



8243/PKT/2022-PKTM

Čj.: UZSVM/PKT/7230/2022-PKTM

**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 Ing. Jaroslava Preslová, ředitelka odboru Odloučené pracoviště Klatovy,  
Randova 167, 339 01 Klatovy  
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019, v platném znění  
IČO: 697971111  
**(dále jen „pronajímatel“)**

a

**FORESTINA s.r.o.**

se sídlem č.p. 129, 386 01 Mnichov,  
kterou zastupuje Martin Jináček, jednatel  
IČO: 260 15 781,

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C,  
vložka 9154,  
**(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/PKT/7230/2022-PKTM**

### **Čl. I.**

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí:

#### **Pozemky:**

- parcela číslo: **st. 227/10**, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: památková zóna – budova, pozemek v památkové zóně, výměra 854 m<sup>2</sup>  
Součástí pozemku je stavba bez č.p./č.ev, jiná stavba
- parcela číslo: **st. 227/11**, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: památková zóna – budova, pozemek v památkové zóně, výměra 298 m<sup>2</sup>  
Součástí pozemku je stavba bez č.p./č.ev, jiná stavba
- parcela číslo: **st. 227/12**, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: památková zóna – budova, pozemek v památkové zóně, výměra 895 m<sup>2</sup>  
Součástí pozemku je stavba bez č.p./č.ev, jiná stavba
- parcela číslo: **st. 227/13**, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: památková zóna – budova, pozemek v památkové zóně, výměra 553 m<sup>2</sup>  
Součástí pozemku je stavba bez č.p./č.ev, jiná stavba

zapsané na listu vlastnictví č. 60000, pro **kat. území Horažďovice**, obec Horažďovice,  
v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním  
pracovištěm Klatovy.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě zákona č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů příslušný s nemovitými věcmi dle odst. 1 hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.
3. Tato smlouva je uzavírána na základě výsledků výběrového řízení s aukcí elektronickou formou (dále jen „**elektronická aukce**“) uskutečněné prostřednictvím Elektronického aukčního systému pronajímatele.

## Čl. II.

1. Pronajímatel výše uvedené nemovité věci podle rozhodnutí o nepotřebnosti vydaného podle § 14 odst. 7 zák. č. 219/2000 Sb. dne 7. 7. 2011 pod č.j. UZSVM/PKT/4945/2011-PKTM a deklarovaného dne 28. 1. 2021 pod č.j. UZSVM/PKT/535/2021-PKTM a podle rozhodnutí o nepotřebnosti majetku státu vydaného dne 8. 7. 2021 pod č.j. UZSVM/PKT/3716/2021-PKTM 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 nemovité věci uvedené v Čl. I. odst. 1 k dočasnému užívání, a to za aukční cenu, specifikovanou v Čl. III. odst. 1 této smlouvy jako nájemné, stanovené na základě uskutečněné elektronické aukce. Nájemce nemovité věci dle Čl. I. odst. 1 této smlouvy za aukční cenu uvedenou v Čl. III. odst. 1 do nájmu přijímá, zavazuje se takto stanovené nájemné hradit způsobem dle Čl. III. odst. 2 této smlouvy a užívat nemovité věci jako řádný hospodář k ujednanému účelu, (dále jen „**nemovité věci**“)
3. Účelem nájmu je naložení s majetkem státu dočasně nepotřebným k plnění funkcí státu formou pronájmu nemovitých věcí pro nájemcovu činnost – skladování krmiv, krmných směsí, doplňkových látek a premixů.
4. 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 věcí zachovávat.
5. Nájemce bere na vědomí, že vstup do bývalého areálu vojenských kasáren je z veřejné komunikace, přičemž přístup k pronajatým nemovitým věcem, stejně tak jako i pohyb v celém areálu, je po pozemku p. p. č. 3112/1 k. ú. Horažďovice ve vlastnictví třetí osoby. Dále bere na vědomí, že pronajaté nemovité věci včetně části pozemku p. p. č. 3112/1 v k. ú. Horažďovice jsou oploceny s možností uzamčení. K uzamčení je nutný souhlas vlastníka pozemku p. p. č. 3112/1 v k. ú. Horažďovice.
6. O faktickém předání a převzetí pronajatých nemovitých věcí na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden stav pronajatých nemovitých věcí.
7. Pronajímatel odevzdá nájemci pronajaté nemovité věci v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá. Pronajímatel odevzdá nájemci nemovité věci se vším, co je třeba k řádnému užívání věcí.
8. Pronajímatel prohlašuje, že mu není známo, že by na pronajatých nemovitých věcech vážla nějaká omezení, závazky či právní vady.
9. Nájemce prohlašuje, že je schopen dodržet své závazky vyplývající z této smlouvy, zejména zaplatit včas a řádně nájemné, a že nemá vůči pronajímateli žádný dluh, jehož plnění je vynutitelné na základě vykonatelného exekučního titulu podle § 40 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), ve znění pozdějších předpisů.

### Čl. III.

1. Nájemné za pronajaté nemovité věci uvedené v Čl. I. této smlouvy se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši aukční ceny, které bylo dosaženo v elektronické aukci jako nejvyšší, tedy ve výši 589.064,- Kč ročně.
2. Za rok 2022 náleží pronajímateli poměrná část dohodnutého ročního nájemného, a to ve výši 50.030,- Kč. Smluvní strany se dohodly, že na úhradu této poměrné části nájemného bude použita část kauce složené nájemcem na účet pronajímatele v souvislosti s elektronickou aukcí.
3. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č.: 19-24728311/0710, a to ve čtvrtletních splátkách ve výši 147.266,- Kč, vždy do 15. 2., 15. 5. příslušného kalendářního roku. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol 3072200262.
4. Smluvní strany se dohodly, že rozdíl mezi kaucí složenou nájemcem v souvislosti s elektronickou aukcí a poměrnou částí dohodnutého ročního nájemného za rok 2022 se použije na úhradu první splátky nájemného v roce 2023, přičemž výše doplatku první splátky bude nájemci sdělena pronajímatelem do 10 kalendářních dnů ode dne účinnosti této smlouvy. Splatnost doplatku splátky nájemného se řídí odstavcem 3. tohoto článku.
5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část ujednaného čtvrtletního 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.

7. V nájemném není zahrnuta úhrada za případná plnění poskytovaná s užíváním pronajatých nemovitých věcí, zejména úklid pronajatých nemovitých věcí a odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu, které si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem i úsilím a svým jménem a pronajímatel mu k tomu poskytne jen nutnou součinnost.

### Čl. IV.

Nájem se sjednává na dobu ode dne 1. 12. 2022 do 30. 6. 2023.

### Čl. V.

1. Jakékoliv změny na pronajatých nemovitých věcí, 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 pronajatých nemovitých věcí.

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

## Čl. VI.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat pronajaté nemovité věci k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen pronajaté nemovité věci udržovat v takovém stavu, aby mohly sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajatých nemovitých věcí po dobu trvání nájmu.
4. Nájemce je povinen užívat pronajaté nemovité věci jako řádný hospodář a pouze k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 3.), 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. 3.
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 pronajatých nemovitých věcí.
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 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 v pronajatých nemovitých věcech nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých nemovitých věcech kontrolovat.
10. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých nemovitých věcí (např. náklady na udržování povrchu pronajatého pozemku, náklady na opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod. a také náklady na opravy poškození, které sám způsobil).
11. Úhrada za dodávku vody, odvod odpadní a srážkové vody zaplacená pronajímatelem spol. ČEVAK a.s., na základě obdrženého vyúčtování bude nájemci pronajímatelem přeúčtována jednou ročně. Lhůta pro zaplacení bude uvedena na faktuře zasláná pronajímatelem nájemci. Nájemce se zavazuje tuto přefakturovanou částku za dodávku vody a odvod odpadní vody a odvod srážkové vody zaplatit v termínu uvedeném na faktuře. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část nákladů z objektů, které jsou předmětem pronájmu.

12. Úhrada za dodávku elektrické energie zaplacená pronajímatelem dodavateli elektrické energie, na základě obdrženého vyúčtování bude nájemci pronajímatelem přeúčtována jednou ročně. Lhůta pro zaplacení bude uvedena na faktuře zasláná pronajímatelem nájemci. Nájemce se zavazuje tuto přefakturovanou částku za dodávku elektrické energie zaplatit v termínu uvedeném na faktuře. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část nákladů z objektu na pozemku st. p. č. 227/10, který je předmětem pronájmu.
13. Revize elektrického vedení v objektu na pozemku st. p. č. 227/10 bude zajišťovat na své náklady v pravidelných intervalech pronajímatel.

#### **Čl. VII.**

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednáán.
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. Neuposlechne-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 nebo pokud se prohlášení nájemce uvedená v Čl. II. smlouvy ukáží jako nepravdivá, neúplná nebo nepřesná). 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 vyplývajících z této smlouvy a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba činí měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
8. Nezaplatí-li nájemce nájemné do splatnosti příštího nájemného, má pronajímatel právo vyzvat nájemce k zaplacení dlužného nájemného do určené doby s tím, že neuposlechne-li nájemce této výzvy, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemce a pronajímatel má právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pronajímatel je povinen v takovém případě nájemce ve výzvě upozornit na možné následky neuposlechnutí výzvy.

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

2. Při faktickém předání a převzetí pronajatých nemovitých věcí zpět pronajímateli 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 zákona č. 89/2012 Sb. tím není dotčeno.
2. V případě prodlení s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit vyjma úroku z prodlení dle předchozího odstavce i smluvní pokutu ve výši 0,3 % ročního nájemného za každý den prodlení.
3. 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.
4. 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 povinností. 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.
5. Pokud nájemce v prohlášeních podle Čl. II. uvede nepravdivé skutečnosti o svých dlužích vůči pronajímateli převzít pronajaté nemovité věci k užívání, má pronajímatel právo požadovat na nájemci úhradu smluvní pokuty ve výši 10 % z ceny ročního nájemného.
6. Uhrazení smluvní pokuty se nedotýká nároku pronajímatele na náhradu škody způsobenou porušením povinností nájemce, ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb. se nepoužije.
7. Smluvní sankce dle této smlouvy jsou splatné na účet pronajímatele č. 19-24728311/0710 ve lhůtě, která bude nájemci oznámena ve výzvě pronajímatele k zaplacení, přičemž tato lhůta nebude kratší než 15 dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě.
8. 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.**

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. Poplatkové povinnosti spojené s touto smlouvou nese nájemce. Pronajímatel je poplatníkem daně z nemovitých věcí. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude hradit pronajímateli částku odpovídající dani z nemovitých věcí stanovenou pro nemovité věci uvedené v Čl. I. této smlouvy. Uvedená částka je splatná do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy k úhradě nájemci. Výzva bude obsahovat výši částky odpovídající uhrazené dani z nemovitých věcí a bankovní spojení pro účely platby.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
10. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Klatovech dne .....

V ..... dne .....

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

**FORESTINA s.r.o.**

.....  
Ing. Jaroslava Preslová  
ředitelka odboru  
Odloučené pracoviště Klatovy

.....  
Martin Jináček  
jednatel