

Č.smlouvy:1595-2012-1313002
Čj.: 158682/2012-MZE

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená v souladu s § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování
v právních vztazích

Česká republika - Ministerstvo zemědělství, Těšnov 17, 117 05, Praha 1
zastoupená Ing. Vladislavem Hadáčkem, ředitelem Krajské agentury pro zemědělství a
venkov Jihočeský kraj
IČ 00020478 DIČ: není plátcem DPH
Bankovní spojení: XXX
Číslo účtu: XXX
(dále jen pronajímatel)

a

PC servis JH s.r.o., Pravdova 837/II, 377 01 Jindřichův Hradec
zastoupený ing. Vladimírem Dubenským, jednatelem společnosti
IČ 28158571 DIČ: CZ28158571
Zapsaný v obchodním rejstříku Krajského soudu v Č.Budějovicích, oddíl C, vložka 20978
Bankovní spojení: XXX
Číslo účtu: XXX
(dále jen nájemce)

I.

Pronajímatel je na základě hospodářské smlouvy č. 505/65 příslušný hospodařit
s administrativní budovou čp. 837/II., postavenou na parc. č. 2497/2 v Jindřichově Hradci,
Pravdova ulice.

Nemovitost je takto zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro
Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště v Jindřichově Hradci, na listu vlastnictví č. 117 pro
katastrální území Jindřichův Hradec.

II.

Pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí a jiných úkolů v rámci své
působnosti níže uvedené nebytové prostory v budově označené v článku I. této smlouvy, proto
je přenechává do nájmu nájemci za účelem jejich užívání jako prostor kancelářských. Jedná se
o tyto nebytové prostory (podrobný popis je uveden v příloze č. 1, která je nedílnou součástí
této smlouvy):

Provozní (kancelářské) prostory	64 m ²	umístěné v přízemí budovy
sklady:	15 m ²	
<u>ostatní prostory (společně užívané):</u>	<u>6 m²</u>	
Celkem	85 m²	

III.

Nebytové prostory se přenechávají nájemci na dobu určitou od **1.9.2012 do 31.12.2018** (ustanovení § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb.).

IV.

1) Výše nájemného za pronajaté prostory se sjednává dohodou, je stanovena podle způsobu užívání pronajatých nebytových prostor na **60 652,- Kč** ročně, tj. **15 163,- Kč** čtvrtletně, (rozpis nájemného je proveden ve výpočtovém listě, který je jako příloha č. 2 nedílnou součástí této smlouvy).

2) Nájemné bude hrazeno ve čtvrtletních splátkách na základě vystavených faktur od pronajímatele. Splatnost faktury bude vždy do 14 dnů od jejího vystavení.

3) Pronajímatel je oprávněn provést každoročně úpravu nájemného, a to přepočtem v souladu s koeficientem průměrné meziroční míry inflace, vyhlášeným pro každý rok Českým statistickým úřadem.

4) Pro případ nových nebo zvýšených daňových, odvodových nebo poplatkových povinností stanovených nebo vyměřených pronajímateli v souvislosti se správou budovy 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 úhradou nájemného je nájemce povinen platit úroky z prodlení ve výši dle nařízení vlády č. 142/94 Sb. v platném znění.

V.

Úhrady za služby poskytované v souvislosti s pronájmem nebytových prostor (tj. náklady spojené s dodávkou tepla a teplé vody, na elektrickou energii, vodné a stočné, atd.) budou hrazeny na základě přefakturace záloh a vyúčtování od jednotlivých dodavatelů v průběhu roku. Výpočet bude proveden dle výpočtové tabulky, která je součástí vystavené faktury.

Konečné vyúčtování bude provedeno do 30.6. roku následujícího po roce, v němž nájemci vznikla povinnost úhrady za tyto služby. Případný doplatek je splatný do 14 dnů ode dne vystavení faktury pronajímatelem.

Úhrada poměrné části daně z nemovitosti ve vztahu k užívané ploše bude fakturována vždy společně s vyúčtováním za poskytované služby.

VI.

Úhrada nájemného a služeb bude nájemcem zasílána na účet pronajímatele, vedený u **Komerční banky České Budějovice, č. účtu 37537-231/0100**, jako variabilní symbol bude vždy uvedeno číslo faktury vydané.

VII.

1) Nájemce se zavazuje užívat nebytové prostory pro vlastní potřebu odpovídajícím způsobem pouze k účelu sjednanému v této smlouvě. Přenechání jím užívaných nebytových prostorů do užívání třetí osobě je vyloučeno.

2) Nájemce je povinen provádět na vlastní náklady běžnou údržbu, pravidelné malování a další běžné opravy související s užíváním pronajatých nebytových prostor. Běžnými opravami se rozumí opravy kování a zámků dveří, opravy a výměny vypínačů, zásuvek, svítidel, jakož i další zde nespecifikované drobné opravy pronajatého majetku, pokud potřeba oprav vznikne v důsledku činnosti, kterou nájemce v nebytových prostorech provozuje. Pokud nájemce neodstraní závady či poškození, které způsobil sám či jeho zaměstnanci, může pronajímatel nechat tyto závady a poškození odstranit a nájemce je pak povinen uhradit pronajímateli takto vynaložené náklady.

3) Pokud se vyskytnou poruchy přesahující možnosti běžné údržby a oprav, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu prokazatelným způsobem oznámit pronajímateli tyto poruchy a umožnit jejich odstranění, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikne.

4) Pronajímatel je oprávněn vstupovat do prostor užívaných nájemcem za trvání tohoto smluvního vztahu jen po předchozím včasném upozornění. Tento vstup má však pronajímatel vždy, hrozí-li vážná škoda na majetku nebo zdraví osob, které se nacházejí v předmětných prostorech.

5) Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody, které mu způsobí svou činností na pronajatých prostorech.

Pronajímatel upozorňuje nájemce, že budova a majetek Ministerstva zemědělství není pojištěn. Z toho důvodu neodpovídá Ministerstvo zemědělství za škody na majetku nájemce, které nastanou v jím užívaných prostorech.

6) Nájemce a všichni jeho zaměstnanci jsou povinni dodržovat obecně závazné právní předpisy a vnitřní předpisy pronajímatele v oblasti ochrany majetku, požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci apod.

7) Nájemce nebude bez písemného souhlasu pronajímatele:

- provádět úpravy na zařízení budovy
- provádět jakékoli zásahy do elektroinstalace
- provádět stavební úpravy v pronajatých nebytových prostorech
- provádět zásahy do fasády budovy, a společných prostor - umisťovat reklamní a informační tabule, lepení plakátů apod.

VIII.

Další ujednání:

- 1) Nájemce se zavazuje při provozu el. spotřebičů dodržovat tyto podmínky:
 - bude písemně určena osoba odpovídající za provoz el. spotřebiče
 - el. spotřebič bude viditelně označen typizovanou tabulkou s vymezenou odpovědností podle příslušných předpisů
 - odpovědná osoba se bude řídit pokyny pracovníka MZe, odpovědného za PO v budově
- 2) Nájemce na svůj náklad zabezpečí úklid poměrné části společně užívaných prostor a sociálního zařízení.
- 3) Nájemce bere na vědomí, že provoz v budově je zajišťován prostřednictvím domovníka, v pracovní dny se budova otevírá v 6,00 hod ráno a uzavírá se v 19,00 hod večer. Mimo tuto dobu je budova uzavřena. Nutný vstup do budovy, v době uzavření budovy, je umožněn bočním vchodem (každý nájemce obdržel klíč), případně po předchozí domluvě umožní vstup domovník. Je zakázáno v době uzavření budovy používání hlavního vchodu.
- 4) Nájemce se zavazuje k ochraně neveřejných informací týkajících se činnosti pronajímatele, které získá v souvislosti s užíváním nebytových prostor. Jedná se o všechny informace neveřejného charakteru v písemné, ústní, vizuální, elektronické nebo jiné podobě., se kterými přijde do styku a nájemce se zavazuje, že takto získané informace nepředá ani jinak nezpřístupní žádné třetí osobě.
- 5) V budově je zaveden systém třídění odpadu, nájemce je povinen tento systém plně respektovat a dodržovat. Případné sankce za porušení systému třídění odpadu budou zahrnuty do vyúčtování všem nájemníkům a uživatelům bez rozdílu.

IX.

- 1) Nájemní vztah založený touto smlouvou je možno ukončit před uplynutím sjednané doby nájmu písemnou dohodou, písemnou výpovědí, nebo odstoupením pronajímatele od smlouvy.
- 2) Písemnou výpovědí, doručenou druhé smluvní straně, může ukončit nájem jak nájemce, tak i pronajímatel, a to z důvodů uvedených v ustanovení §9 zák.č. 116/1990 Sb. v platném znění.
- 3) Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 4) Pronajímatel má právo od této nájemní smlouvy odstoupit v případě, že Ministerstvu zemědělství vznikne potřeba využít pronajaté nebytové prostory k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci stanovené působnosti nebo předmětu činnosti. Dále má pronajímatel právo odstoupit od nájemní smlouvy též v případě, že nájemce neplní řádně své povinnosti dle této smlouvy, neplatí včas nájemné a úhrady poskytovaných služeb, nebo užívá předmět nájmu v rozporu s podmínkami sjednanými v této smlouvě. Odstoupení se provede písemným prohlášením pronajímatele doručeným nájemci. Na základě takového odstoupení zanikne nájemní vztah ve lhůtě dvou měsíců ode dne jeho doručení nájemci.

5) V den skončení nájmu je nájemce povinen nebytový prostor předat zpět pronajímateli řádně vyklizený, vyčištěný a vymalovaný, ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání nebytového prostoru bude vyhotoven předávací protokol.

6) Pronajímatel se zavazuje, že dnem podpisu Smlouvy o nájmu nebytových prostor přebírá plnění veškerých závazků dobíhajících ze Smlouvy o nájmu nebytových prostor společnosti PC servis CZ s.r.o., IČ 25160648 a zavazuje se uhradit veškeré vzniklé úhrady a případné nedoplatky této společnosti plynoucí ze Smlouvy o nájmu nebytových prostor bezodkladně a bez výhrady.

X.

Přechodná ustanovení:

Dohoda ke smlouvě o užívání nebytových prostor

1) Pronajímatel, jemuž přísluší právo hospodařit s budovou čp. 837/II. v Pravdově ulici v Jindřichově Hradci, připravuje provedení kompletní rekonstrukce elektroinstalace v budově. Rekonstrukcí dojde k výraznému zlepšení kvality vnitřních prostor, zlepšení pracovních podmínek uživatelů.

2) Dle záměru pronajímatele bude s rekonstrukcí započato v roce 2012 a bude probíhat po etapách v závislosti na uvolňování investičních prostředků k jejímu financování. Termín zahájení rekonstrukce je však závislý na průběhu a výsledcích řízení dle zákona č. 137/2006 Sb. o veřejných zakázkách.

3) Při provádění rekonstrukce elektroinstalace bude nutno postupně vystěhovat a uvolnit na přechodnou dobu jednotlivé kanceláře, proto smluvní strany uzavírají dohodu ke smlouvě o nájmu nebytových prostor.

Závazky smluvních stran

1) Nájemce se zavazuje:

- a) uvolnit jím užívané nebytové prostory k datu určenému v písemné výzvě pronajímatele, a to na nezbytně nutnou dobu k provedení rekonstrukce elektroinstalace a následné vymalování předmětných nebytových prostor;
- b) připravit ke stejnému datu veškeré vnitřní zařízení užívaných nebytových prostor spolu se všemi zde uloženými věcmi k jejich přestěhování do náhradních prostor, které pro nájemce zajistí pronajímatel v téže budově;
- c) bezprostředně po ukončení výše uvedených stavebních úprav uvolnit poskytnuté náhradní prostory a za tím účelem připravit veškeré vnitřní vybavení k datu určenému pronajímatelem k opětovnému přestěhování zpět do nyní užívaných nebytových prostor,

2) Pronajímatel se zavazuje:

- a) písemně oznámit nájemci nejméně 10 dnů předem termín požadovaného uvolnění jím užívaných nebytových prostor;
- b) zajistit pro nájemce po dobu provádění stavebních úprav jím užívaných nebytových prostorů náhradní nebytové prostory o přiměřené podlahové ploše v téže budově;

- c) zajistit prostřednictvím stěhovací firmy na své náklady přestěhování veškerého vnitřního zařízení z nebytových prostor užívaných nájemcem do náhradních nebytových prostor. Z technických důvodů nebude možno zajistit provoz veškerých sítí nájemce v náhradních prostorách.
- d) zajistit na své náklady opětovné přestěhování veškerého vnitřního vybavení nájemce zpět do nyní užívaných prostor.

Další ujednání

- 1) Pronajímatel bude nájemce průběžně informovat o ukončení řízení o zadávání veřejných zakázek, jakož i o předpokládaném harmonogramu rekonstrukce elektroinstalace.
- 2) Pro případ porušení závazku nájemce k uvolnění nebytových prostor v požadovaném termínu se sjednává smluvní pokuta 50.000,- Kč, kterou je nájemce povinen zaplatit pronajímateli do jednoho týdne po jejím vyúčtování. Vedle toho je pronajímatel oprávněn z uvedeného důvodu odstoupit od nájemní smlouvy, a to jednostranným písemným oznámením. Nájemní vztah pak skončí dnem, kdy písemné oznámení o odstoupení od smlouvy bylo doručeno nájemci. V takovémto případě je nájemce povinen jím užívané nebytové prostory vyklidit a předat pronajímateli nejpozději do tří dnů od skončení nájemního vztahu.

Závěrečná ujednání

- 1) Tato dohoda ke smlouvě o nájmu nebytových prostor **nabývá platnosti a účinnosti dnem 1.9.2012.**
- 2) Všechna práva a závazky smluvních stran sjednaná touto dohodou zanikají dnem, kdy nájemce bude přestěhován zpět do nyní užívaných nebytových prostor, které bude nájemce nadále užívat za podmínek sjednaných stávající nájemní smlouvou.

XI.

- 1) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem **1.9.2012**
- 2) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 3) Tato smlouva má celkem 8 stran a byla vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž po podpisu obdrží pronajímatel tři stejnopisy a nájemce dva stejnopisy.
- 4) Smluvní strany prohlašují, že se se zněním smlouvy podrobně seznámily, a že ji na důkaz své svobodné, určité vůle a nikoli pod nátlakem níže uvedeného dne, měsíce a roku podepisují.

V Jindřichově Hradci dne 7.9.2012

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Ing. Vladislav Hadáček
ředitel KAZV Jihočeský kraj

.....
Ing. Vladimír Dubenský
jednatel společnosti

Příloha č. 1

Rozpis pronajatých prostor v m²

Poschodí	kanceláře	provoz.prostory	sklady	ostat.plochy	celkem
přízemí č.3		64,16			64,16
přízemí č. 114			14,85		14,85
spol. prostory				6,00	6,00
Celkem	0,00	64,16	14,85	6,00	85,01

Nájemní plocha: 85 m²

Vytápěná plocha: 67 m²

Příloha č. 2

Výpočtový list na úhradu nájemného:

Plocha	m²	sazba	roční nájemné	čtvrtletní nájemné
kanceláře	64	900,00	57 600,00	14 400,00
sklady	15	165,00	2 476,00	619,00
garáž		165,00		0,00
ostat.plochy	6	96,00	576,00	144,00
Celkem	85		60 652,00	15 163,00