



1114/ULT/2021-ULTM

Čj.: UZSVM/ULT/1674/2021-ULTM

Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2,
za kterou právně jedná Ing. Petr Němeček, ředitel odboru Odloučeného pracoviště Litoměřice, na
základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019 v platném znění
IČO: 69797111

(dále jen „pronajímatel“)

a

FERKL s.r.o.

se sídlem Ostrovní 669, 41108 Štětí

kterou zastupuje František Ferkl, jednatel,

IČO: 27281949

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem oddíl C, vložka
22363, spisová značka C22363

(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

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. 1 6 7 4 / 2 0 2 1

ČI. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí:

Pozemky:

- **parcela číslo 1510** o výměře 279 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
na pozemku stojí stavba, bez čp/č.e., obč. vyb., LV 3612
- **parcela číslo 1511** o výměře 1135 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití:
manipulační plocha
- **parcela číslo 1512** o výměře 20 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
na pozemku stojí stavba, bez čp/č.e., garáž, LV 3612
- **parcela číslo 1513** o výměře 20 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
na pozemku stojí stavba, bez čp/č.e., garáž, LV 3612
- **parcela číslo 1514** o výměře 18 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
na pozemku stojí stavba, bez čp/č.e., garáž, LV 3612
- **parcela číslo 1515** o výměře 19 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
na pozemku stojí stavba, bez čp/č.e., garáž, LV 3612

- **parcela číslo 1516** o výměře 809 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří na pozemku stojí stavba, část obce Štětí, č.p. 780, výroba, LV 3612
- **parcela číslo 1517** o výměře 232 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří na pozemku stojí stavba, bez čp/č.e., obč. vyb., LV 3612
- **parcela číslo 1518** o výměře 2189 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha

zapsané na listu vlastnictví č. 60000 pro katastrální území Štětí I, obec Štětí, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrálním pracovištěm Litoměřice (dále jen „předmět nájmu“).

2. 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, s uvedenými nemovitými věcmi příslušný hospodařit ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

Čl. 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, a to z důvodu užívání předmětných pozemků nájemcem. Pozemky p.č. 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517 a 1518 v k.ú. Štětí I se nacházejí v oploceném areálu a na pozemcích p.č. 1510, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516 a 1517 jsou stavby ve vlastnictví společnosti FERKL s.r.o.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám, neboť si jej prohlédl před uzavřením této smlouvy a potvrzuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.
5. O faktickém předání a převzetí předmětu nájmu na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden stav předmětu nájmu.
6. Pronajímatel odevzdá nájemci předmět nájmu v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá. Pronajímatel odevzdá nájemci předmět nájmu se vším, co je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu.

Čl. III.

1. Nájemné za předmět nájmu se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši **126.000 Kč** ročně. Poměrná část splátky ročního nájemného na rok 2021, a to za období od 1. 7. 2021 do 31. 12. 2021 činí **63.518 Kč**.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele xxxxxxxx, variabilní symbol 4091900345, a to vždy do 31. 3. příslušného kalendářního roku.
3. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
4. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu platebního období, náleží pronajímateli pouze poměrná část nájemného.

5. 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. 7. 2021 do 31. 12. 2028

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 vyzvu 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 předmět nájmu udržovat v takovém stavu, aby mohl sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu trvání nájmu.
4. 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 opotřebením 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.

5. 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).
6. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání předmětu nájmu.
7. Nájemce může zříditi třetí osobě užívací právo (podnájem) jen v případě, vydá-li s tím pronajímatel písemný souhlas.
8. 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.
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 předmětu nájmu a v předmětu nájmu nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů kontrolovat.
10. 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. 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.
4. 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.
5. Pronajímatel má právo nájem vypovědět v případě hrubého porušení povinností ze strany nájemce (např. ČI. VI. odst. 7). Výpovědní doba činí jeden měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.
6. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i v případě, že nájemce je po dobu delší než 3 měsíce v prodlení s placením nájemného. Výpovědní doba činí jeden měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.
7. 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.

Čl. 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.

Čl. IX.

1. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné řádně a včas, je pronajímatel oprávněn požadovat úroky z prodlení dle platné právní úpravy po nájemci. Právo pronajímatele na náhradu škody ve smyslu § 1971 zákona č. 89/2012 Sb. tím není dotčeno.
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 0,3 % ročního nájemného za každý den prodlení. Právo na náhradu škody v plné výši není uplatněním smluvní pokuty podle této smlouvy dotčeno.
3. Za porušení povinnosti nájemce, uvedené v Čl. V odst. 1 nebo v Čl. VI. odst. 7, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15 % z aktuálního ročního nájemného za každý případ porušení povinnosti. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, nezajistí-li nájemce nápravu v přiměřené lhůtě určené pronajímatelem. Tím není dotčeno právo pronajímatele smlouvu vypovědět.
4. Uhrazení smluvní pokuty se nedotýká nároku pronajímatele na náhradu škody způsobenou porušením povinností nájemce, ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb. se nepoužije.
5. Úhradu smluvních pokut provede nájemce ve lhůtě, která mu bude oznámena ve výzvě pronajímatele k zaplacení, přičemž tato lhůta nebude kratší než 10 dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě.

Čl. X.

Za užívání předmětu nájmu nájemcem náleží pronajímateli za dobu od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021 náhrada ve výši 62.482 Kč, a to z titulu bezdůvodného obohacení. Nájemce se zavazuje zaplatit tuto náhradu do 30 (třiceti) dnů od účinnosti smlouvy na účet a variabilní symbol uvedený v čl. III. odst. 2 této smlouvy.

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. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Nemá-li nájemce zřízenou datovou schránku, pronajímatel nájemci předá 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 Litoměřicích, dne 21.6.2021

V Štětí dne 16.6.2021

Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových **FERKL s.r.o.**

.....
Ing. Petr Němeček

ředitel odboru Odloučené pracoviště
Litoměřice

.....
František Ferkl

jednatel



1114/ULT/2021-ULTM

Čj.: UZSVM/ULT/1674/2021-ULTM

PROTOKOL O PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2,

za kterou právně jedná Ing. Petr Němeček, ředitel odboru Odloučeného pracoviště Litoměřice, na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2014 v platném znění

IČO: 69797111

(dále jen „předávající“),

a

FERKL s.r.o.

se sídlem Ostrovní 669, Vršovice, 41108 Štětí

kterou zastupuje František Ferkl, jednatel,

IČO: 27281949

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem oddíl C, vložka 22363, spisová značka C22363

(dále jen „přejímající“)

sepisují tento

protokol o předání a převzetí nemovitých věcí

1. 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, s níže uvedenými nemovitými věcmi příslušný hospodařit ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

Pozemky:

- **parcela číslo 1510** o výměře 279 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří na pozemku stojí stavba, bez čp/č.ev., obč. vyb., LV 3612
- **parcela číslo 1511** o výměře 1135 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha
- **parcela číslo 1512** o výměře 20 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří na pozemku stojí stavba, bez čp/č.ev., garáž, LV 3612
- **parcela číslo 1513** o výměře 20 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří na pozemku stojí stavba, bez čp/č.ev., garáž, LV 3612
- **parcela číslo 1514** o výměře 18 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří na pozemku stojí stavba, bez čp/č.ev., garáž, LV 3612
- **parcela číslo 1515** o výměře 19 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří na pozemku stojí stavba, bez čp/č.ev., garáž, LV 3612
- **parcela číslo 1516** o výměře 809 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří na pozemku stojí stavba, č.p. 780, výroba, LV 3612

- **parcela číslo 1517** o výměře 232 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří na pozemku stojí stavba, bez čp/č.ev., obč. vyb., LV 3612
- **parcela číslo 1518** o výměře 2189 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha

zapsané na listu vlastnictví č. 60000 pro katastrální území Štětí I, obec Štětí, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrálním pracovištěm Litoměřice.

2. Přejímající tímto protokolem potvrzuje, že výše uvedené pronajaté nemovité věci jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle Smlouvy o nájmu nemovitých věcí č. 1674/2021.

V Litoměřicích, dne

V dne.....

Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

FERKL s.r.o.

Předávající:

Přejímající:

.....
Ing. Petr Němeček

ředitel odboru Odloučené pracoviště
Litoměřice

.....
František Ferkl

jednatel