



8467/UTP/2014-UTPM  
Č.j.: UZSVM/UTP/1649/2015-UTPM

### **Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2  
zastoupená Ing. Ivanou Kozákovou, ředitelkou odboru Odloučené pracoviště Teplice  
k podpisu smlouvy pověřenou Příkazem č. 6/2014, v platném znění  
IČ: 69797111  
(dále jen „pronajímatel“)

a

### **ČEZ Distribuce, a.s.**

se sídlem Děčín-Děčín IV – Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02  
zastoupená XXX XXX, vedoucím oddělení Správa energetického majetku -  
region na základě Pověření č. POV/ŘDA/92/0396/2014  
IČ: 24729035  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, spisová značka  
B 2145  
(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

## **S M L O U V U O N Á J M U N E M O V I T Ý C H V Ě C Í č. 30/15/4120**

### **Čl. I.**

1. Česká republika je vlastníkem a Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě bodu 14 čl. CXVII zákona č.320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů, ve znění pozdějších předpisů, příslušný hospodařit ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb., s níže uvedenými nemovitými věcmi:

#### **pozemek:**

- **parcela číslo 4095/2**, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití: 0, způsob ochrany: 0,  
**Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb**  
Stavba stojí na pozemku p.č.: 4095/2

zapsaných na listu vlastnictví č. 60000, pro **katastrální území Teplice**, obec Teplice, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, katastrálním pracovištěm Teplice.

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 **díl „A“** nemovitých věcí uvedených v Čl. I. k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné a užívat **díl „A“** nemovitých věcí jako řádný hospodář k ujednanému účelu. **Díl „A“** je vyznačen na snímku katastrální mapy, která je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Účelem nájmu je naložení s majetkem státu dočasně nepotřebným k plnění funkcí státu formou pronájmu **dílu „A“** nemovitých věcí pro nájemcovu činnost, a to tu část, ve které se nachází technologické zařízení pro vysoké napětí, které je používáno nájemcem pro účel distribuce elektřiny pro stávajícího odběratele VYKONA TEPLICE spol. s r.o.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých nemovitých věcí dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy a potvrzuje, že jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.
4. O faktickém předání a převzetí pronajatých nemovitých věcí na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden stav pronajatých nemovitých věcí; tento protokol je nedílnou součástí této smlouvy.

## Čl. III.

1. Nájemné za **díl „A“** pronajatých nemovitých věcí uvedených v čl. I. této smlouvy se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. **ve výši 8 302,00 Kč ročně** na základě dohody.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele **č.ú. 19-8124411/0710**, a to v ročních splátkách ve výši 8 269,00 Kč vždy do 31. března příslušného kalendářního roku. Alikvotní část nájemného za období **od 1. května 2015 do 31. prosince 2015 ve výši 5 573,00 Kč** uhradí nájemce do 21 dnů ode dne doručení oboustranně podepsané smlouvy nájemci.
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol **4121500074**.
4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část ročního nájemného.
6. 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 a nájemce se zavazuje takto stanovené nájemné hradit.

## Čl. IV.

Nájem se sjednává na dobu od 1. května 2015 do 30. dubna 2020.

## Čl. V.

1. Jakékoliv změny na pronajaté části nemovitých věcí, 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 věcí provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení nemovitých věcí.
2. Provede-li nájemce změnu na předmětné pronajaté části nemovitých věcí 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 části 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 mohla sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání nemovitých věcí po dobu trvání nájmu.
4. Pronajímatel je povinen včas, nejpozději den přede dnem podpisu příslušné převodní smlouvy, informovat nového vlastníka **dílu „A“** nemovitých věcí o existenci a obsahu této nájemní smlouvy; Pronajímatel potvrzuje, že si je vědom důležitosti splnění této povinnosti, protože v případě jejího nesplnění Nájemci hrozí výpověď smlouvy ze strany nového Pronajímatele v tříměsíční lhůtě podle § 2222 odst. 2 občanského zákoníku, přičemž pro nového Pronajímatele nemusí být za těchto okolností závazná ujednání o pronajímatelových povinnostech, která zákon nestanoví; nesplnění této povinnosti s sebou nese odpovědnost za škodu.
5. Nájemce je povinen užívat **díl „A“** nemovitých věcí jako řádný hospodář a pouze k ujednanému účelu (čl. II. odst. 2.), vycházejícímu z jeho povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo opotřebení nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem. Pronajatý **díl „A“** nemovitých věcí nesmí být využívána 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.
6. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajaté části 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).
7. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci.

8. 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.
9. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup na pronajatou část nemovitých věcí, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
10. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá na pronajaté části nemovitých věcí nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů na pronajaté části nemovitých věcí kontrolovat.
11. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajaté části nemovitých věcí (např. náklady na udržování povrchu pronajatého pozemku a stavby na něm), 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 **díl „A“** nemovitých věcí takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí zničení věcí, popř. užívá-li nájemce část nemovitých věcí 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. 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.

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 pronajatý **díl „A“** nemovitých věcí, vyklizený, resp. Uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém ji převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
2. Při faktickém předání a převzetí pronajatého **dílu „A“** 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 pronajatý **díl „A“** nemovitých věcí včas a řádně vyklizený, resp. uvedený 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. Smluvní strany se dohodly, že za bezesmluvní užívání v době **od 1. října 2014 do 31. prosince 2014 náleží pronajímateli náhrada ve výši 2 084,00 Kč a od 1. ledna 2015 do 30. dubna 2015 náleží pronajímateli náhrada ve výši 2 729,00 Kč, tedy celkem 4 813,00 Kč.**
2. Náhrada za bezesmluvní užívání v období od 1. října 2014 do 30. dubna 2015 ve výši 4 813,00 Kč bude uhrazena do 21 dnů ode dne doručení oboustranně podepsané smlouvy nájemci.

## Čl. XI.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, účinná je od 1. května 2015.
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. 6. tímto není dotčeno.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou 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 Teplicích dne 20.04.2015

V Děčíně dne 15.04.2015

.....  
**Ing. Ivana Kozáková**  
ředitelka odboru Odloučené pracoviště  
Teplice

.....  
**XXX XXX**  
vedoucí odboru Správa energetického  
majetku

Příloha:

Snímek katastrální mapy se zákresem pronajatých nemovitých věcí

**Legenda:**

-  ÚZSVM
-  SJM Kačínovi
-  VYKONA Teplice

