

μ#3096/BJI/2016-BJIM@<sub>5</sub>

3096/BJI/2016-BJIM

Č.j.: UZSVM/BJI/3225/2016-BJIM

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

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 128 00 Praha 2

za kterou právně jedná Ing. Bc. Ota Kovář, CSc., ředitel odboru Odloučené pracoviště Jihlava,

na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2014 v platném znění

Územní pracoviště Brno,

odbor Odloučené pracoviště Jihlava, Tolstého 1914/15, 586 01 Jihlava

IČO: 69797111

**(dále jen „pronajímatel“)**

a

**Varianta – fyzická osoba**

..... (akademický titul, jméno, příjmení, vědecká hodnost), datum narození: .....,

trvalý pobyt: ....., bydliště: .....

**(dále jen „nájemce“)**

**Varianta – fyzická osoba – podnikatel**

..... (akademický titul, jméno, příjmení, vědecká hodnost), datum narození: .....,

trvalý pobyt: ....., bydliště: .....,

podnikající pod ..... (přesný název v souladu s veřejným rejstříkem nebo dle živnostenského oprávnění),

místo podnikání .....,

IČO: ....., DIČ: .....,

bankovní spojení .....

**(dále jen „nájemce“)**

**Varianta – právnická osoba**

..... (přesný název v souladu s veřejným rejstříkem právnických osob),

se sídlem .....,

kteřou zastupuje ..... (uvést akademický titul, jméno, příjmení, vědeckou hodnost, funkci), nebo

zastoupená na základě plné moci,

IČO: ....., DIČ: .....,

zapsána ve veřejném rejstříku právnických osob vedeném .....,

bankovní spojení .....

**(dále jen „nájemce“)**

**Varianta – územní samosprávný celek**

..... (přesné znění názvu územně samosprávného celku),

se sídlem .....,

kteřou zastupuje ..... (akademický titul, jméno, příjmení, vědecká hodnost, funkce), nebo

zastoupená na základě plné moci,

IČO: ....., DIČ: .....,

bankovní spojení .....

**(dále jen „nájemce“)**

**Varianta - manželé**

Manželé

..... (akademický titul, jméno, příjmení, vědecká hodnost), datum narození: .....,

trvalý pobyt: ....., bydliště: .....

..... (akademický titul, jméno, příjmení, vědecká hodnost), datum narození: .....,

trvalý pobyt: ....., bydliště: .....

**(dále jen „nájemce“)**

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (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 PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ č. UZSVM/BJI/3225/2016-BJIM**

### **ČI. I.**

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedené nemovité věci:

**Pozemek:**

parcela číslo: 3253, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný na listu vlastnictví č. 60000 pro kat. území Jihlava, obec Jihlava, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrálním pracovištěm Jihlava. Součástí pozemku je stavba: Jihlava, č.p. 1914, adminis. Stavba stojí na pozemku p. č. : 3253

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě bodu 14 části sto sedmnácté zákona č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů, ve znění pozdějších předpisů a ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb. příslušný s nemovitou věcí dle odst. 1. hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

### **ČI. II.**

1. Ve shora uvedené nemovité věci se nacházejí prostory, které pronajímatel podle rozhodnutí o dočasné nepotřebnosti majetku vydaného podle § 14 odst. 7 zák. č. 219/2000 Sb. dne 21. 4. 2016 pod č. j. UZSVM/BJI/3959/2016-BJIM 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 následující prostory v 1. NP budovy uvedené v ČI. I. odst. 1:
  1. místnost č. 1.51 o výměře 1,16 m<sup>2</sup>
  2. místnost č. 1.52 o výměře 1,16 m<sup>2</sup>
  3. místnost č. 1.59 o výměře 10,50 m<sup>2</sup>
  4. místnost č. 1.60 o výměře 8,12 m<sup>2</sup>
  5. místnost č. 1.61 o výměře 6,81 m<sup>2</sup>o celkové výměře 27,75 m<sup>2</sup> a nájemce je do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to úplaty.  
Umístění jednotlivých prostor je patrné z půdorysného plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy.  
Při užívání pronajatých prostor může nájemce užívat společné prostory budovy v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých prostor.
3. Shora uvedené prostory budou nájemcem užívány za účelem jeho podnikatelské činnosti – provozování kantýny pro prodej smíšeného zboží.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť si je prohlédl 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.
5. 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. Současně bude zaznamenán počáteční stav médií.

6. Pronajímatel odevzdá nájemci věc v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá. Pronajímatel odevzdá nájemci věc se vším, co je třeba k řádnému užívání věci.

### Čl. III.

1. Nájemné za pronajaté prostory uvedené Čl. II. této smlouvy se ujednává ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., ve výši Kč ..... ročně.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. 19-45423621/0710, a to: nejpozději do 31. 3. běžného kalendářního roku. První splátka nájemného je splatná do 30 dnů od uzavření nájemní smlouvy.
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 roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část ujednaného ročního nájemného.
6. Pronajímatel může každoročně s účinností od 1. ledna upravit výši nájemného 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

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.

7. 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 ode dne účinnosti této smlouvy do 31. 12. 2020.

### Čl. V.

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním pronajatých prostor (dále jen služby), zejména za dodávky elektrické energie, vody, vytápění plynem, odvod odpadních vod, úklid pronajatých prostor, hygienické potřeby, domovní práce, úklid pronajatých prostor, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu, telekomunikační služby, informační služby – ostraha objektu a zákonné revize.
2. Dodávku elektrické energie (včetně zřízení odběrního místa s vlastním elektroměrem), telekomunikační služby, úklid pronajatých prostor a hygienické potřeby si bude nájemce zajišťovat sám vlastním nákladem.
3. Úhrada nákladů za spotřebu plynu určeného na vytápění bude nájemcem hrazena dle výpočtu provedeného dle vyhlášky č. 269/2015 Sb.
4. Úklid společných prostor, domovní práce, zákonné revize související s provozem budovy, ostrahu nebytových prostor a informační služby (vrátnice) bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené hradit v poměru dle tabulky č. 1:

Tabulka č. 1

služba	úklid společných prostor	domovnícké práce, zákonné revize, ostraha a informační služby (vrátnice)	plyn
čítatel	uklizená nebytová plocha přenechaná uživateli (nájemci) [m <sup>2</sup> ] vynásobená koeficientem 0,4	nebytová plocha přenechaná uživateli (nájemci) [m <sup>2</sup> ]	započitatelná podlahová plocha nebytových prostor přenechaných uživateli (nájemci) [m <sup>2</sup> ] dle vyhlášky č. 269/2015 Sb.
jmenovatel	celková výměra všech uklízených nebytových prostor budovy [m <sup>2</sup> ]	celková výměra všech nebytových prostor budovy [m <sup>2</sup> ]	celková započitatelná podlahová plocha všech nebytových prostor budovy [m <sup>2</sup> ] dle vyhlášky č. 269/2015 Sb.

Konkrétní výchozí hodnoty parametrů výpočtu úhrad jsou uvedeny v Příloze č. 2 této smlouvy. O změnách hodnot parametrů výpočtu úhrad bude nájemce informován pronajímatelem nejpozději 15 dnů před změnou úhrad samostatným dopisem.

5. Dodávky vody, odvod odpadních vod, odvoz a likvidaci tuhého domovního odpadu bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru dvojnásobného počtu osob nájemce v pronajatých prostorách k celkovému počtu všech osob v budově.
6. Na náhradu nákladů spojených se zajišťováním dodávky vody a vytápění bude nájemce pronajímateli poskytovat měsíční zálohy na dodávky vody a plynu, a to v souladu s účtovanými (stanovenými) zálohami jejich dodavatelů.
7. Pokud dojde k úpravě ceny některé služby jejím poskytovatelem, zvýší se výše příslušné zálohy tomu odpovídajícím způsobem.
8. Započne-li nebo skončí-li užívání nebytových prostor v průběhu kalendářního měsíce, náleží pronajímateli pouze poměrná část záloh.
9. Zálohy na náhradu nákladů spojených se zajišťováním služeb bude nájemce hradit pronajímateli na základě faktur vystavených pronajímatelem se splatností 21 dnů od vystavení.
10. Písemné vyúčtování náhrad nákladů spojených se zajišťováním služeb zašle pronajímatel nájemci do 14 dnů po obdržení vyúčtování od poskytovatele. Případný nedoplatek uhradí nájemce na základě faktury do 21 dnů od vystavení vyúčtování na účet pronajímatele, na který jsou splatné zálohy na náhradu nákladů. Případný přeplatek vrátí pronajímatel do 21 dnů po předání či odeslání vyúčtování nájemci na jeho účet.
11. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

## 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 zvláště 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 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. Pronajaté prostory je nájemce povinen užívat jako řádný hospodář 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.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatého prostoru, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
6. Pronajímatel neodpovídá za vady, o které v době uzavření smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci.
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, způsobujících pronajímateli vážnou újmu a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
8. 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.
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 pronajatých prostor, které sám způsobil.
11. 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. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
12. 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.

13. Pronajímatel umožní přístup do pronajatých prostor i návštěvám nájemce.
14. Nájemce může na své náklady umístit na viditelném místě v prostoru vedlejšího vchodu do budovy uvedené v Čl. I. odst. 1 této smlouvy vhodné označení své firmy, které musí být v souladu s obecně platnými předpisy a umístí jej dle pokynu pronajímatele.

#### **Čl. VIII.**

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednáán.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájemní vztah lze ukončit výpovědí bez udání důvodu a rovněž okamžitým ukončením, pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. 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 zničení věci, popř. nájemce pronajaté prostory neužívá ke sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby nemovitosti 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 nebezpečí z prodlení, 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 pronajatý prostor odstraněna anebo přestavena tak, že brání dalšímu užívání a pronajímatel to před uzavřením nájemní smlouvy nevěděl ani nemohl předvídat.
7. Pronajímatel může nájem ukončit výpovědí také tehdy, pokud nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, 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 na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět.
9. V případech, uvedených v odst. 7. – 9. činí výpovědní doba tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

#### **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 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. 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.

## Čl. X.

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné nebo platby (zálohy či nedoplatky) za služby, přísluší pronajímateli zákonný úrok z prodlení dle platné právní úpravy.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 % měsíčního nájemného za každý den prodlení s vyklizením prostor. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

## Čl. XI.

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
3. 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.
4. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
5. Poplatkové a daňové povinnosti spojené s touto smlouvou nese nájemce
6. Tato smlouva je vyhotovena v ..... stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
7. Nedílnou součástí této smlouvy je:
  - Půdorysný plán 1. NP
  - Výchozí hodnoty parametrů výpočtu náhrad
8. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Jihlavě dne .....

V ..... dne .....

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

.....  
Ing. Bc. Ota Kovář, CSc.  
ředitel odboru Odloučené pracoviště Jihlava

.....  
akademický titul, jméno, příjmení, vědecká  
hodnost, funkce opravňující k jednání nebo  
jednající na základě plné moci,  
název

Přílohy:

1. půdorysný plán 1. NP s vyznačením pronajatých nebytových prostor
2. hodnoty parametrů výpočtu úhrad

## Příloha č. 2 - Hodnoty parametrů výpočtu úhrad

služba	úklid	domovnícké práce, zákonné revize, ostraha a informační služby (vrátnice)	plyn
čítatel	nebytová plocha přenechaná uživateli (nájemci) [m <sup>2</sup> ] x 0,40 (koeficient udávající podíl na společných plochách)	nebytová plocha přenechaná uživateli (nájemci) [m <sup>2</sup> ]	započitatelná podlahová plocha nebytových prostor přenechaných uživateli (nájemci) [m <sup>2</sup> ] dle vyhlášky č. 269/2015 Sb.
	11,1	27,75	20,45
jmenovatel	celková výměra všech uklízených nebytových prostor budovy [m <sup>2</sup> ]	celková výměra všech nebytových prostor budovy [m <sup>2</sup> ]	celková započitatelná podlahová plocha všech nebytových prostor budovy [m <sup>2</sup> ] dle vyhlášky č. 269/2015 Sb.
	2 665,44	4 899,44	4 948,91
výsledné koeficienty			
	0,0042	0,0057	0,0041