



3584/OVS/2020-OVSM

Čj.: UZSVM/OVS/3219/2020-OVSM

Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,
se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2,
za kterou právně jedná Ing. Patrick Cassinelli, ředitel odboru Odloučené pracoviště Vsetín,
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019 v platném znění
IČO: 69797111
(dále jen „pronajímatel“)

a

EL TORO, s.r.o.
se sídlem č.p. 523, 756 31 Liptál,
za kterou jedná jednatel Petr Vaculík
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, odd. C, vložka 24868
IČ: 25896849
bankovní spojení xxxxxxxxxxxxxxxx
(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

SMLOUVU O NÁJMU NEMOVITÝCH VĚCÍ č. UZSVM/OVS/3219/2020-OVSM

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí:

Pozemky:

- **stavební parcela číslo 862**, zastavěná plocha a nádvoří,
na pozemku stojí stavba: bez č.p./č.e., jiná stavba, LV 1256,
- **stavební parcela číslo 863**, zastavěná plocha a nádvoří,
na pozemku stojí stavba: bez č.p./č.e., jiná stavba, LV 1256,
- **stavební parcela číslo 875**, zastavěná plocha a nádvoří,
na pozemku stojí stavba: Liptál, č.p. 523, jiná stavba, LV 1256,
- **pozemková parcela číslo 1246/1**, ostatní plocha, manipulační plocha,
- **pozemková parcela číslo 1246/2**, ostatní plocha, manipulační plocha,
- **pozemková parcela číslo 4112**, ostatní plocha, jiná plocha,

zapsané na listu vlastnictví 60000 pro katastrální území **Liptál**, obec Liptál, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Vsetín.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je 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, 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 nepotřebnosti majetku státu vydaného podle § 14 odst. 7 zák. č. 219/2000 Sb. dne 30.11.2018 pod č. j. UZSVM/OVS/3774/2018-OVSM 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. Pozemek parc. č. st. 875 je zastavěn stavbou č.p. 523, se způsobem využití – jiná stavba, a pozemky parc. č. st. 862, parc. č. st. 863 a parc. č. st. 875 jsou zastavěny stavbami bez č.p./č.e., jinými stavbami, ve vlastnictví nájemce zapsanými na listu vlastnictví 1256 pro katastrální území Liptál, obec Liptál, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Vsetín. Pozemek pozemková parc. č. 4112 je užíván nájemcem celý a pozemky pozemková parc. č. 1246/1 a pozemková parc. č. 1246/2 jsou nájemcem užívány částečně v rozsahu cca 2750 m² vyznačeném v příloze č. 1 této smlouvy a slouží pro účely zabezpečení nezbytného přístupu nájemce ke stavbám na parc. č. st. 862, parc. č. st. 863 a parc. č. st. 875, které jsou v jeho vlastnictví, a jako manipulační plocha v souvislosti s jeho činností.
3. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci pozemky parc. č. st. 862, parc. č. st. 863, parc. č. st. 875 a z pozemkových parcel č. 1246/1 a č. 1246/2 část vyznačenou v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy, (dále jen „**nemovité věci**“) k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné a užívat nemovité věci jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
4. Účelem nájmu je naložení s majetkem státu dočasně nepotřebným k plnění funkcí státu formou pronájmu nemovitých věcí pro nájemcovu činnost (provádění staveb, jejich změn a odstraňování; opravy silničních vozidel; silniční motorová doprava – nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,5 t jsou-li určeny k přepravě zvířat a věcí; výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; truhlářství, podlahářství), a dále úprava vzájemných vztahů pronajímatele a nájemce jako vlastníka staveb uvedených v čl. II. v odst. 2, k předmětu nájmu.
5. 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 a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých nemovitých věcech zachovávat.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajaté nemovité věci uvedené v Čl. II. této smlouvy se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši **41.485,-- Kč** (slovy: Čtyřicet jeden tisíc čtyři sta osmdesát pět korun českých) **ročně**.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č.: 19-912776/0710, a to ve dvou splátkách. První splátka ve výši **20.742,50 Kč** (slovy: Dvacet tisíc sedm set čtyřicet dva korun českých a padesát haléřů) bude uhrazena vždy do 1.5. běžného kalendářního roku a druhá

splátka ve výši **20.742,50 Kč** (slovy: Dvacet tisíc sedm set čtyřicet dva korun českých a padesát haléřů) bude uhrazena vždy do 1.11. běžného kalendářního roku. První splátka nájemného v roce 2021 je splatná do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení.

3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol 7132100131.
4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
5. Skončí-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část ročního 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,

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 1.1.2021** do doby prodeje nemovitých věcí, nejdéle však **do 31.12.2028**. Na období od 1.1.2021 do účinnosti této smlouvy (Čl. XI. odst. 1) se pohlíží jako na právní vztah založený touto smlouvou.

Čl. V.

1. Jakékoliv změny na pronajatých nemovitých věcech, stavební úpravy, umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení a terénní úpravy pronajatých nemovitých věcí 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 pronajatých nemovitých věcí. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajatých nemovitých věcech provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení nemovitých věcí.
2. Provede-li nájemce změnu na pronajatých nemovitých věcech bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li na výzvu pronajímatele pronajaté nemovité věci do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i

náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením nemovitých věcí do původního stavu.

Čl. VI.

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. 4.), 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). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 4.
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 vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věcí.
7. Nájemce může zřídit 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 pronajaté nemovité věci, 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 pronajatých nemovitých věcech nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů na pronajatých nemovitých věcech kontrolovat.
10. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých nemovitých věcí, (např. náklady na udržování povrchu pronajatého pozemku a porostů na něm, jak trvalých, tak i travních).

Čl. VII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujedнан.
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 nájemci.

4. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného uzavření této 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 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 nemovitých věcí nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření této smlouvy.
5. Užívá-li nájemce nemovité věci takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí poškození nemovitých věcí, 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 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 nájemce, (např. Čl. VI. odst. 7). 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.

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), předá nájemce pronajímateli pronajaté nemovité věci vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

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 zákona č. 89/2012 Sb. tím není dotčeno.
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 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 povinností nájemce, uvedené v Čl. V. odst. 1 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 zákona č. 89/2012 Sb. 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. Smluvní strany prohlašují, že nemovitě věci užíval nájemce na základě smlouvy o nájmu nemovitosti č.j.: UZSVM/OVS/686/2010-OVSM ze dne 16.11.2011 uzavřené na dobu od 1.1.2012 do 31.12.2017, a že náhrada za bezesmluvní užívání za dobu od 1.1.2018 do 31.12.2019 byla nájemcem v plné výši uhrazena.
2. Smluvní strany se dohodly, že za bezesmluvní užívání nemovitých věcí uvedených v Čl. II. odst. 3 v době **od 1.1.2020 do 31.12.2020** náleží pronajímateli náhrada ve výši **40.199,-- Kč**. Nájemce se zavazuje tuto náhradu zaplatit do 60 dnů od doručení výzvy k zaplacení. Výzva k zaplacení bude obsahovat variabilní symbol.
3. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby č.ú. 19-9127761/0710.

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. 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 zákonem č. 89/2012 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.
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. Nedílnou součástí této smlouvy je kopie katastrální mapy se zákresem předmětu nájmu.
10. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Ve Vsetíně dne

Ve

dne

Ing. Patrick Cassinelli
ředitel odboru Odloučené pracoviště Vsetín
(pronajímatel)

Petr Vaculík
jednatel
(nájemce)

Příloha č. 1 – dvě kopie katastrální mapy se zákresem předmětu nájmu