

Článek 1

Strany smlouvy

1.1. Česká republika - Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský,
organizační složka státu,
se sídlem Hroznová 63/2, 656 06 Brno
IČ 00020338, DIČ CZ00020338
jejímž jménem jedná Ing. Daniel Jurečka, ředitel ústavu
(dále jen pronajímatel)

a

1.2. Alena Holecová,
místo podnikání: Mánesova 1952, 301 00 Plzeň - Jižní Předměstí
korespondenční adresa: Americká 98, 345 61 Staňkov
IČ 67085938, DIČ CZ7359262174
(dále jen nájemce)

(strany sub 1.1 a 1.2 dále též označovány jako „strany této smlouvy“):

Článek 2

Účel nájmu

Účelem nájmu je využití níže uvedených nebytových prostor k podnikání nájemce v oblasti rostlinné výroby a úpravy a zpracování vlastní produkce zemědělské výroby. K jinému účelu není nájemce oprávněn nebytové prostory bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele využívat.

Článek 3

Předmět nájmu

3.1. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou nebytové prostory v budovách (provozní budova a ocelokolna) v areálu Zkušební stanice Horažďovice, Plzeňská 252, 341 01 Horažďovice.

Přesná specifikace nebytových prostor s uvedením užívané plochy a výše nájmu za m² je uvedena v Příloze č. 1 této smlouvy.

(dále jen „předmět nájmu“ nebo „nebytové prostory“).

Článek 4

4.1. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou předmět nájmu nájemci.

4.2. Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou předmět nájmu.

Článek 5

Práva a povinnosti pronajímatele

- 5.1. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu odpovídajícím předpokládanému způsobu užívání podle této smlouvy.
- 5.2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
- 5.3. Obsahem povinnosti dle ustanovení čl. 5.2. této nájemní smlouvy je zejména zajištění dodávek elektrické energie (pouze pro společné prostory), plynu a vody, odvodu použité vody (event. dalších souvisejících služeb). Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byly v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo, nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení výkonu této smlouvy, užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.
- 5.4. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k prostorům, které jsou předmětem nájmu, a nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámků. Rovněž v případě, že pronajímatel bude požádán o provedení drobných úprav v předmětu této smlouvy, je oprávněn toto provést případně i bez přítomnosti nájemce či jiné jím pověřené osoby, jestliže nemá možnost provést tuto opravu v jiném čase, a na tuto skutečnost nájemce upozorní.

Článek 6

Práva a povinnosti nájemce

- 6.1. Nájemce je oprávněn užívat nebytových prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
- 6.2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
- 6.3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
- 6.4. Likvidace směšného domovního odpadu, jakož i dalšího odpadu pocházejícího z činnosti nájemce není povinností pronajímatele a zajišťuje si ho nájemce na vlastní náklady. Nájemce není oprávněn používat nádoby na odpad pronajímatele.
- 6.5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle. Rovněž je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním jeho povinností pronajímateli vznikla.
- 6.6. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Zejména se pak zdrží jakýchkoli rušivých a hlasitých projevů v souvislosti

se svou činností v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednak tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv v objektu nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře. Jakékoli zasahování do nájemních, užívacích či vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřípustné.

- 6.7. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru, jakož i za jiné škody způsobené pronajímateli nebo třetím osobám na majetku či zdraví v souvislosti s činností nájemce. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce.
- 6.8. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář a v předmětu nájmu zajistí na své náklady běžný úklid, běžné opravy a údržbu.
- 6.9. Nájemce je oprávněn v nezbytném rozsahu používat vjezd, resp. výjezd z areálu, ve kterém se nachází předmět nájmu.

Článek 7

Podnájem a převod nájmu

- 7.1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu.
- 7.2. Nájemce není oprávněn převést nájem na jiný subjekt v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti.

Článek 8

Stavební a jiné úpravy

- 8.1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu této smlouvy jakékoli stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení čl. 8.2. této smlouvy a násl.
- 8.2. Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují výslovný, předchozí a písemný souhlas pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce.
- 8.3. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoli zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.
Mobilní technická zařízení mohou být v předmětu nájmu na přechodnou dobu instalována, pokud nebudou pevně spojena se zemí a pokud při jejich instalaci a provozu budou dodržovány bezpečnostní a požární předpisy.
- 8.4. Souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu tabulky a podobně).
- 8.5. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení, a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl.

Článek 9

Nájemné

- 9.1. V souladu s ustanovením čl. 6.2. této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.

- 9.2. Nájemné za nebytové prostory se vypočítá částkou nájemného za jeden metr čtvereční pronajímané plochy násobený celkovou pronajímanou plochou, přičemž je stanovena různá výše nájemného dle pronajímaných nebytových prostor specifikovaných v Příloze č. 1 této smlouvy.
- 9.3. Nájemné za nebytové prostory činí **125 484,- Kč** vždy za celý předmět této smlouvy a jeden rok.
- 9.4. Nájemné za nebytové prostory dle ustanovení čl. 9.3. se platí ve čtyřech čtvrtletních splátkách po **31 371,- Kč**.
Čtvrtletní splátky budou placeny vždy na čtvrtletí dopředu, a to do 15. dne měsíce ledna, dubna, července a října běžného roku na účet pronajímatele u ČNB č. 19-87425641/0710, var. symbolem je číslo smlouvy.
- 9.5. Za zaplacené je nájemné považováno dnem připsání na účet pronajímatele.
- 9.6. Smluvní strany se mohou dohodnout, že nájemné bude hrazeno namísto peněz v naturální formě provedením stavebních prací či údržby na pronajatých prostorech areálu ZS (dále jen „práce“) ze strany nájemce pro pronajímatele dle jeho požadavku. Pro tento případ platí, že cena bude stanovena v souladu s nejnižší cenou obsaženou v nabídkách, které budou zpracovány pro ocenění prováděných prací. Smluvní strany do 30. 5. příslušného roku uvedou soupis prací, které bude nájemcem provedeno na úhradu nájemného včetně termínu jejich provedení.
- 9.7. Práce budou pronajímateli písemně předány a oceněny. V případě, že tyto práce nebudou provedeny ve stanoveném termínu nebo budou provedeny v nižší hodnotě, je případný nedoplatek na nájemném splatný do 30. 11. příslušného roku. Pokud práce budou provedeny ve vyšší částce oproti dohodnutému nájemnému, které má být poskytnuto touto formou, má se za to, že předáním prací pronajímateli bylo dohodnuto mezi účastníky, že pro toto období došlo ke zvýšení nájemného odpovídajícímu hodnotě skutečně provedených prací.

Článek 10

Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem

- 10.1. Nájemce si zajišťuje a hradí veškeré služby související s nájemním vztahem sám u jednotlivých dodavatelů.

Článek 11

Cenová doložka

- 11.1. V případě zjištění změny cen pronájmu nebytových prostor v místě a čase obvyklých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné. O navýšení nájemného bude nájemce písemně vyrozuměn formou Oznámení o jednostranném zvýšení nájemného.

Článek 12

Kontaktní osoby

- 12.1. Kontaktní osoba za pronajímatele:

Jméno a příjmení, funkce: Ing. Petr Herejk, vedoucí OdMS Plzeň

Tel.: 737 267 530

Email.: petr.herejk@ukzuz.cz

12.2. Kontaktní osoba za nájemce:

Jméno a příjmení, funkce: Ing. Jaroslav Prýmas

Tel.: 737 267 287

Email.: jaroslav.prymas@ukzuz.cz

Článek 13

Trvání smlouvy

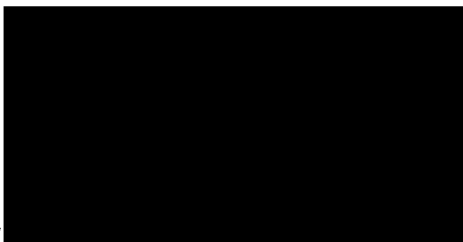
- 13.1. Tato smlouva se v souladu s § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 10. 2017 do 30. 9. 2025, § 2230 občanského zákoníku se nepoužije.
- 13.2. Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v tříměsíční výpovědní době, jež počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Ustanovení § 2310 odst. 1 občanského zákoníku se nepoužije.
- 13.3. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy, pokud nájemce neplní včas a řádně své povinnosti anebo pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů. Smlouva se ruší s účinky ke dni doručení odstoupení nájemci.

Článek 14

Ustanovení závěrečná

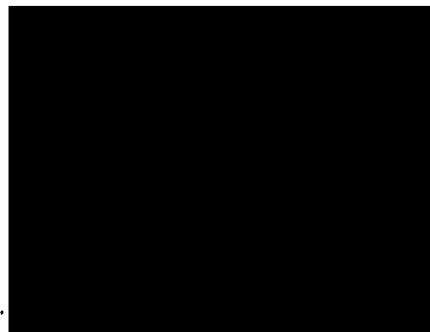
- 14.1. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
- 14.2. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, přičemž každá ze stran obdrží po jednom z nich.
- 14.3. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy neobsahuje obchodní tajemství nebo jiné důvěrné informace a jsou srozuměny se skutečností, že pronajímatel smlouvu zveřejní v registru smluv.
- 14.4. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
- 14.5. Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem, který považují za určitý a srozumitelný, souhlasí, a uzavírají ji na základě své pravé, svobodné a vážné vůle, nikoli v omylu ani v tísní či za nevýhodných podmínek; to vše stvrzují svými podpisy.

V Brně dne 25. 9. 2017



pronajímatel
ČR-ÚKZÚZ

Ing. Daniel Jurečka, ředitel



nájemce
Alena Holecová

Pronájem ZS Horažďovice - provozní budova

provozní budova	celé m2	nájem m2	Kč/m2/rok	celkem za nájem
pronájem Holecová				Kč/rok
sklad chemických přípravků	8,0	8,0	90	720
sklad PHM	11,2	11,2	90	1 008
sklad strojů I	226,7	226,7	90	20 403
sklad strojů II	139,4	139,4	90	12 546
garáž 2	33,0	33,0	90	2 970
dílna + příruční sklad	56,6	56,6	90	5 094
polní mlat	81,1	81,1	90	7 299
sušárna píce	24,3	24,3	90	2 187
váha	5,3	5,3	90	477
sklad hnojiv	99,8	99,8	90	8 982
bramborárna	114,3	114,3	90	10 287
laboratoř 3	31,4	31,4	150	4 710
sociální zařízení (2xsprcha, 2xWC + přísl.)	29,7	29,7	150	4 455
chodby a schodiště, výtah	30,0	30,0	90	2 700
sklad náradí	11,2	11,2	90	1 008
garáž 1	33,5	33,5	90	3 015
sklad pytlů	18,1	18,1	90	1 629
sklad ND	9,0	9,0	90	810
sklad slámy	19,6	19,6	90	1 764
laboratoř 1	14,2	14,2	150	2 130
laboratoř 2	14,2	14,2	150	2 130
	1010,6			96 324 Kč
Celkem plocha objektu		1010,6		

Pronájem ZS Horažďovice - ocelokolna

ocelokolna	celé m2	nájem m2	Kč/m2/rok	celkem za nájem
pronájem Holecová				Kč/rok
ocelokolna jako celek	324,0	324,0	90	29 160 Kč
Celkem plocha objektu		324,0		29 160 Kč

Sumarizace ročního - čtvrtletního nájmu

	Celkem	nájemce m2		celkem za nájem
pronájem Holecová				Kč/rok
provozní budova	1691,5	1010,6		96 324 Kč
Ocelokolna	324,0	324,0		29 160 Kč
roční nájem	2015,5	1334,6		125 484 Kč

Celková výše čtvrtletního nájmu činí 31.371,- Kč vč.DPH