



6226/ULT/2022-ULTM

Čj.: UZSVM/ULT/4747/2022-ULTM

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. Soňa Růžová, ředitelka odboru Odloučené pracoviště Litoměřice, na
základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019 v platném znění,
IČO: 69797111

(dále jen „pronajímatel“),

a

Hotel KOLIBA s.r.o.

se sídlem Českolipská 2100, Předměstí, 412 01 Litoměřice,
kterou zastupuje Ing. Jakub Kučera, jednatel a Jana Waldhauserová, jednatelka,
IČO: 63146321, DIČ: CZ63146321,
zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka č.
9221, sp. zn. C 9221,

(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 É V Ě C I

č. 4747/2022

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedené nemovité věci:

Pozemek

- **parcela číslo 4025/71** o výměře 3766 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití:
jiná plocha, způsob ochrany: ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem.
nár. kult. pam.,

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

Předmětem nájmu podle této smlouvy je pouze část výše uvedeného pozemku v rozsahu
v nezbytném k umístění a bezpečnému ukotvení oboustranného reklamního zařízení –
billboardu (o ploše 7 m²) vyznačeném v plánu tvořícím přílohu a nedílnou součástí této
smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“).

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě Ohlášení ze dne 14.4.2011
příslušný s předmětem nájmu hospodařit, a to 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, a to užívání pozemku v rozsahu nezbytném k umístění a bezpečnému ukotvení oboustranného reklamního zařízení – billboardu v kovovém rámu o rozměrech 350 cm x 200 cm, propagujícího podnikatelskou činnost nájemce.
4. Na předmětu nájmu se nachází ve vlastnictví nájemce oboustranné reklamní zařízení – billboard v kovovém rámu o rozměrech 350 cm x 200 cm. Nejpozději v den skončení nájmu je nájemce povinen reklamní zařízení ve vlastnictví nájemce odstranit.
5. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s odborným ořezem keřů na pozemku parc. č. 4025/71 v k.ú. Litoměřice, které se nacházejí podél silnice č. I/15 a místní komunikace, a to maximálně do výšky 160 cm, a to v maximální délce 21,5 m, která je vyznačená v plánu tvořícím přílohu a nedílnou součást této smlouvy, a dále v rozsahu nezbytném k umístění předmětu nájmu a dobré viditelnosti na předmět nájmu, a to na náklady nájemce a dále s povinností ořez z keřů na náklady nájemce uklidit a provést jeho likvidaci. Ořezem keřů nesmí dojít k jejich poškození.
6. Dle sdělení Městského úřadu Litoměřice, odboru dopravy a silničního hospodářství pod čj. MULTM/0058335/22/DOP/LKu ze dne 22.8.2022 se reklamní zařízení umístěné na pozemku parc. č. 4025/71 v k.ú. Litoměřice nenachází v silničním ochranném pásmu místní komunikace.
7. Dle sdělení Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru dopravy a silničního hospodářství pod čj. KUUK/122368/2022 ze dne 11.8.2022, reklamní zařízení umístěné na části pozemku parc. č. 4025/71 v k.ú. Litoměřice a nacházející se v blízkosti silnice č. I/15 leží uvnitř souvisle zastavěného území obce, a proto jeho umístění nepodléhá ustanovení § 30 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.
8. 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. Nájemce dále prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy s předmětem nájmu disponuje.

Čl. III.

1. Nájemné za předmět nájmu se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši 13.730,00 Kč ročně. Poměrná část splátky ročního nájemného na rok 2022, a to za období od 1.12.2022 do 31.12.2022 činí 1.166,00 Kč a je splatná do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. XXXXX, variabilní symbol 4092200280, a to vždy do 15. března příslušného kalendářního roku.
3. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu platebního období, náleží pronajímateli pouze poměrná část nájemného.

4. 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 1.12.2022 do 31.12.2029.

Čl. V.

1. Jakékoliv změny na předmětu nájmu související s umístěním reklamního zařízení je nájemce povinen ke dni ukončení nájmu odstranit. Jakékoliv další změny předmětu nájmu není nájemce oprávněn provádět, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
2. Provede-li nájemce změnu na předmětu nájmu pronajímatele a neuvede na výzvu 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 opotřebení nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem.
5. Nájemce není oprávněn zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem).
6. 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.

Čl. 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. Čl. VI. odst. 5 nebo pokud se prohlášení nájemce uvedená v Čl. II ukáží jako nepravdivá, neúplná nebo nepřesná). 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 dva 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 uvedený do stavu, ve kterém se nacházel před instalací reklamního zařízení s přihlédnutím k jeho obvyklému opotřebením.
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. 5, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15 % 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 15 dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě.
6. Pro účely této smlouvy se nájemné, smluvní pokuta, úroky z prodlení a případně jiné platby považují za zaplacené okamžikem připsání celé hrazené částky na účet pronajímatele.

Čl. X.

Za užívání předmětu nájmu nájemcem náleží pronajímateli za dobu od 1.1.2022 do 30.11.2022 náhrada ve výši 12.599,00 Kč, a to z titulu bezdůvodného obohacení. Nájemce se zavazuje zaplatit tuto náhradu do 30 dnů ode dne účinnosti této 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 zřízení 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. Nedílnou součástí této smlouvy je:

- plánek vymezující rozsah předmětu nájmu

8. 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 24.11.2022

V Litoměřice dne 15.11.2022

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

Hotel KOLIBA, s.r.o.

.....
Ing. Soňa Růžová

ředitelka odboru Odloučené pracoviště
Litoměřice

.....
Ing. Jakub Kučera
jednatel

V Litoměřice dne 15.11.2022
Hotel KOLIBA, s.r.o.

.....
Jana Waldhauserová
jednatelka

Plánek vymezující předmět nájmu ke Smlouvě o nájmu nemovité věci č. 4747/2022



