

16/3005/0001

nakresuje 96/293/0001

Sc

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřena podle ust. 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění  
pozdějších předpisů  
(dále jen „smlouva“)

mezi smluvními stranami:

**Jaroslava Horká**

bytem:

nar.:

bank. spojení:

číslo účtu:

*jako pronajímatelem na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)*

a

**Česká republika – Generální finanční ředitelství**

se sídlem: Lazarská 15/7, 117 22 Praha 1

zastoupená: Ing. Jiřím Grünseisenem, ředitelem Sekce ekonomiky

IČ: 72080043

DIČ: CZ72080043

bank. spojení: ČNB Praha

číslo účtu:

*jako nájemcem na straně druhé (dále jen „nájemce“)*

pro: Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, Územní pracoviště Brno-venkov  
Příkop 8, 602 00 Brno

adresa pro zasílání písemností a faktur: Finanční úřad pro Jihomoravský kraj  
Územní pracoviště Brno-venkov  
Příkop 8, 602 00 Brno

### Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem vymezené jednotky č. 86-89 a 91-92 ve 4. nadzemním podlaží budovy č.p. 838 (sekce B, objekt IBC) – stavba občanské vybavenosti na ulici Příkop č. ev. 8 v Brně, která je součástí pozemku p.č. 563/4 v k. ú. Zábrdovice, zapsaného na LV č. 756 pro k. ú. Zábrdovice, obec Brno-město vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno- město.

### Článek I.

#### Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání nebytové prostory ve 4. nadzemním podlaží budovy specifikované v Úvodním ustanovení smlouvy v členění:

|   |               |                            |
|---|---------------|----------------------------|
| - kancelář č. 86, inv. č. 4340            | o výměře      | 25,03 m <sup>2</sup>       |
| - kancelář č. 87, inv. č. 4339            | o výměře      | 21,89 m <sup>2</sup>       |
| - kancelář č. 88, inv. č. 4338            | o výměře      | 18,67 m <sup>2</sup>       |
| - kancelář č. 89, inv. č. 4337 a č. 4334  | o výměře      | 32,36 m <sup>2</sup>       |
| <b>Kancelářské prostory</b>               | <b>celkem</b> | <b>97,95 m<sup>2</sup></b> |
| - prostor č. 91, inv. č. 4335 a č. 4353a) | o výměře      | 23,15 m <sup>2</sup>       |
| - sklad č. 92, inv. č. 4336               | o výměře      | 30,77 m <sup>2</sup>       |
| <b>Ostatní prostory</b>                   | <b>celkem</b> | <b>53,92 m<sup>2</sup></b> |
| <hr/>                                     |               |                            |
| Celkem                                    |               | 151,87 m <sup>2</sup>      |
| dále jen „nebytové prostory“.             |               |                            |

2. Zákres nebytových prostor tvoří přílohu č. 1 smlouvy.
3. Nebytové prostory bezprostředně navazují na prostory ve vlastnictví České republiky a příslušnosti hospodařit pro Generální finanční ředitelství, které jsou vzájemně propojeny.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav nebytových prostor z doby užívání před uzavřením této smlouvy a v tomto stavu je do nájmu přijímá.

## Článek II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci nebytové prostory do nájmu za účelem umístění a k plnění funkcí a výkonu administrativních činností Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj, Územního pracoviště Brno – venkov.
2. Pro jiný účel nájmu je nutný předchozí souhlas pronajímatele.

## Článek III. Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání nebytových prostor nájemné sjednané dohodou smluvních stran ve výši 2.900,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, tj. 440.423,- Kč/rok.
2. Nájemné je splatné čtvrtletně ve výši 110.105,75 Kč, a to vždy nejpozději do 10. kalendářního dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy.
3. V souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů, pronajímatel u nájemného za nebytové prostory uplatňuje osvobození od DPH.
4. Začne-li nebo skončí-li nájem v průběhu měsíce, náleží nájemci pouze odpovídající část nájemného z výše měsíčního nájmu.
5. Počínaje rokem 2017 je pronajímatel oprávněn vždy k 1. 3. příslušného roku navýšit formou dodatku ke smlouvě nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem nebo jiným kompetentním orgánem.

6. Valorizace nájemného nebude pronajímatelem uplatňována, pokud míra inflace vypočtená dle odst. 5. smlouvy za uplynulý kalendářní rok nedosáhne 5 %. Pokud míra inflace bude vyšší než sjednaný limit 5%, může být pronajímatelem uplatněno navýšení nájemného odpovídající rozdílu skutečné výše míry inflace a sjednaného limitu 5%. Jakmile souhrnná suma neuplatněné inflace z minulých období přesáhne 10%, bude nájemné pro následná roční období valorizováno dle odst. 5. Smlouvy.
7. Součástí nájmu nejsou náklady na služby spojené s nájmem, které si nájemce zajišťuje samostatně.

#### **Článek IV.**

##### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel přenechává nájemci nebytové prostory do užívání ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání a zavazuje se je v tomto stavu udržovat a zajistit nájemci řádný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním nebytových prostor.
2. Pronajímatel je povinen provádět veškerou údržbu a nezbytné opravy nebytových prostor, vyjma běžné údržby.
3. Pronajímatel dává nájemci souhlas k zabezpečení nebytových prostor způsobem odpovídajícím jeho činnosti, souhlasí s umístěním elektrické požární signalizace, poplachové zabezpečovací a tísňové signalizace, příp. kamerového systému apod. pro potřeby nájemce. Uvedená zařízení instaluje nájemce vlastním nákladem a je povinen je při skončení nájmu vlastním nákladem odstranit. Jejich umístění je již zohledněno v ceně nájemného.
4. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci v nebytových prostorách využívat samostatná vnitřní datová, telekomunikační, případně jiná technologická zařízení potřebná pro zabezpečení provozu nájemce, která nájemce instaloval na vlastní náklad.
5. Pronajímatel je povinen odstranit v co nejkratší době od nahlášení nájemcem vady nebytových prostor tak, aby je nájemce mohl nerušeně a v plném rozsahu užívat, kromě vad způsobených vyšší mocí a pojistných událostí, které se pronajímatel zavazuje odstranit ve lhůtě dohodnuté s nájemcem v každém jednotlivém případě.

#### **Článek V.**

##### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory s péčí řádného hospodáře tak, aby tyto byly chráněny před poškozením nad míru obvyklého opotřebení.
2. Nájemce se zavazuje nepřenechat nebytové prostory nebo jejich část k užívání jiné fyzické nebo právnické osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do nebytových prostor užívaných nájemcem za účelem jejich prohlídky a provedení kontroly, a to na základě předchozího písemného upozornění učiněného alespoň tři pracovní dny předem. Prohlídka nebytových prostor bude provedena v pracovní dny a v pracovní době pouze za přítomnosti pověřeného zástupce nájemce. Souhlas s prohlídkou nebytových prostor nebude bez závažného důvodu nájemcem odepřen.
4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání nebytových prostor v rozsahu nutném pro provádění oprav a udržování nebytových prostor.

5. Nájemce po dobu trvání nájemní smlouvy na vlastní náklad provádí nebo zajišťuje běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním nebytových prostor, a to v rozsahu, jak jsou vymezeny v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, které se použije podpůrně pro účely této smlouvy.
6. Nájemce se zavazuje provádět veškerý servis, údržbu a opravy nainstalovaného klimatizačního zařízení v kancelářských prostorách, včetně venkovních rozvodů a zařízení, na své náklady. Vlastníkem klimatizačního zařízení je pronajímatel. Zápis o předání a převzetí klimatizačního zařízení tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
7. Nájemce je povinen v užívaných nebytových prostorách dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejm. předpisy požární ochrany, předpisy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.
8. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou pronajímateli a ostatním uživatelům prostor v budově spočívajících v jednání či opomenutí nájemce a jeho zaměstnanců.
9. Nájemce je povinen vrátit po ukončení nájmu pronajímateli nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

#### **Článek VI. Změny nebytových prostor**

1. Změny nebytových prostor je nájemce oprávněn provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a na své náklady, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Souhlas ze strany pronajímatele nebude bezdůvodně odepřen.
2. Provede-li nájemce změny nebytových prostor bez písemného souhlasu pronajímatele, je povinen uvést nebytové prostory do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu.

#### **Článek VII. Doba nájmu**

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou počínaje dnem 1. 7. 2016.
2. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna smlouvu vypovědět písemně bez udání důvodů. Výpovědní doba činí šest měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel se zavazuje, že tuto smlouvu nájemci nevypoví po dobu 5ti let od uzavření této smlouvy. Tento závazek neplatí v případě, že se nájemce dostane do prodlení s placením nájemného, či energií a služeb spojených s provozem předmětu smlouvy, trvajícím déle jak 30 dnů.

#### **Článek VIII. Závěrečná ustanovení**

1. V ostatních záležitostech touto smlouvou neupravených se řídí práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy nelze bez písemného souhlasu druhé smluvní strany převádět na třetí stranu,

3. Smlouva je závazná i pro případné právní nástupce obou smluvních stran. Oznámení o změně smluvní strany bude sděleno písemně druhé smluvní straně do 15-ti dnů od rozhodné události.
4. Smlouva dnem nabytí účinnosti v plném rozsahu ruší a nahrazuje smlouvu o podnájmu nebytových prostor uzavřenou dne 30. 10. 1996 mezi manželi Josefem Horkým a Jaroslavou Horkou, oba bytem Jeřabinová 6, Brno a Finančním ředitelstvím v Brně (právním předchůdcem nájemce) ve znění jejich dodatků č. 1 – 6.
5. Veškeré změny doplňky smlouvy budou provedeny v písemné formě, označeny pořadovými čísly a řádně podepsány smluvními stran.
6. Stane-li se některé ustanovení smlouvy neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního neúčinného.
7. Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této smlouvy, že smlouva nebyla uzavřena v tísni nebo za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.
8. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 7. 2016.
9. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
10. Nedílnou součástí smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 - Zákres nebytových prostor

Příloha č. 2 - Zápis o předání a převzetí klimatizačního zařízení

V Brně dne 16.2.2016

Pronajímatel:  
Jaroslava Horká

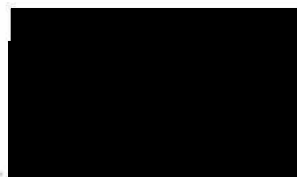
V Praze dne 08-03-2016

Nájemce:  
Česká republika – Generální finanční  
ředitelství

Generální finanční ředitelství  
117 22 Praha 1, Lazarská 7/15  
-31-



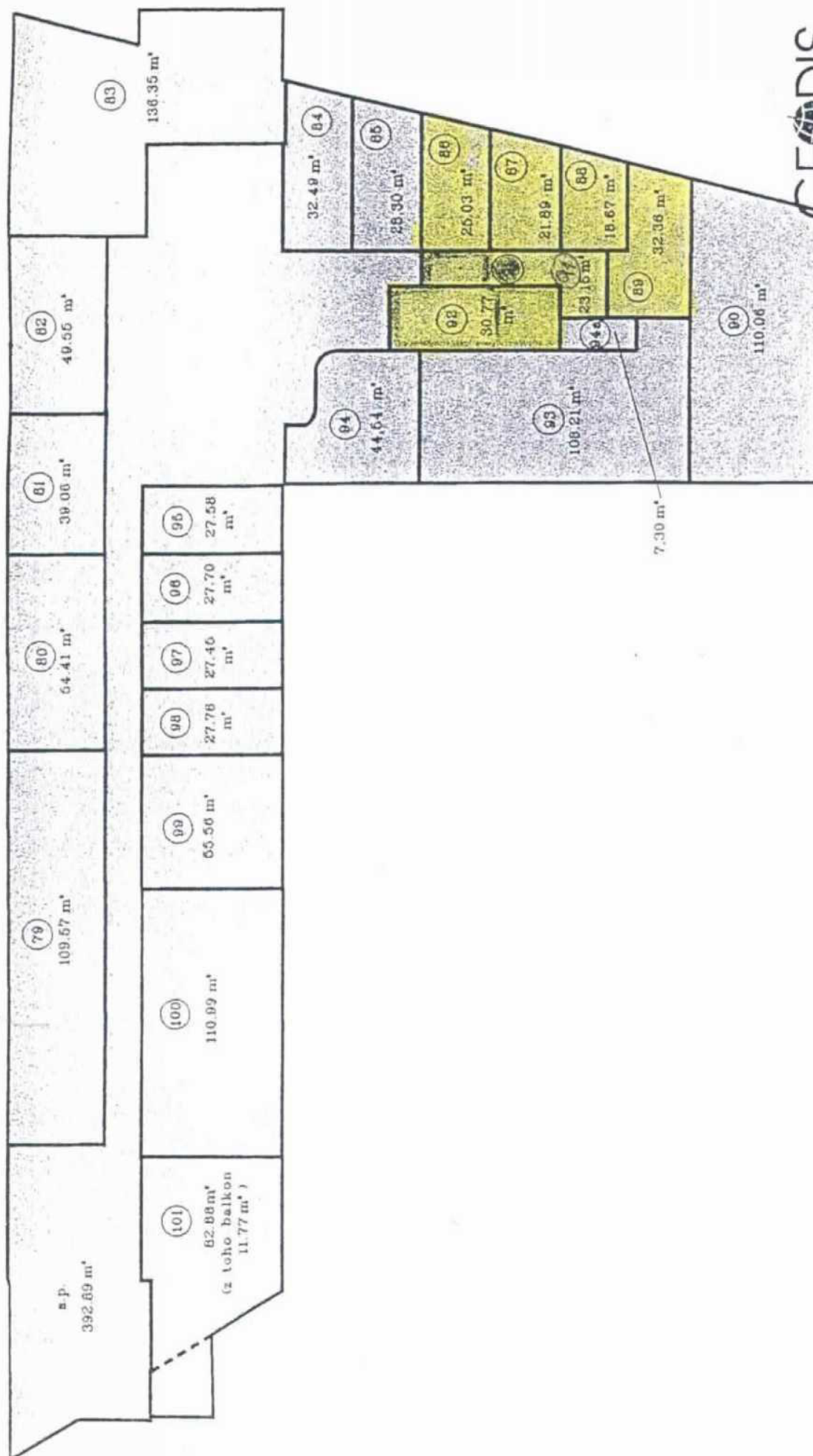
Jaroslava Horká



Ing. Jiří Grünseiesen  
ředitel Sekce ekonomiky



Příloha č. 1 – Zákres nebytových prostor



GEODIS

GEODIS BRNO s.r.o.  
11a

IBC - sekce B - 4.nadzemní podlaží

Zápis o předání a převzetí nadstandardního vybavení - klimatizačního zařízení.

Klimatizace předání

V návaznosti na smlouvu o podnájmu nebytových prostor v objektu IBC, sekce B, Příkop 6, BRNO, nájemci Josef Horký a Jaroslava Horká [redacted] předávají do dočasného užívání klimatizační zařízení podnajíjemníkovi „Finanční úřad Brno - venkov“ (dále jen uživatel), který je přebírá do užívání na dobu trvání podnájemní smlouvy.

Klimatizační zařízení obsahuje:

4 ks nástěnných vnitřních jednotek MIDEA MSB-09CRN

4 ks venkovních jednotek MIDEA MSB-09CRN

4 ks dálkových ovládání

4 ks sacího a tlačného potrubí

2 ks čerpadel kondenzátu

Přináležící elektroinstalace

Návody na použití (manuály)

Klimatizační sestavy jsou továrně nové - funkční. Vnitřní klimatizační jednotky jsou instalovány v pronajatých místnostech 337, 338, 339 a 340 sekce B areálu. Venkovní jednotky pak na střeše dvorního traktu sekce B.

Dodavatelem klimatizačního zařízení je obchodní společnost:

FARAHEIT servis, s.r.o., Charbulova 6, 618 00 BRNO

IČO: 258 28 602

v zastoupení panem Tomášem Slavičkem jednatelem společnosti

Tel-fax: 548 210 358

Dodavatel věci poskytuje na předmětnou dodávku záruku od 1.5.2004 po dobu 24 měsíců za předpokladu, že uživatel podrobí prostřednictvím dodavatele klimatizační zařízení 2x ročně provozní kontrole a servisním úkonům. Uživatel se zavazuje tyto servisní prohlídky realizovat.

Uživatel se dále zavazuje, že bude klimatizační zařízení provozovat v souladu s jeho technickým určením a návodem na použití stanoveným dodavatelem věci, a to na své náklady včetně nákladů na předepsané servisní úkony a náklady na případné opravy po celou dobu užívání věci.

Uživatel se zavazuje, po ukončení podnájemní smlouvy předat věc nájemci ve funkčním stavu se zohledněním standardní amortizace za dobu užívání.

V Brně 1.5.2004

za nájemce:

[redacted signature]

za podnajíjemníka:

FARAHEIT FÚ BY

[redacted signature]

Generální finanční ředitelství, Oddělení hospodářské správy Brno  
Finanční úřad pro Jihomoravský kraj  
Územní pracoviště Brno-venkov

## Doklad o provedené kontrole budoucího smluvního vztahu

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| AVIS číslo smlouvy/dodatku | 46/3005/0001         |
| Číslo jednací              |                      |
| Vyřizuje                   | JUDr. Hana Mašterová |

|                  |   |
|------------------|---|
| Obchodní partner | Jaroslava Horká, [REDACTED]   |
| Předmět plnění   | Nájemní smlouva na pronájem prostor pro ÚzP- s účinností od 1. 7. 2016 ruší a nahrazuje smlouvu ze dne 30. 10. 1996 |
| Místo plnění     | FÚ pro Jihomoravský kraj, ÚzP Brno-venkov, Příkop 8, 604 24 Brno  |

| Schválil                                | Jméno a příjmení     | Vyjádření, datum a podpis            |
|---|----------------------|--------------------------------------|
| Osoba odpovědná za účetní případ        | Helena Chlubná       | Souhlasím, dne 04.03.2016 [REDACTED] |
| Kontrola technických údajů <sup>1</sup> |                      |                                      |
| Kontrola z právního hlediska            | JUDr. Hana Mašterová | Souhlasím, dne 7.3.2016 [REDACTED]   |
| Příkazce operace                        | Mgr. Ladislav Šustr  | Souhlasím, dne 7.3.2016 [REDACTED]   |
| Správce rozpočtu                        | Dana Zorníková       | Souhlasím, dne 7.3.2016 [REDACTED]   |

<sup>1</sup> u smluv obsahujících měřitelné údaje či technologické postupy