

# Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání č. 1/ÚPPI/2017

uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a dle § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Smlouva“)

## Smluvní strany

**Pronajímatel:** Česká republika – Úřad práce České republiky  
Sídlo: Dobrovského 1278/25, 170 00 Praha 7  
Zastoupena: Ing. Ivanem Loukotou, ředitelem sekce Krajská pobočka v Českých Budějovicích  
IČ: 724 96 991  
Doručovací adresa: Česká republika – Úřad práce České republiky  
Krajská pobočka v Českých Budějovicích  
Klavíkova 1570/7, 370 04 České Budějovice  
Bankovní spojení: ČNB pobočka České Budějovice  
Číslo účtu: 37828231/0710  
DIČ: není plátcem DPH  
(dále také „pronajímatel“)

a

**Nájemce:** Tomáš Khun  
Sídlo: Otakara Jeremiáše 2157, 397 01 Písek – Budějovické Předměstí  
IČ: 75345978  
Bankovní spojení: č. účtu 7301010677/8040  
(dále také „nájemce“)

uzavírají po vzájemné dohodě tuto Smlouvu v následujícím znění:

I.

### Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel jako organizační složka státu je na základě Hospodářské smlouvy o převodu práva hospodaření s majetkem z MP ČR na MPSV ČR z roku 1991 příslušná hospodařit ve smyslu ust. § 9 zákona č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, s nemovitostmi, a to s budovou č. p. 2259 v obci Písek, na parcele č. st. 5099/1 zapsané na listu vlastnictví č. 4792 pro katastrální území Písek 720755, obec Písek v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Písek.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání prostory sloužící podnikání (dále také „prostory“) FIT STUDIA v 1. podlaží budovy C na nábřeží 1. máje 2259, 397 01 Písek včetně sociálního zařízení, šaten a haly o celkové výměře 206,5 m<sup>2</sup> a 100,4 m<sup>2</sup> (306,9 m<sup>2</sup>).  
Podlaží : 1

3. Pronajaté prostory je nájemce oprávněn užívat výhradně v souladu s účelem, ke kterému jsou stavebně určeny, tzn. jako fitness studio. Tomuto účelu musí odpovídat i charakter smlouveného užívání nájemcem. Jakoukoliv potřebu oprav, úprav či udržování nebo investic je nájemce povinen předem projednat s pronajímatelem.
4. Pronajímatel je povinen odevzdat prostory sloužící podnikání ve stavu způsobilém k obvyklému užívání. Pronajímatel prohlašuje, že mu nejsou známy žádné závady bránící užívání a provozu nájmu. Tyto prostory pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.
5. Nájemce prohlašuje, že se před předáním prostor k užívání seznámil s jejich stavem, že pronajaté prostory odpovídají jeho záměrům a účelu nájmu a v tomto stavu je přijímá do nájmu. Zároveň se zavazuje řádně a včas hradit nájemné. Nájemce dále prohlašuje, že v prostorech nejsou žádné nedostatky, které by bránily řádnému užívání nájemcem. Nájemce zároveň potvrzuje, že všechny prostory přenechané mu k užívání jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Nájemce je dále povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním prostor a také náklady na opravy poškození pronajatých prostor, které sám způsobil. Současně 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 škody, které by nesplněním této povinnosti vznikly.
6. Nájemce se zavazuje pronajaté prostory užívat výlučně za účelem řádného zajištění úkolů, řádného fungování a chodu nájemce, přičemž pouze k tomuto účelu mohou být pronajaté prostory nájemcem využívány.
7. Užití pronajatých prostor k jinému účelu než uvedenému v bodě 3 tohoto článku je možné pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
8. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat pronajaté prostory nebo jejich část jinému.
9. Nedodržení bodů 5, 6 a 7 tohoto článku bude považováno za porušení povinností zvláště závažným způsobem.

## Čl. II Doba nájmu

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.1.2018 do 31.12. 2025. Nelze ji dále prodloužit dohodou ani zákonnou automatikou.

### Čl. III Ukončení nájmu

1. Platnost této Smlouvy lze kdykoliv ukončit písemnou dohodou smluvních stran ke sjednanému dni nebo písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran ze zákonných důvodů či níže uvedených důvodů v této Smlouvě, přičemž výpovědní doba činí 3 kalendářní měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně; za řádně doručenou se považuje i výpověď, jejíž převzetí bude druhou smluvní stranou odmítnuto nebo bude vrácena po úložní době či jako nedoručitelná.
2. Smluvní strany jsou oprávněny platnost této Smlouvy kdykoliv ukončit i v kratší výpovědní době či bez výpovědní doby, pokud je k tomu opravňuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
3. Smluvní strany se dohodly na tom, že výpovědními důvody jsou vyjma zákonných též tyto:
  - nájemce užívá pronajaté prostory v rozporu s touto Smlouvou,
  - pronajímatel či nájemce porušil jakékoliv ustanovení této Smlouvy,
4. Smluvní strany se dohodly na tom, že pronajímatel může od této smlouvy odstoupit:
  - pokud pronajaté prostory bude pronajímatel potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti,
  - pokud nájemce nebude dodržovat obecně závazné právní předpisy v platném znění, závazná stanoviska a normy závazné a platné v ČR,
  - pokud nájemce poruší povinnosti vyplývající z této Smlouvy zvláště závažným způsobem.
5. Odstoupení od této Smlouvy musí pronajímatel učinit písemně a zaslat ho nájemci. Účinky odstoupení nastanou ihned po jeho doručení nájemci, není-li v odstoupení uvedeno datum pozdější. Pronajímatel odstoupením od této Smlouvy odstupuje s účinky do budoucna.
6. Platnost této Smlouvy končí též uplynutím sjednané doby.
7. Nejpozději v den skončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené. Nájemce je též povinen na své náklady uvést veškeré sítě, zařízení a věci, které v rámci tohoto nájemního vztahu využil, do původního stavu, nejedná-li se o provedené úpravy nebo změny realizované během trvání této Smlouvy se souhlasem pronajímatele. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav a závady.

### Čl. IV Nájemné a služby spojené s nájemným

1. Nedílnou součástí této Smlouvy je Příloha č. 1, která stanoví výši a splatnost nájemného, které je upraveno o náklady spojené s užíváním společných prostor. Tato Příloha č. 1 se každoročně upravuje podle skutečné výše nájemného a podle výše skutečných nákladů.

2. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné dle bodu 1 úměrně k míře inflace za předcházející kalendářní rok publikované Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného je pronajímatel oprávněn provést vždy od 1. ledna běžného kalendářního roku. Zvýšení nájemného bude nájemci písemně sděleno do 31. března běžného kalendářního roku.
3. Úhrada služeb spojených s nájmem prostor (zejména dodávka tepla, teplé vody, vodné, stočné, elektrická energie) bude fakturována nájemci dodavatelem služeb nebo zprostředkovaně úměrně rozsahu užívané plochy. Platba za služby se bude měnit v souvislosti se změnami cen dodavatelů.

#### Čl. V Smluvní pokuta

1. Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemce uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za:
  - každé jednotlivé znečištění či poškození prostor či budovy prokazatelně způsobené nájemcem,
  - každý den prodlení s předáním řádně vyklizených prostor či s předáním prostor ve stavu v jakém je nájemce převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení nebo k provedeným úpravám nebo změnám realizovaným během trvání této Smlouvy se souhlasem pronajímatele,
  - každý den prodlení s uvedením veškerých sítí, zařízení a věcí, které v rámci tohoto nájemního vztahu využil, do původního stavu, nejedná-li se o provedené úpravy nebo změny realizované během trvání této Smlouvy se souhlasem pronajímatele,
  - každý den prodlení s úhradou jakékoliv platby dle této Smlouvy.
2. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo oprávněné smluvní strany na náhradu vzniklé škody v plné výši.
3. Ustanoveními o smluvních sankcích nejsou nijak dotčena práva smluvních stran požadovat náhradu škody, která vznikne v příčinné souvislosti s porušením smluvní či zákonné povinnosti druhou smluvní stranou.
4. Smluvní pokutu je nájemce povinen uhradit do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy k jejímu uhrazení, a to na adresu sídla nájemce; za řádně doručenou se považuje i výzva, jejíž převzetí bude nájemcem odmítnuto nebo bude tato vrácena po úložní době či jako nedoručitelná.

#### Čl. VI Další práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen dodržovat veškeré obecně závazné právní předpisy v platném znění, závazná stanoviska a normy, závazné a platné v ČR. Nájemce je povinen dodržovat též

předpisy požární ochrany, předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a předpisy o ochraně životního prostředí (vše v platném znění). Dodržování zde uvedeného musí nájemce zabezpečit i u svých zaměstnanců. V případě jakéhokoliv porušení zde citovaného nese nájemce plnou odpovědnost.

2. Nájemce je povinen v pronajatých prostorách zachovávat klid a udržovat čistotu a pořádek. Pokud dojde ke znečištění pronajatých prostor, je nájemce povinen takové znečištění bezodkladně odstranit, a to na vlastní náklady. Pokud nájemce znečištění prostor neodstraní ani po výzvě pronajímatele, je pronajímatel oprávněn zajistit odstranění znečištění sám či jiným subjektem, a to na náklady nájemce.
3. Nájemce je povinen bez náhrady snášet omezení svého práva užívat pronajaté prostory za účelem provádění oprav, údržby či modernizaci pronajatých prostor nebo jejich okolí. Jejich provádění oznámí pronajímatel nájemci vždy nejméně dva pracovní dny předem, nebude-li se jednat o případ, který nesnese odkladu – pak je nájemce povinen umožnit vstup pronajímateli do pronajatých prostor bez zbytečného prodlení. Nájemce nemá v souvislosti s opravou, údržbou i modernizací právo na jakoukoliv kompenzaci nájemného, služeb či ztráty na zisku.
4. Nájemce nesmí provádět stavební či jiné úpravy, stavební vylepšení, vestavby, instalace technických zařízení nebo provádět změny stávajících technologických zařízení, která budou pevně spojena s budovou, ve které se nachází pronajaté prostory (dále také „stavební úpravy“), aniž by v každém jednotlivém případě obdržel písemný souhlas pronajímatele.
5. Nájemce je povinen umožnit vstup pronajímateli do prostor za účelem kontroly, zda nájemce užívá pronajaté prostory řádným způsobem.
6. Pronajaté prostory bude nájemce využívat tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.
7. Nájemce je povinen oznamovat (prokazatelně) pronajímateli závady, poškození či překážky bránící řádnému užívání prostor za účelem uvedeným v čl. I této Smlouvy.
8. Nájemce se zavazuje po dobu trvání tohoto nájemního vztahu plně respektovat provozní, režimová či jiná opatření a řády, požární směrnice a jiné interní předpisy pronajímatele v platném znění, jež souvisí s budovou, v níž jsou pronajaté prostory. Podpisem této Smlouvy nájemce potvrzuje, že byl s platnými a účinnými provozními, režimovými či jinými opatřeními a řády, požárními směrnicemi a jinými interními předpisy pronajímatele, jež souvisejí s budovou, v níž jsou pronajaté prostory, seznámen. V případě jakéhokoliv porušení zde citovaného, nese nájemce plnou odpovědnost.
9. Nejpozději v den skončení tohoto nájemního vztahu je nájemce povinen vrátit pronajaté prostory v původním stavu, ve kterém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení nebo k provedeným úpravám nebo změnám realizovaným během trvání této Smlouvy se souhlasem pronajímatele. Nájemce je rovněž povinen pronajaté prostory řádně vyklidit a zajistit jejich řádný úklid.

10. Nájemce odpovídá za bezpečnost všech svých zaměstnanců a všech dalších osob, které se nacházejí v pronajatých prostorách a též v místech, které tyto osoby užívají společně s pronajímatelem (chodby, schodiště, sociální zařízení apod). Příhodí-li se zaměstnancům nájemce pracovní úraz, a to i v místech společně užívaných s pronajímatelem, bude tento úraz evidovat a registrovat u sebe nájemce. V případě vzniku úrazu ve společně užívaných prostorách se však nájemce zavazuje přizvat k šetření okolností vzniku takového úrazu také odpovědného zaměstnance pronajímatele.

#### Čl. VII

##### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci dodávku služeb specifikovaných v článku IV Smlouvy. Nájemce nemá v souvislosti s výpadkem těchto služeb nárok na jakoukoliv kompenzaci od pronajímatele, nezpůsobil-li tento výpadek úmyslně sám pronajímatel.
2. Pronajímatel není povinen po skončení tohoto nájemního vztahu uhradit nájemci finanční kompenzaci z titulu úprav nebo oprav provedených nájemcem.

#### Čl. VIII

##### Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že otázky touto Smlouvou neupravené se budou řídit obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu této Smlouvy smluvními stranami a účinnosti dnem 1.1. 2018.
3. Tato Smlouva nahrazuje a ruší veškerá předchozí ujednání smluvních stran, která se vztahují k nájemcem užívaným prostorám, a to dnem nabytí účinnosti této Smlouvy.
4. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží 3 vyhotovení a nájemce 1 vyhotovení. Každý stejnopis má sílu originálu.
5. Jakékoliv změny této Smlouvy jsou možné pouze po vzájemné dohodě smluvních stran formou písemných dodatků vzestupně číslovaných a vlastnoručně podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran.
6. Ustanovení této Smlouvy jsou vzájemně oddělitelná. Pokud jakákoliv část závazku podle této Smlouvy je nebo se stane neplatnou či nevymahatelnou, nebude to mít vliv na platnost a vymahatelnost ostatních závazků podle této Smlouvy a smluvní strany se zavazují nahradit takovouto neplatnou nebo nevymahatelnou část závazku novou, platnou a vymahatelnou částí závazku, jejíž předmět bude nejlépe odpovídat předmětu původní části závazku.

7. Smluvní strany se zavazují, že veškeré spory či nesrovnalosti vzniklé z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní budou řešit jednáním a vždy se pokusí dosáhnout smírného řešení takových sporů. Nedostatek dohody nesmí způsobit prodlení v plnění této Smlouvy. Nedojde-li ke smírnému řešení a není-li uvedeno jinak, rozhodne o sporu místně a věcně příslušný soud v České republice. Smluvní strany se zároveň dohodly, že při řešení soudních sporů či nesrovnalostí vzniklých z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní je vyloučeno použití rozhodčího řízení.
8. Pronajímatel i nájemce souhlasí s tím, že tato Smlouva může být použita a využita pro účely naplnění znění zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a pro účely naplnění znění zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů
9. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly i prohlédly a že tato Smlouva byla sepsána na základě pravdivých a úplných údajů dle jejich skutečné, vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní, v omylu ani za jinak jednostranně nápadně nevýhodných podmínek, což smluvní strany stvrzují svými vlastnoručními podpisy svých oprávněných zástupců.

V Českých Budějovicích dne 14.12.2017

V Písku dne 13.12.2017

Ing. Ivan Loukota  
Úřad práce České republiky  
ředitel sekce Krajská pobočka v Českých Budějovicích  
(pronajímatel)

Tomáš Khun  
(nájemce)