



Ev.č.: UZSVM/O/99940/2025

Čj.: UZSVM/O/98786/2025-OFMM

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

a

**Dalibor Fabián**

datum narození: xx. xx. 1969

trvalý pobyt xxxxxxxxxxxxxx, 742 83 Klimkovice

**(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/O/98786/2025-OFMM**

### **Čl. I.**

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí:

#### **Pozemky:**

- **parcela číslo: 2367**, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: chráněná ložisková území,

Na pozemku stojí stavba: Šenov, č.p. 1273, výroba, LV 3330,

- **parcela číslo: 2368/10**, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, způsob ochrany: chráněná ložisková území,

zapsaných na listu vlastnictví č. 60000 pro katastrální území Šenov u Ostravy, obec Šenov, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je příslušný hospodařit s majetkem uvedeným v odstavci 1 tohoto článku na základě ustanovení bodu 14. Čl. 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 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 zákona č. 219/2000 Sb. ze dne 15. 5. 2012 pod č. j. UZSVM/OFM/954/2012-OFMM a ze dne 10. 7. 2020

pod č. j. UZSVM/OFM/3706/2020-OFMM 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 pozemek parcela č. 2367 a část pozemku parcela č. 2368/10, v rozsahu 268 m<sup>2</sup>, oba kat. území Šenov u Ostravy, tak jak je vyznačeno v situačním zákresu, který tvoří Přílohu č. 2 a je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „pronajaté nemovité věci“) k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné a užívat pronajaté nemovité věci jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
3. Účelem nájmu je naložení s majetkem státu nepotřebným k plnění funkcí státu formou pronájmu nemovitých věcí, kdy pronajaté nemovité věci jsou užívány nájemcem k podnikatelské činnosti.
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.
5. 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, tento protokol tvoří Přílohu č. 1 a je nedílnou součástí této nájemní smlouvy.

### Čl. III.

1. Nájemné za pronajaté nemovité věci se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši 42.291,00 Kč ročně.
2. Nájemce se zavazuje splatné nájemné hradit bezhotovostně na účet pronajímatele č. 19 - 9127761/0710, a to v roční splátce vždy ke dni 31. 1. příslušného kalendářního roku. Nájemné za období od 1. 6. 2025 do 31. 12. 2025 v poměrné výši 24.795,00 Kč je splatné do 30. 6. 2025.
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol 7052500042.
4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
5. Skončí-li nebo počne-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. 6. 2025 do 31. 5. 2033.

#### 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 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 tak, aby nedocházelo k jejím 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 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 pronajatých pozemků a porostů na něm, jak trvalých, tak i travních), a také náklady na opravy poškození, které sám způsobil.

## 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 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 pronajatých nemovitých věcí 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 nemovitých věcí nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy.
5. Užívá-li nájemce pronajaté 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 jej 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.
8. Nájemní vztah založený touto smlouvou dále zaniká i před uplynutím doby, na kterou byl sjednán, a to ke dni podání návrhu na zahájení vkladového řízení o změně vlastnického práva k pronajatým nemovitým věcem.

## 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 opotřebování.
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 účinné 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 0,05 % 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 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.
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. 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 se dohodly, že za bezesmluvní užívání pronajatých nemovitých věcí nájemcem náleží pronajímateli za dobu od 13. 12. 2024 do 31. 5. 2025 náhrada ve výši 19.640,00 Kč, a to z titulu bezdůvodného obohacení.
2. Nájemce se zavazuje zaplatit tuto náhradu do 30. 6. 2025 na účet pronajímatele č. 19-9127761/0710, pod variabilním symbolem 7052500043.

### Čl. XI.

1. Smlouva je uzavřena a nabývá platnosti okamžikem podpisu poslední smluvní stranou
2. Tato 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. Nájemce je poplatníkem daně z nemovitých věcí. Nájemci nevznikají z titulu úhrady daně z nemovitých věcí vůči pronajímateli žádné nároky.

9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.
10. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo v omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Ve Frýdku-Místku dne 29. 5. 2025

V Klimkovicích dne 26. 5. 2025

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

Mgr. Vojtěch Žídek  
ředitel odboru  
Odloučené pracoviště Frýdek-Místek  
(pronajímatel)

Dalibor Fabián  
(nájemce)

Příloha č. 1: Protokol o předání a převzetí pronajatých nemovitých věcí  
Příloha č. 2: Situační zakres

## **PROTOKOL O PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ pronajatých nemovitých věcí**

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

a

**Dalibor Fabián**  
datum narození: xx. xx. 1969  
trvalý pobyt xxxxxxxxxxxxxxxx, 742 83 Klimkovice  
**(dále jen „nájemce“)**

### **Čl. I.**

Pronajímatel tímto protokolem předává a nájemce přebírá do nájmu:

#### **Pozemky**

- **parcela číslo: 2367**, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: chráněná ložisková území,  
Na pozemku stojí stavba: Šenov, č.p. 1273, výroba, LV 3330,
- **část pozemku parcela číslo: 2368/10 v rozsahu 268 m<sup>2</sup>**, tak jak je vyznačeno v situačním zákresu, který tvoří Přílohu č. 2 nájemní smlouvy, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, způsob ochrany: chráněná ložisková území,

zapsané na listu vlastnictví č. 60000 pro katastrální území Šenov u Ostravy, obec Šenov, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava.

### **Čl. II.**

Stav předmětu nájmu:

Na pozemku parcela č. 2367 se nachází stavba Šenov, č.p. 1273, výroba, LV 3330, ve vlastnictví nájemce. Část pozemku parcela č. 2368/10 o výměře 268 m<sup>2</sup> bezprostředně navazuje na pozemek parcela č. 2367 a tvoří přístup ke stavbě č.p. 1273. Na části pozemku parcela č. 2368/10, která je předmětem Smlouvy o nájmu nemovitých věcí č. UZSVM/O/98786/2025-OFMM se nachází zpevněné plochy a travní porost.

### **Čl. III.**

Nájemce tímto předávacím protokolem přebírá předmět nájmu a prohlašuje, že

- stav předmětu nájmu je mu dobře znám,
- přebírá ho ve stavu způsobilém k řádnému užívání.

#### **Čl. IV.**

Tento protokol je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu.

Ve Frýdku-Místku dne 29. 5. 2025

V Klimkovicích dne 26. 5. 2025

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

Mgr. Vojtěch Žídek  
ředitel odboru  
Odloučené pracoviště Frýdek-Místek  
(pronajímatel)

Dalibor Fabián  
(nájemce)