



## Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

(číslo smlouvy pronajímatele: 27- 2018-11141)

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

(dále jen „zákon č. 219/2000Sb.“)

mezi stranami:

**Česká republika – Ministerstvo zemědělství**

Se sídlem: Těšnov 65/17, 117 05 Praha 1

Zastoupená: Mgr. Pavlem Brokešem, ředitelem odboru vnitřní správy,

osoba oprávněná jednat ve věcech smluvních

IČ: 00020478

DIČ: CZ00020478

Bankovní spojení :

Číslo účtu:

Číslo účtu pro úhradu nájemného:

Kontaktní osoba: Mgr. Miriam Poláková

Se sídlem: Kotlářská 931/53, Brno 602 00

Tel.:

Fax:

E-mail:

Fakturační adresa: sídlo kontaktní osoby

(dále jen „**pronajímatel“** na straně jedné)

a

E.ON Distribuce, a.s.

Zapsaná v OR u Krajského soudu v Č. Budějovicích, odd. B, vložka 1772

Se sídlem: F.A. Gerstnera 2151/6, 370 01 České Budějovice

Zastoupená: Ing. Jaroslavem Strejčkem, vedoucím Ekonomika a regulace na základě

pověření ze dne 1.3.2016

a Mgr. Marií Princlíkovou, Správa majetku na základě pověření ze dne

4.1.2016

IČ: 28085400

DIČ: CZ28085400

Bankovní spojení :

Číslo účtu:

(dále jen „**nájemce“** na straně druhé)

(a oba společně **„smluvní strany“**)

**Článek I.**

**Úvodní ustanovení**

Tato smlouva je uzavírána v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb. a je jí pronajímán dočasně nepotřebný majetek ve vlastnictví České republiky s příslušností hospodařit Ministerstva zemědělství.

**Článek II.**

**Předmět nájmu**

1) Česká republika je vlastníkem a Ministerstvo zemědělství je příslušné hospodařit

s pozemkem p. č. 1525/1 jehož součástí je budova č.p. 931 v k. ú. Veveří, zapsaným na LV č.  4341, vedeným u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno- město na adrese Kotlářská 931/53, 602 00 Brno.

Příslušnost hospodařit s majetkem státu vznikla na základě Smlouvy o změně příslušnosti hospodařit a práva hospodařit, o předání majetku státu ze dne 18.12.2006.

2)Pronajímatel touto smlouvou přenechává za úplatu nájemci k dočasnému užívání tři samostatné nebytové prostory v prvním podzemním podlaží o celkové výměře 28 m2 ( dále jen **„pronajímané prostory“**) v  budově č.p. 931 (dále jen *„*Budova*“)*. Nájemní právo vzniklé touto smlouvou je možné zapsat do veřejného seznamu pouze na návrh pronajímatele nebo s jeho souhlasem.

3) Popis předmětu nájmu a umístění jsou uvedeny v  **Příloze č. 1**, která tvoří nedílnou součást této smlouvy. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory k umístění a provozování trafostanice TS 754, číslo JME:41001VO754, sloužící k distribuci elektrické energie.

4) Technologie je majetkem nájemce.

5)Pronajímatel se zavazuje přenechat předmět nájmu nájemci k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to sjednané nájemné v souladu s článkem V. této smlouvy.

6) Smluvní strany konstatují, že předmět nájmu je způsobilý k řádnému užívání. Nájemce se detailně seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej přejímá do svého užívání.

**Článek III.**

**Účel nájmu**

1) Nájemce bude pronajaté prostory využívat k provozování své podnikatelské činnosti jako poskytování služeb k distribuci elektrické energie. Nájemce se zavazuje využívat předmět nájmu sloužící podnikání pouze pro tento účel. Výpis z obchodního rejstříku nájemce tvoří **Přílohu č. 2** této Smlouvy.

2) Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické požadavky potřebné pro stanovený účel nájmu na vlastní náklady. Předmět nájmu lze využívat pouze pro zákonné a smluvně přípustné účely.

3) Pronajímatel se zavazuje přenechat pronajímané prostory nájemci tak, aby je mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu, udržovat je v takovém stavu, aby mohly sloužit tomu užívání, pro které byly pronajaty a zajistit nájemci nerušené užívání prostor po dobu nájmu.

4) Nájemce se zavazuje, že bude pronajímané prostory užívat pro vlastní potřebu odpovídajícím způsobem, a to výlučně za účelem distribuce elektrické energie.

**Článek IV.**

**Doba trvání nájmu**

1**)** Nájem podle této smlouvy se sjednává na dobu určitou od 1.2.2018 do 31.1.2021.

2) Pronajímatel a nájemce výslovně prohlašují na základě vzájemné dohody, že pro tento nájemní vztah vylučují platnost ustanovení § 2230 odst. 1 občanského zákoníku o automatickém obnovování nájemní smlouvy po ukončení smluvně dohodnuté doby nájmu; pokud by proto nájemce užíval předmět nájmu i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel by jej ani nevyzval do jednoho měsíce k odevzdání předmětu nájmu, nemůže za žádných okolností platit, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně.

**Článek V.**

**Nájemné**

1) Nájemné za předmět nájmu činí bez DPH **27.959,00 Kč /rok.**

Nájemné je stanoveno po dohodě stran ve výši v místě obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných nebytových prostor za obdobných podmínek.

Pronajímatel při fakturaci připočte k částce nájemného DPH ve výši dle právních předpisů platných v době vystavení faktury.

2) Nájemné včetně DPH bude hrazeno v roční splátce převodem finančních prostředků na účet pronajímatele, a to na základě vystavené faktury pronajímatele s lhůtou splatnosti do 21 dnů od doručení, a to na účet pronajímatele vedený u ČNB Praha 1, č.ú. VS=číslo faktury. Pronajímatel je povinen tuto fakturu vystavit k 1.8. a to příslušného kalendářního roku.

3) Na začátku každého roku nájmu počínaje rokem 2019 bude upraveno nájemné podle míry inflace, zveřejněné Českým statistickým úřadem, s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku. Zvýšení bude realizováno jednostranným písemným oznámením pronajímatele nájemci.

4) Pro případ nových nebo zvýšených daňových, odvodových nebo poplatkových povinností stanovených nebo vyměřených pronajímateli v souvislosti se správou budovy (např. daň z nemovitosti) je pronajímatel oprávněn zvýšit sjednané nájemné od 1. dne následujícího kalendářního čtvrtletí o částku odpovídající poměru roční výše těchto povinností a rozsahu nájemcem užívaných ploch

5) V případě prodlení s platbou nájemného uhradí nájemce pronajímateli kromě dlužné částky i úrok z prodlení ve výši úroku z prodlení stanoveného nařízením vlády.

**Článek VI.**

**Služby**

1) Nájemné nezahrnuje úhradu nákladů na elektrickou energii spotřebovanou pro provoz zařízení a technologie.

**Článek VII.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1) Nájemce se zavazuje platit za pronajatý předmět nájmu sjednané nájemné ve výši, způsobem a v termínu   uvedeném v článku V. této smlouvy.

2) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu. Bude užívat předmět nájmu jako řádný hospodář v souladu

s právními předpisy a touto smlouvou, zejména chránit předmět nájmu před poškozením, zničením nebo nepřiměřeným opotřebením.

3)Pokud přesto dojde zaviněním nájemce ke škodám na majetku pronajímatele, je nájemce povinen tyto škody nahradit, a to především uvedením do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Pronajímatel umožní po celou dobu nájmu nájemci předmět nájmu nerušeně užívat.

4)Nájemcem provedené úpravy předmětu nájmu, či jiné další úpravy provedené se souhlasem pronajímatele, které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, bude po dobu trvání této smlouvy odepisovat nájemce. Pronajímatel se zavazuje, že nezvýší vstupní cenu předmětu nájmu o hodnotu těchto úprav.

5) Pronajímatel se zavazuje po dobu nájmu neprovádět na nemovitosti žádné stavební úpravy, které by nájemci způsobily obtíže či omezily užívání předmětu nájmu, popř. by narušily funkčnost a provozuschopnost zařízení, aniž by si takové stavební úpravy předem písemně odsouhlasil s nájemcem.

6)Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu nájmu za účasti odpovědného zástupce nájemce, což mu nájemce na požádání umožní. Pronajímatel uvědomí nájemce o zamýšlené kontrole alespoň 5 pracovních dnů před jejím konáním písemnou formou.

Vzhledem k tomu, že zařízení může být provozováno v tzv. sdíleném režimu, může být na/v předmětu nájmu umístěna technologie ve vlastnictví podnikatele zajišťujícího veřejnou komunikační síť, odlišného od nájemce, přičemž nájemce je k jejímu umístění a provozování v nemovitosti oprávněn a nese za její umístění a provozování plnou odpovědnost.

7) Nájemce nebo jím pověřený subjekt je oprávněn k neomezenému přístupu do předmětu nájmu a to denně od 6:00 do 18:00 hod. a v havarijních případech, tj. za účelem odstranění poruchy nebo přerušení provozu sítě bez časového omezení, tj. 24 hod. denně.

8) Nájemce prohlašuje, že umístěné zařízení a technologie splňují veškeré podmínky a normy dle závazných předpisů, nutné pro jejich provoz v České republice.

9) Pronajímatel bere na vědomí, že na nemovitosti neumožní, bez předchozího souhlasu nájemce, žádnému třetímu subjektu instalaci či provoz takového zařízení, jehož instalace či provoz se technicky neslučují s provozem zařízení či technologie instalovaných na základě této smlouvy.

11) Pronajímatel na základě dosavadní smlouvy předal nájemci nezbytný počet klíčů potřebných pro přístup k předmětu nájmu. Pronajímatel v případě změny zámků oznámí nájemci změnu a předá nájemci nové klíče potřebné pro přístup k předmětu nájmu. Pronajímatel umožnil nájemci umístění depozitní klíčové schránky u vchodu do nemovitosti na předem odsouhlaseném místě.

12) Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit předmět nájmu a předat jej pronajímateli nebo jeho pověřenému zástupci ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným úpravám ošetřeným ve smlouvě nebo písemném souhlasu pronajímatele. O předání bude sepsán protokol podepsaný zástupci obou smluvních stran, jehož součástí bude stav příslušných měřidel k okamžiku zpětného převzetí předmětu nájmu a soupis případných škod způsobených na předmětu nájmu nájemcem. V průběhu jednoho kalendářního měsíce před skončením nájmu je nájemce povinen umožnit dalším zájemcům o pronajmutí prohlídku předmětu nájmu v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce.

13) Nájemce bere na vědomí, že Budova, ve které se nachází pronajímané prostory, není pojištěna. Z tohoto důvodu neodpovídá pronajímatel za škody na majetku nájemce, které nastanou v důsledku nezaviněných škodních událostí v pronajímaných prostorách.

14) Nájemce i pronajímatel se zavazují k povinnosti mlčenlivosti a ochrany neveřejných informací získaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.

15) V případě prodlení nájemce s  jakýmkoli peněžitým plněním, ke kterému je nájemce zavázán na základě této smlouvy, je nájemce vedle úhrady dlužné částky povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Jakákoliv dlužná částka bude pokládána za uhrazenou tehdy, když bude připsána na účet pronajímatele**.**

16) Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v pronajímaných prostorách.

**Článek VIII.**

**Skončení nájmu**

1) Nájemní vztah dle této smlouvy skončí, není-li v této smlouvě stanoveno jinak, pouze:

### **uplynutím doby, na kterou byl sjednán,**

### **písemnou dohodou smluvních stran; platnost nájemní smlouvy zanikne v takovém případě ke dni určenému v písemné dohodě,**

### **výpovědí pronajímatele nebo nájemce i před uplynutím ujednané doby z následujících sjednaných důvodů:**

* 1. poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
  2. bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu,
  3. nájemce změnil v objektu předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele,
  4. ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu sloužící podnikání určen,
  5. porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci,

### **výpovědí pronajímatele i před uplynutím ujednané doby z následujících sjednaných důvodů:**

1. nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného,

b. nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do užívání jinému subjektu,

c. jestliže nájemce neplní řádně a včas své povinnosti nebo přestane plnit dojednané podmínky,

d. jestliže nájemce podstatným způsobem poruší povinnost, kterou na sebe vzal dle této smlouvy a nesjedná nápravu do doby, kdy byl k tomu pronajímatelem vyzván.

2) Pronajímatel může od této smlouvy odstoupit z následujících důvodů:

a) nájemce neplní řádně a včas své povinnosti, a tyto nesplní ani v přiměřené dodatečné

lhůtě, stanovené mu písemně pronajímatelem,

b) nájemce zvlášť závažným způsobem porušuje své povinnosti, a tím působí značnou

újmu druhé smluvní straně,

c) přes doručenou písemnou výzvu užívá nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že

se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem.

3) Speciální výpovědní důvod a odstoupení od smlouvy dle § 27 odst. 2 zák. č. 219/2000 Sb.:

Pronajímatel je oprávněn ukončit tuto smlouvu výpovědí s výpovědní lhůtou třicet dnů od doručení výpovědi nájemci nebo okamžitým odstoupením od smlouvy, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti anebo pronajímateli vznikne potřeba předmět nájmu nebo jeho část využít k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti či jinak přestanou být plněny podmínky dle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. pro přenechání předmětu nájmu do užívání nájemce. Nájemce není oprávněn v případě využití tohoto ustanovení ze strany pronajímatele uplatňovat vůči pronajímateli jakoukoliv náhradu škody či jiné nároky vůči pronajímateli.

4) Neuposlechne-li nájemce výzvy k zaplacení nájemného ani do splatnosti příštího nájemného podle odstavce 1. písm. d) a. tohoto článku smlouvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.

5) Výpovědní lhůta činí tři měsíce a začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po dni, kdy byla písemná výpověď prokazatelně doručena druhé smluvní straně.

6) Výpověď musí být odůvodněna; to neplatí, má-li strana na základě ustanovení občanského zákoníku nebo této smlouvy právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

7) Na základě dohody smluvních stran není strana, která nájem vypoví, povinna poskytnout druhé straně přiměřené odstupné. Je vyloučeno použití § 2315 občanského zákoníku.

**Článek IX.**

**Změna smluvních stran**

1) V návaznosti na ustanovení § 2221 práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v plném rozsahu přecházejí na případné právní nástupce obou původních smluvních stran. Pronajímatel tímto vyjadřuje svůj souhlas s postoupením této smlouvy na nabyvatele zařízení, dojde-li k převodu vlastnictví k němu. Každá původní smluvní strana musí o plánovaném převodu písemně informovat druhou smluvní stranu alespoň 1 měsíc před dnem převodu. V případě nesplnění této povinnosti je porušující strana povinna nahradit druhé straně případnou vzniklou újmu.

2) či Dochází-li k převodu vlastnického práva či spoluvlastnického podílu na nemovitosti, je pronajímatel povinen seznámit před převodem vlastnického práva příslušného nabyvatele vlastnického práva spoluvlastnického podílu se zněním této smlouvy.

.

**Článek X.**

**Závěrečná ustanovení**

1) Tato smlouva nabývá  platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a  účinností dnem zveřejnění v registru smluv.

2) Smluvní strany se dohodly, že pro kontakt ve věcech týkajících se této smlouvy budou využívat tyto kontaktní osoby:

2.1. za pronajímatele: Mgr. Miriam Poláková, email:

2.2. za nájemce: Ing. Miroslav Licek, email:

V případě **bezpečnostního incidentu či jiné události v souvislosti s touto smlouvou pronajímateli k dispozici  24 hodin denně dispečink nájemce na tel. 800 22 55 77.**

3) Nájemce svým podpisem níže potvrzuje, že souhlasí s tím, aby obraz této smlouvy včetně jejích příloh a příp. dodatků a metadat k této smlouvě byly  uveřejněny v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že podklady dle předchozí věty odešle za účelem jejich zveřejnění správci registru smluv pronajímatel. Tím není dotčeno právo nájemce na jejich odeslání

4) Smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci pronajímatele a nájemce.

5) Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží dva stejnopisy a nájemce dva stejnopisy.

5) Smluvní strany prohlašují, že se s touto smlouvou seznámily a na důkaz své svobodné a určité vůle ji níže uvedeného dne, měsíce a roku podepisují.

**Přílohy:**

Příloha č. 1 Popis předmětu nájmu

Příloha č. 2 Výpis z obchodního rejstříku nájemce

V Praze dne : 13.2.2018 V Brně dne: 29.1.2018

**……………………………………. ….……………………...**

**Česká republika – Ministerstvo zemědělství**  **E.ON Distribuce ,a.s.**

Mgr. Pavel Brokeš Ing. Jaroslav Strejček

ředitel odboru vnitřní správy na základě pověření

(pronajímatel) (nájemce)

### 

**….……………………...**

**E.ON Distribuce ,a.s.**

Mgr. Marie Princlíková

na základě pověření

(nájemce)