85607/A/2020-HMU1
Čj.: UZSVM/A/47674/2020-HMU1

Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Nové Město, Praha 2
za kterou právně jedná Mgr. Ivana Kubíčková, ředitelka odboru Hospodaření s majetkem státu Územního pracoviště v hl. m. Praze
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019 v platném znění
IČO: 69797111
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Ivan Vokurka,
narozen XX.X.1967
trvalé bydliště XXXXXXXX XXX/X, XXX XX Praha X - XXXXXXXXX
(dále jen „**nájemce**“)

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OZ**.“) 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 „**ZMS**“) tuto

SMLOUVU
O NÁJMU NEMOVITÉ VĚCI
č. UZSVM/A/47674/2021-HMU1

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem a Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je ve smyslu § 9 ZMS příslušný hospodařit s id. ½ pozemku parc. č. 2131/1, ostatní plocha, jiná plocha, zapsanou na listu vlastnictví č. 8634 pro kat. území Hostivař, obec Praha, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha.

2. Pronajímatel výše uvedenou nemovitou věc podle rozhodnutí o nepotřebnosti vydaného podle § 14 odst. 7 ZMS dne 1. 7. 2015 pod č. j. UZSVM/A/22334/2015-HMU1 a dne 24. 3. 2021 pod č. j. UZSVM/A/12230/2021-HMU1 nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 ZMS.

3. Nájemce dne 21. 5. 2012 uzavřel s právními předchůdci spoluvlastníků nemovité věci dle Čl. I odst. 1 této smlouvy nájemní smlouvu k části této nemovité věci a nájem dle zmíněné smlouvy byl dodatkem uzavřeným mezi nájemcem a většinou současných spolumajitelů nemovité věci dle Čl. I odst. 1 této smlouvy prodloužen do dne 31. 12. 2025, viz nájemní smlouva včetně dodatků, která je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 1.

Čl. II.

1. V návaznosti na nájemní smlouvu uvedenou v čl. I odst. 3) této smlouvy a tedy v součinnosti s většinou ostatních spoluvlastníků nemovité věci uvedené v Čl. I. Odst. 1) se pronajímatel touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci část nemovité věci uvedené v Čl. I. o výměře cca 102 m^2 nacházející se v oploceném areálu u kiosku s občerstvením (dále jen „**Pozemek**.“), viz nákres, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 2, k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné a užívat Pozemek jako řádný hospodář k ujednanému účelu.

2. Účelem nájmu je naložení s majetkem státu trvale nepotřebným k plnění funkcí státu formou pronájmu Nemovitosti pro nájemcovo podnikání v oboru Hostinská činnost, Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin provozované formou poskytování občerstvení u stánků na Pozemku postavených.

3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav Pozemku dobře znám, neboť jej již užíval na základě Smlouvy o nájmu nemovité věci č. UZSVM/A/38533/2012-MOE2, ve znění Dodatku č. 1/2017 a Dodatku č. 2/2018. K předání Pozemku tedy již došlo.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajatý Pozemek se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 ZMS ve výši **12 627,- Kč ročně** (slovy: dvanáct tisíc šest set dvacet sedm korun českých).

2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. **19-4827021/0710** vedeného u České národní banky, a to **vždy nejpozději do 31. března** příslušného kalendářního roku.

3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět **variabilní symbol,** který bude nájemci zaslán spolu s touto smlouvou.

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. Poměrnou část nájemného za rok 2021 uhradí nájemce nejpozději do 60-ti dnů od uzavření této smlouvy.

7. 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,
   Nt je výše nájemného v předchozím kalendářním roce,
   It 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.

8. V nájemném není zahrnuta úhrada za plnění poskytovaná s užíváním Pozemku, zejména dodávky elektrické energie, odvod odpadních vod, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu, které si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem i úsilím a svým jménem.

Čl. IV.

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, od nabytí účinnosti této smlouvy do 31.12.2025.

Čl. V.

1. Jakékoliv změny na Pozemku, stavební úpravy, umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení a terénní úpravy Pozemku 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 Pozemku. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na Pozemku provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení Pozemku.

2. Provede-li nájemce na Pozemku změnu bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li na výzvu pronajímatele Pozemek do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu nákladů vynaložených v souvislosti s uvedením Pozemku do původního stavu.

Čl. VI.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat Pozemek k ujednanému účelu.

2. Pronajímatel je povinen Pozemek udržovat v takovém stavu, aby mohl sloužit účelu užívání.

3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání Pozemku po dobu trvání nájmu.

4. Nájemce je povinen užívat Pozemek jako řádný hospodář a pouze k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 2.), vycházejícímu z její povahy tak, aby nedocházelo k jejímu poškození, opotřebení nebo znečištění nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem. Pozemek 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. 2.

5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajaté nemovité věci, 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 Pozemku.

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 měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup na Pozemek, 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 Pozemku nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů na Pozemku kontrolovat.

10. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajaté nemovité věci, (např. náklady na udržování povrchu pronajatého pozemku a porostů na něm, jak trvalých, tak i travních, a také náklady na opravy poškození, které způsobil sám nebo osoby (či zvířata), které na Pozemek vpustil.

11. Smluvní strany se dohodly, že za bezesmluvní užívání v době od 1. 11. 2020 do nabytí účinnosti této smlouvy náleží pronajímateli náhrada ve výši, která bude nájemci oznámena spolu se zasláním této smlouvy.

Čl. VII.

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

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 ZMS, je pronajímatel oprávněn nájem ukončit okamžitě. Okamžité ukončení nájemního vztahu je účinné dnem doručení oznámení nájemci.

4. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného uzavření této smlouvy podle § 2230 OZ a ujednávají si, že nájem bez ohledu na aktivitu pronajímatele končí ke sjednanému datu a případné další užívání Pozemku nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření této smlouvy. Toto ujednání zároveň pokládají za sdělení o ukončení nájmu dle odst. 2 citovaného ustanovení ke sjednanému datu a případné další užívání Pozemku nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření této smlouvy.

5. Užívá-li nájemce Pozemek takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí poškození Pozemku, popř. užívá-li nájemce Pozemek k jinému než sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby Pozemek 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 poškození nebo zničení Pozemku, 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. 4, 8 či 10). Výpovědní doba činí měsíc 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 vyplývající z této smlouvy a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba činí měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

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 Pozemek vyklizený, resp. uvedený

do původního stavu, případně ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí pronajaté nemovitosti 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, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úroky z prodlení dle platné právní úpravy. Právo pronajímatele na náhradu škody ve smyslu § 1971 OZ tím není dotčeno.

2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajatou nemovitou věc včas a řádně vyklizenou, resp. uvedenou do původního stavu, případně ve stavu, v jakém ji převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 0,3 % ročního nájemného za každý den prodlení. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

3. Za porušení povinnosti nájemce, uvedené v Čl. V. odst. 2. nebo v Čl. VI. odst. 7, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15 % z ročního nájemného za každý případ porušení povinnosti. Smluvní pokutu lze udělit i opakovaně, pokud nájemce v přiměřené lhůtě určené pronajímatelem nezajistí nápravu. Tím není dotčeno právo pronajímatele smlouvu vypovědět dle Čl. VII. odst. 6 nebo dle Čl. V. odst. 2 této smlouvy.

4. Uhrazení smluvní pokuty se nedotýká nároku pronajímatele na náhradu škody způsobenou porušením povinnosti nájemce, ustanovení § 2050 OZ se nepoužije.

5. Smluvní sankce dle této smlouvy jsou splatné do 15 kalendářních dní od písemné výzvy odeslané druhé smluvní straně na její adresu, uvedenou v záhlaví této smlouvy.

Čl. X.

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. 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. Smluvní strany se dohodly, že není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran OZ a ZMS.

7. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.

8. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

9. 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 ……

Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

……..

Mgr. Ivana Kubíčková
ředitelka odboru Hospodaření s majetkem státu Územního pracoviště v hl. m. Praze

V Praze dne …….

……..

Ivan Vokurka

Příloha

1. Smlouva o nájmu části pozemku parc. č. 2131/1 včetně dodatku.
2. Nákres části pozemku parc. č. 2131/1, jejíž nájem je předmětem této smlouvy.