

μ#2742/CST/2017-CSTM@B₅

2742/CST/2017-CSTM

Č.j.: UZSVM/CST/2599/2017-CSTM

Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Nové Město, Praha 2,

za kterou právně jedná **Ing. Veronika Oberpfalzerová**, ředitelka odboru Odloučené pracoviště Strakonice, na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2014 v platném znění

IČO: 69797111

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxx

číslo účtu: xxxxxxxxxxxx

(dále jen „pronajímatel“)

a

Mgr. Ladislav Černý, nar. xxxxxxxxxxxx, trvalý pobyt xxxxxxxxxxxx

IČO: 67189181

DIČ: CZ5910260169

(dále jen „nájemce“)

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 Č. 102/CST/2017**

(dále jen „Smlouva“)

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí:

- **pozemek stavební parcela č. 659, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Strakonice I, č.p. 533, administrativa (dále jen „budova“)**

vše zapsáno na listu vlastnictví č. 60000 pro katastrální území Strakonice, obec Strakonice, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Strakonice.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále jen „Úřad“) je na základě Zázpisu o předání majetku a o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu č.j. UZSVM/CST/2662/2016-CSTM (podle ustanovení § 19 odst. 1 a podle přechodných ustanovení Čl. II. odst. 4 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů) a Dodatku č. 1 č.j. UZSVM/CST/483/2017-CSTM příslušný s nemovitými věcmi dle odst. 1 hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

Čl. II.

1. Ve shora uvedených nemovitých věcech se nacházejí prostory, které pronajímatel podle rozhodnutí o nepotřebnosti majetku vydaného podle § 14 odst. 7 zák. č. 219/2000 Sb. dne 23.08.2012 dočasně nepotřebuje k plnění funkcí 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 následující prostory v budově uvedené v Čl. I. odst. 1:

Podlaží	Označení	Výměra v m ²
3. NP	místnost č. S45.1	13,10
3. NP	místnost č. S45.2	13,36
3. NP	místnost č. S45.3	17,14
Celkem		43,60

Nájemce je do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to úplatu.

Umístění jednotlivých vymezených nebytových prostor je patrné z půdorysného plánu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.

Společně s pronajatými nebytovými prostory budou užívány rovněž společné prostory budovy, které tvoří vstupní prostory, chodby, schody, výtah a sociální zařízení.

Při užívání pronajatých nebytových prostor bude nájemce užívat společně prostory budovy v rozsahu nezbytném pro řádný chod prostor, kdy za účelem náhrady nákladů spojených se zajišťováním služeb uvedených v čl. VI. této Smlouvy se bude počítat plocha **23,72 m²** (výpočet uveden v příloze č. 2 Smlouvy).

Změna dislokace a změna charakteru plochy k 01. 07. 2017 u administrativního objektu Smetanova č. p. 533, Strakonice byla schválena Rozhodnutím regionální dislokační komise České Budějovice č. 24/2017 ze dne 20. 06. 2017 (příloha č. 3 Smlouvy).

3. Shora uvedené prostory budou nájemcem užívány za účelem jeho podnikatelské činnosti – právní činnosti.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této Smlouvy, a potvrzuje, že všechny jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této Smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat, zejména s návody a technickými normami.
5. Pronajímatel odevzdá nájemci věc v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá. Pronajímatel odevzdá nájemci věc se vším, co je třeba k řádnému užívání věci.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajaté prostory uvedené v Čl. II. odst. 2 této Smlouvy se ujednává ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., ve výši **38 804,00 Kč ročně**.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č: xxxxxxxxxx, a to ve čtvrtletních splátkách, vždy do 15. dne prvního měsíce kalendářního čtvrtletí. Doplatek nájemného za 3. čtvrtletí 2017 je splatný společně s nájemným za 4. čtvrtletí 2017 do 15.10.2017.

Rozpis nájemného na jednotlivá období:

období	výše nájemného	datum splatnosti
01.07.2017 – 30.09.2017	doplatek 1 885,75 Kč	15.10.2017
01.10.2017 – 31.12.2017	9 701,00 Kč	15.10.2017
01.01.2018 – 31.03.2018	9 701,00 Kč	15.01.2018
01.04.2018 – 30.06.2018	9 701,00 Kč	15.04.2018
01.07.2018 – 30.09.2018	9 701,00 Kč	15.07.2018
01.10.2018 – 31.12.2018	9 701,00 Kč	15.10.2018

01.01.2019 – 31.03.2019	9 701,00 Kč	15.01.2019
01.04.2019 – 30.06.2019	9 701,00 Kč	15.04.2019
01.07.2019 – 30.09.2019	9 701,00 Kč	15.07.2019
01.10.2019 – 31.12.2019	9 701,00 Kč	15.10.2019
01.01.2020 – 31.03.2020	9 701,00 Kč	15.01.2020
01.04.2020 – 30.06.2020	9 701,00 Kč	15.04.2020
01.07.2020 – 30.09.2020	9 701,00 Kč	15.07.2020

- K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol xxxxxxxxxx.
- Zaplacením se podle této Smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
- Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí náleží pronajímateli pouze poměrná část ujednaného čtvrtletního nájemného.
- 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. 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.

Čl. IV.

Nájem se ujednává na dobu od 01.10.2017 do 30.09.2020.

Čl. V.

- Smluvní strany se dohodly, že na pronájem nebytových prostor uvedených v Čl. II. odst. 2 v období od 01. 07. 2017 do 30. 09. 2017 se použijí podpůrně ustanovení této Smlouvy, zejm. ust. Čl. II., III. a VI., tzn. za pronájem prostor se nájemce zavazuje platit úplatu a za poskytování služeb spojených s pronájmem těchto prostor (dále jen „služby“) poskytuje nájemce pronajímateli náhradu dle nákladů Čl. VI. Smlouvy.
- Uhrazením doplatku nájemného uvedeného v Čl. III. odst. 2 této Smlouvy a náhrady nákladů na služby za uvedené období budou vzájemná práva a povinnosti smluvních stran Smlouvy za uvedené období narovnána.

Čl. VI.

- V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním pronajatých prostor, zejména za dodávky elektrické energie, vody, vytápění, odvod odpadních vod, odvod

srážkových vod, úklid společných prostor budovy, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu a telekomunikační služby.

2. **Telekomunikační služby** si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem.
3. **Elektrickou energii a vytápění** bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru celkové výměry pronajatých prostor k celkové výměře všech obsazených ploch budovy.
4. **Úklid společných prostor** bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru celkové výměry ploch nájemci pronajatých a užívaných prostor k celkové výměře uklízených ploch budovy.
5. **Náklady za odvod srážkových vod** bude nájemce nahrazovat pronajímateli v poměru celkové výměry všech pronajatých prostor k celkové výměře ploch budovy.
6. **Dodávku vody, odvod odpadních vod, hygienický materiál, odvoz a likvidaci tuhého domovního odpadu, příp. tříděného odpadu** bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru podle počtu osob nájemce k počtu všech osob evidovaných ke konkrétní službě a dle platné právní úpravy.
7. **Ostatní služby a revize** (především odborné kontroly, revize technologických zařízení, kontroly požárně bezpečnostních zařízení, hasicích zařízení) bude zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru celkové výměry pronajatých prostor k celkové výměře všech obsazených ploch budovy.
8. Náhrady nákladů spojených se zajišťováním služeb uvedených v odst. 3., 4., 5., 6. a 7. tohoto článku bude nájemci pronajímatel přeúčtovávat po obdržení daňových dokladů – faktur od jednotlivých dodavatelů služeb, a to na základě daňových dokladů – faktur zaslaných nájemci bez zbytečného prodlení po jejich obdržení. Daňové doklady – faktury uhradí nájemce do data uvedeného na faktuře vystavené pronajímatelem. Platba bude provedena na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy, příp. na účet uvedený na faktuře. Daňový doklad – faktura musí obsahovat všechny náležitosti dle platných právních předpisů, a to zejména náležitosti dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, náležitosti dle § 29 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů a náležitosti ve smyslu ustanovení § 435 občanského zákoníku.
9. **Počet osob pro vyúčtování služeb: 2**

Čl. VII.

1. Jakékoliv změny na pronajatých prostorách, stavební úpravy, rekonstrukce, 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 pronajatého prostoru. 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 vyplývajících z této Smlouvy a pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením prostor do původního stavu.

Čl. VIII.

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 (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.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatého prostoru, 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 strany věděly a které nebrání užívání věci.
7. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí k pronajatým prostorům 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. Nájemce je povinen hlásit změny počtu osob užívajících nebytové prostory a to v případech, kdy se změní počet osob na dobu přesahující 3 měsíce.
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 dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách kontrolovat.
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 uložil nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých prostor. 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.

Čl. IX.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednáán.
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 případné 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 zničení nemovité věci, 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 pronajatý prostor odstraněna anebo přestavena tak, že brání dalšímu užívání a pronajímatel to před uzavřením 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 tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

Čl. X.

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 opotřebením. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav. Současně bude zaznamenán konečný stav médií.

ČI. XI.

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné nebo platby za služby, je pronajímatel oprávněn požadovat úroky z prodlení dle platné právní úpravy po nájemci.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % ročního nájemného za každý den prodlení s vyklizením prostor. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

ČI. XII.

1. Touto Smlouvou se ruší Smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 04.05.2010.
2. Smlouva je uzavřena okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
3. Smlouva nabývá platnosti a 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).
4. Pronajímatel zašle tuto Smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření Smlouvy.
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. Smluvní strany se dohodly, že není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem 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.
9. Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
10. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
11. Nedílnou součástí Smlouvy jsou její přílohy:
Příloha č. 1 půdorysný plán nebytových prostor
Příloha č. 2 výpočet společných prostor
Příloha č. 3 Rozhodnutí regionální dislokační komise č. 24/2017 ze dne 20.06.2017

Ve Strakonících dne:

Ve xxxxxxxxxx dne:

.....
Ing. Veronika Oberpfalzerová

ředitelka odboru OP Strakonice
ÚŘAD PRO ZASTUPOVÁNÍ STÁTU VE VĚCECH MAJETKOVÝCH

.....
Mgr. Ladislav Černý