



9173/ULB/2019-ULBM

Čj.: UZSVM/ULB/8914/2019-ULBM

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. Edita Chládková, ředitelka odboru Odloučené pracoviště Liberec,
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2014, v platném znění,
IČO: 69797111

(dále jen „pronajímatel“),

a

Josef Pulíček, nar. XXX 1962

fyzická osoba podnikající dle jiných zákonů než živnostenského a zákona o zemědělství,
nezapsaná v obchodním rejstříku

se sídlem 468 21 Pěnčín 60

IČO: 432 47 237

(dále jen „nájemce“),

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve
znění pozdějších předpisů (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,
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“), tuto

**SMLOUVU
O NÁJMU NEMOVITÉ VĚCI
č. 9173/ULB/2019**

ČI. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedené nemovité věci:

Pozemek

– stavební parcela číslo 375, zastavěná plocha a nádvoří

zapsaný na listu vlastnictví č. 60000 pro katastrální území Huť, obec Pěnčín, v katastru
nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, katastrálním pracovištěm
Jablonec nad Nisou (dále jen „předmět nájmu“).

Součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e., zemědělská stavba.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě usnesení OS v Ústí
nad Labem č.j. 46D1084/2016-117 ze dne 21. 2. 2018, právní moc 13. 3. 2018 a Zápisu
o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu č. 10201/ULB/2018 ze dne 28.1.2019,
právní účinky vkladu ke dni 12.4.2018, příslušný s předmětem nájmu hospodařit, a to ve
smyslu § 9 a § 11 odst.2 zákona č. 219/2000 Sb.

ČI. II.

1. Pronajímatel předmět nájmu dočasně 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 předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce předmět nájmu do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to pronajímateli nájemné a užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
3. Účelem nájmu je naložení s majetkem státu nepotřebným k plnění funkcí státu formou nájmu předmětu nájmu pro nájemcovu činnost, a to za účelem ustájení hospodářských zvířat.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám, neboť jej již užívá a potvrzuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, které je třeba při užívání předmětu nájmu zachovat.

Čl. III.

1. Nájemné za předmět nájmu se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši 26.200,- Kč ročně.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele číslo 19-8124411/0710, variabilní symbol 4081900440, a to vždy do 15.3. příslušného kalendářního roku.
3. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet pronajímatele.
4. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu platebního období, náleží pronajímateli pouze poměrná část nájemného.
5. Alikvótní část nájemného od 1.12.2019 do 31.12.2019 činí 2.225,-Kč a je splatná do 15.12.2019.
6. Za užívání předmětu nájmu nájemcem za dobu od 1.8.2019 do 30.11.2019 náleží pronajímateli náhrada ve výši 8757,-Kč, a to z titulu bezdůvodného obohacení. Nájemce se zavazuje zaplatit tuto náhradu do 15.12.2019 na účet a variabilní symbol uvedený v odst.2 tohoto článku, spolu s alikvótní částí nájemného dle odst.5 tohoto článku. Celkem bude do 15.12.2019 uhrazeno 10.982,-Kč.
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. 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 předmětu nájmu se sjednává na dobu od 1.12.2019 do 30.11.2027.

Čl. V.

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

Čl. VI.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat předmět nájmu k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu trvání nájmu.
3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 3), vycházejícímu z povahy předmětu nájmu a stavebního určení tak, aby nedocházelo k poškození předmětu nájmu nebo opotřebení nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem. Předmět nájmu 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 této smlouvy.
4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu předmětu nájmu, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a kterou má pronajímatel odstranit, a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
5. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání předmětu nájmu.
6. Nájemce může zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem) jen v případě, vydá-li s tím pronajímatel písemný souhlas.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup na předmět nájmu, popřípadě do předmětu nájmu, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
8. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá na

předmětu nájmu popřípadě v předmětu nájmu nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů kontrolovat.

9. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, např. náklady na udržování povrchu předmětu nájmu a porostů na něm, jak trvalých, tak i travních, a náklady na opravy poškození, které způsobil nájemce nebo osoby ve spojení s ním.

ČI. VII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednáán.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Pronajímatel může nájemní vztah ukončit i výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. je pronajímatel oprávněn nájem ukončit okamžitě. 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 případné další užívání předmětu nájmu 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 případné další užívání předmětu nájmu nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy.
5. Užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí poškození předmětu nájmu, popřípadě užívá-li nájemce předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby předmět nájmu 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 poškození nebo zničení předmětu nájmu, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.

ČI. VIII.

1. 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 předmět nájmu vyklizený, uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém předmět nájmu převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
2. Při faktickém předání a převzetí předmětu nájmu zpět pronajímateli bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden stav předmětu nájmu.

ČI. 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 předmět nájmu včas a řádně vyklizený, uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém předmět nájmu převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 0,05% ročního nájemného za každý den prodlení. Právo na náhradu škody v plné výši není uplatněním smluvní pokuty podle této smlouvy dotčeno. Smluvní strany výslovně vylučují použití ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb..

Čl. X.

1. Smlouva je uzavřena a nabývá platnosti okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Smlouva nabývá 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), ve znění pozdějších předpisů. 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 o registru smluv, jako potvrzení skutečnosti, že smlouva nabyla účinnosti. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
4. 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.
5. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
7. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Liberci dne 19.11.2019

V Pěnčíně dne 18.11.2019

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

.....
Ing. Edita Chládková
ředitelka odboru
Odloučené pracoviště Liberec

.....
Josef Pulíček