

Smluvní strany:

1. Vojenské lesy a statky ČR, s.p.

se sídlem: Pod Juliskou 1621/5, Dejvice, 160 00 Praha 6

IČO: 00000205

DIČ: CZ00000205

zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka ALX 256

zastoupen ředitelem Ing. Petrem Králem

bankovní spojení: [REDAKCE]

číslo účtu: [REDAKCE]

na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

2. HART s.r.o.

sídlo: Na Vyhlídce 1118/54, 360 01 Karlovy Vary

IČO: 07737912 DIČ: není plátce DPH

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, spisová značka C 37274

zastoupena na základě plné moci ze dne 20.12.2018 Martinem Hartem

na straně druhé (dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) tuto

smlouvu o nájmu nemovitostí

(dále jen „smlouva“)

Článek 1

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že má na základě § 2 odst. 2 zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, právo hospodařit s nemovitostmi ve vlastnictví České republiky, a to s:

- pozemkem st.p.č. 381, výměra: 234 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova s č.p. 170, rodinný dům;
- pozemkem p.č. 765/4, výměra: 1855 m², druh pozemku: zahrada;
- pozemkem p.č. 1086/6, výměra: 36 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: ostatní komunikace;

všechny výše uvedené nemovitosti jsou zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 3 pro k.ú. a obec Velichov, u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary.

Pronajímatel má rovněž právo hospodařit s vybavením nemovitostí, které je uvedeno v předávacím protokolu o předání a převzetí nemovitostí sepsaným mezi pronajímatelem a nájemcem.

2. Pronajímatel touto nájemní smlouvou přenechává za úplaty nájemci v Článku 1 této smlouvy uvedené nemovitosti, jejich příslušenství a vybavení do užívání, aby je dočasně (ve sjednané době) užíval, když předmětné nemovitosti jsou:

- budova č.p. 170 stojící na p.č.st. 381, výměra: 234 m²; skládající se z místností uvedených v evidenčním listu, který je přílohou č. 1 této smlouvy. Celková započitatelná podlahová plocha místností činí 227,10 m². Součástí budovy je dále garáž o velikosti 23,2 m² a přístřešek o velikosti 21,70 m²;
- pozemek p.č. 765/4, výměra: 1855 m², druh pozemku: zahrada;
- pozemek p.č. 1086/6, výměra: 36 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: ostatní komunikace;

(dále společně jako „nemovitosti“ nebo také jako „předmět nájmu“).

Článek 2 Účel nájmu

1. Účelem nájmu je užívání nemovitostí a vybavení specifikovaných v Článku 1 této smlouvy pro účely bydlení, parkování osobního automobilu ve vlastnictví nájemce nebo svěřeného do užívání nájemci a dále k pěstební činnosti pro vlastní potřebu nájemce.

Článek 3 Doba trvání a skončení nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu určitou, kdy nájem **vzniká dnem 1.4.2019 a končí dnem 31.3.2024.**
2. Nájemní vztah skončí uplynutím sjednané doby nájmu, dohodou smluvních stran nebo výpovědí.
3. Každá ze smluvních stran může písemně vypovědět tuto smlouvu s výpovědní lhůtou tři měsíce. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. V pochybnosti o datu doručení se má za to, že byla doručena třetí den po odeslání. V případě, že nájemce poruší povinnosti ujednané touto smlouvou zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo v souladu s OZ vypovědět nájem bez výpovědní doby.
4. Výpověď nájmu se řídí ustanovením § 2288 až 2291 OZ.
5. Pronajímatel může na základě písemné žádosti nájemce dobu nájmu písemným dodatkem k této smlouvě podepsaným oběma smluvními stranami prodloužit. Nájemce písemnou žádost o prodloužení doby nájmu pronajímateli doručí nejpozději 45 dnů před skončením doby nájmu. Pokud si o prodloužení doby nájmu nájemce v této lhůtě písemně nezažádá, skončí doba nájmu dle bodu 1. tohoto článku smlouvy a ustanovení § 2285 OZ se tak nepoužije.

Článek 4 Předání a převzetí nemovitostí

1. Pronajímatel předá nájemci nemovitosti první den doby nájmu dle Článku 3, bodu 1., jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá. O předání nemovitostí bude sepsán mezi smluvními stranami předávací protokol.
2. Nájemce je povinen odevzdat vyklizené nemovitosti a vybavení ve vlastnictví pronajímatele v den, kdy nájem končí.
3. V případě, že nájemce nemovitosti ke dni skončení nájmu nevyklidí, je pronajímatel oprávněn na/do nemovitostí vstoupit, tyto vyklidit a uskladnit věci nájemce, které se v/na nemovitostech nacházejí ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce takovéto věci bez zbytečného odkladu, vznikne pronajímateli právo věci po předchozím upozornění nájemce na jeho účet prodat po té, co poskytne dostatečnou lhůtu k převzetí. Ustanovení předchozí věty se nepoužije na věci, kterou nájemce zjevně opustil. Nájemce výslovně souhlasí, aby po případném prodeji věcí pronajímatelem dle tohoto ustanovení, pronajímatel započel částku obdrženou za takovýto prodej, proti jakékoli pohledávce, kterou má za nájemcem, vzniklou v souvislosti s touto smlouvou.
4. Nájemce je povinen nemovitosti předat po ukončení nájmu pronajímateli:
 - ve stavu v jakém je převzal a bez vad, které měl povinnost odstranit, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání;
 - beze změn, které provedl s písemným souhlasem pronajímatele, pokud se nájemce s pronajímatelem dohodli tak, že nájemce ke dni ukončení nájmu uvede nemovitosti do původního stavu;
 - beze změn, které provedl bez písemného souhlasu pronajímatele.
5. V případě, že nájemce neodevzdá nemovitosti dle bodu 2. a bodu 3., je nájemce povinen pronajímateli platit smluvní pokutu ve výši ujednaného celkového měsíčního nájemného za

nemovitosti do dne řádného odevzdání nemovitostí, a to za každý, byť i jen započatý měsíc, ve kterém bude nájemce v prodlení s odevzdáním nemovitostí, nebo jejich částí.

6. O předání nemovitostí bude sepsán mezi pronajímatelem a nájemcem předávací protokol.

Článek 5 Nájemné

1. Nájemné se sjednává ve výši stanovené na základě vyhodnocení nabídek VVŘ vyhlášeného dne 17.1.2019:
 - a) za nemovitosti: **25 000 Kč/měsíc bez DPH;**
 - b) za vybavení nemovitostí: **1 266 Kč/měsíc bez DPH;**
 - c) **celkové měsíční nájemné činí 26 266 Kč/měsíc bez DPH** (slovy: dvacetšesttisícdvěstěšedesátšest korun českých).
2. Pronajímatel neposkytuje nájemci plnění spojená s užíváním nemovitostí (dále jen „plnění“), veškerá plnění si nájemník sjednává přímo s dodavateli.
3. Počínaje 1. 4. 2020 následujícím po uzavření této smlouvy bude měsíční nájemné dle bodu 1. písm. a) tohoto článku každoročně navyšováno o úředně uznaný roční průměr celkové inflace (dále jen „inlace“) za předchozí rok, a to vždy k 1. 4. běžného roku. Obě smluvní strany se zavazují respektovat pro tento účel oficiální údaje Českého statistického úřadu. Veškeré výpočty valorizací provádí pronajímatel, přičemž nájemce se zavazuje takto vypočtené a opravené nájemné pronajímateli platit.
4. Měsíční nájemné je nájemce povinen platit pronajímateli řádně a včas, nájemce s pronajímatelem se výslovně dohodli na úhradě nájemného **bankovním převodem, na účet [REDAKCE], VS: [REDAKCE]**, nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, za který se platí nájemné (počínaje 1. měsícem pronájmu). Pro včasnost platby je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
5. Nájemce se zavazuje spolu s 1. měsíčním nájmem uhradit i 3 měsíční nájmy, které budou použity jako jistota dle § 2254 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení nájemce s úhradou kterékoliv platby podle této smlouvy je pronajímatel oprávněn i bez souhlasu nájemce použít peněžitou jistotu k úhradě kterékoliv splatné pohledávky vůči nájemci. Peněžitou jistotu je pronajímatel povinen vrátit nájemci po nejpozději do 30 dnů poté, kdy nájemce vyklidil a pronajímateli řádně předal pronajaté nemovitosti.
6. V případě, že nájemce nebude platit řádně a včas, zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády při prodlení s úhradou nájemného a poplatek z prodlení při prodlení s úhradou plnění (pro případ, kdy by byla v době nájmu poskytována).

Článek 6 Členové domácnosti nájemce

1. Ke dni uzavření nájemní smlouvy jsou členy domácnosti nájemce:

[REDAKCE]

2. Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo písemného souhlasu s přijetím nového člena do domácnosti nájemce, vyjma osob blízkých.
3. Zvýšení počtu osob blízkých žijících v domácnosti je nájemce povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli. To platí i v případě snížení počtu osob žijících v domácnosti.

Článek 7

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti spojené s nájmem nemovitostí jsou obecně upraveny v platných právních předpisech, zejména v OZ, zvláštních právních předpisech, kterými se provádí OZ a zvláštních předpisech souvisejících. Pokud v období po uzavření nájemní smlouvy dojde ke změně právních předpisů, řídí se smluvní strany vždy jejich platným zněním.
2. Povinnosti pronajímatele:
 - přenechat a udržovat pronajaté nemovitosti ve stavu tak, aby je nájemce mohl užívat k ujednanému účelu;
 - zajistit nájemci nerušené užívání nemovitostí po dobu nájmu;
 - po skončení nájmu podle této smlouvy provést prohlídku pronajatých nemovitostí a o jejich předání sepsat s nájemcem předávací protokol.
3. Práva a povinnosti nájemce:
 - užívat pronajaté nemovitosti a vybavení s péčí řádného hospodáře k ujednanému účelu tak, aby nedocházelo ke škodám na nemovitostech a vybavení, případně jakýmkoli dalším škodám na majetku třetích osob, a dále, aby nedocházelo ke znehodnocení nemovitostí a vybavení nad rámec běžného opotřebení;
 - provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy. Běžná údržba zahrnuje náklady na udržování a čištění pronajatých prostor, zejména pravidelné prohlídky a čištění vodovodních zařízení, kuchyňských spotřebičů, topných zařízení, malování včetně oprav omítek, čištění podlah včetně podlahových krytin a obkladů stěn. Drobné opravy zahrnují podle výše nákladů opravy, kdy výše úhrady za jednotlivou opravu nepřesáhne částku 2 000 Kč. Za drobné opravy se zejména považují opravy vodovodních výtoků, mísících baterií, sprch, umyvadel, dřezů, splachovačů, sporáků, kuchyňských linek, topných zařízení, vrchních částí podlah, krytin, částí oken a dveří (jejich součástí), elektrických zařízení (vypínače, zásuvky, zvonky, zdroje světla);
 - zabezpečovat si služby spojené s pronájmem nemovitostí sám a na své náklady;
 - oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má dle OZ nebo dle této smlouvy provést pronajímatel, a umožnit mu provedení těchto, případně i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla;
 - provádět jakékoliv úpravy, přestavby a změny na pronajatých nemovitostech či jejich částech pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele;
 - provádět pravidelně odvoz komunálního odpadu;
 - má zakázáno bez písemného souhlasu pronajímatele zřizovat užívací právo třetím osobám (podnájem) k pronajatým nemovitostem a jejich částem, neuposlechnutí bude považováno pronajímatelem za zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce (neoprávněné užívání pronajatých nemovitostí k jinému účelu než bylo ujednáno);
 - je povinen v a na pronajatých nemovitostech udržovat čistotu a pořádek, udržovat cesty a chodníky čisté, sekat trávu a udržovat zeleň, v pronajatých nemovitostech ani v jejich blízkosti nesmí skladovat žádný odpadový materiál;
 - veškeré škody, způsobené prokazatelně činností nájemce v souvislosti s užíváním pronajatých nemovitostí, se nájemce zavazuje uhradit a veškeré takto vzniklé změny předmětu nájmu uvést do původního stavu, pokud je to možné nebo účelné, v opačném případě poskytnout pronajímateli přiměřenou finanční náhradu;
 - nájemce i všechny třetí osoby, kterým nájemce umožní vstup na/do nemovitostí, jsou povinny ve své činnosti dodržovat veškeré právní předpisy a další platné normy vztahující se k pronajatým nemovitostem a to zejména dodržovat zdravotně hygienické, ekologické, protipožární a bezpečnostní předpisy a uhradit v plné výši náklady vzniklé v důsledku jím

způsobených porušení a škod, rovněž uhradit pronajímatelem zaplacené pokuty, které mu byly uloženy za tato způsobená porušení či škody nájemcem i náklady za nutnou sanaci;

- nájemce i všechny třetí osoby, kterým nájemce umožní vstup na/do nemovitostí, jsou povinny poskytnout Vojenskému požárnímu dozoru Sekce dozoru a kontroly Ministerstva obrany jako orgánu zvláštního požárního dozoru veškerou součinnost nezbytnou pro výkon jeho činnosti v rozsahu dle § 31 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zejména umožnit jeho zaměstnancům vstup a vjezd do užívaných prostor v případě zjišťování příčin požárů a kontrolu dodržování povinností stanovených předpisy o požární ochraně, přičemž neposkytnutí této součinnosti se považuje za zvlášť závažné porušení povinnosti vyplývající z této smlouvy;
- nájemce i všechny třetí osoby, kterým nájemce umožní vstup na/do nemovitostí, jsou dále povinny umožnit vstup pronajímatelem pověřených osob k provedení kontroly stavu a dodržování účelu nájmu.

Článek 8

Ostatní ujednání

1. Pronajímatel neodpovídá nájemci za jakékoliv škody, zejména za škody způsobené na vnesených věcech a na movitých věcech ve vlastnictví nájemce a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Nájemce má možnost, aby proti těmto škodám předmět nájmu nechal na své náklady pojistit.

Článek 9

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že předmět nájmu se nachází ve stavu, který umožňuje užívání dle účelu uvedeného v této smlouvě. Nájemce je s tímto stavem podrobně seznámen, a proto předmět nájmu v tomto stavu k užívání přejímá.
2. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že si předmět nájmu řádně prohlédl a shledal ho ve stavu způsobilém pro smlouvený nájem.
3. Pokud nájemce poskytne platby na jakékoliv splatné závazky anebo zálohy na tyto závazky, může pronajímatel touto platbou pokrýt jiné nekryté pohledávky vůči nájemci nejdříve splatné, a to v případě, že takovéto nájemcem poskytnuté platby nebudou obsahovat údaje či určení učiněné nájemcem, na které dosud nezaplacené závazky mají být tyto platby spárovány.
4. Pokud by se jakékoliv ustanovení této smlouvy stalo neúčinným, nebude to mít vliv na ostatní ustanovení smlouvy. Strany prohlašují, že se společně dohodnou na novém účinném ustanovení, nahrazující ustanovení neúčinné a toto nové ustanovení bude z hlediska předpokládaného ekonomického vývoje co nejbližší ustanovení, které se stalo neúčinným.
5. Tato smlouva se bude řídit a všechny její podmínky budou vykládány v souladu s českým právem. Pro výklad právního jednání smluvních stran a pojmů používaných smluvními stranami se použijí nejprve přednostně ustanovení této smlouvy a jejich příloh; není-li takových ustanovení, budou tato právní jednání a termíny posouzeny podle ustanovení obecně závazných právních předpisů, zejména občanského zákoníku; není-li takových ustanovení, budou právní jednání a termíny smluvních stran interpretovány z hlediska praxe zavedené mezi smluvními stranami; není-li takové praxe, posoudí se tato právní jednání a termíny dle zvyklostí zachovávaných v daném odvětví nebo zachovávaných obecně.
6. Tato smlouva obsahuje úplnou dohodu smluvních stran ohledně předmětu této smlouvy a žádná jiná dohoda, prohlášení nebo příslib, neobsažené v této smlouvě a jejích přílohách, učiněné kteroukoli ze smluvních stran, nebudou pro žádnou ze smluvních stran závazné nebo platné. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné

ze smluvních stran. K ujednání smluvních stran před uzavřením této smlouvy a při jednáních předcházejících vyhotovení této smlouvy se nepřihlíží.

7. Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv písemné právní jednání učiněné na základě této smlouvy považují za doručené druhé smluvní straně pátý pracovní den ode dne doporučeného odeslání písemného projevu vůle jedné smluvní strany na adresu druhé smluvní strany podřazené jí v záhlaví této smlouvy. Smluvní strany se zavazují případnou změnu doručovací adresy druhé straně písemně oznámit bez zbytečného odkladu.
8. Smluvní strany se dohodly, že jakýkoliv způsob zániku nájemního vztahu se nedotýká práva pronajímatele na zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, pokud již dospěl, práva na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti ani ujednání, které má vzhledem ke své povaze zavazovat strany i po ukončení smlouvy, zejména ujednání o použití jistoty a doručování písemností.
9. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva včetně dodatků ke své účinnosti vyžaduje uveřejnění v registru smluv podle 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 a s tímto uveřejněním souhlasí. Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí pronajímatel neprodleně po uzavření smlouvy. Zavázaný se současně zavazuje informovat druhou smluvní stranu o provedení registrace tak, že zašle druhé smluvní straně kopii potvrzení správce registru smluv o uveřejnění smlouvy bez zbytečného odkladu poté, kdy sama potvrzení obdrží, popř. již v průvodním formuláři vyplní příslušnou kolonku s ID datové schránky druhé smluvní strany.
10. Případné změny či dodatky této smlouvy musí být uzavřeny pouze písemnou formou a po jejich podpisu oběma smluvními stranami se stávají nedílnou součástí této smlouvy.
11. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a jeden pronajímatel.
12. Tato smlouva nabývá platnosti po podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle 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.
13. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají ze své svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, a to na základě pravdivých údajů. Smluvní strany si tuto smlouvu pečlivě přečetly a plně porozuměly jejímu obsahu. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy:

1 – evidenční list

-4-03-2019
V Praze dne

8.03.2019
V Karlových Varech dne

.....
Vojenské lesy a statky ČR, s.p.
Ing. Petr Král
ředitel

.....
HART s.r.o.
Martin Hart, zmocněnec