené s nájmem jsou povinně splatné oběma smluvními stranami této smlouvy, a to do 30.4. následujícího roku. Námitky proti ročnímu vyúčtování musí nájemce uplatnit písemně u pronajímatele nejpozději do 30 kalendářních dnů po seznámení s rozvrhem celkové platby za služby. Na požádání nájemce je pronajímatel povinen prokázat správnost vyúčtování příslušnými doklady. Pokud byly proti rozvrhu uplatněny námitky, musí být vypořádány nejpozději do 30 dnů ode dne jejich podání. V případě změn ve výši přeplatek či nedoplatek jsou obě strany povinny vyrovnat vzájemné pohledávky do 30 dnů ode dne, kdy výši změn zjistily.

Článek 5

Práva a povinnosti spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje pronajímateli, že bude předmět nájmu, společné prostory a zařízení budovy užívat řádným a obvyklým způsobem.
2. Nájemce nenní oprávněn provádět bez souhlasu pronajímatele v předmět nájmu stavební úpravy, ani jiné podstatné změny, a to ani na své náklady.
3. Nájemce hradí náklady spojené s drobnými opravami v předmět nájmu související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou.
4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v předmět nájmu, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu předmětu nájmu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od nájemce náhradu nákladů.
5. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v předmětu nájmu nebo v budově sám, nebo ti, kdo s předmět nájmu užívají. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození na své náklady odstranit a požadovat od nájemce jejich náhradu.
6. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jinému bez předchozího souhlasu pronajímatele.
7. Nájemce je povinen dodržovat protipožární a bezpečnostní předpisy.

8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli a jím pověřeným osobám přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly řádného užívání předmět nájmu, provedením nezbytných oprav, revizí, úprav, rekonstrukcí a provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu.

Článek 6

Zánik nájemního vztahu

1. Pronajímatel je oprávněn tuto trvání této smlouvy vypovědět v jednoměsíční výpovědní době, jestliže:

- a) nájemce ztratil oprávnění k provozování své podnikatelské činnosti,
- b) nájemce provede bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele v předmětu nájmu jakékoli změny jejich dispozic, stavební úpravy či jiné zásahy stavebnětechnického charakteru, bez ohledu na to, zda vedou k technickému zhodnocení majetku pronajímatele či nikoli, nebo jiné zásahy měnící charakter či účel využití předmětu nájmu,
- c) nájemce neumožní pronajímateli přístup k předmětu nájmu,
- d) nájemce poruší některou z dalších svých povinností, které jej zavazují podle ujednání čl. 5 této Smlouvy,
- f) nájemce je v úpadku, nebo nájemce podal dlužnický insolvenční návrh, či mu úpadek hrozí,
- h) nájemce vstoupil do likvidace.

2. Výpovědní doba pro výpovědní důvody dle odst. 1 tohoto článku činí jeden měsíc a její běh počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.

3. Nájemce může vypovědět nájemní smlouvu jen z důvodu a způsobem stanovených právním předpisem.

4. Pronajímatel má právo vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby:

- a) užívá-li nájemce přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení Předmětu nájmu; výzva není nutná, hrozí-li vážné nebezpečí z prodlení;
- b) nezaplatí-li nájemce přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě nájemné ani do splatnosti příštího nájemného;
- c) porušuje-li nájemce zvlášť závažným způsobem své povinnosti a tím pronajímateli působí značnou újmu.

5. Smluvní strany se dohodly na tom, že pokud ani jedná ze smluvních stran této nájemní smlouvy, nevyužije svého práva na oznámení o ukončení nájemního vztahu do 31. 7. 2026 ve smyslu odst. 2 článku 2 této smlouvy, může kterákoliv ze smluvních stran v takovém to případě v době trvání nájemního vztahu od 1. 8. 2026 ukončit nájemní vztah písemnou výpovědí bez uvedení důvodu s tím, že výpovědní doba v takovémto případě bude činit 3 měsíce a její běh počne, běžet od prvního kalendářního dne měsíce, následujícím po měsíci v němž byla tato výpověď smluvního vztahu druhé smluvní straně doručena.

Článek 7

Smluvní pokuta

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy nájemce bude v prodlení s úhradou měsíčního nájemného dle odst. 1. článku 4. této smlouvy, uhradí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,25 % z měsíčního nájemného ve výši 49 250,- Kč, a to za každý den, po který bude nájemce v prodlení s řádnou a včasnou úhradou jednotlivého měsíčního nájemného dle odst. 1. článku 4. této smlouvy.

2. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě, kdy nájemce bude v prodlení s úhradou měsíční zálohy za služby spojené s užíváním předmět nájmu dle odst. 2. článku 4. této smlouvy, uhradí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,25 % z měsíční zálohy za služby ve výši 15 000,- Kč, a to za každý den, po který bude nájemce v prodlení s řádnou a včasnou úhradou jednotlivé měsíční zálohy za služby spojené s užíváním předmět nájmu dle odst. 2. článku 4. této smlouvy.

3. V případě, kdy nájemce poruší zbývající povinnosti dohodnuté v této nájemní smlouvě, uhradí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3 000,- Kč, a to za každý opakovaný případ, kdy dojde ze strany nájemce k porušení zbývající povinnosti dohodnuté v této nájemní smlouvě.

4. Současně se smluvní strany dohodly na tom, že bude-li nájemce po skončení trvání této smlouvy v prodlení s řádným a včasným vyklizením a předáním předmět nájmu pronajímateli, uhradí nájemci pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 500,- Kč, a to za každý den, po který budou nájemci po skončení trvání této smlouvy v prodlení s řádným a včasným vyklizením a předáním předmět nájmu pronajímateli.

5. Zaplacením smluvní pokuty ze strany nájemce, není jakkoli dotčeno právo pronajímatele domáhat se náhrady škody způsobené porušením povinností ze strany nájemce, na kterou se vztahuje smluvní pokuta. Taková náhrada škody bude nájemce hrazena vedle smluvní pokuty a v plné výši.

Článek 8

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění smlouvy v registru smluv.

2. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“), zajistí nájemce. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci potřebnou součinnost podle zákona o registru smluv. Pronajímatel je seznámen se skutečností, že poskytnutí těchto informací se dle citovaného zákona nepovažuje za porušení obchodního tajemství a s jejich zveřejněním tímto vyslovuje svůj souhlas.

3. Smluvní strany se dohodly na tom, že pro tento smluvní vztah vylučují aplikaci ust. § 564 věta za středníkem zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Smluvní strany se dále dohodly na vyloučení aplikace ustanovení § 1740, § 1765 a § 1766 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

4. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.

5. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po jejich podpisu oběma stranami se stávají nedílnou součástí této smlouvy.

6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží nájemce.

V Plzni dne

9.7.2025



Vladimír Kepka
(pronajímatel)

V Plzni dne

9.7.2025



Mgr. Martin Kozák, ředitel
(nájemce)

