



14209/B/2019-HMU1

Čj.: UZSVM/B/9910/2019-HMU1

**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. Renata Číhalová, ředitelka odboru Hospodaření s majetkem státu  
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2014 v platném znění  
Územní pracoviště Brno,  
odbor Hospodaření s majetkem státu, Příkop 11, 602 00 Brno  
IČO: 69797111  
**(dále jen „pronajímatel“)**

a

**AGROTEC a. s.**

se sídlem Brněnská 12/74, 693 01 Hustopeče  
kterou zastupuje Ing. Martin Rada, předseda představenstva a Tomáš Kohoutek, člen představenstva  
IČO: 00544957, DIČ: CZ00544957  
zapsána ve veřejném rejstříku právnických osob vedeném Krajským soudem v Brně oddíl B, vložka 138,  
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxx, vedený u Komerční banky, a. s.  
**(dále jen „nájemce“)**

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „zákon č. 89/2012 Sb.“) a podle ustanovení § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“) tuto

## **SMLOUVU O NÁJMU NEMOVITÉ VĚCI č. 3508/19**

### **Čl. I.**

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedené nemovité věci:

**Pozemek:**

- **parcela číslo: 813/4**, druh pozemku: orná půda, způsob ochrany: zemědělský půdní fond, výměra 199 m<sup>2</sup>

zapsaný na listu vlastnictví č. 60000, pro katastrální území **Přízřenice**, obec Brno, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě Ohlášení o příslušnosti hospodařit s majetkem státu č. j. UZSVM/B/16380/2007-HMSO ze dne 29. 1. 2007, příslušný s nemovitou věcí dle odst. 1. hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

### **Čl. II.**

1. Pronajímatel výše uvedenou nemovitou věc podle rozhodnutí o nepotřebnosti vydaného podle § 14 odst. 7 zák. č. 219/2000 Sb. dne 16. 1. 2019 pod č. j. UZSVM/B/2184/2019-HMU1 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 nemovitou věc uvedenou v Čl. I. (dále jen „**pronajímaný majetek**“) k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné a užívat pronajímaný majetek jako řádný hospodář k ujednanému účelu.

3. Účelem nájmu je naložení s majetkem státu nepotřebným k plnění funkcí státu formou pronájmu pronajímaného majetku pro nájemcovu činnost. Dotčený pozemek parc. č. 813/4 se nachází téměř v celé svojí výměře v uzavřeném komerčně užívaném areálu nájemce a slouží jako odstavná plocha pro umístění pracovních strojů. Zbylá část výše uvedeného pozemku se nachází vně oplocení a slouží jako parkoviště nájemce. Společně se sousedními pozemky parc. č. 813/3, 813/5 a 831/2 ve vlastnictví nájemce tvoří jednotný funkční celek.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajímaného majetku dobře znám, neboť si jej prohlédl před uzavřením této smlouvy a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajímaného majetku zachovávat (zejména s návody a technickými normami).
5. Pronajímatel odevzdá nájemci pronajímaný majetek v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá. Pronajímatel odevzdá nájemci pronajímaný majetek se vším, co je třeba k jeho řádnému užívání.

### Čl. III.

1. Nájemné za pronajatý nemovitý majetek se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši **28 656,00 Kč ročně**.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, a to do 31. 3. běžného roku.
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol xxxxxxxxxxxxxxxx.
4. Poměrnou část nájemného za období ode dne účinnosti této smlouvy do 31. 12. 2019 zaplatí nájemce na účet pronajímatele do 30 dnů ode dne doručení výzvy k úhradě.
5. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
6. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část ročního nájemného.
7. Pronajímatel může každoročně s účinností na období 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:

$$N_{(t+1)} = N_t \times (1 + I/100)$$

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.

Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Písemné oznámení musí být nájemci doručeno nejpozději sedm kalendářních dnů před splatností navýšeného nájemného. Nájemce se zavazuje takto stanovené nájemné hradit. V případě, že pronajímatel navýšení nájemného neprovede v daném roce, může při dalším navýšení nájemného použít kumulovanou míru inflace za dobu od posledního navýšení.

### Čl. IV.

Nájem se sjednává na dobu osmi let od data účinnosti této smlouvy.

### Čl. V.

1. Jakékoliv změny na pronajímaném majetku, stavební úpravy, umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení a terénní úpravy pronajímaného majetku 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 pronajímaného majetku. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajímaném majetku provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajímaného majetku.

2. Provede-li nájemce změnu na pronajímaném majetku bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li na výzvu pronajímatele pronajímaný majetek do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením pronajímaného majetku do původního stavu.

#### Čl. VI.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat pronajímaný majetek k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen pronajímaný majetek udržovat v takovém stavu, aby mohl sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajímaného majetku po dobu trvání nájmu.
4. Nájemce je povinen užívat pronajímaný majetek jako řádný hospodář a pouze k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 3.), vycházejícímu z jeho povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo opotřebení nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem. Pronajímaný majetek nesmí být využíván 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. 3.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajímaného majetku, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a kterou má pronajímatel odstranit a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
6. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání pronajímaného majetku.
7. Nájemce může zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem) jen v případě, vydá-li s tím pronajímatel písemný souhlas. Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jde o hrubé porušení povinností nájemce, které pronajímateli způsobuje vážnější 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 na jeho žádost vstup na pronajímaný majetek, 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 pronajímaném majetku nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajímaném majetku kontrolovat.
10. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajímaného majetku, (např. náklady na udržování povrchu pronajímaného pozemku a porostů na něm, jak trvalých, tak i travních) a také náklady na opravy poškození, které sám způsobil.

#### Čl. VII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednan.
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 uzavření nájemní smlouvy podle § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., a ujednávají si, že nájem bez ohledu na aktivitu pronajímatele končí ke sjednanému datu a případně další užívání pronajímaného majetku nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy. Toto ujednání zároveň pokládají za sdělení o ukončení nájmu dle odst. 2 citovaného ustanovení ke sjednanému datu a případně další užívání pronajímaného majetku nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy.
5. Užívá-li nájemce pronajímaný majetek takovým způsobem, že dochází k opotřebením nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí zničení pronajímaného majetku, popř. užívá-li nájemce pronajímaný majetek k jinému, než sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby pronajímaný majetek 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 v případě hrubého porušení povinností ze strany nájemce. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
7. Nájem ujednaný na dobu určitou může každá ze stran vypovědět jen z důvodů, ujednaných v této smlouvě.
8. Je-li nájemce po dobu delší než 3 měsíce v prodlení s placením nájemného, jedná se o hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

#### **Čl. VIII.**

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 (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímateli pronajímaný majetek, vyklizený, resp. uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebením.

#### **Čl. IX.**

1. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné řádně a včas, je pronajímatel oprávněn požadovat úroky z prodlení dle platné právní úpravy po nájemci.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajatou nemovitou věc včas a řádně vyklizenou, resp. uvedenou do původního stavu, případně ve stavu, v jakém ji převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebením, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 0,05 % ročního nájemného za každý den prodlení. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

#### **Čl. X.**

1. Za užívání pronajímaného majetku nájemcem náleží pronajímateli za dobu od 1. 1. 2019 do data účinnosti této smlouvy náhrada ve výši odpovídající poměrné části z částky ročního nájemného uvedeného Čl. III. odst. 1. této smlouvy, a to z titulu bezdůvodného obohacení.
2. Nájemce se zavazuje zaplatit náhradu dle odstavce 1. spolu s první splátkou nájemného dle Čl. III. odst. 4. této smlouvy.

#### **Čl. XI.**

1. Smlouva je uzavřena okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

3. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Pronajímatel předá nájemci doklad o uveřejnění smlouvy v registru smluv podle § 5 odst. 4 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, jako potvrzení skutečnosti, že smlouva nabyla účinnosti.
4. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
6. 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.
7. Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy. Ustanovení Čl. III. odst. 7. tímto není dotčeno.
8. Poplatkové a daňové povinnosti spojené s touto smlouvou nese nájemce.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
10. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Brně dne 9. 4. 2019

V Hustopečích dne 1. 4. 2019

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

.....  
Ing. Renata Číhalová  
ředitelka odboru  
Hospodaření s majetkem státu

.....  
Ing. Martin Rada  
předseda představenstva  
AGROTEC a. s.

V Hustopečích dne 1. 4. 2019

.....  
Mgr. Tomáš Kohoutek  
člen představenstva  
AGROTEC a. s.