5739/CJH/2022-CJHH
Čj.: UZSVM/CJH/5280/2022-CJHH

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 **Mgr. Václav Mikeš**, ředitel odboru Odloučené pracoviště Jindřichův Hradec na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019, v platném znění
IČO: 69797111
(dále jen „pronajímatel“)

a

Varianta - fyzická osoba
…….....…. (*akademický titul, jméno, příjmení, vědecká hodnost),* datum narození*:* ……*,*
trvalý pobyt: ……
(dále jen „nájemce“)

Varianta - manželé
manželé
…….....…. (*akademický titul, jméno, příjmení, vědecká hodnost),* datum narození*:* ……*,*
trvalý pobyt: ……,
…….....…. (*akademický titul, jméno, příjmení, vědecká hodnost),* datum narození: ……,
trvalý pobyt: ……
(dále jen „nájemce“)

Varianta - fyzická osoba - podnikatel
…….....……... (akademický titul, jméno, příjmení, vědecká hodnost), datum narození: ……..,
podnikající pod ……..…… *(přesný název v souladu s veřejným rejstříkem nebo dle živnostenského oprávnění),*
zapsané sídlo podnikatele (popřípadě bydliště): ……., skutečné sídlo podnikatele……., trvalý pobyt (pro případ zápisu do katastru nemovitostí): ……..
IČO: ……, DIČ ……,
bankovní spojení ……
(dále jen „nájemce“)

Varianta - právnická osoba
…….....…. (*přesný název v souladu s veřejným rejstříkem právnických osob),*
se sídlem ……..……,
kterou zastupuje ……. *(uvést akademický titul, jméno, příjmení, vědeckou hodnost, funkci), nebo* zastoupená na základě plné moci,
IČO: ……, DIČ: ……,
zapsána v obchodním rejstříku vedeném ……..……,
bankovní spojení: ……..….
(dále jen „nájemce“)

Varianta - územní samosprávný celek
……..……*(přesné znění názvu územně samosprávného celku),*
se sídlem ……..……,
kterou zastupuje ……. *(uvést akademický titul, jméno, příjmení, vědeckou hodnost, funkci), nebo* zastoupený na základě plné moci,
IČO: ……, DIČ: ……,
bankovní spojení: ……..…..…
(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

SMLOUVU
O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ
(pro podnikatelský pronájem)

NÁJEMNÍ SMLOUVU
(pro nepodnikatelský pronájem)

č. … … … … … …

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedeného majetku:

   pozemek parc. č. 876/1, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: pam. zóna – budova, pozemek v památkové zóně, jehož součástí je stavba: Dačice V, č. p. 39, obč. vyb., stavba stojí na pozemku p. č. 876/1, zapsáno na listu vlastnictví č. 60000 pro katastrální území Dačice, obec Dačice, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Jindřichův Hradec.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je příslušný s majetkem uvedeným v odst. 1 tohoto článku hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

Čl. II.

1. V nemovité věci uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy se nachází prostory specifikované v odst. 2 tohoto článku, které pronajímatel podle rozhodnutí o dočasné nepotřebnosti č.j. UZSVM/CJH/6216/2021-CJHH ze dne 24. 11. 2021, vydaného podle § 14 odst. 7 zákona č. 219/2000 Sb., nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti ve smyslu § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.

2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání následující prostory ve 3. nadzemním podlaží v budově uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy:

   - kancelář č. 317 o výměře **15,7 m^2**, typ místnosti – kancelář/pracovna
   - kancelář č. 318 o výměře **12,9 m^2**, typ místnosti – kancelář/pracovna

   (dále jen „pronajaté prostory“).

   Umístění pronajatých prostor je patrné z půdorysného plánku, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.

   Nájemce pronajaté prostory do nájmu přijímá, zavazuje se platit za to pronajímateli nájemné a užívat pronajaté prostory jako řádný hospodář k ujednanému účelu.

3. S pronajatými prostory budou užívány rovněž společné prostory v budově, a to vstupní prostory, chodby, schody a sociální zařízení.

4. Regionální dislokační komise České Budějovice dne ……. pod č. ……. vyjádřila souhlas se změnou dislokace u administrativní budovy Komenského č. p. 39, Dačice, k ……

5. Pronajaté prostory budou nájemcem užívány za účelem ……

6. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, a potvrzuje, že 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.

7. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav. Tento protokol je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 2.
8. Pronajímatel odevzdá nájemci pronajaté prostory v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá. Pronajímatel odevzdá nájemci pronajaté prostory se vším, co je třeba k řádnému užívání.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajaté prostory se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši **……. Kč ročně,** což odpovídá ceně dosažené v elektronické aukci.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č.: **19-3222231/0710**, a to ve čtvrtletních splátkách, vždy do 15. dne prvního měsíce kalendářního čtvrtletí.
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol**…….**.
4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část ujednaného čtvrtletního nájemného.
6. Pronajímatel může každoročně s účinností na období od 1. ledna upravit výši nájemného při změně právní úpravy nebo v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. 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 je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.

   Nedojde-li v daném roce k navýšení nájmu, může být nájem navýšen o inflaci za více předchozích let, nejen vždy za poslední rok.

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

Čl. IV.

Nájem se sjednává na dobu určitou od 1. 12. 2022 do doby podání návrhu na zahájení vkladového řízení o změně vlastnického práva k nemovité věc, nejdéle však do 31. 12. 2026.

Čl. V.

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním pronajatých prostor (dále jen „služby“), zejména za dodávku elektrické energie, plynu, dodávku vody, odvod odpadních vod, odvod srážkových vod, úklid společných prostor budovy, případně úklid užívaných prostor, odvoz a likvidaci tuhého domovního odpadu, čistící, dezinfekční a hygienické potřeby, ostatní služby a revize, telekomunikační služby.
2. **Telekomunikační služby** si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem.
3. **Vytápění plynem** bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru celkové výměry všech vytápěných ploch nájemcem

pronajatých a užívaných prostor k celkové výměře všech užívaných vytápěných ploch budovy.

4. **Dodávku elektrické energie** bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru celkové výměry všech ploch nájemcem pronajatých a užívaných prostor k celkové výměře užívaných ploch budovy.
5. **Úklid společných prostor** bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru celkové výměry všech ploch nájemcem pronajatých a užívaných prostor k celkové výměře uklízených ploch budovy.
6. **Dodávku vody, odvod odpadních vod, hygienické potřeby a odvoz a likvidaci tuhého komunálního a separovaného odpadu** bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat podle počtu osob nájemce k počtu všech osob evidovaných ke konkrétní službě.
7. **Srážkovou vodu** nahradí nájemce pronajímateli v poměru ploch nájemcem pronajatých a užívaných prostor k celkové výměře ploch budovy.
8. **Ostatní služby a revize** (především odborné kontroly, revize technologických zařízení, kontroly požárně bezpečnostních zařízení, hasicích zařízení) bude zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru celkové výměry pronajatých prostor k celkové výměře všech obsazených ploch budovy.
9. Náklady spojené se zajišťováním výše uvedených služeb bude nájemce pronajímateli hradit na základě písemného vyúčtování. Písemné vyúčtování obdrží nájemce od pronajímatele průběžně v tomtéž roce podle postupného vynakládání výdajů, které pronajímatel zaplatí z provozně technických důvodů dodavatelům jako úhradu jednotlivých služeb výše uvedených.
10. **Počet osob pro vyúčtování služeb: …**
11. K náhradám nákladů spojených se zajišťováním služeb se uvádějí informace ve výpočtovém listu.
12. Úhrada bude prováděna na základě pronajímatelem vystavené a zaslané faktury po předchozím vyúčtování. Vyúčtované náklady uhradí nájemce do data uvedeného na faktuře vystavené pronajímatelem, a to na účet pronajímatele, který bude rovněž uveden na faktuře.

Čl. VI.

1. Jakékoliv změny v/na pronajatých prostorách, umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení, 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 pronajatých prostor. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny v pronajatých prostorách provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajatých prostor.
2. Provede-li nájemce změnu v pronajatých prostorách bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li na výzvu pronajímatele pronajaté prostory do původního stavu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemce vyplývající z této smlouvy a pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením pronajatých prostor do původního stavu.

Čl. VII.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat pronajaté prostory k ujednanému účelu.

2. Pronajímatel je povinen pronajaté prostory udržovat v takovém stavu, aby mohly sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajatých prostor po dobu trvání nájmu.
4. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory jako řádný hospodář a pouze k ujednanému účelu podle čl. II. odst. 5 této smlouvy, vycházejícímu z jejich povahy tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo opotřebení nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem. 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).
5. 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).
6. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání pronajatých prostor.
7. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí k pronajatým prostorám zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem). Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jedná se o hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnou újmu a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba činí měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
9. 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.
10. 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, které sám způsobil.
11. Nájemce je seznámen s provozním řádem budovy Komenského č. p. 39, Dačice, a s elektronickým zabezpečovacím systémem (EZS) budovy.
12. 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.
13. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon vlastnických, ostatních užívacích a nájemních a případných dalších práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory.
14. Pronajímatel umožní přístup do pronajatých prostor i návštěvám nájemce.

Čl. VIII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednán.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájemní vztah lze ukončit 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 § 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 uzavření nájemní smlouvy podle § 2285 ve spojení s § 2311 zákona č. 89/2012 Sb. a ujednávají si, že nájem bez ohledu na aktivitu pronajímatele končí ke sjednanému datu a případné další užívání pronajatých prostor nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy.
5. Užívá-li nájemce pronajaté prostory takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí poškození pronajatých prostor, popř. nájemce pronajaté prostory neužívá ke sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby pronajaté prostory užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechne-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné poškození nebo zničení pronajatých prostor, 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 to brání dalšímu užívání, a pronajímatel to před uzavřením nájemní smlouvy nevěděl ani nemohl předvídat.
7. Pronajímatel může nájem ukončit výpovědí také tehdy, pokud nájemce vůči pronajímateli hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatých prostor.
8. Umístí-li nájemce informační štít, návěstí či podobné zařízení bez souhlasu pronajímatele a neuvede-li na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět.
9. V případech uvedených v odst. 6 až 8 tohoto článku je výpovědní doba měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
10. Smluvní strany se dohodly, že v případě výpovědi ze strany pronajímatele je vyloučena aplikace § 2315 zákona č. 89/2012 Sb.

Čl. IX.

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 (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.

Čl. X.

1. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné nebo platby (zálohy či nedoplatky) za služby řádně a včas, je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat úroky z prodlení dle platné právní úpravy. Právo pronajímatele na náhradu škody ve smyslu § 1971 zákona č. 89/2012 Sb. tím není dotčeno.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 0,3 % z ročního nájemného za každý den prodlení.
3. Za porušení kterékoliv z povinností nájemce uvedených v čl. VI. odst. 1 nebo dle čl. VII. odst. 7 této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15 % z ročního nájemného, a to za každý případ porušení povinnosti. Smluvní pokutu lze udělit i

opakovaně, pokud nájemce v přiměřené lhůtě určené pronajímatelem nezajistí nápravu. Tím není dotčeno právo pronajímatele smlouvu vypovědět dle čl. VI. odst. 2 nebo čl. VII. odst. 7 této smlouvy.

4. Uhrazení smluvní pokuty se nedotýká nároku pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinnosti nájemce, ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb. se nepoužije.
5. Smluvní sankce jsou splatné ve lhůtě 15 kalendářních dní od doručení příslušné výzvy povinné smluvní straně na její adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
6. V případě, že nebude doporučená zásilka řádně odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb na uvedenou adresu převzata adresátem do 3 dnů poté, co byla po neúspěšném pokusu o doručení uložena u doručovatele, který adresáta o pokusu o doručení obvyklým způsobem vyrozuměl, bude pro účely této smlouvy považována za doručenou. Za doručenou se zásilka považuje rovněž v případě, že ji adresát odmítne převzít nebo pokud by její doručení jinak zmařil.

Čl. XI.

1. Tato smlouva je uzavřena a nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Tato smlouva nepodléhá uveřejnění v registru smluv v souladu s § 3 odst. 2 písm. …) 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.

Varianta – smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv

1. Smlouva je uzavřena a nabývá platnosti okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Smlouva nabývá 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. 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., jako potvrzení skutečnosti, že smlouva nabyla účinnosti. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.

   variantně

   …… prohlašuje, že níže uvedené údaje v této smlouvě považuje za své obchodní tajemství a požaduje, aby tyto údaje nebyly uveřejněny v registru smluv:

3. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
4. 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.
5. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
6. Poplatkové povinnosti spojené s touto smlouvou nese nájemce.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
8. Nedílnou součástí této smlouvy je situační snímek s vyznačením pronajatých prostor.
9. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Ve Jindřichově Hradci dne …….. V ……. dne ……

…….. ……..

(pronajímatel) (nájemce)