



9200/ULB/2017-ULBM

Č.j.: UZSVM/ULB/1000/2018-ULBM

Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,
se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Nové Město, Praha 2,
za kterou právně jedná Ing. Edita Chládková, ředitelka odboru Odloučené pracoviště Liberec
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2014 v platném znění
IČO: 69797111

(dále jen „pronajímatel“)

a

Vratislav Vlasák

narozen 1983,

trvale bytem xxxxxxxx Liberec 7,

IČO: 74629859,

podnikající na základě živnostenského oprávnění vydaného Magistrátem města Liberec, vznik
oprávnění ke dni 1. 8. 2007,

místo podnikání Ostružní 321/10, 460 07, Liberec – Liberec VII-Horní Růžodol,

IČP: 1004156227

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen
„zákon č. 89/2012 Sb.“) a podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím
vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“)
tuto

S M L O U V U O N Á J M U P R O S T O R U S L O U Ž Í C Í H O K P O D N I K Á N Í

č. 9200/ULB/2017

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedené nemovité věci:

Stavba bez čp/če, garáž,

zapsaná na listu vlastnictví č. 60000, pro **katastrální území Horní Růžodol**, obec Liberec,
v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrálním
pracovištěm Liberec.

Stavba stojí na pozemku jiného vlastníka parcela číslo 675/2, v katastrálním území Horní
Růžodol.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě Zápisu o předání majetku
státu č. 3982/ULB/2017 ze dne 2.10.2017, právní účinky zápisu ke dni 1.11.2017, příslušný
s nemovitou věcí dle odst. 1 hospodařit tohoto článku, a to ve smyslu § 9 zákona
č. 219/2000 Sb.

Čl. II.

1. Ve shora uvedené nemovité věci se nacházejí prostory, které pronajímatel podle rozhodnutí
o trvalé nepotřebnosti majetku státu č. 8728/ULB/2017 vydaného podle § 14 odst. 7 zák.

č. 219/2000 Sb. dne 7.12.2017 pod č.j. UZSVM/ULB/9022/2017-ULBM dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.

2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání nebytové prostory nacházející se v budově bez čp/če uvedené v Čl. I. odst. 1 této smlouvy, o celkové výměře 139,9 m². Nájemce do nájmu tento nebytový prostor přijímá a zavazuje se platit za to úplatu.
Umístění jednotlivých nebytových prostor je patrné z půdorysného plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „pronajaté prostory“).
3. Pronajaté prostory budou nájemcem užívány za účelem jeho podnikatelské činnosti – **opravy silničních vozidel**.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť je již užívá před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že všechny jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat, zejména s návody a technickými normami.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajaté prostory uvedené Čl. II., odst. 2 této smlouvy se ujednává ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., ve výši 37.764,-- Kč / rok.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. 19-8124411/0710, a to ve čtvrtletních splátkách ve výši 9.441,00 Kč, splatných ke dni 15.2., 15.5., 15.8. a 15.11. příslušného kalendářního roku.
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol 4081800079.
4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet pronajímatele.
5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část čtvrtletního nájemného. Alikvotní část čtvrtletního nájemného od 1.3.2018 do 31.3.2018 ve výši 3.147,-Kš je splatná do 15.3.2018.
6. Pronajímatel může každoročně s účinností od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce a při změně právní úpravy. Nedojde-li v daném roce k navýšení nájmu, může být nájem navýšen o inflaci za více předchozích let, nejen vždy za poslední rok. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

$$N(t+1) = N_t \times (1 + I_t / 100)$$

kde:

N(t+1) je výše nájemného v běžném kalendářním roce,

N_t je výše nájemného v předchozím kalendářním roce,

I_t průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.

Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci a nájemce se zavazuje takto sjednané nájemné hradit.

Čl. IV.

Nájem se ujednává na dobu od **1.3.2018 do 28.2.2026**.

Čl. V.

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním pronajatých prostor, (dále jen služby) zejména za dodávky elektrické energie, plynu, vody, teplé užitkové vody, vytápění, odvod odpadních vod, úklid společných prostor budovy, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu a telekomunikační služby.
2. Vytápění a ohřev teplé užitkové vody si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem.
3. Elektrickou energii **bude nájemci zajišťovat pronajímatel** a nájemce mu bude náklady s tím spojené hradit v plné výši, formou čtvrtletních záloh, 1x ročně mu bude předloženo vyúčtování dle skutečné spotřeby.
4. Dodávku vody bude **nájemci zajišťovat pronajímatel** a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat podle spotřeby naměřené měřidly instalovanými v pronajatých prostorách v plné výši, formou čtvrtletních záloh, 1x ročně mu bude předloženo vyúčtování dle skutečné spotřeby.
5. Pronajímatel bude nájemci přeúčtovávat výdaje vzniklé na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi pronajímatelem a Statutárním městem Liberec na užívání pozemku p.č.675/2 v k.ú. Horní Růžodol, a to čtvrtletně. Nájemní smlouva na užívání pozemku není ke dni podpisu této Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání č. 9200/ULBÚ2018 doposud se Statutárním městem Liberec uzavřena. K úhradě výdajů za pozemek od 1. 11. 2017 do doby uzavření smlouvy bude proto nájemce vyzván dodatečně na základě samostatné výzvy, a to ve lhůtě, která nebude kratší než 30 dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě. Další náhrada nákladů bude řešena v souladu s bodem 6 tohoto článku.
6. Na náhradu nákladů spojených se zajišťováním služeb bude nájemce pronajímateli poskytovat zálohy. Výše a splatnost záloh a variabilní symbol, pod kterým budou zálohy hrazeny, je uvedena ve výpočtovém listu, který je přílohou č.1 této smlouvy. Dojde-li ke změně výše nebo splatnosti záloh sdělí tuto změnu pronajímatel nájemci způsobem, uvedeném v odst. 9 tohoto článku.
7. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část záloh.
8. Písemné vyúčtování služeb dle výpočtového listu za kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy po skončení kalendářního roku. Případný nedoplatek uhradí nájemce do třiceti dnů od doručení vyúčtování na účet pronajímatele, na který jsou splatné zálohy na náhradu nákladů. Případný přeplatek vrátí pronajímatel do třiceti dnů po předání či odeslání vyúčtování nájemci na jeho účet.
9. Pokud při ročním vyúčtování záloh na náhradu nákladů na služby, nedosáhne souhrn záloh, které měly být poskytnuty, 95 % výše vyúčtované náhrady nákladů nebo přesáhne výši 105%, zvýší se nebo sníží se zálohy tak, aby jejich roční souhrn dosáhl výše vyúčtované náhrady nákladů za předcházející kalendářní rok. Takto upravenou výši záloh pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Zálohy následující po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající upravené výši zálohy, avšak úprava výše záloh je účinná od 1. ledna roku, v němž pronajímatel úpravu uplatnil, a proto rozdíl mezi výší záloh zaplacených před doručením oznámení na období od 1. ledna a výší záloh odpovídající upravené výši záloh je splatný samostatně s nejbližší zálohou následující po doručení oznámení.

Čl. VI.

1. Jakékoliv změny na pronajatých prostorách, stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení pronajatého prostoru. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajatých prostorách provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajatých prostor.
2. Provede-li nájemce změny na pronajatých prostorách bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li pronajaté prostory na výzvu pronajímatele do původního stavu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy a pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením prostor do původního stavu.

Čl. VII.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat pronajaté prostory k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajatých prostor po dobu trvání nájmu.
3. Pronajaté prostory je nájemce povinen užívat jako řádný hospodář a jen k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 2), vycházejícímu z jejich povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Pronajaté prostory nesmí být využívány k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 2.
4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatých prostor, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a kterou má pronajímatel odstranit, a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
5. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření smlouvy strany věděly a které nebrání užívání pronajatých prostor.
6. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí k pronajatým prostorám zříditi třetí osobě užívací právo (podnájem).
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení vstup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
8. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých prostorách nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách kontrolovat.
9. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých prostor, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod., a také náklady na opravy poškození pronajatých prostor, které sám způsobil.

10. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých prostor, které před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
11. Pronajímatel umožní přístup do pronajatých prostor i návštěvám nájemce.

ČI. VIII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednáán.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Pronajímatel může nájemní vztah ukončit i výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. je pronajímatel oprávněn nájem ukončit okamžitě. Okamžité ukončení nájemního vztahu je účinné dnem doručení oznámení nájemci.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného ujednání nájmu podle ustanovení § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., ve spojení s ustanovením § 2311 zákona č. 89/2012 Sb. a ujednávají si, že nájem bez ohledu na uskutečnění výzvy k opuštění pronajatých prostor končí ke sjednanému datu a případné další setrvání nájemce v pronajatých prostorách nebude pokládáno za opětovné ujednání nájmu.
5. Užívá-li nájemce pronajaté prostory takovým způsobem, že dochází k opotřebením nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí poškození nemovité věci, popř. nájemce pronajaté prostory neužívá ke sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby nemovitost užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechně-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné poškození nebo zničení nemovité věci, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.
6. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, má-li být budova, v níž se nachází pronajaté prostory odstraněna anebo přestavena tak, že brání dalšímu užívání a pronajímatel to před uzavřením nájemní smlouvy nevěděl ani nemohl předvídat.
7. Umístí-li nájemce informační štít, návštěví či podobné zařízení bez souhlasu pronajímatele a neuvede na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět.

ČI. IX.

1. Nejpozději v den skončení nájmu, v případě okamžitého ukončení nájemního vztahu (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o okamžitém ukončení nájemního vztahu (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebením.
2. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav. Současně bude zaznamenán konečný stav médií.

ČI. X.

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné nebo platby (zálohy či nedoplatky) za služby, je pronajímatel oprávněn požadovat úroky z prodlení dle platné právní úpravy po nájemci.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % ročního nájemného za každý den prodlení s vyklizením prostor. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

ČI. XI.

1. Smluvní strany se dohodly, že za bezesmluvní užívání v době od 1.11.2017 do 28.02.2018 náleží pronajímateli náhrada ve výši Kč 12.588,-Kč.
2. Náhrada za bezesmluvní užívání v období od 1.11.2017 do 28.2.2018 ve výši Kč 12.588,-- bude uhrazena do 30.4.2018.
3. Nájemce se dále zavazuje doplatit pronajímateli i zálohy na el.energii, vodné a stočné zaplacené pronajímatelem v období od 1.1.2018 do 28.2.2018, a to se zálohou za měsíc březen 2018 do 15.3.2018 ve výši dle výpočtového listu.

ČI. XII.

1. Smlouva je uzavřena okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího 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), ve znění pozdějších předpisů.
3. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Pronajímatel předá nájemci doklad o uveřejnění smlouvy v registru smluv podle § 5 odst. 4 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, jako potvrzení skutečnosti, že smlouva nabyla účinnosti.
4. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
6. Smluvní strany se dohodly, že není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.
7. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
9. Nedílnou součástí této smlouvy je:
 - půdorysný plán

10. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Příloha č.1 – výpočtový list

V Liberci dne 1.3.2018

V Liberci dne 28.2.2018

**Česká republika - Úřad pro zastupování
státu ve věcech majetkových**

.....
Ing. Edita Chládková
ředitelka odboru
Odloučené pracoviště Liberec

.....
Vratislav Vlasák