



Ev.č.: UZSVM/P/574376/2025
Čj.: UZSVM/P/566166/2025-HSPH

Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 128 00 Praha 2,
za který právně jedná: XXXXX, vedoucí odboru Hospodářsko správního, Územního pracoviště
Plzeň, na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019, v účinném znění
IČO: 697 97 111
DIČ: XXXXX
bankovní spojení: XXXXX
(dále jen „pronajímatel“)

a

Lenka Rudová, nar. XXXXX

se sídlem: XXXXX Tachov
zapsaná v živnostenském rejstříku Městského úřadu v Tachově
IČO: 886 51 410
bankovní spojení: XXXX
kontakt: mobil: XXXX
e-mail: XXXXX

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce dále společně také jako „smluvní strany“ nebo jen „strany“)

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 89/2012 Sb.“) a podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“), tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedené nemovité věci:

- pozemek parcelního čísla 2495/1 druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří;

součástí pozemku je stavba – budova s číslem popisným 1326, stavba občanského vybavení, adresní místo: T. G. Masaryka 1326, 347 01 Tachov (dále jen „budova“).

Výše uvedená nemovitá věc je zapsaná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Tachov, pro katastrální území Tachov, obec Tachov, LV 60000 (dále jen „nemovitá věc“).

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě zákona č. 320/2002 Sb., příslušný s nemovitou věcí hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

Čl. II.

1. Ve shora uvedené nemovité věci se nacházejí nebytové prostory, které pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkce státu, nebo jiných úkolů v rámci své působnosti ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.
2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání na dobu uvedenou v Čl. IV. této smlouvy následující nebytové prostory (dále jen „pronajaté prostory“) v budově:

číslo pronajatého prostoru	druh pronajatého prostoru	výměra v m ²
č. 005	kancelář	17,10
Výměra užívaných ploch (kancelářská plocha) v m ²		17,10
Výměra (podíl) užívaných společných ploch v m ²		7,66
Celková užívaná plocha k vyúčtování medií v m ²		24,76

Výše popsané pronajaté prostory o celkové **výměře 24,76 m² sloužící pro 1 osobu**, jsou označené na půdorysném plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy (Příloha č. 1 - půdorysný plán). Nájemce je do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to nájemné.

Společně s pronajatými prostory je nájemce oprávněn v rozsahu nezbytně nutném užívat i společné prostory v budově, jako jsou přístup do budovy, chodby, schodiště a společné WC. Podíl z těchto prostor je uveden ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy Příloha č. 2 – Výpočtový list (dále jen „výpočtový list“).

3. Pronajaté prostory budou nájemcem využívány výhradně k výkonu podnikatelské činnosti v oblasti pojišťovacích služeb.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť si ho prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, kterých je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat, zejména s návody a technickými normami.
5. O faktickém předání a převzetí nebytových pronajatých prostor na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán Protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajaté prostory uvedené Čl. II. této smlouvy se ujednává ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., **ve výši 3 830,05 Kč** čtvrtletně, jako nájemné v místě a čase obvyklé, viz výpočtový list.
2. Čtvrtletní nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. **19-24728311/0710**, a to vždy do patnáctého dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol **3902501297** uvedený na výpočtovém listu.
4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část ujednaného nájemného.

6. Pronajímatel může každoročně s účinností od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce a při změně právní úpravy. Nedojde-li v daném roce k navýšení nájmu, může být nájem navýšen o inflaci za více předchozích let, nejen vždy za poslední rok. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

$N(t+1) = N_t \times (1 + I_t/100)$ kde:

$N(t+1)$ je výše nájemného v běžném kalendářním roce,

N_t je výše nájemného v předchozím kalendářním roce,

I_t je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.

Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci a nájemce se zavazuje takto sjednané nájemné hradit.

7. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním pronajatých prostor.

Čl. IV.

Nájem se sjednává na dobu **od 1. ledna 2026 do 31. prosince 2029.**

Čl. V.

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním pronajatých prostor (dále jen „služby“), zejména za dodávky elektrické energie, plynu, vody, odvoz odpadu, úklid společných prostor budovy.
2. Obě strany se dohodly, že služby spojené s užíváním pronajatých prostor bude pro nájemce zajišťovat pronajímatel a nájemce bude pronajímateli náklady s tím spojené hradit.
3. Náklady spojené se zajišťováním služeb, uvedené ve výpočtovém listu, bude nájemce pronajímateli hradit, na základě vystavených faktur dle skutečné spotřeby z předchozího zúčtovacího období. Dojde-li ke změně okolností rozhodných pro vystavení výpočtového listu, sdělí tuto změnu pronajímatel zasláním aktualizovaného výpočtového listu nájemci. Provedení změn ve výpočtovém listu je ze strany pronajímatele aktem jednostranným, nepodléhajícím schválení nájemce, a tudíž nebude návazně upravován smluvní vztah formou dodatků.
4. Úklid pronajatých prostor si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem.
5. Nájemce má povinnost hlásit změny počtu osob užívající pronajaté prostory, v případech, kdy se změní počet osob na dobu přesahující 3 měsíce.

Čl. VI.

1. Jakékoliv změny na pronajatých prostorách, stavební úpravy, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení pronajatých prostor. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajatých prostorách provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajatých prostor.
2. Provede-li nájemce změny na pronajatých prostorách bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li pronajaté prostory na výzvu pronajímatele do původního stavu, jedná se o zvlášť

závažné porušení povinností nájemce vyplývající z této smlouvy a pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením pronajatých prostor do původního stavu.

Čl. VII.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat pronajaté prostory k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen pronajaté prostory udržovat v takovém stavu, aby mohly sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajatých prostor po dobu trvání nájmu.
4. Pronajaté prostory je nájemce povinen užívat jako řádný hospodář jen k ujednanému účelu dle Čl. II. odst. 3, vycházejícímu z jejich povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Pronajaté prostory nesmí být využívány k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 3 této smlouvy.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatých prostor, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit), a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
6. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření smlouvy smluvní strany věděly a které nebrání užívání věci.
7. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí k pronajatým prostorám zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem). Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jedná se o hrubé porušení nájemcových povinností, způsobujících pronajímateli vážnou újmu a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba činí 1 měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení vstup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
9. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých prostorách nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách.
10. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých prostor, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod., a také náklady na opravy poškození pronajatých prostor, které sám způsobil.
11. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých prostor, které před uložením zapečetí v obálce. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelné katastrofy). Nájemce je oprávněn

kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.

12. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon vlastnických, ostatních užívacích a nájemních a případných dalších práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory.
13. Pronajímatel umožní přístup do pronajatých prostor i návštěvám nájemce.
14. Nájemce bere na vědomí, že nemovité věci uvedené v Čl. I. odst. 1 této smlouvy, jejíž součástí jsou pronajaté prostory nejsou pojištěny. Smluvní strany této smlouvy se dohodly, že pronajímatel vylučuje odpovědnost za škodu na věcech vnesených nájemcem. Nájemce si předmětné věci může dle vlastního uvážení, na svůj náklad pojistit.

Čl. VIII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednan.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájemní vztah lze ukončit výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. je pronajímatel oprávněn nájem ukončit okamžitě. Okamžité ukončení nájemního vztahu je účinné dnem doručení oznámení nájemci.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného ujednání nájmu podle ustanovení § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., ve spojení s ustanovením § 2311 zákona č. 89/2012 Sb. a ujednávají si, že nájem bez ohledu na uskutečnění výzvy k opuštění pronajatých prostor končí ke sjednanému datu a případně další setrvání nájemce v pronajatých prostorách nebude pokládáno za opětovné ujednání nájmu.
5. Užívá-li nájemce pronajaté prostory takovým způsobem, že dochází k opotřebením nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí poškození nemovitých věcí, popř. nájemce pronajaté prostory neužívá ke sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby nemovitosti užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechne-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné poškození nebo zničení nemovité věci, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.
6. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, má-li být budova, v níž se nachází pronajaté prostory odstraněna anebo přestavěna tak, že brání dalšímu užívání a pronajímatel to před uzavřením této smlouvy nevěděl ani nemohl předvídat.
7. Pronajímatel může nájem ukončit výpovědí také tehdy, pokud nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, vyplývající z této smlouvy, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatých prostor.
8. Umístí-li nájemce informační štít, návěstí či podobné zařízení bez souhlasu pronajímatele a neuvede na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět.
9. V případech, uvedených v odst. 6 - 8 činí výpovědní doba 1 měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

10. Nájemní vztah založený touto smlouvou dále zaniká i před uplynutím doby, na kterou byl sjednán, a to ke dni podání návrhu na zahájení vkladového řízení o změně vlastnického práva k nemovité věci, jejíž součástí jsou pronajaté prostory.

Čl. IX.

Nejpozději v den skončení nájmu, v případě okamžitého ukončení nájemního vztahu (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o okamžitém ukončení nájemního vztahu (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.

Čl. X.

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné nebo platby za služby, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úroky z prodlení dle platné právní úpravy. Právo pronajímatele na náhradu škody ve smyslu § 1971 zákona č. 89/2012 Sb. tím není dotčeno.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % ročního nájemného za každý den prodlení s vyklizením pronajatých prostor. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobenou porušením povinnosti nájemce tím není dotčeno.
3. Za porušení povinnosti nájemce, uvedené v Čl. VI. odst. 1, nebo dle Čl. VII. odst. 7 této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15 % z ročního nájemného za každý případ porušení povinnosti. Smluvní pokutu lze udělit i opakovaně, pokud nájemce v přiměřené lhůtě určené pronajímatelem nezajistí nápravu. Tím není dotčeno právo pronajímatele smlouvu vypovědět dle Čl. VI. odst. 2 nebo Čl. VII. odst. 7 této smlouvy.
4. Uhrazení smluvní pokuty se nedotýká nároku pronajímatele na náhradu škody způsobenou porušením povinnosti nájemce, ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb. se nepoužije.
5. Smluvní sankce jsou splatné ve lhůtě 15 kalendářních dnů od doručení příslušné výzvy povinné smluvní straně na její adresu, uvedenou v záhlaví této smlouvy.

Čl. XI.

1. Smlouva je uzavřena a nabývá platnosti okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem 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, nejdříve však **1. 1. 2026**.
3. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv Ministerstva vnitra k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Potvrzení o uveřejnění smlouvy bude zasláno nájemci automaticky do datové schránky správcem registru smluv Ministerstva vnitra.
4. Pronajímatel předá nájemci doklad o uveřejnění smlouvy v registru smluv podle § 5 odst. 4 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, jako potvrzení skutečnosti, že smlouva nabyla účinnosti.

5. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
7. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran občanským zákoníkem zák. č. 89/2012 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.
8. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
8. Poplatkové a daňové povinnosti spojené s touto smlouvou nese nájemce. Nájemce je poplatníkem daně z nemovitých věcí. Nájemci nevznikají z titulu úhrady daně z nemovitých věcí vůči pronajímateli žádné nároky.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží 2 a nájemce obdrží 1 výtisk.
10. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoli z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Plzni dne:

V Tachově dne:

Za pronajímatele:

Za nájemce:

**ČR – Úřad pro zastupování
státu ve věcech majetkových**

.....
XXXX
Vedoucí odboru Hospodářsko správního
Územní pracoviště Plzeň

.....
Lenka Rudová, nar. XXXX

Přílohy:

- Příloha č. 1 – půdorysný plán
- Příloha č. 2 – výpočtový list