



454/HHB/2016-HHBM

Č.j.: UZSVM/HHB/470/2016-HHBM

Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,
se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2,
zastoupená Ing. Milanem Málkem, ředitelem odboru Odloučené pracoviště Havlíčkův Brod,
na základě Příkazu č. 6/2014, v účinném znění
IČ 69797111
(dále jen „pronajímatel“)

a

A-Zmont Chotěboř, s.r.o.

se sídlem F.X.Šaldy 540, 583 01 Chotěboř

zastoupená Jiřím Mífkou, jednatelem společnosti

IČ: 27509427,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, odd. C, vložka 23241

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, 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

S M L O U V U O N Á J M U P R O S T O R U, S L O U Ž Í C Í H O K P O D N I K Á N Í

č . U Z S V M / H H B / 4 7 0 / 2 0 1 6 - H H B M

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem a Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě Usnesení vlády ČR č. 471 ze dne 15.6.2015, Zázpisu o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu č. 1577354299 ze dne 15.9.2015 a ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb., příslušný hospodařit s níže uvedeným majetkem:

- **Budova bez čp/če, způsob využití jiná stavba, číslo 52, zapsaná na LV 60000**, která se z části nachází na pozemku stavení parcela číslo 207, na LV 3233 a z části na pozemku stavební parcela číslo 185, na LV 60000,

zapsaným na listu vlastnictví č. 60000, pro katastrální území Bílek, obec Chotěboř, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu se sídlem v Jihlavě, Katastrálním pracovištěm v Havlíčkově Brodě.

2. Ve shora uvedené nemovité věci se nacházejí prostory (dále definované v Čl. II. této smlouvy), které pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu, nebo jiných úkolů v rámci své působnosti, ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.

Čl. II.

1. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání nebytové prostory o výměře 359 m², nacházející se v budově uvedené v Čl. I. odst. 1. Nájemce předmětný majetek do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to úplat.

2. Shora uvedené prostory budou nájemcem užívány za účelem jeho podnikatelské činnosti - ke skladování plastových oken včetně příslušenství.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že 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.
4. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav. Tento protokol bude nedílnou součástí této smlouvy.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajaté prostory, uvedené článku II. této smlouvy se sjednává ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., ve výši Kč **46.311,- ročně**
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele vedený u České národní banky, pobočka Hradec Králové č. **19-7126511/0710**, a to **čtvrtletně** vždy **do 15. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí**.
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol **5041500303**.
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 čtvrtletního nájemného.
6. Pronajímatel může každoročně s účinností na období od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. 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, a

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

Pronajímatel může také upravit výši nájemného při změně právní úpravy.

7. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné řádně a včas, přísluší pronajímateli zákonný úrok z prodlení ve výši stanovené právním předpisem.
Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci a nájemce se zavazuje takto stanovené nájemné hradit.

Čl. IV.

Nájem se sjednává na dobu od 1.1.2016 do 31.12.2023.

Čl. V.

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním pronajatých prostor, (dále jen „služby“) zejména za dodávky elektrické energie, nákladů za prováděné revize stávající elektroinstalace a hromosvodu.
2. Úklid předmětu nájmu včetně příjezdových a přístupových komunikací (zejména v zimním období) **si nájemce bude zajišťovat sám** vlastním nákladem.
3. Dodávku elektrické energie včetně všech služeb s tím spojených bude nájemci zprostředkovávat pronajímatel.
4. Smluvní strany sjednávají cenu služeb ve výši odpovídající skutečným nákladům, které pronajímateli vzniknou na základě faktur od prvodavatele za el. energii za dané časové

období. Protože se smluvní strany na takto stanovených cenách dohodly, jsou tyto ceny smluvní.

5. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli náklady za spotřebu elektrické energie - částku za paušál stanovený ve výši 150 KWh za půl roku. Na tuto částku obdrží nájemce od pronajímatele fakturu, v termínech do 31.7. běžného roku a do 31.1. následujícího roku.
6. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli skutečné náklady za provedenou revizi stávající elektroinstalace v budově č. 52 za rok 2016. Každou další revizi elektroinstalace si zajistí a uhradí nájemce sám. Doklad o provedení revize elektroinstalace předloží nájemce zástupci Úřadu.
7. Nájemce se zavazuje zajistit a hradit revize hromosvodu umístěného na budově uvedené v čl.I odst. 1 této smlouvy, a to počínaje rokem 2016. Tyto revize bude nájemce vždy předkládat zástupci Úřadu.
8. Lhůta splatnosti faktur se stanoví na 21 dní. Pokud nájemce provede úhradu faktury po datu splatnosti, bude povinen hradit pronajímateli úrok z prodlení dle platné právní úpravy.
9. Nebude-li faktura zaplacená do dvou měsíců ode dne splatnosti, je pronajímatel oprávněn bez dalšího upozornění či výzvy ukončit s okamžitou platností poskytování služeb včetně umožnění odběru energií. Nájemce v takovém případě nemá nárok na náhradu škody, která by mu v důsledku tohoto vznikla.

Čl. VI.

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 případného 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 prostorech provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajatých prostor, přičemž pronajímatel je oprávněn při ukončení nájemního vztahu požadovat uvedení pronajatých prostor do původního stavu, nedohodnou-li se strany jinak.
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. 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 (Čl. II. odst. 2.), 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. 2.
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 které v době uzavření smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci.

7. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí k pronajatým prostorům zříditi třetí osobě užívací právo (podnájem). Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jedná se o hrubé porušení povinností nájemce, způsobujících pronajímateli vážnou újmu a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba činí 3 měsíce 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 prostorech nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých prostorech 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. Nájemce je povinen vést o provádění kontrol, údržby a revizích požárních prostředků příslušnou dokumentaci, kterou na požádání předloží zástupci pronajímatele.
12. Nájemce se zavazuje provádět revizi komínu, pokud tento užívá.
13. 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.
14. Pronajímatel umožní přístup do pronajatých prostor i návštěvám nájemce.

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 a rovněž odstoupením od smlouvy, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti anebo pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.
4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel má právo odstoupit od smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky uvedené v ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. V takovém případě se závazky stran, vyplývající z této nájemní smlouvy, ruší ke dni doručení písemného oznámení o odstoupení nájemci.
5. Užívá-li nájemce nebytové prostory takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí zničení věci, popř. nájemce pronajaté nebytové 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 nebezpečí z prodlení, 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 nebytový prostor odstraněna anebo přestavena tak, že brání dalšímu užívání a pronajímatel to před uzavřením nájemní 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. 3, 6, 7 činí výpovědní doba tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
10. Smluvní strany se dohodly, že v případě výpovědi ze strany pronajímatele je vyloučena aplikace § 2315 z. č. 89/2012 Sb.

Čl. IX.

Nejpozději v den skončení nájmu, v případě odstoupení (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o odstoupení (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, přísluší pronajímateli zákonný úrok z prodlení dle platné právní úpravy.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10% měsíčního nájemného za každý den prodlení s vyklizením prostor. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

Čl. XI.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dne 1.1.2016.
2. 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.
3. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná. Ustanovení Čl. III. odst. 6. tímto není dotčeno.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.
5. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoli z přinucení nebo v omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Havlíčkově Brodě dne

V dne

.....
Ing. Milan Málek
ředitel odboru Odloučené pracoviště
Havlíčkův Brod

.....
Jiří Mifka
jednatel společnosti