2996/HTU/2017-HTUM
Č.j.: UZSVM/HTU/3094/2017-HTUM

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. Pavel Cermánek, ředitel odboru Odloučené pracoviště Trutnov,
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2014, v účinném znění
IČO: 69797111
(dále jen „pronajímatel“)

a

SKIAREÁL Špindlerův Mlýn, a.s.
se sídlem č. p. 281, 543 51 Špindlerův Mlýn,
IČO: 47468246
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 795,
zastoupená na základě smlouvy o nájmu Podniku společností MELIDA, a.s.
se sídlem č. p. 281, 543 51 Špindlerův Mlýn,
kterou zastupuje Čeněk Jílek, předseda představenstva, a Ing. Ladislav Maroul, místopředseda představenstva,
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové v oddílu B, vložce 3175,
IČO: 24166511, DIČ: CZ24166511
bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s., Praha, číslo účtu: xxxxx
(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) 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 M A J E T K U
č. 7/512/2017

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedeného majetku:

   Pozemky

   - stavební parcela č. 412, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany rozsáhlé chráněné území, na pozemku stojí stavba: Špindlerův Mlýn, č.p. 285, jiná stavba, LV 499,
   - pozemková parcela č. 234/19, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany rozsáhlé chráněné území,

   zapsaného na listu vlastnictví č. 60000 pro katastrální území a obec Špindlerův Mlýn, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm Trutnov.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě bodu 14, článku CXVII, části sto sedmnácté, zákona č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů, ve znění pozdějších předpisů, a ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb. příslušný s tímto majetkem hospodařit.

Čl. II.

1. Pronajímatel výše uvedený majetek podle rozhodnutí o nepotřebnosti, vydaného ve smyslu § 14 odst. 7 zákona č. 219/2000 Sb. dne 4. 1. 2017 pod č.j. UZSVM/HTU/141/2017-HTUM, 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 touto smlouvou pronajímá nájemci majetek uvedený v článku I. této smlouvy a nájemce uvedený majetek do nájmu přijímá. Nájemce se zavazuje platit za pronajatý majetek pronajímateli nájemné a užívat majetek jako řádný hospodář k ujednanému účelu.

3. Účelem nájmu je naložení s majetkem státu dočasně nepotřebným k plnění funkcí státu formou pronájmu majetku z důvodu zastavěnosti stavební parcely č. 412 budovou č.p. 285 ve vlastnictví nájemce. Pozemkovou parcelu č. 234/19 nájemce rovněž užívá, neboť uvedený pozemek tvoří funkční celek k této budově.

4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatého majetku dobře znám, neboť si ho prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy. Vzhledem k tomu, že nájemce již nemovité věci užívá na základě smlouvy o nájmu nemovitostí č. 27/512/2008 ze dne 30. 4. 2009, ve znění Dodatku č. 1, nebude o faktickém předání a převzetí pronajatého majetku na počátku nájmu smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajatý majetek, uvedený v článku I. této smlouvy, se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. v celkové výši **421.000 Kč** ročně.

2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele vedený u České národní banky, pobočka Hradec Králové, číslo účtu **xxxxx,** a to jednorázově vždy do **30. 4.** příslušného kalendářního roku.
   Poměrná část první splátky nájemného za období od 1. 5. 2017 do 31. 12. 2017 **ve výši 282.589 Kč** bude uhrazena do 31. 7. 2017.

   K bezhotovostní platbě nájemného nájemce uvede **variabilní symbol xxxxx**.

   Poměrnou část nájemného za období od 1. 1. 2017 do 30. 4. 2017 **ve výši 53.632 Kč**, stanovené dle smlouvy o nájmu nemovitostí č. 27/512/2008, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 30. 4. 2009, které je upravené podle jejího článku III. odst. 4, uhradí nájemce pronajímateli do 31. 5. 2017 na účet pronajímatele xxxxxx, variabilní symbol **xxxxx**.

3. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

4. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního roku, 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,

   Nt je výše nájemného v předchozím kalendářním roce, a

   It je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.

   Pronajímatel může také upravit výši nájemného při změně právní úpravy.

   Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Písemné oznámení musí být nájemci doručeno nejpozději sedm kalendářních dnů před splatností navýšeného nájemného a 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.

6. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je poplatníkem daně z pozemků. Smluvní strany se tímto dohodly, že nájemce bude hradit pronajímateli jím uhrazenou částku odpovídající dani z pronajatých pozemků (od daně zaplacené za rok 2018). Částka odpovídající dani z pronajatých pozemků je splatná do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy k úhradě nájemci. Výzva bude obsahovat výši částky odpovídající uhrazené dani z pronajatých pozemků a bankovní spojení pro účely platby.

Čl. IV.

Nájem se sjednává na dobu **od 1. 5. 2017 do 30. 4. 2025.**

Čl. V.

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

Čl. VI.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat majetek k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen majetek udržovat v takovém stavu, aby mohl sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání majetku po dobu trvání nájmu.
4. Nájemce je povinen užívat majetek jako řádný hospodář a pouze k ujednanému účelu (článek II. odst. 3), vycházejícímu z jeho povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo opotřebení nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem. Pronajatý majetek 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 článku II. odst. 3.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatého majetku, 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 vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci.
7. Nájemce může zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem) jen v případě, vydá-li s tím pronajímatel předchozí 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 3 měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup na pronajatý majetek, 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 pronajatém majetku nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů na pronajatém majetku kontrolovat.

10. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatého majetku a porostů na něm a také náklady na opravy poškození, které sám způsobil.

Čl. VII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednán.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájem lze ukončit výpovědí bez udání důvodu a rovněž okamžitým ukončením nájmu, pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Okamžité ukončení nájmu je účinné dnem doručení oznámení o tomto ukončení nájemci.
4. Užívá-li nájemce nemovitou věc 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.
5. 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 tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
6. Nájem zanikne zcela dnem právních účinků vkladu vlastnického práva k pronajatému majetku, stane-li se nájemce nebo třetí osoba vlastníkem pronajatého majetku. Stejně tak nájem zcela zanikne dnem právních účinků vkladu vlastnického práva osoby odlišné od nájemce ke stavbě Špindlerův Mlýn, č. p. 285, jiná stavba, LV 499, stojící na stavební parcele č. 412.
7. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného uzavření nájemní smlouvy podle § 2230 občanského zákoníku a ujednávají si, že nájem bez ohledu na aktivitu pronajímatele končí ke sjednanému datu a případné další užívání majetku nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy. Toto ujednání zároveň pokládají za sdělení o ukončení nájmu dle odst. 2 citovaného ustanovení občanského zákoníku ke sjednanému datu a případné další užívání majetku nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy.

Čl. VIII.

Nejpozději v den skončení nájmu, v případě okamžitého ukončení nájmu pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o okamžitém ukončení, předá nájemce pronajímateli pronajatý majetek vyklizený, resp. uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Čl. IX.

1. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné řádně a včas, přísluší pronajímateli zákonný úrok z prodlení ve výši stanovené právním předpisem.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajatý majetek včas a řádně vyklizený, resp. uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 10 % měsíčního nájemného za každý den prodlení. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností tím není dotčeno.

Čl. X.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou, účinná je od 1. 5. 2017. Dnem účinnosti této smlouvy se zrušuje smlouva o nájmu nemovitostí č. 27/512/2008 ze dne 27. 11. 2008, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 30. 4. 2009.
2. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran občanským zákoníkem a zákonem č. 219/2000 Sb.
3. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna této smlouvy platná. Ustanovení článku III. odst. 5 tímto není dotčeno.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.
5. Tato smlouva bude zveřejněna pronajímatelem v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
6. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.
7. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo v omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Trutnově dne ……...

Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

……...
Ing. Pavel Cermánek
ředitel odboru Odloučené pracoviště Trutnov

V …… dne

MELIDA, a.s.

…….
Čeněk Jílek
předseda představenstva

……
Ing. Ladislav Maroul
místopředseda představenstva