

SMLOUVA O NÁJMU

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

Statutární město Ústí nad Labem

se sídlem: Velká Hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem

IČ: 00081531, DIČ: CZ00081531

zastoupené: primátorem PhDr. Ing. Petrem Nedvědickým,
na straně jedné (dále jen „Pronajímatel“)

a



na straně druhé (dále jen „Nájemce“)

(společně dále jen „Smluvní strany“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě usnesení Rady města Ústí nad Labem
č. 1864/65R/25 ze dne 27. 1. 2025 tuto Smlouvu o nájmu části pozemku v souladu
s ustanoveními §§ 2201 a násl. Občanského zákoníku

(dále jen „Smlouva“)

Smluvní strany, vědomy si svých závazků v této Smlouvě obsažených a s úmyslem být touto
Smlouvou vázány, dohodly se na následujícím znění Smlouvy:

1. Předmět a účel nájmu

- 1.1. Pronajímatel je na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, výlučným vlastníkem pozemků **p. č. 1890/54** – ostatní plocha o výměře 243 m² a **p. č. 1890/55** – ostatní plocha o výměře 417 m², oba v katastrálním území **Klíše**, obec Ústí nad Labem, zapsaných jako vlastnictví Pronajímatele na listu vlastnictví č. 1 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem (dále jen „**pozemky**“).
- 1.2. Předmětem této Smlouvy je závazek Pronajímatele přenechat Nájemci do nájmu předmět nájmu, jak je tento pojem vymezen níže v článku 1. odst. 1.3. této Smlouvy a závazek Nájemce hradit za užívání předmětu nájmu nájemné a další platby spojené s nájmem či užíváním předmětu nájmu.
- 1.3. Pronajímatel přenechává touto smlouvou za podmínek dále uvedených do nájmu Nájemci pozemky uvedené v čl. 1. odst. 1.1. této smlouvy o celkové výměře **660 m²** (dále jen „**předmět nájmu**“). Nájemce jej do nájmu přejímá se všemi součástmi a příslušenstvím ve stavu způsobitelném ke smluvenému účelu užívání, prohlašuje, že je mu jeho stav dobře znám a zavazuje se využívat ho za účelem péče a údržba zeleně. Pokud by Nájemce měl v úmyslu využívat Předmět nájmu i k jinému účelu, je nutný předchozí písemný souhlas Pronajímatele. Předmět nájmu je graficky vyznačen na snímku katastrální mapy, která je přílohou této smlouvy a tvoří její nedílnou součást.

2. Nájemné

- 2.1. Nájemné za přenechaný Předmět nájmu činí **13 500 Kč/rok** (slovy: třináct tisíc pět set korun českých).
- 2.2. Nájemné se zavazuje Nájemce platit dopředu vždy do 15. ledna příslušného roku, tento den je zároveň dnem zdanitelného plnění, na účet Pronajímatele č. **3783930207/0100**, vedený u Komerční banky, a.s., pobočka v Ústí nad Labem, variabilní symbol 117701864.
- 2.3. Poměrnou část ročního nájemného za rok 2025 ve výši **11 000 Kč** (slovy: jedenáct tisíc korun českých) se nájemce zavazuje uhradit do 30 dní od podpisu této nájemní smlouvy. Tuto poměrnou část je nájemce povinen uhradit na účet pronajímatele uvedený v ustanovení čl. 2.2 smlouvy.

- 2.4. V případě, že Nájemce nesplní závazek uhradit nájemné, (nebo jeho část) sjednané v této smlouvě řádně a včas, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení. Včasnou úhradou se rozumí den připsání částky na účet Pronajímatele. Nájemce se zavazuje smluvní pokutu uhradit do 15 dnů poté, co její vyúčtování obdrží od Pronajímatele. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele na zaplacení dlužného nájemného, zákonného úroku z prodlení a případné vzniklé škody.
- 2.5. Nájemné bude zvyšováno o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem, a to počínaje 1. lednem následujícím po roce, za který je inflace vyhlášena. Pro úplnost smluvní strany prohlašují, že poprvé může být ze strany Pronajímatele nájemné zvýšeno pomocí inflační doložky s účinností od 1. 1. 2026. Zvýšení nájemného bude Nájemci ze strany Pronajímatele písemně oznámeno nejpozději do 30. 6. příslušného kalendářního roku. Smluvní strany se dohodly na tom, že navýšení nájemného prostřednictvím inflační doložky nebude řešeno dodatky ke smlouvě.

3. Doba nájmu

- 3.1. Pronajímatel takto přenechává Nájemci Předmět nájmu ke smluvenému užívání od 1. 3. 2025 na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 6 měsíců.

4. Skončení nájmu

- 4.1. Nájem lze ukončit výpovědí, která nemusí být odůvodněna. Výpovědní doba v tomto případě je šestiměsíční a počíná běžet dnem doručení výpovědi druhé straně.
- 4.2. V případě, že Nájemce poruší smluvní povinnosti zvláště závažným způsobem, může Pronajímatel skončit nájemní vztah výpovědí bez výpovědní doby. Účinky této výpovědi nastávají jejím doručením.
- 4.3. Porušení smluvní povinnosti zvláště závažným způsobem je zejména, jestliže:
- Nájemce užívá Předmět nájmu i přes výstrahu takovým způsobem, že Pronajímateli tím vzniká škoda;
 - Nájemce užívá Předmět nájmu k jinému, než v této smlouvě smluvenému účelu bez souhlasu Pronajímatele;
 - Nájemce dá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či jiného obdobného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
 - Nájemce je v prodlení s placením nájemného delším jak 30 kalendářních dnů;
 - Nájemce poruší povinnosti uvedené v čl. 5. této smlouvy;
 - Okamžité skončení nájmu vyžaduje veřejný zájem (zejména v případě stavby veřejných komunikací, obytných a jiných budov nebo jiných staveb veřejného zájmu, výstavba veřejných okrasných sadů apod.).
 - Nájemce provádí na Předmětu nájmu úpravy, popř. jakékoli další podstatné změny bez písemného souhlasu Pronajímatele či se dopouští jiného srovnatelného jednání.
- 4.4. Smlouvu je možné rovněž ukončit dohodou smluvních stran v písemné formě.

5. Práva a povinnosti

- 5.1. Bez souhlasu Pronajímatele nesmí Nájemce převést právo nájmu na jinou fyzickou či právnickou osobu.
- 5.2. Nájemce není oprávněn Předmět nájmu či jeho část podnajmout nebo přenechat do užívání třetí osobě bez souhlasu Pronajímatele. Pokud tak učiní je takováto podnájemní smlouva neplatná a porušení tohoto zákazu je považováno za hrubé porušení povinností způsobujících Pronajímateli vážnější újmu a z tohoto důvodu sjednávají smluvní strany ve smyslu ustanovení § 2048 občanského zákoníku smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé takové porušení, kterou Nájemce bude povinen zaplatit v Pronajímatelem stanoveném termínu. Tím nebude dotčeno právo Pronajímatele nájem vypovědět bez výpovědní lhůty.
- 5.3. Nájemce bere na vědomí, že Předmět nájmu nesmí být oplocen.

- 5.4. Nájemce bere na vědomí, že Předmět nájmu musí sloužit jako veřejné prostranství – obytná zeleň.
- 5.5. Nájemce bere na vědomí, že se na Předmětu nájmu nachází zařízení veřejného osvětlení, které si nechá zaměřit.
- 5.6. Nájemce je povinen chránit Předmět nájmu před poškozením. Za škody, které budou způsobeny užíváním Předmětu nájmu po dobu trvání smlouvy vůči třetím osobám, odpovídá Nájemce.
- 5.7. Nájemce odpovídá za škody, které budou způsobeny na Předmětu nájmu jednáním třetích osob.
- 5.8. Nájemce nese riziko podstatné změny okolností ve smyslu §1765 občanského zákoníku.
- 5.9. Nájemce se zavazuje, kromě jiných ustanovení této smlouvy, dále:
- a) provádět změny na Předmětu nájmu a budovat na něm stavby a jiné změny jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a příslušného stavebního úřadu. Úhradu nákladů s tím spojených může Nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu Pronajímatel písemně předem zavázal,
 - b) umožnit Pronajímateli vstup na Předmět nájmu za účelem ověření způsobu užívání Předmětu nájmu,
 - c) zajistit na vlastní náklady veškerou obvyklou údržbu Předmětu nájmu tak, aby byl zachován jeho charakter,
 - d) užívat Předmět nájmu jen k účelu uvedenému v čl. 1 odst. 1.3. této smlouvy tak, aby nedocházelo k narušení vzhledu daného území,
 - e) pečovat o to, aby na pronajatých pozemcích nevznikla škoda na zdraví, majetku, přírodě a životním prostředí a přebírá za případné vzniklé škody odpovědnost. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu Předmětu nájmu a udržovat pozemky ve smyslu platných předpisů čisté, zejména zabránit zaplevelení, dodržovat všechny předpisy na ochranu životního prostředí, např. ochranu půdy a rostlin, zejména chránit Předmět nájmu před chorobami a škůdci, proti plevelům a jiným činitelům, jakož dodržovat i hygienické, bezpečnostní, protipožární a další předpisy, platné při provozu pronajaté nemovité věci. Za provádění běžné údržby se považuje zejména sečení,
 - f) sdělit Pronajímateli každou změnu svého bydliště.
- 5.10. Nájemce prohlašuje, že se na místě samém se stavem Předmětu nájmu seznámil, je mu znám jeho stav a zavazuje se zachovávat jeho hranice tak, jak byly vytyčeny.
- 5.11. Nájemce se zavazuje, že nejpozději v den skončení nájmu Předmět nájmu vyklidí a vyklizený ve stavu odpovídajícímu sjednanému způsobu užívání bez nároku na finanční vyrovnání vynaložených nákladů na úpravu či údržbu pozemku protokolárně osobně vrátí Pronajímateli. Pokud se Nájemce nedohodne s Pronajímatelem jinak, je při ukončení nájmu Nájemce povinen uvést Předmět nájmu do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a sjednanému způsobu užívání.
- 5.12. Pokud Nájemce nesplní svou povinnost předat Předmět nájmu Pronajímateli vyklizený a ve stavu odpovídajícímu sjednanému způsobu užívání, sjednává se, že je oprávněn vyklidit Předmět nájmu nebo uvést Předmět nájmu do stavu odpovídajícímu sjednanému způsobu užívání Pronajímatel sám nebo prostřednictvím třetí osoby a požadovat po Nájemci úhradu takto vynaložených nákladů.
- 5.13. V případě prodlení Nájemce s protokolárním předáním Předmětu nájmu – pokud se smluvní strany nedohodnou jinak – bude Nájemce povinen uhradit dle ustanovení § 2048 občanského zákoníku smluvní pokutu ve výši 100,- Kč (slovy: jedno sto korun českých) za každý i započatý den prodlení s protokolárním předáním Předmětu nájmu. Smluvní strany se mezi sebou dohodly na vyloučení použití ustanovení § 2050 občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly na tom, že ujednanou smluvní pokutou není dotčeno právo Pronajímatele požadovat po Nájemci náhradu škody vzniklou z porušení povinnosti, ke kterému se vztahuje smluvní pokuta, a to vedle účtované smluvní pokuty. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení písemné výzvy k její úhradě Nájemci. V souladu s ustanovením § 2311 a ustanovení § 2295 občanského zákoníku má Pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li Nájemce Předmět nájmu Pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy Nájemce Pronajímateli Předmět nájmu skutečně odevzdá.

- 5.14. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva ke své účinnosti vyžaduje uveřejnění 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), ve znění pozdějších předpisů, a s tímto uveřejněním souhlasí. Uveřejnění prostřednictvím registru smluv je povinen zajistit Pronajímatel.

6. Všeobecná a závěrečná ustanovení

- 6.1. Vzájemná práva a povinnosti smluvních stran neupravené výslovně touto smlouvou se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 6.2. Veškeré písemnosti související s tímto smluvním vztahem se doručují vždy na adresy Pronajímatele a Nájemce uvedené v záhlaví této smlouvy. Nájemce je povinen jakékoliv její změny ihned Pronajímateli písemně sdělit. Odchylně od ustanovení § 573 NOZ smluvní strany pro účely doručování výslovně sjednávají, že dokument odeslaný doporučenou zásilkou nebo zásilkou na doručenkou nebo jiným obdobným způsobem prostřednictvím držitele poštovní licence na adresu smluvní strany uvedenou v této smlouvě, nebo na jinou písemně sdělenou adresu pro doručování je doručen 3. (třetí) den následující po předání takové zásilky k přepravě, ledaže bude prokázán dřívější den doručení. Tato fikce doručení se za splnění podmínek uvedených v tomto ustanovení uplatní též v případě, že se zásilka z jakéhokoliv důvodu vrátí zpět odesílateli jako nedoručená nebo nedoručitelná, a to včetně důvodu, že byla adresátem nepřevzata, odmítnuta nebo nevyzvednuta po uložení anebo že se adresát v místě nezdržuje. Tím není dotčena možnost doručení dokumentů jinými prostředky. Pokud bude Pronajímatel doručovat písemnost sám a Nájemce písemnost nepřevzme nebo jinak zmaří její doručení, bude za den doručení písemnosti považován den, kdy písemnost bude vhozena do schránky v místě bydliště Nájemce nebo se jinak dostane do sféry vlivu Nájemce (např. odesláním do jeho datové schránky). Okamžikem odmítnutí takto doručované písemnosti Nájemcem se tato písemnost považuje rovněž za doručenou. Odmítnutí, případně jeho důvod a poučení o následcích odmítnutí, vyznačí doručující osoba Pronajímatele na obálku doručované písemnosti. V tom případě nebude provedeno vhození do schránky Nájemce.
- 6.3. Pronajímatel tímto potvrzuje, že záměr pronájmu byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. O obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce Pronajímatele, a to v době od 20. 12. 2024 do 5. 1. 2025.
- 6.4. Pronajímatel tímto potvrzuje, že pronájem byl schválen Radou města Ústí nad Labem usnesením č. 1864/65R/25 ze dne 27. 1. 2025.
- 6.5. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o Předmětu této smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá smluvní ujednání smluvních stran ústní a písemná.
- 6.6. Tato smlouva byla sepsána ve čtyřech stejnopisech, přičemž každá smluvní strana obdrží dvě vyhotovení.
- 6.7. Tato smlouva může být měněna jedině formou číslovaných písemných dodatků opatřených podpisy obou smluvních stran.
- 6.8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma stranami a účinnosti od 1. 3. 2025.
- 6.9. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a s jejím zněním souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Ústí nad Labem dne

Pronajímatel:

Nájemce:

PhDr. Ing. Petr Nedvědický
Primátor