



10972/S/2020-HMSU

Č.j.: UZSVM/S/6907/2020-HMSU

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 RNDr. Miroslav Šimon, ředitel odboru Hospodaření s majetkem státu
Územního pracoviště Střední Čechy,
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019, v platném znění
IČO: 69797111

(dále jen „pronajímatel“)

a

Růžena Prošková, datum narození: x. x. 1955,
trvalý pobyt: xxxxxxxxxxxx Velké Přílepy,
podnikající pod firmou Občerstvení Růžena Prošková,
zapsané sídlo podnikatele: Roztocká 153, 252 64 Velké Přílepy,
IČO: 158 69 741, DIČ: CZ555 217 1713,
bankovní spojení: 2101623361/2010

Jiří Červ, datum narození: x. x. 1948,
trvalý pobyt: xxxxxxxxxxxx Praha

(dále jen „nájemci“)

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

**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 Č Í
č. U Z S V M / S / 6 9 0 7 / 2 0 2 0 - H M S U**

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí:

Pozemky:

- **stavební parcela č. 507 o výměře 773 m²**, zastavěná plocha a nádvoří,
na pozemku stojí stavba: č. p. 411, obč. vyb., LV 749,
- **pozemková parcela č. 206/18 o výměře 1596 m²**, ostatní plocha, manipulační plocha,
zapsaných na listu vlastnictví č. 60000, pro kat. území Horoměřice, obec Horoměřice,
v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním
pracovištěm Praha – západ.

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

Čl. II.

1. Pronajímatel výše uvedené nemovité věci podle rozhodnutí o trvalé nepotřebnosti, vydaného podle § 14 odst. 7 zák. č. 219/2000 Sb. dne 1. 2. 2019 pod č. j. UZSVM/S/2423/2019-HMSU, 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 nájemcům k dočasnému užívání pozemek stavební parcela č. 507 o výměře 773 m² a část pozemku pozemkové parcely č. 206/18 o výměře 980 m², specifikovanou v situačním zákresu, který je přílohou této smlouvy, vše v k.ú. Horoměřice (dále jen „pronajaté nemovité věci“). Nájemci se za to zavazují platit pronajímateli nájemné a užívat pronajaté nemovité věci jako řádní hospodáři k ujednanému účelu.
3. Účelem nájmu je naložení s majetkem státu nepotřebným k plnění funkcí státu formou pronájmu nemovitých věcí uvedených v odst. 2. k úpravě vzájemných vztahů mezi vlastníky stavby a vlastníkem pozemků a pro podnikatelskou činnost nájemce. Nájemci jsou vlastníky stavby Horoměřice, č. p. 411, obč. vyb., stojící na pozemku stavební parcela č. 507, kterou užívají ve funkčním celku s částí pozemku pozemková parcela č. 206/18 o výměře 980 m², vše v k.ú. Horoměřice. Paní Růžena Prošková užívá pronajaté nemovité věci ke své podnikatelské činnosti, v rozsahu svých živnostenských oprávnění.
4. Nájemci prohlašují, že je jim stav pronajatých nemovitých věcí dobře znám, neboť si je prohlédli před uzavřením této smlouvy, a potvrzují, že jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajaté nemovité věci uvedené v Čl. I. této smlouvy se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši **Kč 552 195,00 Kč** ročně.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č.: **19-2220111/0710**, a to ve čtvrtletních splátkách. První splátka ve výši **46.016,00 Kč** za období od 1. 6. 2020 do 30. 6. 2020 je splatná do 30. 6. 2020. Další splátky, ve výši **138.049,00 Kč**, jsou splatné vždy do patnáctého dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí.
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol **2902000125**.
4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část čtvrtletního 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:

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

kde:

$N_{(t+)}$ 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 nájemcům. Písemné oznámení musí být nájemcům doručeno nejpozději sedm kalendářních dnů před splatností navýšeného nájemného. Nájemci se zavazují 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.

1. Nájem se sjednává na dobu od **1. 6. 2020** do **31. 5. 2025**.

Čl. V.

1. Jakékoliv změny na pronajatých nemovitých věcech, stavební úpravy, umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení a terénní úpravy pronajatých nemovitých věcí mají nájemci 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 nájemci jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu nejsou nájemci oprávněni změny na pronajatých nemovitých věcech provést a nemají nárok na vyrovnání případného zhodnocení nemovitých věcí.
2. Provedou-li nájemci změnu na pronajatých nemovitých věcech bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvedou-li na výzvu pronajímatele pronajaté věci do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemcích i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením nemovitých věcí do původního stavu.

Čl. VI.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemcům 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 nájemcům nerušené užívání nemovitých věcí po dobu trvání nájmu.
4. Nájemci jsou povinni užívat nemovité věci jako řádný hospodář a pouze k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 3.), vycházejícímu z jejich povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo opotřebení 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). Nájemci nemají právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 3.

5. Nájemci jsou povinni oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatých nemovitých věcí, kterou zjistili (popř. měli a mohli při řádné péči zjistit), a kterou má pronajímatel odstranit a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
6. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly, a které nebrání užívání věci.
7. Nájemci mohou zříditi třetí osobě užívací právo (podnájem) jen v případě, vydá-li s tím pronajímatel písemný souhlas. Zřídí-li nájemci třetí osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jde o hrubé porušení povinností nájemců, 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. Nájemci jsou povinni 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. Nájemci jsou povinni hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých nemovitých věcí, např. náklady na udržování povrchu pronajatých pozemků a porostů na nich, jak trvalých, tak i travních, a také náklady na opravy poškození, které sám způsobil.

ČI. VII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednáán.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájemní vztah lze ukončit 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 nájemcům.
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 nemovitých věcí nájemci 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 nemovitých věcí nájemci nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy.
5. Užívají-li nájemci nemovité věci takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí poškození nemovitých věcí, popř. užívají-li nájemci nemovité věci k jinému, než sjednanému účelu, vyzve je pronajímatel, aby nemovité věci užívali řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemcům přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní je na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechnou-li nájemci této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné poškození nebo zničení nemovitých věcí, 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 nájemců, (např. ČI. VI. odst. 7.). Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
7. Nezaplatí-li nájemci nájemné do splatnosti příštího nájemného, má pronajímatel právo vyzvat nájemce k zaplacení dlužného nájemného do určené doby s tím, že neuposlechnou-li nájemci

této výzvy, jedná se o zvlášť závažné porušení povinnosti nájemců 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.

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), předají nájemci pronajímateli pronajaté nemovité věci, vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzali s přihlédnutím k obvyklému opotřebením.

Čl. IX.

1. Neuhradí-li nájemci splatné nájemné řádně a včas, je pronajímatel oprávněn požadovat úroky z prodlení dle platné právní úpravy po nájemcích.
2. Nepředají-li nájemci při skončení nájmu pronajaté nemovité věci včas a řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzali 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 nájemců tím není dotčeno.

Čl. X.

Smluvní strany se dohodly, že za bezesmluvní užívání nemovitých věcí nájemci v době **od 11. 4. 2020 do 31. 5. 2020** náleží pronajímateli náhrada ve výši **77.368,00 Kč**. Nájemci se zavazují zaplatit tuto náhradu spolu s první splátkou nájemného, tj. do 30. 6. 2020.

Čl. XI.

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.
3. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.
4. Pronajímatel předá nájemcům 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.
5. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
7. 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.

8. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
9. Poplatkové a daňové povinnosti spojené s touto smlouvou nesou nájemci.
10. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
11. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne

V dne

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

.....
RNDr. Miroslav Šimon
ředitel odboru
Hospodaření s majetkem státu
Územního pracoviště Střední Čechy

.....
Růžena Prošková

V dne

.....
Jiří Červ

Příloha

Situační zakres užívané plochy pozemku pozemkové parcely č. 206/18