

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle ust. § 2201 - 2234 a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“) mezi těmito smluvními stranami:

**Česká republika – Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích
organizační složka státu**

sídlo: České Budějovice, Na Sadech 25, PSČ 370 71
jednající: doc. MUDr. Kvetoslavou Kotrbovou, Ph.D., ředitelkou
IČO: 71009345
DIČ: není plátcem
bankovní spojení: Česká národní banka
číslo účtu: 3425231/0710
ID datové schránky: agzai3c

jako pronajímatelem na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

Studio D – akustika s. r. o.

sídlo: U Sirkárny 467/2a, 370 04 České Budějovice
jednající: Ing. Janou Dolejší, jednatelkou
IČO: 25174240
DIČ: CZ25174240
bankovní spojení: 
číslo účtu: 
ID datové schránky: aef47qf

jako nájemcem na straně druhé (dále jen „nájemce“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Česká republika je výlučným vlastníkem nemovitosti, domu čp. 857 v Jindřichově Hradci v ulici Bezručova, zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 4576 pro obec Jindřichův Hradec a katastrální území Jindřichův Hradec.
2. Příslušnost hospodařit s touto nemovitostí přísluší Krajské hygienické stanici Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích, Na Sadech 25, České Budějovice, PSČ 370 71, IČ: 71009345, pronajímateli. Pronajímatel prohlašuje, že pronajímané prostory dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích.
3. Tato nájemní smlouva byla smluvními stranami uzavřena na základě výsledků výběrového řízení na obsazení prostor, které jsou předmětem nájmu, které bylo vedeno Krajskou hygienickou stanicí Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích pod č.j. KHSJC 04432/2024/II/EPČ



II. **Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci k užívání prostory nacházející se v 1. nadzemním podlaží domu čp. 857 v Jindřichově Hradci v ulici Bezručova o celkové výměře 16,10 m², uvedené v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy (kancelářská plocha o výměře 10,90 m², poměrná část chodby o výměře 3,90 m², poměrná část sociálního zařízení o výměře 1,30 m²), (dále jen „**předmět nájmu**“).
2. Nájemce bude předmět nájmu užívat jako kancelář.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že jej shledal ke dni uzavření této smlouvy způsobilý ke smluvenému účelu nájmu.

III. **Doba nájmu a ukončení nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, s účinností od 1. dubna 2024 do 31. března 2026.
2. Nájem lze před uplynutím sjednané doby nájmu ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
3. Nájem lze před uplynutím sjednané doby nájmu ukončit písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou z důvodů uvedených v následujících bodech:

Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže:

- má být nemovitá věc, v níž se prostory, které jsou předmětem nájmu, nachází, odstraněna nebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání,
- nájemce porušuje hrubě své povinnosti vůči pronajímateli tím, že
 - je po dobu delší než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného a úhrady za služby poskytované s nájmem,
 - přenechá bez souhlasu pronajímatele nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu nebo umožní jeho užívání bez právního důvodu jiné osobě,
 - bez souhlasu pronajímatele provede v prostorách, které jsou předmětem nájmu stavební úpravy nebo jiné změny.

Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže:

- ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící k podnikání určen,
- pronajaté prostory přestanou být z objektivních důvodů způsobilé k výkonu činnosti, k níž byly určeny,
- pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci vyplývající z čl. V. této smlouvy.

Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Za den převzetí (doručení) výpovědi se považuje i den, kdy bude písemná výpověď vrácena druhé smluvní straně jako nedoručitelná nebo nevyzvednutá.

4. Nájem lze před uplynutím sjednané doby nájmu ukončit okamžitým ukončením, jestliže pronajímatel bude prostory, které jsou předmětem nájmu, potřebovat k plnění funkcí státu nebo

jiných úkolů v rámci své působnosti. Okamžité ukončení nájemního vztahu je účinné dnem doručení oznámení nájemci.

5. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného uzavření nájemní smlouvy podle § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a ujednávají, že nájem bez ohledu na aktivitu pronajímatele končí ke sjednanému datu a případné další užívání nemovitých věcí nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy. Toto ujednání smluvní strany pokládají zároveň za sdělení o ukončení nájmu podle odst. 2 výše citovaného ustanovení ke sjednanému datu a případné další užívání nemovitých věcí nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy.

IV.

Nájemné a úhrada za služby poskytované s nájmem

1. Roční nájemné za užívané prostory bylo stanoveno za cenu obvyklou v daném místě a čase, a to sazbou **1390,- Kč za 1 m², tj. 22379,- Kč bez DPH ročně (slovy: Dvacetdvatisíctřístasedmdesátdevětkorunčeských) za 16,10 m² (výše čtvrtletní splátky: 5594,75 Kč).**

Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude hrazeno čtvrtletně, předem, vždy na základě fakturace předložené pronajímatelem, způsobem a ve lhůtě splatnosti 14 kalendářních dnů, uvedené na příslušné faktuře. Faktura se vystavuje vždy v prvním měsíci čtvrtletí na příslušné čtvrtletí.

Oba účastníci v této smlouvě výslovně sjednávají oprávnění pronajímatele jednostranně navýšit nájemné pro běžný kalendářní rok zpětně o úředně stanovenou míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

V případě prodlení s úhradou nájemného nájemcem si účastníci sjednávají úrok z prodlení ve výši 0,05 % denně z dlužné částky.

Úpravy, které nájemce se souhlasem pronajímatele provede na předmětu nájmu tak, aby tento odpovídal a splňoval všechny podmínky a náležitosti pro touto smlouvou dohodnutý účel nájmu, provede nájemce bez nároku na jakoukoli kompenzaci a úhradu ze strany pronajímatele, a to ani kompenzaci ve formě sníženého nájemného. Nájemce nemá tedy nárok na finanční vypořádání v případě zhodnocení předmětu nájmu.

2. Nájemné v sobě nezahrnuje částky za spotřebovanou vodu, elektrickou energii a plyn. Nájemce si hradí sám veškeré ceny za dodávky energií (elektřina, vodné a stočné, plyn) poskytované pronajímatelem v souvislosti s nájmem, a to způsobem a ve lhůtě splatnosti uvedené na příslušné faktuře, vystavené pronajímatelem. Způsob výpočtu cen je uveden v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.

Ceny za dodávky energií (elektřina, vodné a stočné, teplo) hradí nájemce čtvrtletně zálohově. Výše zálohy za každé čtvrtletí je **900,- Kč**, a je splatná vždy do 31. ledna za 1. čtvrtletí daného roku, do 30. dubna za 2. čtvrtletí daného roku, do 31. července za 3. čtvrtletí daného roku a do 31. října za 4. čtvrtletí daného roku, a to na základě fakturace provedené pronajímatelem.

Skutečnou výši cen a celkových záloh zúčtuje pronajímatel na základě faktur dodavatelských organizací vždy nejpozději do konce kalendářního měsíce následujícího po obdržení konečného vyúčtování od dodavatelských organizací.



V případě, že dojde během doby trvání nájmu ke změně cen některých médií (voda, elektřina, plyn), souhlasí nájemce s tím, že toto zvýšení pronajímatel promítne poměrnou částí do příslušného vyúčtování a na základě toho do výše fakturovaných částek.

Nájemce rovněž uhradí pronajímateli náklady spojené s revizemi nebo opravami prostředků požární ochrany (hasicí přístroje, hydranty), a to za ty prostředky, které byly uživateli předány jako součást užívaných prostor. Za tím účelem pronajímatel předloží nájemci příslušné doklady.

V případě prodloužení s úhradou za dodávky energií a ostatní služby nájemcem si účastníci sjednávají úrok z prodloužení ve výši 0,05 % denně z dlužné částky.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu podle této smlouvy po celou dobu trvání nájemního vztahu.

Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy,
- b) udržovat převzatý předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu platnosti této smlouvy a provádět vlastním nákladem jeho běžnou údržbu, zejména malování, opravu omítek, opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt,
- c) umožnit pronajímateli za přítomnosti nájemce v nezbytně nutném rozsahu vstup do prostor předmětu nájmu za účelem zjištění jeho stavu a jeho užívání v souladu s touto smlouvou,
- d) stavební a stavebně-technické úpravy provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele,
- e) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání předmětu nájmu, a dále potřebu oprav, které má pronajímatel provést a současně umožnit jejich provedení; pokud tak neučiní, odpovídá nájemce za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,
- f) vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele k umístění své reklamy nebo poutače,
- g) umožnit užívání předmětu nájmu třetí osobě pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele,
- h) zdržet se veškerého jednání, kterým by rušil ostatní uživatele objektu, zejména nesmí rušit hlukem, vibracemi, pachem, kouřem, jakož i jinými obtěžujícími činnostmi,
- i) uzamykat vchodové dveře domu č.p. 857 v ulici Bezručova v Jindřichově Hradci, ve všední dny nejpozději v 18.00 hodin, v sobotu, neděli a o svátcích musí být objekt uzamčen nepřetržitě,
- j) v den skončení nájmu, v případě okamžitého ukončení nájemního vztahu nejpozději do 15 dnů od doručení oznámení o okamžitém ukončení nájmu, se nájemce zavazuje předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a v řádném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení včetně úprav,

kteře se souhlasem pronajímatele provedl, o stavu předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.

Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit v době užívání předmětu nájmu nájemcem do těchto prostor spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování všech ujednání této smlouvy. V případě naléhavého havarijního stavu je oprávněn pronajímatel vstoupit do prostor tvořících předmět nájmu kdykoliv a bez doprovodu nájemce či jím pověřené osoby.

Pronajímatel je povinen:

- a) odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, přičemž o stavu předaného a převzatého předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol,
- b) zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou.

VI.

Zvláštní ujednání

1. Požární ochrana:
Pronajímatel při předání předmětu nájmu seznámí nájemce se zařazením budovy z hlediska míry požárního nebezpečí (§ 4 zákona o požární ochraně).
2. Bezpečnost technických zařízení:
Pronajímatel zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařazeních v budově. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize elektrického zařazení, nářadí a elektrických spotřebičů, které jsou majetkem nájemce s tím, že tuto povinnost má nájemce.
3. Ochrana životního prostředí:
Nájemce je povinen nakládat s odpady v souladu se zákonem o odpadech v platném znění a jeho prováděcími vyhláškami.
4. Nájemce se zavazuje v rozsahu souvisejícím s užíváním předmětu nájmu a zařazení, jež v něm umístil, plnit povinnosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany a bezpečnosti práce.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Nájemce bere na vědomí, že na tuto smlouvu se vztahují povinnosti uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Smluvní strany tímto ujednávají, že zveřejnění dle tohoto zákona zajistí pronajímatel způsobem, v rozsahu a ve lhůtách z něho vyplývajících. O provedeném uveřejnění pronajímatel nájemce informuje poté, co obdrží ze strany správce registru smluv potvrzení o provedeném uveřejnění.
3. Nájemce bere dále na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím v platném znění. Je tak povinen či oprávněn tuto smlouvu, jakož i jiné skutečnosti vyplývající z jejího naplňování, uveřejnit či sdělit osobám,

pokud takový postup vyplývá z právních předpisů, a to vč. základních osobních údajů. Pro účely uveřejňování či poskytování informací smluvní strany současně shodně prohlašují, že žádnou část této smlouvy nepovažují za své obchodní tajemství bránící jejímu uveřejnění nebo poskytnutí.

4. Nájemce bere na vědomí, že je na základě § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly u pronajímatele.
5. Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy mohou být prováděny pouze vzestupně číslovanými písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
6. Tato smlouva se uzavírá elektronicky, přičemž obě smluvní strany obdrží její elektronický originál.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem, kdy podpis připojí smluvní strana, která smlouvu podepisuje jako druhá v pořadí. Účinnosti nabývá smlouva dnem výslovně uvedeným ve smlouvě, tj. 1. dubna 2024.
8. Smluvní strany shodně a výslovně prohlašují, že je jim obsah smlouvy dobře znám v celém jeho rozsahu s tím, že smlouva je projevem jejich vážné, pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.


Přílohy:

Příloha č. 1 – Rozpis ploch užívaných nájemcem

Příloha č. 2 – Rozpis energií a služeb odebíraných nájemcem – způsob výpočtu

V Jindřichově Hradci dne

Ing.
jedr



26.1.2024

V Českých Budějovicích dne 28.3.2024



doc. MUDr. Kvetoslava Kotrbová, Ph.D.
ředitelka

Krajská hygienická stanice
Jihočeského kraje (2)
se sídlem v Č. Budějovicích
Na Sadech 25
370 71 České Budějovice

Příloha č. 1 k Nájemní smlouvě

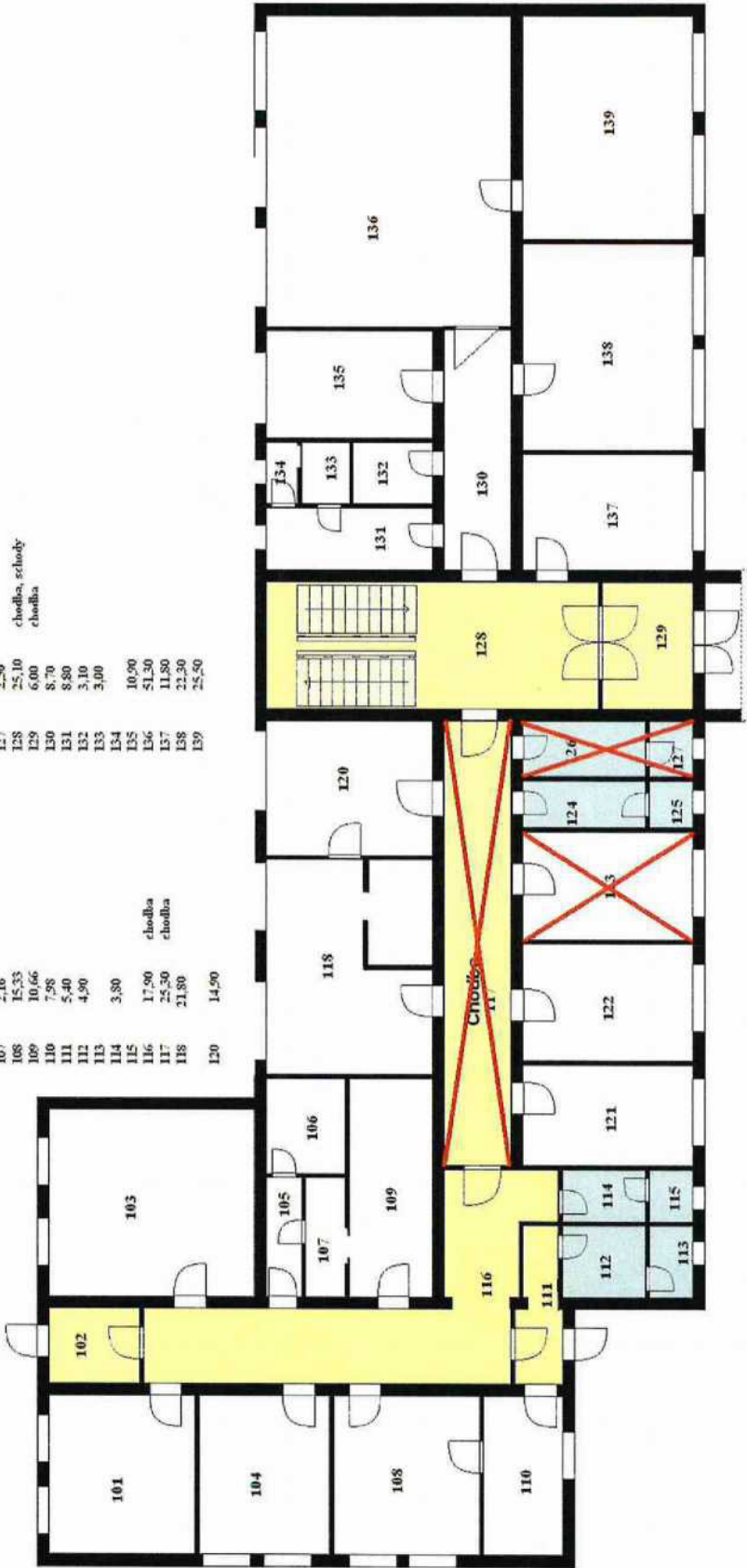
Rozpis ploch užívaných nájemcem Studio D – akustika s. r. o., IČ: 25174240

| Místnost | Číslo místnosti | Výměra (m²) |
|----------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Ostatní plocha | 123 | 10,90 |
| Chodba | 117 | 3,90 |
| Sociální zařízení (poměrná část) | 126 | 0,90 |
| Sociální zařízení (poměrná část) | 127 | 0,40 |
| Celkem | | 16,10 |



J. Hradec I.NP

| Místnost | m ² |
|----------|----------------|
| 101 | 14,28 |
| 102 | 3,00 |
| 103 | 19,95 |
| 104 | 14,28 |
| 105 | 2,40 |
| 106 | 5,94 |
| 107 | 2,16 |
| 108 | 15,33 |
| 109 | 10,66 |
| 110 | 7,58 |
| 111 | 5,40 |
| 112 | 4,90 |
| 113 | 3,00 |
| 114 | 3,80 |
| 115 | 17,90 |
| 116 | 25,50 |
| 117 | 21,80 |
| 118 | 14,90 |
| 119 | 10,90 |
| 120 | 51,50 |
| 121 | 11,80 |
| 122 | 22,50 |
| 123 | 3,00 |
| 124 | 10,90 |
| 125 | 2,50 |
| 126 | 6,10 |
| 127 | 2,50 |
| 128 | 25,10 |
| 129 | 6,00 |
| 130 | 8,70 |
| 131 | 8,80 |
| 132 | 3,10 |
| 133 | 3,00 |
| 134 | 10,90 |
| 135 | 51,50 |
| 136 | 11,80 |
| 137 | 22,50 |
| 138 | 25,50 |
| 139 | 25,50 |



Příloha č. 2 k Nájemní smlouvě

Rozpis odebíraných energií a služeb nájemcem Studio D – akustika s. r. o., IČ: 25174240:

| | |
|---------------------------|--|
| Plyn | 1,43 % z celkové faktury od dodavatele |
| Vodné, stočné | 8,33 % z celkové faktury od dodavatele |
| Elektrická energie | 8,33 % z celkové faktury od dodavatele |



