



2293/HSM/2020-HSMM

Čj.: UZSVM/HSM/2013/2020-HSMM

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. Jana Háková, ředitelka odboru Odloučené pracoviště Semily,
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019, v účinném znění
IČO: 69797111
(dále jen „pronajímatel“)

a

Malira Estates s.r.o.

se sídlem Na Pankráci 1062/58, Nusle, 140 00 Praha 4
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 211112
zastoupená Mgr. Jiřím Adamčíkem, jednatelem
IČO: 017 45 735
(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění
pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) 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 M A J E T K U
č. j. UZSVM/HSM/2013/2020-HSMM

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedeného majetku:

pozemky:

- **pozemková parcela č. 1030/81**, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití – zeleň, způsob ochrany – evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku o výměře 385 m²,
- **pozemková parcela č. 1030/82**, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití – zeleň, způsob ochrany – evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku o výměře 167 m²,
- **pozemková parcela č. 1030/84**, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití – zeleň, způsob ochrany – evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku o výměře 327 m²,

- **pozemková parcela č. 1030/85**, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití – ostatní komunikace, způsob ochrany – evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku území o výměře 490 m²,
- **pozemková parcela č. 1030/86**, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití – ostatní komunikace, způsob ochrany – evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku o výměře 1.473 m²,
- **pozemková parcela č. 1030/88**, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití – ostatní komunikace, způsob ochrany – evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku o výměře 636 m²,
- **pozemková parcela č. 1030/89**, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití – ostatní komunikace, způsob ochrany – evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku o výměře 1.350 m²,
- **pozemková parcela č. 1030/91**, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití – zeleň, způsob ochrany – evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku o výměře 2.419 m²,
- **pozemková parcela č. 1030/55**, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití – zeleň, způsob ochrany – evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku o výměře 4.627 m²,
- **pozemková parcela č. 1030/80**, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití – zeleň, způsob ochrany – evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku i o výměře 282 m²,
- **pozemková parcela č. 1030/83**, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití – zeleň, způsob ochrany – evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku o výměře 224 m²,
- **pozemková parcela č. 1030/90**, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití – ostatní komunikace, způsob ochrany – evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku o výměře 1.181m²,

zapsané na listu vlastnictví č. 60000 pro katastrální území a obec Harrachov, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrálním pracovištěm Jablonec nad Nisou.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je příslušný s převáděným majetkem hospodařit na základě 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 a ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.
3. Tato nájemní smlouva je uzavírána na základě výsledků výběrového řízení, které vyhlásil pronajímatel.

Čl. II.

1. Pronajímatel výše uvedený majetek podle rozhodnutí o nepotřebnosti vydaného ve smyslu § 14 odst. 7 zákona č. 219/2000 Sb. 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 pozemky pozemkové parcely uvedené v čl. I. odst. 1. této smlouvy, přičemž z pozemku pozemkové parcely č. 1030/55 pouze část o výměře 3.760 m², z pozemku pozemkové parcely č. 1030/80 pouze část o výměře 202 m², z pozemku pozemkové parcely č. 1030/83 pouze část o výměře 77 m², z pozemku pozemkové parcely č. 1030/90 pouze část o výměře 665 m², (dále též jen „pronajatý majetek“). Rozsah pronajatého majetku je vyznačen v Příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy. Předmětem nájmu jsou rovněž veškeré součásti pronajatého majetku a to zejména zpevněné plochy. Nájemce pronajatý majetek do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to pronajímateli nájemné a užívat majetek jako řádný hospodář k ujednanému účelu. Pronajatý majetek má

nájemce povinnost průběžně udržovat (včetně odklizení sněhu, sekání travnatých ploch a údržby čistoty).

3. Účelem nájmu je využití pozemků pozemkové parcely č. 1030/85, 1030/86 a 1030/89 a zpevněných částí pozemků pozemkové parcely č. 1030/55 a 1030/82 v k. ú. Harrachov k podnikatelské činnosti, zejména k provozování placeného parkoviště. Ostatní pronajaté pozemky slouží jako zeleň a zpevněné přístupové plochy.
4. Nájemce se zavazuje, že ponechá pozemky pozemkové parcely č. 1030/86, 1030/88, 1030/89 a pronajaté části pozemků pozemkových parcel č. 1030/83, 1030/90 v k. ú. Harrachov veřejně přístupné pro průchod a průjezd třetím osobám, vyjma vyhrazených ploch, které slouží jako parkoviště.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatého majetku dobře znám, neboť si ho 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 pronajatého majetku zachovávat. Nájemce je seznámen s tím, že na pozemku pozemkové parcele č. 1030/55 v k. ú. Harrachov vážne věcné břemeno zřízení a provozování zařízení – distribuční sítě v rozsahu geometrického plánu č. 2074-2827/2014 pro ČEZ Distribuce, a.s.
6. Faktické předání a převzetí pronajatého majetku potvrzují obě strany podpisem této smlouvy.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajatý majetek uvedený v článku II. odst. 2 této smlouvy se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši 1 000 000,- Kč ročně. Smluvní strany se dohodly, že na úhradu části nájemného bude použita částka ve výši 100.000,- Kč, kterou složil nájemce ve výběrovém řízení na účet pronajímatele č. xxxxxxxxx, variabilní symbol xxxxxxxxx, dne 07.12.2020.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. xxxxxxxxx, a to pololetně, vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného kalendářního pololetí (tj. do 15. 2. a do 15. 8.).
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol xxxxxxxxx.
4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část 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:

$N_{(t+1)}$ je výše nájemného v běžném kalendářním roce,

N_t je výše nájemného v předchozím kalendářním roce, a

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 a 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 od **1. 1. 2021** do **31. 12. 2022**.

Čl. V.

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

Čl. VI.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat majetek k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen majetek udržovat v takovém stavu, aby mohl sloužit účelu užívání. Pronajatý majetek má nájemce povinnost průběžně udržovat (v zimních měsících odklízet sněh, v letních měsících sekat, udržovat čistotu).
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání majetku po dobu trvání nájmu.
4. Nájemce je povinen užívat majetek jako řádný hospodář a pouze k ujednanému účelu (článek II. odst. 3 této smlouvy), vycházejícímu z jeho povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo opotřebení nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem. Pronajatý 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 článku II. odst. 3 této smlouvy.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatého 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 věci.
7. Nájemce může zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem) jen v případě, vydá-li s tím pronajímatel předchozí písemný souhlas.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup na pronajatý 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 na pronajatém majetku nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů na pronajatém majetku kontrolovat.
10. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatého majetku a porostů na něm a také náklady na opravy poškození, které sám způsobil.
11. Nájemce odpovídá za případnou škodu na majetku či zdraví třetích osob na pronajatém majetku.

Čl. VII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednan.

2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájem lze ukončit výpovědí bez udání důvodu a rovněž okamžitým ukončením nájmu, 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 nájmu je účinné dnem doručení oznámení o tomto ukončení nájemci.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného uzavření nájemní smlouvy podle § 2230 občanského zákoníku a ujednávají si, že nájem bez ohledu na aktivitu pronajímatele končí ke sjednanému datu a případné další užívání majetku nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy. Toto ujednání zároveň pokládají za sdělení o ukončení nájmu dle odst. 2 citovaného ustanovení občanského zákoníku ke sjednanému datu a případné další užívání majetku nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy.
5. Užívá-li nájemce pronajatý majetek takovým způsobem, že dochází k opotřebenosti nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí poškození pronajatého majetku, popř. užívá-li nájemce pronajatý majetek k jinému, než sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby pronajatý 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 poškození nebo zničení pronajatého majetku, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.

Čl. VIII.

Nejpozději v den skončení nájmu, v případě okamžitého ukončení nájmu (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o okamžitém ukončení (resp. výpovědi) předá nájemce pronajímateli pronajatý majetek vyklizený, resp. uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebenosti.

Čl. IX.

1. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné řádně a včas, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zákonný úrok z prodlení ve výši stanovené právním předpisem.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajatý majetek včas a řádně vyklizený, resp. uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebenosti, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 1 % ročního nájemného za každý den prodlení. Právo pronajímatele na bezdůvodné obohacení a na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

Čl. X.

1. Pronajímatel je poplatníkem daně z pozemků. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude hradit pronajímateli částku odpovídající dani z pronajatého pozemku. Částka odpovídající dani z pronajatého pozemku je splatná do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy k úhradě nájemci. Výzva bude obsahovat výši částky odpovídající uhrazené dani z pronajatého pozemku a bankovní spojení pro účely platby.
2. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

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 (dále jen „zákon č. 340/2015 Sb.“).
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.
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. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran občanským zákoníkem a zákonem č. 219/2000 Sb.
7. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná. Ustanovení článku III. odst. 6 této smlouvy tímto není dotčeno.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.
9. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo v omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Příloha: Zákres č. 1 pronajatých pozemků a částí pronajatých pozemků.

V Semilech dne 22.12.2020

V Praze dne 18.12.2020

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

Malira Estates s.r.o.

.....
Ing. Jana Háková
ředitelka odboru
Odloučené pracoviště Semily

.....
Mgr. Jiří Adamčík
jednatel