



25845/C/2016-HMSU

Č.j.: UZSVM/C/20002/2016-HMSU

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

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2,

za kterou právně jedná JUDr. Jana Korešová, ředitelka odboru Hospodaření s majetkem státu Územního pracoviště České Budějovice, Prokišova 1202/5, 37103 České Budějovice na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2014, v platném znění

IČO: 69797111

**(dále jen „pronajímatel“)**

a

**Teplárna České Budějovice, a.s.**

se sídlem České Budějovice, Novohradská 32, 37215,

kterou zastupuje Ing. Miroslav Houfek, MBA, předseda představenstva

a Mgr. Martin Žahourek, místopředseda představenstva

IČO: 608 26 835, DIČ CZ60826835,

zapsána ve veřejném rejstříku právnických osob vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl B, vložka 637

**(dále jen „nájemce“)**

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (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 Í T É V Ě C I  
č . 1 5 3 / 1 6 - U Z S V M / C / 4 5 3 0 / 0 7 - Š m**

**Čl. I.**

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí:

**v k.ú. Č. Budějovice 5**

**Pozemky**

Parcela	Výměra m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Způsob využití	Druh ochrany	Účetní hodnota v Kč
1443/3	59	Zastavěná plocha a nádvoří			29.105,-
Na pozemku stojí stavba: České Budějovice 5, č.p. 1705, tech. vyb., LV 3058					
1562/16	6	Zastavěná plocha a nádvoří			2.960,-
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech. vyb. LV 3058					
2224/9	153	Zastavěná plocha a nádvoří			75.477,-
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech., vyb., LV 3058					

## v k.ú. Č.Budějovice 7

### Pozemek

Parcela	Výměra m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Způsob využití	Druh ochrany	Účetní hodnota v Kč
2428/3	218	Zastavěná plocha a nádvoří			107.542,-
Na pozemku stojí stavba. České Budějovice 7, č.p. 81, tech. vyb., LV 3170					

Nemovitě věci jsou vedené v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm České Budějovice na LV 60000.

- Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě zákona č. 320/2002Sb. příslušný s nemovitými věcmi dle odst. 1. hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

### Čl. II.

- Pronajímatel výše uvedené nemovitě věci podle rozhodnutí o nepotřebnosti vydaného podle § 14 odst. 7 zák. č. 219/2000 Sb. dne 26.6.2007 pod č. j. UZSVM/C/ 4539/2007 a dne 28.6.2007 čj. UZSVM/C/ 4540/2007 trvale nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.
- Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci nemovitě věci uvedené v Čl. I. k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné a užívat nemovitou věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
- Účelem nájmu je naložení s majetkem státu dočasně nepotřebným k plnění funkcí státu formou pronájmu nemovitě věci pro uspořádání užívacího vztahu mezi vlastníkem stavby a pozemku.
- 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.

### Čl. III.

- Nájemné za pronajaté nemovitě věci uvedené v článku I. této smlouvy se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši 107,87Kč za 1m<sup>2</sup>a rok. Za pronajímaných 436m<sup>2</sup> to je 47 031,-Kč ročně.
- Počínaje rokem 2017 je nájemné splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č.: 19-322231/0710 a to: do 30.4. běžného kalendářního roku. Nájemné za poměrnou část roku 2016 **ve výši 3919,-Kč** a náhradu za bezesmluvní užívání pozemků je nutné uhradit do 30-ti dnů od platnosti této smlouvy.
- K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol 8901600609.
- Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
- Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část ročního nájemného.
- 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:

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

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 se sjednává na dobu od **1.12.2016** do doby převodu nemovitých věci, nejdéle do 31.12.2023.

#### Čl. V.

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. 3.), vycházejícímu z její povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejímu poškození nebo opotřebení nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem.
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 věci.
7. Nájemce může zřídit 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.

#### Čl. VI.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednan.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájemní vztah lze ukončit výpovědí bez udání důvodu a rovněž okamžitým ukončením, 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 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 nemovité věci 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 nemovité věci nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy.
5. Užívá-li nájemce nemovité věci takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí zničení věci, 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. Neuposlechně-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. V.odst 7). Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
7. Nájem ujednaný na dobu určitou může každá ze stran vypovědět jen z důvodů, ujednaných v této smlouvě.
8. Je-li nájemce po dobu delší než 3 měsíce v prodlení s placením nájemného, jedná se o hrubé porušení povinností nájemce vyplývající 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. VII.

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 pronajaté nemovité věci, vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebování.

#### Čl. VIII.

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 opotřebování, 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. IX.

1. Smluvní strany se dohodly, že za bezesmluvní užívání v době od 1.1.2016 do 30.11.2016 náleží pronajímateli náhrada ve shodné výši jako nájemné, tj. 107,87 Kč za 1 m<sup>2</sup> a rok.
2. Za užívání nemovitých věcí nájemcem náleží pronajímateli za dobu od 1.1.2016 do 30.11.2016 náhrada ve výši 43112,-Kč, a to z titulu bezdůvodného obohacení. Nájemce se zavazuje zaplatit tuto náhradu do 30-ti dnů od platnosti této smlouvy společně s první splátkou nájemného.

#### Čl. X.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou, účinná je od 1.12.2016.

2. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
3. 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.
4. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
6. Smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
7. Tato smlouva bude zveřejněna Úřadem v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
8. Úřad zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.
9. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Českých Budějovicích dne

V Českých Budějovicích dne

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

**Teplárna České Budějovice, a.s.**

.....

.....

JUDr. Jana Korešová  
ředitelka odboru Hospodaření s majetkem  
státu

Ing. Miroslav Houfek, MBA ,  
předseda představenstva

.....

Mgr. Martin Žahourek,  
místopředseda představenstva