

NÁJEMNÍ SMLOUVA NA NEBYTOVÉ PROSTORY Č. 325/2016

(uzavřena podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění)

Článek 1 Strany smlouvy

- 1) Česká republika - Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský
organizační složka státu
se sídlem Hroznová 2/63, 656 06 Brno
IČO: 00020338, DIČ CZ00020338
Bankovní spojení: 19-87425641/0710 ČNB
jejímž jménem jedná Ing. Daniel Jurečka, ředitel ústavu

(dále jen pronajímatel)

a

- 2) WINSTALL-Technik s.r.o.
Chmelařské náměstí 1612, 438 01 Žatec
IČO: 28715896, DIČ: CZ28715896
zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, odd. C, vložka 28292,
zastoupená panem Vladimírem Kočkou, jednatelem

(dále jen nájemce)

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

Článek 2

Účel nájmu

- 2.1 Účelem nájmu je využití níže uvedených nebytových prostor jako kanceláří pro administrativní činnost nájemce. K jiným účelům 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 – kanceláře č. 4112 a 4114 o celkové ploše 71,60 m² v budově regionálního pracoviště ÚKZÚZ v Žatci, Chmelařské náměstí č.p. 1612, umístěné na pozemku parcelní číslo 533/2, to vše zapsáno na LV č. 187 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Žatec, pro katastrální území a obec Žatec (dále též jako „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 způsobilém k užívání za účelem uvedeným v této smlouvě.
- 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, plynu, 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 oprav 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.
- 5.5 Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat úklid a čistotu přístupových chodeb (schodiště k pronajatému prostoru), jakož i přístupu do domu vně objektu na jeho pozemku, a to v rámci běžné údržby těchto prostor a míst, a to tak, aby mohl nájemce nerušeně užívat nebytové prostory v souladu s účelem jejich užívání. Dále se pronajímatel zavazuje likvidovat směsný domovní (kancelářský) odpad, přičemž nájemce je povinen dbát jeho pokynů týkajících se likvidace odpadů (třídění, využívání nádob apod.). Likvidace jiných druhů odpadů není povinností pronajímatele.
- 5.6 V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn požadovat úroky z prodlení ve výši určené podle příslušných ustanovení občanského zákoníku.

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 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 povinnosti pronajímateli vznikla.
- 6.5 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.
- 6.6 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.
- 6.7 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.
- 6.8 Nájemce, jakož i veškeré jemu podléhající osoby (např. zaměstnanci, návštěvy atd.), jsou povinni dodržovat Provozní řád budovy, ve které se nachází předmět nájmu, a jsou povinni se s ním prokazatelně seznámit.

Článek 7

Podnájem

- 7.1 Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu.

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 nebytových prostor, podstatně je měnící, 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. Nájemné je stanoveno v ceně v místě a čase obvyklé a činí 100,- Kč za jeden metr čtvereční pronajímané plochy a jeden rok, tedy celkem částku **85.920,- Kč** (slovy: osmdesátpěttisícdevěsetdvacet korun českých) za celý předmět nájmu ročně.
- 9.3 Nájemné za nebytové prostory dle ustanovení čl. 9.2 se platí ve čtyřech čtvrtletních splátkách ve výši **21.480,- Kč** (slovy dvacetjednatisícčtyřiastaosmdesát korun českých). Čtvrtletní splátky budou placeny vždy na čtvrtletí dopředu, a to do desátého dne měsíce ledna, dubna, července a října běžného roku na účet pronajímatele č. 19-87425641/0710, variabilním symbolem je číslo smlouvy. První splátka nájemného je splatná nejpozději ke dni podpisu této smlouvy. Za zaplacené je nájemné považováno dnem připsání na účet pronajímatele.
- 9.4 Smluvní strany prohlašují, že nájemce provedl na svoje náklady stavební úpravy, malování, nákup koberce a jeho pokládku v místnostech č. 4114, 4112 a 4105. Provedené práce byly nájemcem pronajímateli písemně předány a to včetně jejich ocenění (viz. faktura č. 20160141). S ohledem na tuto skutečnost pronajímatel souhlasí se snížením nájemného v částce 31.061,- Kč (slovy: třicetjednatisícšedesátjedna korun českých). Rozpis snížených měsíčních plateb nájemného v období říjen 2016 až červenec 2017 je uveden v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- 9.5 V případě ukončení nájemní smlouvy ze strany nájemce nebo z důvodu ležícího na straně nájemce (např. odstoupení od smlouvy pro hrubé porušování povinností ze strany nájemce) nebude ze strany pronajímatele doplacen rozdíl mezi nájemcem uhrazenou částkou dle článku 9.4 této smlouvy a částkou, o kterou bylo již sníženo nájemné.

Článek 10

Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem

- 10.1 Nájemce je povinen hradit zálohově cenu služeb souvisejících s nájemním vztahem, a to především za dodávky elektrické energie, plynu a vody (případně za další související služby). Cena služeb se hradí poměrnou částí k celkové užívané ploše. Podrobný rozpis záloh za služby je coby příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
- 10.2 Výše záloh za služby činí **11.263,- Kč** (slovy jedenácttisícdvěšedesát tři korun českých) za čtvrtletí. Zálohy jsou splatné v termínech uvedených v čl. 9.3., a to na účet pronajímatele č.87425641/0710, variabilním symbolem je číslo smlouvy. Za zaplacenou se záloha za služby považuje dnem připsání její úhrady na účet pronajímatele. Vyúčtování případných rozdílů bude provedeno po uzavření příslušného rozpočtového roku, a to nejpozději do konce února následujícího roku. Případný přeplatek nebo nedoplatek je splatný do 15-ti dnů od doručení vyúčtování.

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.
- 11.2 Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem bude upravována podle aktuálních cen a záloh stanovených jejich dodavateli.

Článek 12

Kontaktní osoby

- 12.1 Kontaktní osoba za pronajímatele:

Jméno a příjmení, funkce: Ing. Michal Krauter, vedoucí OdMS Praha
Tel.: 736 100 226
Email.: michal.krauter@ukzuz.cz

- 12.2 Kontaktní osoba za nájemce:

Jméno a příjmení, funkce: Vladimír Kočka, jednatel
Tel.: 777 785 240
Email.: winstallcz@gmail.com

Článek 13

Trvání smlouvy

- 13.1 Tato smlouva se v souladu s ust. § 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. 2016 do 30. 9. 2024, Ustanovení § 2230 občanského zákoníku se nepoužije.

- 13.2 Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu i bez udání důvodu 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.
- 13.4 Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit také v případě, že je nájemce v prodlení s úhradou splátky nájemného delším než 3 měsíce ode dne její splatnosti.
- 13.5 Výpověď i odstoupení od smlouvy se doručuje druhému účastníkovi doporučeně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
- 13.6 Účinky doručení nastanou také tehdy, jestliže pošta zásilku vrátí jako nedoručenou zpět, zejména z toho důvodu, že adresát se odstěhoval, svým jednáním doručení zmařil, nebo její převzetí odmítl. Den doručení takto vrácené zásilky se považuje za den doručení.

Článek 14

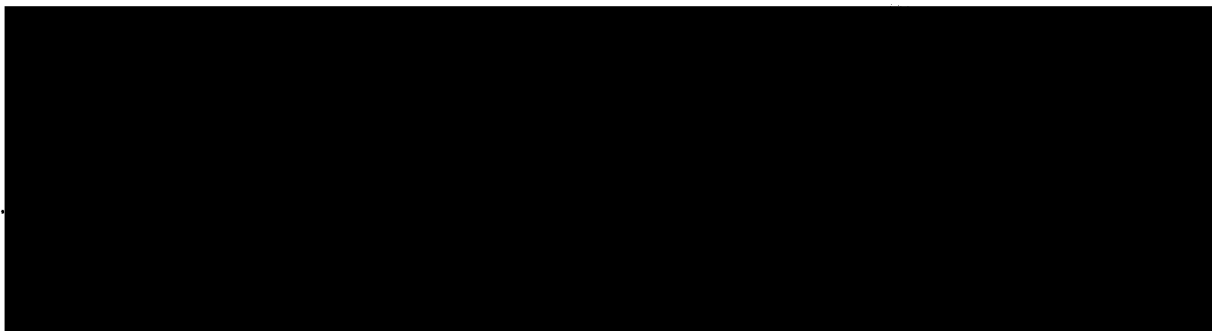
Ustanovení závěrečná

- 14.1 Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě formou dodatku.
- 14.2 Právní vztahy mezi smluvními stranami neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a obecně platnými právními předpisy.
- 14.3 Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, přičemž každá ze stran obdrží po jednom z nich.
- 14.4 Nájemce je srozuměn se skutečností, že smlouva bude pronajímatelem zveřejněna v souladu s příslušnými právními předpisy 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.
- 14.6 Tato smlouva nahrazuje předchozí nájemní smlouvu č. 88/2013 ze dne 1. 4. 2013.

30 -09- 2016

V Brně dne

V Žatci dne



Příloha č. 1 k nájemní smlouvě na nebytové prostory č.....

Specifikace poskytnutých místností a poskytovaných služeb pro WINSTALL-Technik s.r.o.

místnost č. 4112 plocha 24,90 m² – s úklidem

místnost č. 4114 plocha 46,70 m² – bez úklidu

poskytnutá plocha k užívání celkem 71,60 m² = 14,73 % z celkové plochy

splátkový kalendář

	nájem	zálohy energií	celkem
do 10. ledna	21.480,00 Kč	11.263,00 Kč	32.743,00 Kč
do 10. dubna	21.480,00 Kč	11.263,00 Kč	32.743,00 Kč
do 10. července	21.480,00 Kč	11.263,00 Kč	32.743,00 Kč
do 10. října	21.480,00 Kč	11.263,00 Kč	32.743,00 Kč
celkem	85.920,00 Kč	45.052,00 Kč	130.972,00 Kč

Platby za odpad, revize komínů, odběrných míst, kotelny, expansomatu, hromosvodů, el. zařízení budovy a hasicích přístrojů, úklid a nákup úklidových prostředků Vám budou přeúčtovány podílem přímo z faktury.

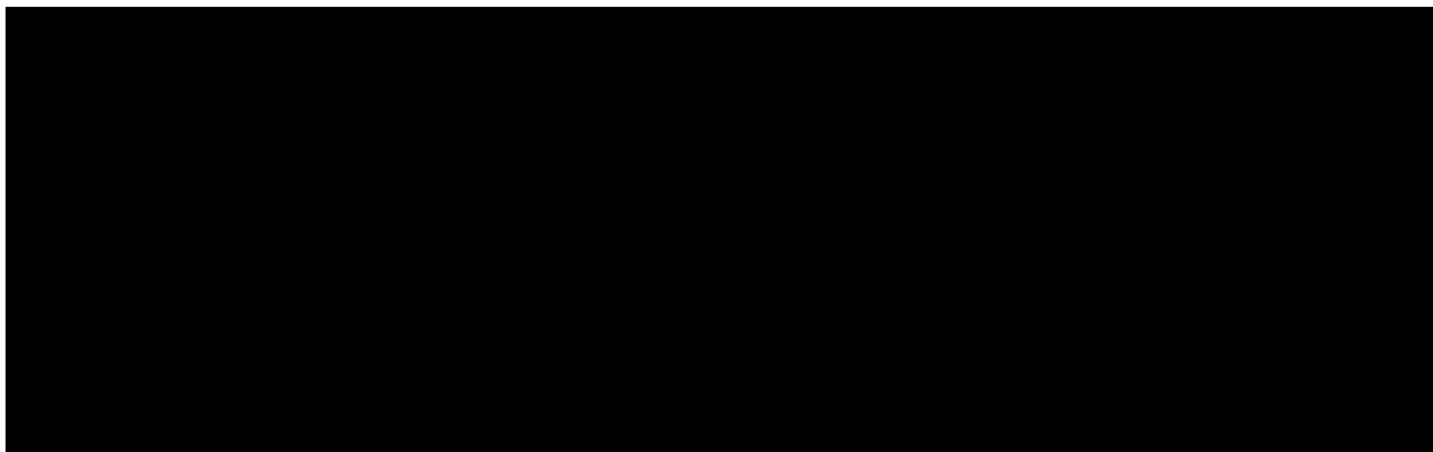
Účet poskytovatele pro úhradu nájmu

19-87425641/0710 ČNB Brno

Účet poskytovatele pro úhradu záloh

87425641/0710 ČNB Brno

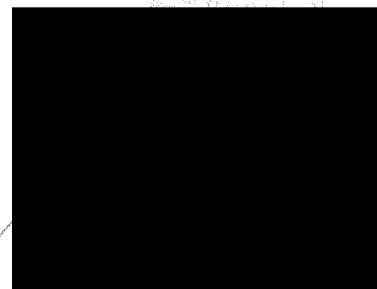
Variabilní symbol: číslo smlouvy



Příloha č. 2 k nájemní smlouvě na nebytové prostory č.....

Rozpis sníženého nájemného v období od 10/2016 do 7/2017

období	původní nájem	snížení	částka k úhradě
říjen 2016	21.480,00 Kč	10.000,00 Kč	11.480,00 Kč
leden 2017	21.480,00 Kč	10.000,00 Kč	11.480,00 Kč
duben 2017	21.480,00 Kč	10.000,00 Kč	11.480,00 Kč
červenec 2017	21.480,00 Kč	1.061,00 Kč	20.419,00 Kč
<i>celkem</i>		<i>31.061,00 Kč</i>	



Nabídka číslo: 068_MA_2016

Ze dne: 2016-06-20

Varianta č.1

Zákazník:	ÚKZÚZ
Adresa:	Chmelařské nám. 1612, 438 01 Žatec
Tel. - fax:	+420 415 778 119
Akce:	Malování včetně koberce

Vážený zákazníku,
děkujeme Vám za důvěru, kterou jste nám projevil Vaší poptávkou a předkládáme Vám následující cenovou nabídku na malování včetně koberce

č.m. 4114 / 46,70m²

Příprava pro malování: 3.420,00 Kč (škrábání staré malby)
Malování: 6.840,00 Kč (včetně úklidu)
Stavební úpravy: 1.810,00 Kč (oprava poškozené zdi a omítky)

č.m. 4112 / 24,90m²

Koberec: 6.300,00 Kč
Pokládka koberce: 1.000,00 Kč

č.m. 4105 / 18,72m²

Příprava pro malování: 2.100,00 Kč (škrábání staré malby)
Malování: 4.200,00 Kč (včetně úklidu)

Uvedená cena je bez DPH.

Věříme, že Vám bude naše nabídka vyhovovat. Pro další konzultaci Vám navrhujeme osobní jednání se zástupcem naší společnosti. Při případném dalším jednání uvádějte číslo naší cenové nabídky.

FAKTURA

Dodavatel: WINSTALL-Technik s.r.o. Chmelařské náměstí 1612 438 01 Žatec IČ: 28715896 DIČ: CZ28715896	Faktura číslo: 20160141 Konstantní symbol: 0308 Variabilní symbol: 20160141 Objednávka:
--	---

Bankovní spojení:

Číslo účtu: 43-9995940287/0100

Banka: Komerční banka

Odběratel:

ÚKZÚZ

Hroznová 2
656 06 Brno

IČ: 00020338 DIČ: CZ00020338

Datum splatnosti: **11.08.2016**

Forma úhrady: Převodem

Datum vystavení dokladu: 28.07.2016

Datum skut. zdanitelného plnění: 28.07.2016

Označení dodávky	Množství	Mj	Cena/Mj (Kč)	Sazba (%)	Celkem s DPH (Kč)
------------------	----------	----	--------------	-----------	-------------------

Fakturujeme Vám dle cenové nabídky č: 068-MA-2016

Místnost č: 4114 - příprava, stavební úpravy a malování	1,00	ks	12070,00	21	14604,70
Místnost č: 4112 - koberec+pokládka	1,00	ks	7300,00	21	8833,00
Místnost č: 4105 - příprava a malování	1,00	ks	6300,00	21	7623,00

Sazba	Základ (Kč)	Výše DPH (Kč)	Celkem s DPH (Kč)
21	25670,00	5391,00	31061,00
15	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00		0,00

Celkem k úhradě: 31 061,00 Kč

Razítko a