



STÁTNI FOND  
ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ  
ČESKÉ REPUBLIKY

SFZP ČR

Doručeno: 31.08.2016

SFZP 097002/2016

listy: 12

přílohy: 1

druh:

11/sv:



sfzpesf5e64c

## Smlouva o nájmu nebytových prostor

Č. j.: SFZP 072957/2016  
Číslo smlouvy: 834/2016

### **Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o.**

se sídlem v Praze 3, Seifertova 823/9, PSČ: 130 00

adresa pro doručování: Sukova třída 1556, Pardubice, PSČ: 530 02

IČ: 17048869

DIČ: CZ17048869

REG.: Městský soud v Praze, oddíl C, vložka č. 1671

zastoupená Mgr. Ondřejem Heřmanem, na základě plné moci, která je přílohou č. 1 této smlouvy

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č. ú.: 1229849349/0800

**(dále jen „pronajímatel“)**

a

### **Státní fond životního prostředí České republiky**

se sídlem Kaplanova 1931/1, Praha 11 – Chodov, PSČ: 148 00

adresa pro doručování: Olbrachtova 2006/9, Praha 4, PSČ: 140 00

IČ: 00020729

zastoupený Ing. Petrem Valdmanem, ředitelem

bankovní spojení: Česká národní banka, pobočka Praha 1, č. ú.: 9025001/0710

**(dále jen „nájemce“)**

uzavřeli tuto nájemní smlouvu podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů:

### **I. Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku evidovaného jako stavební parcela č. parc. 243/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je na něm stojící budova č. p. 168 (objekt občanské vybavenosti), v ulici Pernerova, v části obce Zelené Předměstí (dále jen „objekt“), zapsaného na listu vlastnictví č. 10785 pro obec

Ba 1

Pardubice a katastrální území Pardubice v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Pardubice.

2. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu nebytové prostory - kanceláře č. 401, 422 a 423 o celkové ploše 83,8 m<sup>2</sup> umístěné v V. nadzemním podlaží výše uvedeného objektu (dále jen „nebytové prostory“). Přesné umístění nebytových prostor je vyznačeno v grafickém znázornění, které tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
3. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci, jeho zaměstnancům, zákazníkům a obchodním partnerům jednak užívat společné prostory objektu a jednak průchod přes společné prostory objektu k výše uvedeným pronajatým nebytovým prostorům bez omezení, a to ve dnech pondělí až pátek od 6 hod. do 20.30 hod. V případě, že nájemce pronajímatele písemně požádá o umožnění vstupu do objektu nad rámec výše uvedené otvírací doby, je tento povinen mu nejpozději do dvou pracovních dnů ode dne doručení takové žádosti přidělit vstupní kartu k elektronickému zabezpečení včetně kódu ke kartě. Nájemce potvrdí svým podpisem na předávacím protokolu, že byl seznámen s funkcí a provozem elektronického zabezpečení objektu. Karta bude vydána oproti vratné kauci ve výši 150,- Kč (slovy: sto padesát korun českých), která bude nájemci vrácena při jejím vrácení na konci pronájmu. V případě poškození nebo ztráty vstupní karty je nájemce povinen uhradit pronajímateli jednorázovou smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pět set korun českých).
4. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté nebytové prostory v rozsahu a v souladu s jejich účelem a podmínkami dohodnutými v této smlouvě.

## II. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 1. 9. 2016.
2. Nájemní poměr zaniká:
  - a) písemnou dohodou,
  - b) písemnou výpovědí bez udání důvodu s šestiměsíční výpovědní lhůtou, která běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně,
  - c) způsobem uvedeným v odst. 3. tohoto článku.
3. V případě, že:
  - a) nájemce užívá pronajaté nebytové prostory v rozporu se smlouvou,
  - b) nájemce nebo osoby, které s ním nebytové prostory užívají, i přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,

c) nájemce přenechá nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,

d) nájemce je nejméně v dvouměsíčním prodlení s placením nájemného nebo měsíčních paušálních částek na služby poskytované s užíváním pronajatých nebytových prostor,

sjednává se dvouměsíční výpovědní lhůta a běží ode dne následujícího po doručení výpovědi nájemci.

### III. Cena nájmu a služeb

1. Čtvrtletní nájemné bylo stanoveno dohodou a vychází ze stavebnětechnického stavu pronajímaných nebytových prostor a činí bez služeb 35.616,- Kč (slovy: třicet pět tisíc šest set šestnáct korun českých) za čtvrtletí a bude hrazeno bezhotovostním převodem čtvrtletními splátkami na základě pronajímatelem vystavené faktury vždy patnáctý pracovní den čtvrtletí, na které je nájemné placeno. Každá faktura musí obsahovat text: „Předmět smlouvy je financován z TA OPŽP, NZÚ NSA – Provoz KP SFŽP, ORG 6302“ a číslo této smlouvy 834/2016. Termín splatnosti faktury je 30 dní od jejího vystavení, pokud není fakturou stanoven pozdější termín splatnosti. S ohledem na skutečnost, že nájemce není plátcem DPH, nájemné bude účtováno bez DPH.

2. Inflační doložka: Smluvní strany se dohodly, že se čtvrtletní nájemné vždy k 1. 1. roku následujícího zvýší o tolik procent oproti čtvrtletnímu nájemnému roku předcházejícího, kolik činí roční míra inflace do prosince roku předchozího, oficiálně vyhlášená Českým statistickým úřadem.

Výši průměrné roční inflace a jí odpovídající zvýšení čtvrtletního nájemného sdělí pronajímatel nájemci písemně. Pronajímatel vystaví fakturu, kterou doučtuje rozdíl mezi v kalendářním roce již provedenými čtvrtletními platbami nájemného a čtvrtletním nájemným zvýšeným. Poprvé se provede valorizace nájemného pro rok 2017, a pak stejně v letech následujících po celou dobu trvání nájmu.

3. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit nájemci pro pronajaté nebytové prostory a společné prostory následující služby:

a) dodávku pitné vody, odvod odpadních vod a odvod srážkové vody,

b) dodávku elektrické energie pro pronajaté nebytové prostory a pro společné prostory,

c) dodávku tepla pro pronajaté nebytové prostory a pro společné prostory.

Smluvní strany se dohodly, že na poskytované služby uvedené v písm. a) a c) - dodávku pitné vody, odvod odpadních vod, odvod srážkové vody a dodávku tepla pro pronajaté nebytové prostory a společné prostory - bude nájemce platit

Ba 3/1

pronajímateli čtvrtletní paušální platby splatné spolu s úhradou nájemného, a to ve výši 3.022,- Kč (slovy: tři tisíce dvacet dva korun českých) + DPH v zákonem stanovené výši. Pronajímatel částku za poskytované služby promítne do příslušné faktury týkající se nájemného.

4. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit nájemci i další služby, a to:
- a) úklid pronajatých nebytových prostor a společných prostor včetně výměny a doplnění hygienického materiálu,
  - b) služby recepce ve vestibulu objektu,
  - c) ostrahu objektu,
  - d) odvoz odpadků.

Smluvní strany se dohodly, že z poskytované služby dle tohoto odstavce - úklid včetně výměny a doplnění hygienického materiálu, recepci, ostrahu objektu a odvoz odpadků a dále dodávku elektrické energie dle odst. 3 písm. b) bude nájemce platit pronajímateli čtvrtletní paušální platby splatné spolu s úhradou nájemného, a to ve výši 14.855,- Kč (slovy: čtrnáct tisíc osm set padesát pět korun českých) + DPH v zákonem stanovené výši. Pronajímatel částku za tyto poskytované služby promítne do příslušné faktury týkající se nájemného.

5. Rozúčtování nákladů u služeb hrazených čtvrtletními paušálními platbami se neprovádí.

#### **IV. Povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen předat nebytové prostory ve stavu způsobilém k užívání a zajišťovat řádné plnění služeb spojených s užíváním těchto prostor. O předání nebytových prostor bude mezi pronajímatelem a nájemcem sepsán předávací protokol, ve kterém bude popsán stav předávaného nebytového prostoru. Tento předávací protokol tvoří přílohu č. 3 této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit, aby ke dni předání nebytových prostor nájemci byly nebytové prostory nově vymalovány a vybaveny novými celoplošnými koberci.
2. Nájemce se zavazuje, že nebude během doby nájmu realizovat žádné stavební úpravy, vylepšení, doplňky nebo reklamu v pronajatých nebytových prostorách (včetně, ale neomezuje se na řezání, vrtání nebo upevňování instalace, aparatury nebo zařízení jakéhokoli druhu v jakékoliv části prostor) bez získání předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Jestliže dojde ke stavebním úpravám se souhlasem pronajímatele, nebude tento uplatňovat své právo na jejich odstranění při zpětném předání při ukončení nájmu, pouze pokud dojde k takové dohodě obou smluvních stran. Souhlas pronajímatele se stavebními úpravami či rekonstrukcí nijak

nezbavuje nájemce povinností postupovat podle stavebního zákona a jiných obecně závazných právních předpisů a řádně plnit povinnosti z těchto předpisů vyplývajících.

3. Úpravy pronajímaných nebytových prostor písemně odsouhlasené pronajímatelem a provedené nájemcem bude po dobu trvání nájemní smlouvy odepisovat nájemce ze svého daňového základu.
4. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory v souladu s touto smlouvou, udržovat je ve stavu způsobilém užívání.
5. Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část jiným podnájemcům za předpokladu stejného předmětu nájmu, avšak pouze za předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce je povinen okamžitě odstranit na své náklady závady a poškození v pronajatých nebytových i společných prostorech, které způsobil sám ev. jeho zaměstnanci či návštěvníci.
7. Nájemce je povinen platit včas a řádně veškeré peněžní částky splatné podle této smlouvy.
8. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen opustit pronajaté nebytové prostory a předat je pronajímateli ve stavu v jakém je převzal, popř. pozměněným v souladu s čl. IV. odst. 2., a to nejpozději v den skončení nájmu.
9. Pokud pronajímatel vydal jakékoliv souhlasy s umístěním sídla nájemce na výše uvedenou adresu, případně jiných společností nebo osob, je nájemce povinen zajistit, aby nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu bylo sídlo nájemce i případných dalších osob změněno tak, aby se již nenacházelo v objektu specifikovaném v čl. I. odst. 1 této smlouvy, a to včetně zapsání adres nových sídel všech takových subjektů do příslušného rejstříku. V případě porušení povinností nájemce sjednaných v tomto ujednání se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši měsíčního nájemného za každý započatý měsíc nesplnění povinnosti nájemce plynoucí z tohoto bodu smlouvy. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
10. Je-li nájemce v prodlení s vyklízením nebytových prostor po skončení nájmu déle než 5 dní, je pronajímatel oprávněn vstoupit do těchto nebytových prostor, prostory si zpřístupnit a odstranit z nich a v jiných prostorech uskladnit na náklady nájemce všechn jeho majetek a nebytové prostory dále pronajmout jiným nájemcům. Nájemce se v takovém případě zavazuje převzít svůj majetek uskladněný mimo nebytové prostory na základě písemné výzvy pronajímatele a uhradit pronajímateli všechny náklady, které mu v důsledku nevyklízení nebytových prostor nájemcem vznikly. Nepřevezme-li nájemce svůj majetek uskladněný pronajímatelem mimo nebytové prostory ani na základě písemné výzvy pronajímatele do jednoho měsíce od výzvy, zplnomocňuje tímto pronajímatele, aby veškerý jeho majetek uskladněný mimo nebytové prostory dle tohoto článku prodal a výtěžek z prodeje použil k úhradě svých nákladů spojených se zpřístupněním nebytových prostor, uskladněním majetku

nájemce mimo nebytové prostory a prodejem majetku nájemce. Případnou zbývající část výtěžku z prodeje majetku nájemce pronajímatel poukáže ve prospěch nájemce, a to prostřednictvím poštovní poukázky. Smluvní strany se dohodly, že toto ustanovení zůstává v platnosti a účinnosti i po ukončení této smlouvy.

11. Nájemce se zavazuje do 14 dnů po nastěhování uzavřít smlouvu o pojištění jeho majetku v pronajatých nebytových prostorách a o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám.
12. Nájemce je povinen po předchozí dohodě ve své provozní době umožnit pronajímateli nebo jím pověřeným osobám přístup do pronajatých nebytových prostor za účelem jejich kontroly.
13. Nájemce je povinen dodržovat při užívání pronajatých nebytových prostor veškeré příslušné obecně závazné předpisy, zejména protipožární, bezpečnostní a ochrany životního prostředí.
14. Nájemce je povinen zajišťovat veškeré revize na el. zařízeních, které si sám nainstaloval v pronajatých nebytových prostorech a přenosném ručním nářadí a tyto uchovávat i pro případné využití pronajímatelem.
15. Nájemce je povinen oznámit a označit umístění, druh a množství tlakových lahví včetně propan butanu.
16. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli při podpisu této nájemní smlouvy kopii své registrace k DPH. V případě, že není plátcem DPH a stane se jím v průběhu nájmu je nájemce povinen to okamžitě oznámit pronajímateli a neprodleně mu předložit kopii své registrace k DPH.
17. Nájemce není oprávněn jednostranně započíst jakékoliv své pohledávky (nároky) vůči pronajímateli proti jakýmkoliv pohledávkám pronajímatele za nájemcem, zejména proti pohledávkám pronajímatele na nájemném a na úhradách za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
18. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci poskytnutí 3 ks telefonních přístrojů napojených na pobočkovou ústřednu pronajímatele. Za každou pobočkovou linku bude fakturován paušální poplatek 1,60 Kč/den. Telefonní poplatky budou nájemci fakturovány ve výši skutečně realizovaných hovorů podle záznamů telefonní ústředny vždy k poslednímu dni každého měsíce. Každá faktura musí obsahovat text: „Předmět smlouvy je financován z TA OPŽP, NZÚ NSA – Provoz KP SFŽP, ORG 6302“ a číslo této smlouvy 834/2016. Pronajímatel nemá námitky proti tomu, aby si nájemce nechal na svůj náklad převést stávající telefonní linku u O2 Telefonica. Kromě služeb pobočkové ústředny se pronajímatel zavazuje umožnit nájemci rovněž využití služeb telefonních služeb recepce ve vestibulu objektu.
19. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci umístění informační cedule se jménem a logem firmy ve vstupu do budovy. Pronajímatel si vyhrazuje právo posoudit a případně zamítnout umístění informační cedule, která svým vzhledem, tvarem nebo

velikostí nebude odpovídat architektonické koncepci vstupu nebo bude možnou příčinou poškození technického vybavení vstupu.

20. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci připojení na internet při využití vnitřních rozvodů pronajímatele. Rychlost a kapacita připojení závisí na domluvě s poskytovatelem.

## **V. Pokuty za nedodržení smluvních podmínek**

1. Nezaplatí-li nájemce nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor (vč. vyúčtovaných nedoplatků) včas, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení podle obecně závazných právních předpisů.
2. Pokud nájemce nevyklidí nebytové prostory ke dni skončení nájmu, je povinen zaplatit pronajímateli za každý započatý měsíc neoprávněného obsazení prostor smluvní pokutu ve výši 2/3 (dvou třetin) čtvrtletního nájemného ke dni skončení nájmu.
3. Pronajímatel má vedle smluvní pokuty právo žádat náhradu veškerých škod a ušlého zisku vzniklých nesplněním povinností nájemce.

## **VI. Mlčenlivost a důvěrnost**

1. Pronajímatel je povinen během plnění této smlouvy, i po jejím ukončení zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o kterých se v rámci poskytování plnění dle této smlouvy dozvěděl, či se v budoucnu dozví, a které by mohly nájemci způsobit škodu. Pronajímatel nesmí tyto skutečnosti použít ve prospěch svůj nebo třetí osoby. Povinnost mlčenlivosti se vztahuje též na zaměstnance pronajímatele.
2. Povinnost dodržování důvěrnosti informací dle předchozího odstavce se nevztahuje na informace:
  - které jsou nebo se stanou všeobecně a veřejně přístupnými jinak, než porušením povinností pronajímatele dle čl. VI., odst. 1. této smlouvy;
  - které jsou pronajímateli známy a byly mu volně k dispozici ještě před přijetím těchto informací od nájemce;
  - které jsou následně pronajímateli sděleny bez závazku mlčenlivosti třetí stranou, jež rovněž není ve vztahu k nim nijak vázána;
  - jejichž sdělení se vyžaduje ze zákona.
3. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci součinnost při výkonu finanční kontroly prováděné podle zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

4. Pronajímatel je povinen řádně uchovávat veškeré originály účetních dokladů a originály dalších dokumentů souvisejících s předmětem plnění dle této smlouvy. Účetní doklady budou zachovány způsobem uvedeným v zákoně č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
5. Práva a povinnosti stran související s ochranou osobních údajů, může upravit zvláštní smluvní ujednání stran respektující výše uvedené povinnosti pronajímatele a nájemce vyplývající z obecně závazných právních předpisů.

## **VII. Závěrečná ustanovení**

1. Jestliže nájemce nesplní smluvní podmínky uvedené v čl. IV. odst. 2 a 5 této smlouvy, má pronajímatel právo jednostranně odstoupit od této smlouvy s uvedením důvodu odstoupení a smlouva zaniká dnem doručení odstoupení nájemci na jím uvedenou adresu ve smlouvě.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě doručování doporučenou poštovní zásilkou je doručováno na adresy adresátů uvedené v záhlaví této smlouvy, pokud nebude písemně sdělena druhé smluvní straně jiná doručovací adresa.
3. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané nebytové prostory a je mu tímto znám stav těchto prostor. Dále nájemce prohlašuje, že bere na vědomí stav a charakter pronajímaných nebytových prostor konstatovaných v této nájemní smlouvě a že stav pronajímaných nebytových prostor mu umožňuje plně tyto nebytové prostory využívat.
4. Změny a doplňky k této smlouvě lze provádět pouze písemně a dohodou obou smluvních stran.
5. Nabytím účinnosti této smlouvy končí účinnost Smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené dne 28. 4. 2009, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 3. 2010, dodatku č. 2 ze dne 29. 6. 2011 a dodatku č. 3 ze dne 30. 11. 2011. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou a zároveň podléhá 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). Uveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí nájemce.
6. Smlouva nabývá účinnosti dnem 1. 9. 2016. Je vyhotovena ve třech stejnopisech s tím, že pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení smlouvy.
7. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou a zároveň podléhá 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). Uveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí nájemce.

**Příloha:**

Příloha č. 1 – plná moc na Mgr. Ondřeje Heřmana

Příloha č. 2 - grafické znázornění nebytových prostor

Příloha č. 3 - předávací protokol

V Pardubicích dne .....2016

- 1. 09. 2016  
V Praze dne ..... 2016

Pronajímatel:

Mgr. Ondřej Heřman  
(na základě plné moci)  
Pražská správa nemovitostí,  
spol. s r.o.

**Pražská správa nemovitostí, s.r.o.**  
sídlo: 130 00 Praha 3, Seifertova 9/823  
IČO: 17 04 88 69  
REG: Městský soud v Praze  
odd. C, vl. č. 1671, Firm. 7043/91  
*pobočka Pardubice*  
*Sukova třída č.p. 1556*

Nájemce:

Ing. Petr Valdman  
ředitel  
Státní fond životního prostředí ČR



Ba P. S



Číslo doložky ověřovací knihy: O-1-6119-6133/2015

Ověřuji, že: -----

1x Maximilian Adam Skala, nar. 07.03.1987-----

bytem dle prohlášení 98000Monaco, 17 Blv. ALBERT 1er-----

Jejichž totožnost byla zjištěna z úředního průkazu, tuto listinu před-  
notářkou vlastnoručně podepsali -----

Notářka provedením legalizace neodpovídá za obsah listiny.-----

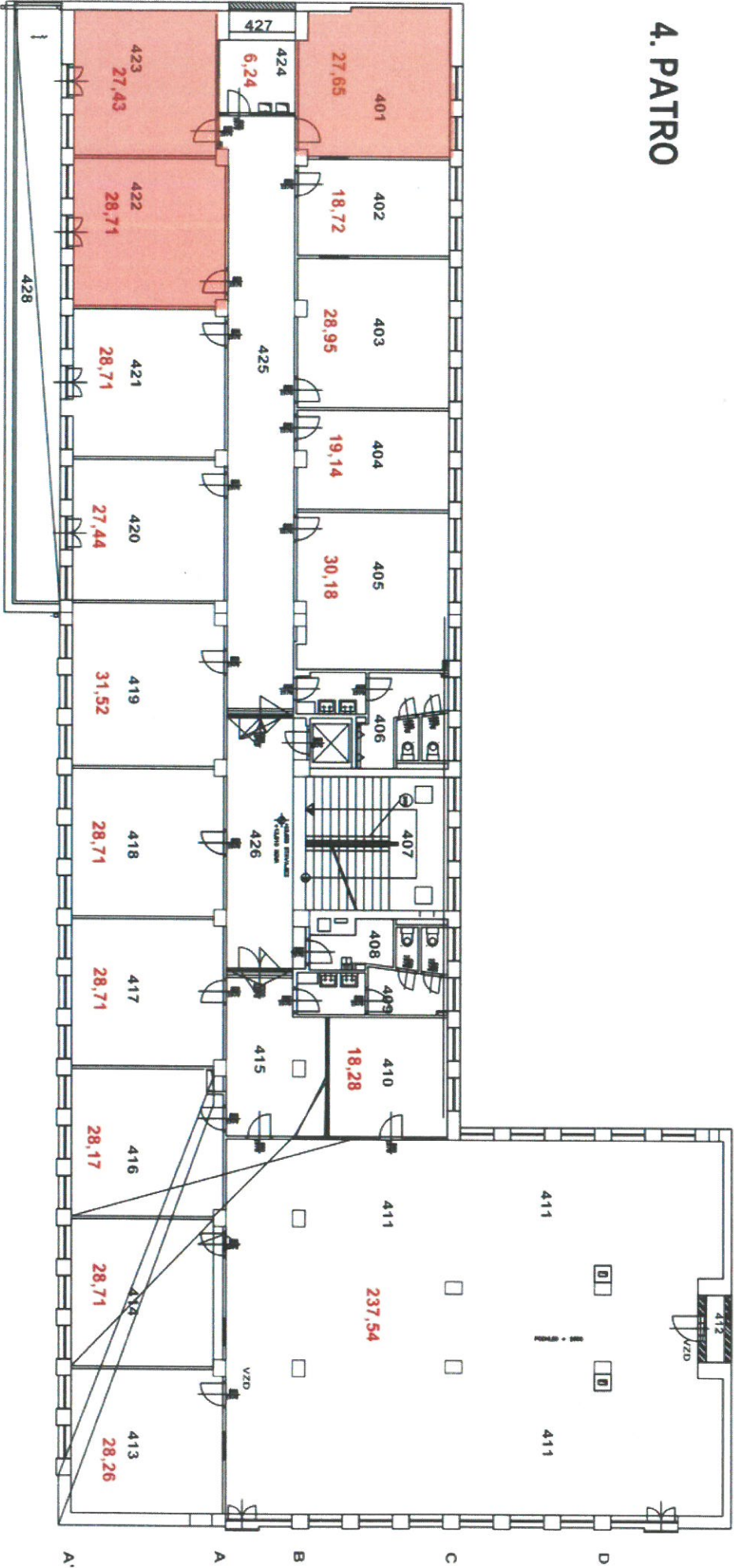
JUDr. Ivana Krušková, notářkou v Praze, sídlem Praha 3, 130 00,  
Seifertova 823/9, IČ: 25 80 18 560 DIČ CZ6754060984.-----

V Praze dne 10.12.2015

**Hana BOHATA**  
pověřená notářkou v Praze  
JUDr. Ivanou Kruškovou



# 4. PATRO



Ba-9



## Příloha č. 3 Předávací protokol

### **Předávané nebytové prostory:**

Kanceláře č. 401, 422 a 423 o celkové ploše 83,8 m<sup>2</sup> umístěné v V. nadzemním podlaží budovy č. p. 168 (objekt občanské vybavenosti), v ulici Pernerova, na pozemku evidovaném jako stavební parcela č. parc. 243/1 (zastavěná plocha a nádvoří), v části obce Zelené Předměstí, zapsaného na listu vlastnictví č. 10785 pro obec Pardubice a katastrální území Pardubice v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Pardubice.

### **Stav předávaných nebytových prostor:**

Předávané prostory jsou plně způsobilé k užívání jako kanceláře.

### **Závady předávaných nebytových prostor:**

Při předání nebyly zjištěny žádné závady.

Ba S