

VKB Invest, a.s.

se sídlem: Praha 5, Na Popelce 3187/12a, PSČ 150 00,
IČO: 261 00 347,
zapsaná: v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15015,
zastoupená: [REDAKCE], na základě plné moci
bankovní spojení: [REDAKCE]
č.ú: [REDAKCE]

jakožto **nájemce**, v této smlouvě označovaný jako „**pronajímatel**“ na straně jedné

a

Česká republika – Generální finanční ředitelství

se sídlem: Praha 1, Lazarská 15/7, PSČ 117 22,
IČO: 720 800 43,
zastoupené: Mgr. Ing. Radana Nedvědová, ředitel Sekce ekonomiky

pro Finanční úřad pro Kraj Vysočina – Tolstého 2, 586 01 Jihlava
jakožto podnájemce, v této smlouvě označovaný jako „nájemce“ na straně druhé

jakožto **podnájemce**, v této smlouvě označovaný jako „**nájemce**“ na straně druhé

uzavírají tuto

PODNÁJEMNÍ SMLOUVU,

následujícího obsahu:

Článek I. Úvodní prohlášení

1. Smluvní strany vzájemně prohlašují, že jejich způsobilost a volnost uzavřít tuto smlouvu, jakož i způsobilost k souvisejícím právním úkonům není nijak omezena ani vyloučena.
2. Smluvní strany dále prohlašují, že činnosti, které budou vykonávat v rámci této smlouvy za účelem dále stanoveným, vykonávají podle práva a že mají obstarána všechna potřebná úřední povolení nutná k plnění této smlouvy, zejména oprávnění k podnikatelské činnosti, bez ohledu na to, zda byla nutnost takového povolení stanovena před nebo po uzavření smlouvy.
3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněným nájemcem **nebytových prostor** umístěných v jednotce č. 5622/100 – garáže, umístěné v 2. PP, 1. PP a 1 NP budovy č. p. 5622 – bytový dům, část obce Jihlava, postavené na pozemku parc. č.2876/10, (dále jen „**nemovitosti**“). Jednotka i pozemek jsou zapsány na LV č. 21954 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, katastrálním pracovištěm Jihlava, pro katastrální území Jihlava, obec a okres Jihlava. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn s **nebytovými prostory** disponovat tak, jak tato smlouva předpokládá.
4. Nájemce prohlašuje, že mu zcela znám faktický i právní stav **nebytových prostor**.
5. Nájemce prohlašuje, že v pronajímaných **nebytových prostorech** bude vykonávat činnost pouze v souladu s platným provozním řádem budovy, podrobněji specifikované v příloze č.2, která tvoří nedílnou součást této smlouvy. **Nebytové prostory** se dle této smlouvy pronajímají nájemci pouze k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny – garážová stání.

Článek II. Základní ustanovení

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává za úplatu nájemci do nájmu **prostory** umístěné v **nemovitostech**, podrobněji specifikované v Příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
2. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva vážící se k **prostorám**, bez nichž by nájemce nemohl **prostory** v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen, a to včetně práva vstupu do **prostor a jednotky**.
3. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle této smlouvy.
4. Nájemce **prostory** se všemi jejich součástmi a příslušenstvím do nájmu přijímá, a zavazuje se za jejich užívání platit sjednané nájemné a další platby podle této smlouvy.

Článek III. **Nájemné, úhrada za služby a platební podmínky**

- 1) Nájemce je povinen za pronájem **prostor** platit nájemné ve výši uvedené v nedílné **Příloze č. 1** této smlouvy, a to na základě daňového dokladu pronajímatele. Daňový doklad – faktura musí mít všechny náležitosti řádného účetního a daňového dokladu ve smyslu právních předpisů a musí být věcně správný.
- 2) Nájemné je stanoveno po dohodě smluvních stran.
- 3) Nájemné bude nájemcem hrazeno **měsíčně** na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem zpravidla k prvnímu dni měsíce, za který se nájemné platí. Faktury jsou splatné nejpozději 21. den ode dne jejich doručení nájemci, nestanovují-li samy splatnost pozdější. Den splatnosti je uveden ve fakturách. Smluvní strany si sjednaly, že uvedené platební podmínky se uplatní, nestanoví-li aktuální příloha ke smlouvě jinak.
- 4) Zaplacením se rozumí připsání příslušné fakturované částky na bankovní účet označený ve faktuře. Povinnost platit nájemné vzniká dnem vzniku nájmu a končí dnem zániku nájmu, nezávisle na tom, zda nájemce **prostory** užíval či nikoliv.
- 5) Při opětovném plnění probíhá odpis pohledávek v pořadí, které je v souladu s uskutečněnými plněními, bez ohledu na určení dlužníkem. Na splatnost nájemného nemá vliv uplatnění práva z titulu odpovědnosti za vady nebo škodu, ani jiný jednostranný právní úkon nájemce (započtení). Přepjatky na nájemném, zálohových a ostatních platbách (na služby) nebudou pronajímatelem úročeny.
- 6) Nájemce není oprávněn jednostranně započíst jakýkoliv svůj nárok proti pronajímateli oproti nároku pronajímatele na úhradu nájemného nebo jakýchkoliv jiných pohledávek pronajímatele.

Článek IV. **Služby spojené s užíváním nebytových prostor**

1. Pronajímatel bere na vědomí, že účel nájmu je naplněn pouze v případě, že nájemce bude moci v nebytových prostorech užívat dále uvedené služby související s nájmem nebytových prostor. Pronajímatel je proto povinen zajistit nájemci možnost využívat služby spojené s pronájemem nebytových prostor, konkrétně jde o dodávku elektrické energie, úklid, ostrahu, (souhrnně v této smlouvě označovány jen jako „služby“).
2. Smluvní strany se dohodly na tom, že cena za služby je již zahrnuta v nájemném.
3. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré změny a nedostatky, které nastaly v dodávkách služeb, bez ohledu na příčinu jejich vzniku. Pronajímatel však neodpovídá za výpadky v dodávce služeb, které sám nezpůsobil. Pronajímatel je povinen bezodkladně se zabývat případným výpadkem tak, aby škody byly co nejmenší. Smluvní strany budou společně v případě výpadku dodávek služeb neprodleně výpadek řešit, a to v součinnosti tak, aby byly dodávky služeb co nejdříve obnoveny a následně vůči finálnímu dodavateli služeb uplatněny nároky na náhradu škody, popřípadě i další práva.
4. Nájemce bere na vědomí, že není jediným či výhradním příjemcem služeb a zavazuje se služby užívat v souladu s návodem nebo pokyny pronajímatele nebo finálního dodavatele služeb.

Článek V. **Některé závazky smluvních stran**

1. *Údržba a opravy.* Nájemce se zavazuje užívat **nebytové prostory** řádným a obvyklým způsobem v souladu s jejich určením. Nájemce je povinen udržovat na své náklady pronajaté **nebytové prostory** v dobrém stavu a v čistotě. Nájemce je dále povinen neprodleně oznámit pronajímateli všechny změny, úpravy, škody a pojistné události, které v **nebytových prostorech** nastaly, bez ohledu na příčinu jejich vzniku. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním nebo prodlením se splněním kterékoliv z těchto povinností pronajímateli vznikla.
2. *Technické zhodnocení.* Nájemce není oprávněn provádět na své náklady v **nebytových prostorech** jakékoliv úpravy.
3. Nájemce je oprávněn přenechat pronajaté **nebytové prostory** do podnájmu třetí osobě. Přitom však odpovídá, jako kdyby **nebytové prostory** užíval sám. Případné podnájemce je nájemce povinen zavázat tak, aby podnájemci plnili mimo jiné i závazky plynoucí z této smlouvy pro nájemce za předpokladu, že je to možné a vhodné. Nájemce není oprávněn učinit taková opatření, ani takové právní úkony, v jejichž důsledku by došlo k dlouhodobému, trvalému, věcně právnímu nebo nevratnému zatížení **nebytových prostor** právy třetích osob.

4. Nájemce stvrzuje svým podpisem, že je seznámen s požárně nebezpečnými místy, s umístěním hasicích přístrojů a požárními únikovými cestami, jakož i s ohlašovacími požáry.
5. Nájemce odpovídá za dodržování všech správních předpisů v souvislosti s činnostmi, které v **nebytových prostorech** vykonává nebo bude vykonávat, včetně požárních předpisů, předpisů z oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. Nájemce je také povinen dodržovat předpisy na úseku ochrany životního prostředí.
6. Pronajímatel v žádném případě neodpovídá za škody způsobené nájemci (podnájemcům) na předmětech vnesených nájemcem (podnájemci) či jeho hosty (zboží, zásoby, zařízení, atd.), bez ohledu na to jakého druhu je příčina a v jakém rozsahu jsou následky.

Článek VI. Sankce

1. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, která způsobil na pronajatých **nebytových prostorech** sám nebo ti, kteří s ním majetek užívali. Nestane-li se tak je pronajímatel oprávněn odstranit takové závady a poškození sám na náklady nájemce a je oprávněn požadovat po nájemci náhradu škody.
2. V případě, že bude nájemce moci užívat pronajaté **nebytové prostory** omezeně jen proto, že pronajímatel neplní své povinnosti, má nájemce nárok na poměrnou slevu z nájemného. Nárok nájemce na náhradu škody tím není dotčen. Nájemce není oprávněn jednostranně započít jakýkoliv svůj nárok vůči pronajímateli proti nároku pronajímatele vůči nájemci.
3. V případě, že se některá ze stran ocitne v prodlení s placením peněžního plnění nebo jeho části, vzniká druhé straně právo na smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý jeden započatý den prodlení, až do úplného vyrovnání dluhu.

Článek VII. Trvání právního vztahu a jeho skončení

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do **31. 3. 2026**
2. O předání a převzetí **prostor** bude mezi stranami sepsán předávací protokol.
3. Nájem dle této smlouvy skončí:
 - a. písemnou dohodou účastníků smlouvy;
 - b. písemnou výpovědí bez uvedení důvodu s výpovědní lhůtou v délce tří měsíců, přičemž výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně;
 - c. odstoupením smluvní strany od smlouvy; smluvní strana je oprávněna od smlouvy odstoupit z těchto důvodů:
 - druhá ze smluvních stran poruší jakoukoli svou zákonnou nebo smluvní povinnost a nezjedná nápravu do 20 dnů od písemného upozornění,
 - proti druhé ze smluvních stran bylo zahájeno insolvenční řízení nebo byl prohlášen konkurs podle insolvenčního zákona, popřípadě byl insolvenční návrh zamítnut pro nedostatek majetku,
 - smluvní strana vstoupí do likvidace,
 - v případě, že smluvní strana podstatným způsobem poruší tuto smlouvu; za podstatné porušení dle této smlouvy se považuje zejména prodlení nájemce s jakoukoli platbou nebo její části dle této smlouvy o více než jeden měsíc, nedodržování právních předpisů, jak je sjednáno v této smlouvě, jakož i další okolnosti, které kdyby byly smluvní straně známy před podpisem této smlouvy, tak by ji býval neuzavřel.
4. Odstoupení je nutno vyhotovit v písemné formě s uvedením důvodu odstoupení a zaslat jej doporučeně druhé smluvní straně. Odstoupení od smlouvy je účinné dnem jeho doručení druhé smluvní straně. Odstoupením od smlouvy nejsou dotčena práva smluvních stran na úhradu splatné smluvní pokuty a na náhradu škody.
4. Nájemce je povinen při skončení právního vztahu vyklidit pronajaté **prostory** a protokolárně je odevzdat pronajímateli ve stavu způsobilém k řádnému užívání s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
5. Obě strany se zavazují nejpozději při ukončení smlouvy vrátit druhé straně veškeré písemnosti a věci, které jí náleží a jež od sebe vzájemně obdržely, a tuto okolnost uvést v závěrečném předávacím protokolu.
6. V případě ukončení nájmu jsou smluvní strany povinny vzájemně vypořádat náklady, které nájemce na **prostory** vynaložil nad rámec sjednaný v této smlouvě.

Článek IX. **Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany jsou dle této smlouvy povinny poskytnout si veškerou součinnost nutnou ke splnění jejich povinností vyplývajících z této smlouvy. V případě, že se u některé ze smluvních stran vyskytne okolnost, jež by jí mohla zabránit v plnění jejích závazků vyplývajících z této smlouvy, je o této skutečnosti povinna informovat druhou smluvní stranu bez zbytečného odkladu. Pokud některá ze smluvních stran tuto svou povinnost poruší, odpovídá za škodu, jež tímto vznikla.
2. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným, zůstává platnost, účinnost nebo vykonatelnost ostatních ustanovení smlouvy tímto nedotčena. V takovém případě jsou smluvní strany povinny sejít se bez zbytečného odkladu po zjištění těchto nedostatků k jednání o neplatných ustanoveních smlouvy a o jejich nahrazení novými ujednáními.
3. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemně, ve formě vzestupně číslovaných dodatků, odsouhlasených a podepsaných oběma smluvními stranami.
4. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy, a to včetně všech příloh a dodatků 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. Toto uveřejnění bude zajištěno nájemcem.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jejím podpisu po jednom.
6. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla uzavřena svobodně, vážně, že je oběma stranám srozumitelná a že jsou si vědomy právních důsledků plynoucích z této smlouvy.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu této smlouvy a účinnosti dnem **01. 09. 2017, případně dnem zveřejnění v registru smluv, pokud k němu dojde po tomto datu.** .

Smluvní strany po přečtení textu smlouvy prohlašují, že mu rozumějí, že smlouva byla sepsána v souladu s jejich pravou a svobodnou vůlí a cítí se jí vázání. Zároveň prohlašují, že jsou k podpisu této smlouvy oprávněni. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Jihlavě dne 29.8.2017

V Praze dne 23.8.2017

Pronajímatel

Nájemce

PŘÍLOHA Č. 1

k nájemní smlouvě obsahující specifikaci předmětu nájmu
v textu smlouvy označovaný jako **nebytové prostory**:

Předmět nájmu	Podlaží	Označení I	Počet parkovacích míst	Určení	Kč.
	1.PP	G - 4	13	garážová stání	bez DPH
	pronajatá garážová místa: 4-11, 4-12, 4-13, 4-14, 4-15, 4-18, 4-19, 4-20, 4-21, 4-22, 4-23, 4-24, 4-25				
	Celkové nájemné za nebytové prostory v Kč/rok				78 000 Kč
	Celkové nájemné za nebytové prostory v Kč/měsíc				6 500 Kč

K nájemnému bude účtována DPH ve výši dle platných právních předpisů.

V Jihlavě dne 29.8.2017

V Praze dne 23.8.2017

Pronajímatel

Nájemce