

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená v souladu s ustanovením § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu se zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

I.

Smluvní strany

Česká republika – Generální finanční ředitelství

se sídlem Lazarská 15/7, Praha 1 – Nové Město, PSČ: 117 22

zastoupená Ing. Lenkou Pšikalovou, vedoucí oddělení vnitřní správy na Finančním ředitelství v Českých Budějovicích

IČO: 72080043

DIČ: CZ72080043

bankovní spojení: Česká národní banka, pobočka České Budějovice

číslo účtu pro nájemné: 20001-4129231/0710

číslo účtu pro zálohy na služby spojené s užíváním nebytových prostor: 4129231/0710

adresa pro doručování: Finanční ředitelství v Českých Budějovicích

Mánesova 3a, České Budějovice, PSČ: 371 87

(dále jen „pronajímatel“)

a

Triumfa Český Krumlov, s. r. o.

se sídlem Vyšehrad 169, Český Krumlov – Nádražní předměstí, PSČ: 381 01

jednající Kamilem Klimešem, jednatelem

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 6483

IČO: 64834328

DIČ: CZ64834328

bankovní spojení: Raiffeisenbank, a.s., pobočka Český Krumlov

číslo účtu: 1002009126/5500

(dále jen „nájemce“)

II.

Prohlášení

Pronajímatel prohlašuje, že je příslušný hospodařit s majetkem státu – budovou č. p. 169 nacházející se v ulici Vyšehrad, na pozemku parc. č. St. 1972, zapsanou v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Český Krumlov pro obec Český Krumlov, katastrální území Český Krumlov, část obce Nádražní Předměstí a že je oprávněn výše uvedenou nemovitost pronajímat. Nabývacím titulem pro příslušnost hospodaření je smlouva o převodu práva hospodaření uzavřená dne

16. 6. 1998 mezi Finančním ředitelstvím v Českých Budějovicích (dnes Česká republika – Generální finanční ředitelství) a Statkem Nové Hradky, státním podnikem.

III.

Předmět smlouvy

1. V budově uvedené v čl. II této smlouvy se nacházejí nebytové prostory, které pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění svých úkolů, a proto se rozhodl za úplaty pronajmout k užívání tyto nebytové prostory nájemci, který si je touto smlouvou najímá.
2. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou k užívání ve výše uvedeném objektu tyto nebytové prostory, jejichž přesné umístění v budově vyplývá z plánu objektu Finančního úřadu v Českém Krumlově, který je nedílnou součástí této smlouvy, o celkové rozloze 98,99 m² (dále jen „nebytové prostory“):

Umístění nebytového prostoru v budově	Číslo/označení nebytového prostoru	Stavební určení	Podlahová plocha
I. suterén	15	dílna	18,48 m ²
I. patro	201	kancelář	21,35 m ²
	202	kancelář	18,84 m ²
	203	kancelář	19,01 m ²
II. patro	308 A	kancelář	21,31 m ²

3. Nájemce má právo užívat i společné prostory budovy v rozsahu nezbytně nutném pro řádný chod užívaných nebytových prostor, sociální zařízení a kuchyní. Nájemce je povinen se podílet na nákladech vynaložených pronajímatelem na zajištění řádného provozu těchto prostor. Tento podíl zahrnuje náklady na úklid a údržbu společných prostor, sociálního zařízení a kuchyní. Podíl nájemce na těchto nákladech je stanoven v závislosti na poměru podlahové plochy nájemcem užívaných nebytových prostor k celkové ploše prostor v budově a činí 1 554,71 Kč bez DPH + příslušná sazba DPH za kalendářní čtvrtletí. Výše podílu na nákladech na úklid a údržbu společných prostor, sociálního zařízení a kuchyní může být pronajímatelem upravena v průběhu roku v závislosti na zvýšení cen, a to formou písemného dodatku.
4. Nájemce je oprávněn v rámci užívání nebytových prostor spoluužívat příjezd k budově a všechny přístupové cesty do užívaných nebytových prostor.
5. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu.

IV.

Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat shora vymezené prostory pouze k následujícím činnostem:
 - výkon správy objektu Finančního úřadu v Českém Krumlově v rozsahu dle smlouvy o správě administrativní budovy Vyšehrad č. p. 169 v Českém Krumlově uzavřené dne

1. 4. 2003 mezi Českou republikou – Finančním ředitelstvím v Českých Budějovicích (dnes Českou republikou – Generálním finančním ředitelstvím) a společností Triumfa Český Krumlov, s. r. o.

2. Pronajímatel prohlašuje, že nebytové prostory podle čl. III této smlouvy jsou stavebně určeny k účelu podle odst. 1 tohoto článku.

V. Nájemné

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné ve výši:

Nebytový prostor	Podlahová plocha v m ²	Nájemné za 1 m ² /rok v Kč	Nájemné za celkovou plochu/rok v Kč	Nájemné za celkovou plochu/čtvrtletí v Kč
Kancelář	80,51 m ²	769,24 Kč	61 932,- Kč	15 483,- Kč
Dílna	18,48 m ²	615,78 Kč	11 380,- Kč	2 845,- Kč
Nájemné na čtvrtletí celkem v Kč				18 328,- Kč

V souladu se zákonem o DPH pronajímatel u nájemného uplatňuje osvobození od DPH.

2. Skončí-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze odpovídající poměrná část čtvrtletní výše nájemného.
3. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné úměrně k míře inflace publikované Českým statistickým úřadem s tím, že za základ bude považována výše nájemného ke dni podpisu této smlouvy, nebo ke dni posledního zvýšení nájemného v souladu s ustanoveními této smlouvy. Případné zvýšení nájemného bude provedeno po zveřejnění tohoto ukazatele formou písemného dodatku k této smlouvě s účinností vždy k 1. 1. běžného kalendářního roku. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli rozdíl mezi nájemným za první čtvrtletí kalendářního roku a o míru inflace zvýšeným nájemným nejpozději ke dni splatnosti nájemného za druhé čtvrtletí příslušného kalendářního roku.

VI. Služby s nájmem spojené

1. S užíváním nebytových prostor podle čl. III této smlouvy je spojeno poskytování následujících druhů služeb, přičemž cena za tyto služby je stanovena v závislosti na poměru podlahové plochy nájemcem užívaných nebytových prostor k celkové podlahové ploše prostor v budově:

Druh služby	m ²	Zálohy na služby za 1 m ² / měsíc bez DPH v Kč	Zálohy na služby za celkovou plochu / měsíc bez DPH v Kč	Zálohy na služby za celkovou plochu / čtvrtletí bez DPH v Kč
Teplo	98,99 m ²	14,67 Kč	1 452,18 Kč	4 356,54 Kč
Elektrická energie	98,99 m ²	9,24 Kč	914,67 Kč	2 744,01 Kč
Vodné a stočné	80,51 m ²	3,21 Kč	258,44 Kč	775,32 Kč
Odvoz odpadu	98,99 m ²	1,26 Kč	124,73 Kč	374,19 Kč
Servis výtahu	98,99 m ²	0,84 Kč	83,15 Kč	249,45 Kč
Celkem zálohy na služby na čtvrtletí bez DPH v Kč				8 499,51 Kč

K částce zálohy na služby bude připočtena příslušná sazba DPH.

- Nájemce se zavazuje platit pronajímateli v průběhu kalendářního roku zálohy na úhradu za služby poskytované v souvislosti s užíváním nebytových prostor. Výše záloh na služby spojených s užíváním nebytových prostor může být pronajímatelem upravena v průběhu kalendářního roku v závislosti na zvýšení cen energií, vody apod., a to formou písemného dodatku k této smlouvě.
- Skutečné náklady na služby spojené s užíváním nebytových prostor připadající na nájemce vyúčtuje pronajímatel (prostřednictvím správce) na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného v souladu s platnými právními předpisy a ustanoveními této smlouvy, a to nejpozději do 30. 4. následujícího kalendářního roku. Na požádání budou pronajímatelem nájemci předloženy potřebné podklady pro vyúčtování.

VII.

Platební podmínky

- Nájemce se zavazuje platit pronajímateli čtvrtletně nájemné ve výši 18 328,- Kč, a to vždy nejpozději do 15. dne druhého kalendářního měsíce příslušného čtvrtletí převodem na účet pronajímatele číslo 20001-4129231/0710, vedený u České národní banky, pobočky České Budějovice, variabilní symbol 08214.
- Nájemce se zavazuje platit pronajímateli čtvrtletně zálohy na služby spojené s užíváním nebytových prostor uvedené v čl. VI. odst. 1 této smlouvy převodem na účet pronajímatele číslo 4129231/0710, vedený u České národní banky, pobočky České Budějovice, a to na základě zálohové faktury vystavené pronajímatelem v souladu s platnými právními předpisy a ustanoveními této smlouvy vždy nejpozději do 15. dne prvního kalendářního měsíce příslušného čtvrtletí s tím, že zálohová faktura je splatná do 15. dne druhého kalendářního měsíce příslušného čtvrtletí. Pronajímatel se poté zavazuje vystavit v souladu s platnými právními předpisy a ustanoveními této smlouvy

nájemci za jím zaplacenou zálohu na služby spojené s užíváním nebytových prostor daňový doklad o přijaté platbě, a to vždy nejpozději do 15 dnů ode dne připsání příslušné částky na příslušný účet pronajímatele.

3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli čtvrtletně podíl nájemce na nákladech na provoz společných prostor ve výši 1 554,71 Kč bez DPH + příslušná sazby DPH převodem na účet pronajímatele číslo 4129231/0710, vedený u České národní banky, pobočky České Budějovice, a to na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem v souladu s platnými právními předpisy a ustanoveními této smlouvy vždy nejpozději do 15. dne prvního kalendářního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí s tím, že daňový doklad (faktura) je splatný do 15. dne druhého kalendářního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.
4. Peněžité závazky smluvních stran jsou uhrazeny připsáním příslušné částky na příslušný účet věřitele.
5. Bude-li některé ze smluvních stran doručena faktura vystavená druhou smluvní stranou s uvedením chybných údajů, je tato smluvní strana povinna fakturu neprodleně, nejpozději však do doby její splatnosti, zaslat zpět s upozorněním na chyby a žádostí o jejich odstranění.
6. Druhá smluvní strana je povinna údaje překontrolovat a odstranit zjištěné nedostatky a zaslat bezvadnou fakturu zpět s tím, že takto opravená faktura je splatná do 21 dnů po jejím doručení druhé smluvní straně.
7. Nebudou-li ani po překontrolování vrácené faktury zjištěny žádné její nedostatky, zašle smluvní strana fakturu zpět druhé smluvní straně s tím, že faktura je splatná do 21 dnů po opětovném doručení faktury druhé smluvní straně.
8. Nájemce se zavazuje při prodlení s úhradou svých závazků vůči pronajímateli zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
9. Na zajištění nájemného má pronajímatel zástavní právo k movitým věcem, které jsou v užívaných nebytových prostorech a patří nájemci, s výjimkou věcí vyloučených z výkonu rozhodnutí prodejem movitých věcí. Pronajímatel je oprávněn zadržet věci, stěhuje-li se nájemce nebo jsou-li odstraňovány věci, přestože nájemné není zaplacené nebo zajištěno.

VIII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen udržovat nebytové prostory ve stavu způsobilém k řádnému užívání.

2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu. Pronajímatel je povinen zajistit řádné a včasné dodávky služeb specifikovaných v čl. VI této smlouvy.
3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím oprávněné osobě vstup do nebytových prostor užívaných nájemcem za účelem kontroly, zda nájemce užívá nebytový prostor řádným způsobem, a to na základě předchozího písemného upozornění učiněného alespoň tři pracovní dny předem. Bez předchozího písemného upozornění je pronajímatel oprávněn vstoupit do nájemcem užívaných nebytových prostor v případech nezbytné nutnosti, zejména je-li to nutné k odvrácení nebezpečí vzniku škody. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k nájemcem užívaným nebytovým prostorům. Nájemce není oprávněn provést výměnu zámků bez předchozího souhlasu pronajímatele.
4. Dá-li nájemce nebytové prostory do podnájmu v rozporu s ustanovením čl. III odst. 5 této smlouvy, je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy. Odstoupení od smlouvy je třeba učinit písemně a zaslat je nájemci. Účinky odstoupení od smlouvy nastanou následující den po jeho doručení nájemci. Odstoupením od smlouvy se smlouva neruší od počátku, nýbrž ke dni následujícímu po dni doručení odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně.

IX.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že nebude v budově, v níž se nachází užívané nebytové prostory, ani na volném prostranství v okolí budovy skladovat škodlivé a nebezpečné látky, ani jejich zbytky. Nájemce zcela odpovídá za svou provozovanou činnost ve smyslu dodržování platných právních předpisů týkajících se životního prostředí, hygienických předpisů a požárních předpisů v užívaných nebytových prostorách a dále za škodu v budově, na budově i volném prostranství v okolí budovy a životním prostředí způsobenou provozovanou činností či v souvislosti s ní a nedodržením platných právních předpisů.
2. Nájemce je povinen provádět v užívaných nebytových prostorech na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu (viz nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník). Opravy nad rámec běžných oprav je nájemce oprávněn provést pouze s přechodným písemným souhlasem pronajímatele. V případě souhlasu pronajímatele s provedením těchto oprav se smluvní strany zavazují uzavřít smlouvu v písemné formě upravující zejména podmínky provádění oprav a náhradu nákladů s nimi spojených.
3. Nájemce je povinen provádět opravy nebytových prostor, jejichž potřeba vznikne zaviněním nájemce, na své náklady.

4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat nebytové prostory pro vady, které nebyly včas pronajímateli oznámeny.
5. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání nebytových prostor v rozsahu nutném pro provádění oprav a udržování nebytových prostor.
6. Nájemce je povinen v užívaných nebytových prostorách dodržovat obecně závazné právní předpisy požární ochrany, ochrany životního prostředí a hygienické předpisy. Podle míry požárního nebezpečí jsou provozované činnosti v budově Vyšehrad č. p. 169 a v budově bez č. p. / č. e. v ulici Vyšehrad v Českém Krumlově v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, začleněny do kategorie činností bez zvýšeného požárního nebezpečí. Osobou odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, v souladu s vyhláškou č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci) a v souladu se zákonem č. 262/2006 Sb., zákoníkem práce, ve znění pozdějších předpisů, za nájemce je Kamil Kliemeš.
7. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce.
8. Nájemce je povinen respektovat provozní řád a požární směrnici budovy, v níž se užívané nebytové prostory nachází, jakož i jiné interní předpisy pronajímatele, které svým obsahem souvisejí s předmětem této smlouvy, jakož i takové interní předpisy, které nabydou platnosti a účinnosti v době trvání této smlouvy. Podpisem této smlouvy nájemce potvrzuje, že byl s těmito předpisy seznámen.
9. Nájemce je povinen po ukončení provozní doby užívané nebytové prostory řádně uzavřít. Tato povinnost se vztahuje také na hlavní vchodové dveře do budovy, v níž se užívané nebytové prostory nachází.
10. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a zajistit v užívaných nebytových prostorech na svůj náklad běžný úklid.
11. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na nebytových prostorech, které jsou předmětem této smlouvy, nevznikla škoda.
12. Nájemce je povinen počínat si v prostorách budovy, v níž se nebytové prostory nacházejí, tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku pronajímatele.

13. Nájemce zcela odpovídá za vzniklou škodu způsobenou nedodržením nebo porušením platných právních předpisů a ustanovení této smlouvy. Vzniklá škoda bude nájemcem bezodkladně odstraněna; v případě nemožnosti odstranění bude škoda nájemcem nahrazena v penězích.
14. Nájemce je povinen po podané výpovědi nebo tři měsíce před zánikem práva užívání nebytových prostor a předáním nebytového prostoru umožnit zájemci o užívání nebytového prostoru jeho prohlídku v přítomnosti pronajímatele nebo jím oprávněné osoby.

X.

Změny nebytového prostoru

1. Změny nebytového prostoru je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě souhlasu pronajímatele s provedením změn nebytového prostoru se smluvní strany zavazují uzavřít smlouvu v písemné formě upravující zejména podmínky provádění změn nebytového prostoru. Nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních nákladů na stavební úpravy a opravy užívaných nebytových prostor, a to ani po zániku práva užívání nebytových prostor.
2. Provede-li nájemce změny nebytového prostoru bez písemného souhlasu pronajímatele, je povinen po zániku práva užívání nebytových prostor uvést nebytový prostor na své náklady do původního stavu, tj. provedené změny odstranit. Hrozí-li v důsledku prováděných změn pronajímateli značná škoda, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit. Tím není dotčeno právo na náhradu škody.

XI.

Doba nájmu

Tato smlouva se sjednává s účinností ode dne 1. 1. 2013 na dobu určitou v trvání do 31. 12. 2013.

XII.

Zánik práva užívání nebytových prostor

1. Právo užívání nebytových prostor zaniká uplynutím doby, na kterou bylo sjednáno, nebo písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí anebo odstoupením od smlouvy.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí s výpovědní lhůtou v trvání tři měsíce, kdy výpovědní důvody jsou upraveny v § 9 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a v § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů. Výpovědní lhůta počíná

běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Uplynutím výpovědní lhůty smlouva zaniká.

3. Smlouva může být kdykoliv ukončena písemnou dohodou obou smluvních stran.
4. Ke dni zániku práva užívání nebytových prostor je nájemce povinen nebytový prostor vyklidit a předat jej pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to na základě písemného předávacího protokolu potvrzeného oběma smluvními stranami, ve kterém bude uveden zejména stav nebytového prostoru, jeho závady a počet předaných klíčů.
5. Za každý den prodlení s vyklizením a předáním nebytového prostoru podle odst. 3 tohoto článku se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč. Pronajímatel je oprávněn požadovat náhradu škody vzniklé mu porušením povinností podle odst. 4 tohoto článku nájemcem, jejíž výše není limitována výší smluvní pokuty.

XIII.

Závěrečná ustanovení

1. Nájemce se seznámil se stavem nebytových prostor a v tomto stavu je přebírá.
2. V ostatních záležitostech touto smlouvou neupravených se řídí práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.
3. Veškeré změny a dodatky této smlouvy budou provedeny v písemné formě, označeny pořadovými čísly a řádně podepsány osobami oprávněnými jednat ve věcech této smlouvy.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 1. 2013.
5. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu s tím, že každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
6. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

7. Nedílnou součástí této smlouvy je kopie výpisu z obchodního rejstříku nájemce a plán objektu Finančního úřadu v Českém Krumlově s vyznačením užívaných nebytových prostor.
8. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o jakékoliv změně údajů v této smlouvě uvedených.
9. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a že tato smlouva je sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Českých Budějovicích dne 21. 12. 2012

Česká republika -
Generální finanční ředitelství
117 22 Praha 1, Lazarská 15/7
-47-



.....
Česká republika – Generální finanční ředitelství
Ing. Lenka Pšikalová
vedoucí oddělení vnitřní správy
Finančního ředitelství v Českých Budějovicích

V Českém Krumlově dne 22.1.2013

Triumfa Český Krumlov, s.r.o.
SPRÁVA DOMŮ
VYŠEHRAD 169
381 01 ČESKÝ KRUMLOV



.....
Triumfa Český Krumlov, s. r. o.
Kamil Klimeš
jednatel