



14728/P/2014-HMSU  
Č.j.: UZSVM/P/12043/2014-HMSU

**Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**  
se sídlem Rašínovo nábřeží 42, 128 00 Praha 2  
zastoupená Ing. Františkem Dittrichem, CSc., generálním ředitelem Úřadu pro zastupování státu  
IČ: 69797111  
**(dále jen „pronajímatel“)**

a

**JVV GINKGO s.r.o.**  
se sídlem Vyhlídková 1418/17, 312 00 Plzeň  
zastoupená jednatelem Ing. Jaroslavem Vetýškou, XXXXXXXXXX, trvale bytem Hrádecká 16, 312  
00 Plzeň  
a jednatelem Josefem Faiferlíkem, XXXXXXXXXX, trvale bytem U Kovárny 1002,  
330 27 Vejprnice  
IČ 25219456  
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, odd. C, vložka 9775  
**(dále jen „nájemce“)**

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

## **SMLOUVU O NÁJMU NEMOVITÝCH VĚCÍ č. UZSVM/P/12043/2014-HMSU**

### **ČI. I.**

1. Česká republika je vlastníkem a Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě části 117, čl. CXVII, bodu 14 zákona č. 320/2002 Sb., v platném znění, a ve smyslu § 9 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. příslušný hospodařit s níže uvedenými nemovitými věcmi:

#### **Pozemky**

- Pozemková parcela p.č. 2663/1 o výměře 14817 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, sportoviště rekreační plocha
- Pozemková parcela p.č. 2663/3 o výměře 80 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, stavba LV 8666
- Pozemková parcela p.č. 2810 o výměře 476 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba, stojící na p.č. 2810
- Pozemková parcela p.č. 2811 o výměře 314 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba, stojící na p.č. 2811

zapsanými na listu vlastnictví č. 60000 pro kat. území Doubravka, obec Plzeň v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Plzeň-město.

2. Pronajímatel výše uvedené nemovité věci dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.

## Čl. II.

1. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci nemovité věci uvedené v Čl. I. k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné a užívat nemovité věci jako řádný hospodář k ujednanému účelu. Nemovité věci se pronajímají včetně všech součástí a příslušenství, které tvoří mimo jiné především zpevněná plocha na p.č. 2663/1. Pozemková parcela p.č. 2663/1 se pronajímá ve výměře 14399 m<sup>2</sup>, tj. snížená o výměru části o výměře 418 m<sup>2</sup> oddělené na základě GP a označené jako p.č. 2663/7 (dosud nezapsáno v KN). Tato část pozemku není nájemcem užívána a její převod požaduje Statutární město Plzeň pro rozšíření komunikace v rámci veřejně prospěšné stavby D 43, která je zanesena do územního plánu města Plzně.
2. Účelem nájmu je naložení s majetkem státu dočasně nepotřebným k plnění funkcí státu formou pronájmu nemovitých věcí pro nájemcovu činnost dle předmětu jeho podnikání – zahradnické služby a související činnost. Konkrétně pro uložení kontejnerovaných rostlin, aranžování květin, projekci a úpravu sadových ploch a zahrad, další činnosti související se zahradnickými službami včetně uskladnění, přípravy materiálu a nakládání s odpadem vzniklým z vlastní zahradnické činnosti (mimo nebezpečného).
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých nemovitých věcí dobře znám, neboť je užíval před uzavřením této smlouvy na základě předchozí NS/92/2009 a potvrzuje, že jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých nemovitostí zachovávat (zejména s návody a technickými normami).
4. Protokol o předání a převzetí pronajatých nemovitých věcí nebude smluvními stranami sepsán, jelikož nájemce již uvedené nemovité věci užíval na základě předchozí nájemní smlouvy.

## Čl. III.

1. Nájemné za pronajaté nemovité věci specifikované v článku I. a článku II. odst. 1 této smlouvy se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši Kč 422.460,- Kč ročně na základě znaleckého posudku č. 2116-47/14 ze dne 29.8.2014, který zpracovala soudní znalkyně Anna Schejbalová.
2. Nájemné bude nájemcem pronajímateli hrazeno **v pravidelných měsíčních splátkách** ve výši **Kč 35.205,--**.
3. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č.: **19-24728311/0710** a to vždy nejpozději **do 15. dne kalendářního měsíce** (včetně).
4. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol **3900900578**.
5. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
6. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu měsíce náleží pronajímateli pouze poměrná část měsíční splátky 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:

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

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 a nájemce se zavazuje takto stanovené nájemné hradit.

8. V nájemném není zahrnuta úhrada za případná plnění poskytovaná s užíváním pronajatých nemovitých věcí, zejména dodávky elektrické energie, vody, teplé užitkové vody, a odvod odpadních vod, které si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem i úsilím a svým jménem a pronajímatel mu k tomu poskytne jen nutnou součinnost.

#### Čl. IV.

Nájem se sjednává na dobu od 1.11.2014 do 31.10.2019.

#### Čl. V.

1. Jakékoliv změny na pronajatých nemovitých věcech, stavební úpravy, umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení a terénní úpravy pronajatých nemovitých věcí 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 pronajatých nemovitých věcí. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajatých nemovitých věcech provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení nemovitých věcí.
2. Provede-li nájemce změnu na pronajatých nemovitých věcech bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li na výzvu pronajímatele pronajaté věci do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením nemovitých věcí do původního stavu.

#### Čl. VI.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat nemovité věci k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen nemovité věci udržovat v takovém stavu, aby mohly sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání nemovitých věcí po dobu trvání nájmu.
4. Nájemce je povinen užívat nemovité věci jako řádný hospodář a pouze k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 2.), vycházejícímu z jejich povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo opotřebením nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem. Pronajaté nemovité věci nesmí být využívány 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. 2.

5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatých nemovitých věcí, 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 věcí.
7. Nájemce může zříditi 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 pronajaté nemovité věci, 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 pronajatých nemovitých věcech nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých nemovitých věcech kontrolovat.
10. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých nemovitých věcí, (např. náklady na udržování povrchu pronajatých pozemků 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 ujednáán.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájemní vztah lze ukončit výpovědí a rovněž odstoupením od smlouvy, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti anebo pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.
4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může odstoupit od smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky uvedené v ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. V takovém případě se závazky, vyplývající pro smluvní strany z této nájemní smlouvy, ruší ke dni doručení písemného oznámení o odstoupení nájemci.
5. Užívá-li nájemce nemovité věci takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí zničení věcí, popř. užívá-li nájemce nemovité věci k jinému, než sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby nemovité věci užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechne-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, (např. Čl. VI. odst 7). Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
7. Nezaplátí-li nájemce nájemné do splatnosti příštího nájemného, má pronajímatel právo vyzvat nájemce k zaplacení dlužného nájemného do určené doby s tím, že neuposlechne-li nájemce této výzvy, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemce a pronajímatel má právo

nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pronajímatel je povinen v takovém případě nájemce ve výzvě upozornit na možné následky neuposlechnutí výzvy.

#### Čl. VIII.

1. Nejpozději v den skončení nájmu, v případě odstoupení (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o odstoupení (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímateli pronajaté nemovité věci, vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
2. Při faktickém předání a převzetí pronajatých nemovitých věcí zpět pronajímateli bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.

#### Čl. IX.

1. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné řádně a včas, přísluší pronajímateli zákonný úrok z prodlení ve výši, stanovené právním předpisem.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté nemovité věci včas a řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 10% měsíčního nájemného za každý den prodlení. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

#### Čl. X.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, účinná je od 1.11.2014.
2. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran občanským zákoníkem (zák. č. 89/2012 Sb.) a zákonem č. 219/2000 Sb.
3. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná. Ustanovení Čl. III. odst. 7. tímto není dotčeno.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.
5. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo v omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Plzni dne .....

V Plzni dne .....

.....  
**Ing. František Dittrich, CSc.**  
generální ředitel  
**ÚZSVM**  
(pronajímatel)

.....  
**Ing. Jaroslav Vetyška, r.č. 580523/0519**  
jednatel  
**JVV GINKGO s.r.o.**  
(nájemce)

V Plzni dne .....

.....  
**Josef Faiferlík, r.č. 600123/1555**  
**jednatel**  
**JVV GINKGO s.r.o.**  
*(nájemce)*

Za správnost: Kliková  
Spis: BTU/452/98, UZSVM/P/77/2006