



7659/UCV/2016-UCVM

Č.j.: UZSVM/UCV/8255/2016-UCVM

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. Karel Kult, ředitel odboru Odloučeného pracoviště Chomutov na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2014, v platném znění

IČO: 69797111

(dále jen „pronajímatel“)

a

Severočeská vodárenská společnost a.s.

se sídlem Teplice, Přítkovská 1689, PSČ 415 50

kteřou zastupuje XXX

IČO: 490 99 469, DIČ: CZ49099469

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka č. 466

bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (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. 162/2016**

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí:

Pozemky:

- **parcela číslo 3942/2**, zastavěná plocha a nádvoří,
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech.vyb, LV 2279
- **parcela číslo 3942/8**, zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr
zapsaných na listu vlastnictví č. 60000, pro **katastrální území Chomutov II**, obec Chomutov, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrálním pracovištěm Chomutov.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě Souhlasného prohlášení č. 20/2015, č.j. UZSVM/UCV/1420/2015-UCVM-11000 ze dne 9.3.2015 příslušný s nemovitými věcmi dle odst. 1. hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

Čl. II.

1. Pronajímatel výše uvedené nemovité věci podle rozhodnutí o nepotřebnosti vydaného podle § 14 odst. 7 zák. č. 219/2000 Sb. dne 21.10.2016 pod č. j. UZSVM/UCV/6910/2016-UCVM 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. k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné a užívat 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 pro nájemcovu činnost, zejména pro účely správy, údržby, oprav a úprav majetku nájemce, který se nachází na pronajímaných nemovitých věcech, a dále k investiční činnosti na tomto majetku, spočívající jednak v rekonstrukci a stavebních úpravách majetku nájemce a jednak v pracích a stavební činnosti potřebné k odstranění a sanaci havarijního stavu. Bez zvláštního souhlasu pronajímatele může nájemce uvedenou investiční činnost provádět na těch částech pronajímaných nemovitých věcí, které jsou zastavěny majetkem nájemce. Pozemky se nacházejí v oploceném areálu. Na pozemku p.č. 3942/2 se nachází vodojem Nové Spořice a na pozemku p.č. 3942/8, který je zatravněný se nachází podzemní stavba vodárenského zařízení, které jsou ve vlastnictví obchodní společnosti Severočeská vodárenská společnost a.s., vše tvoří jeden funkční celek.
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 způsobitelném k řádnému užívání podle této smlouvy.
5. O faktickém předání a převzetí pronajatých nemovitých na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden stav pronajatých nemovitých věcí.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajaté nemovité věci uvedené v článku I. této smlouvy se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. **ve výši 18 680,00 Kč ročně** (slovy: Osmnácttisícšestsetosmdesátkorun českých) na základě ocenění majetku státu v souladu s Příkazem generálního ředitele č. 07/2014 „Postupy při zjišťování a sjednávání cen a v souladu s platnými oceňovacími předpisy ze dne 27.10.2016.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č.: 19-8124411/0710 vedený u České národní banky se sídlem v Praze, pobočky Ústí nad Labem, a to jednorázovou roční splátkou nájemného vždy do 31. března příslušného kalendářního roku.
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět **variabilní symbol 4061600290**.
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 a zvýšení daně z nemovitých věcí v roce běžném. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

$$N_{(t+1)} = N_t \times (1 + I_t/100) + D_{(t+1)} - D_t$$

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,

$D_{(t+1)}$ je zvýšená daň z nemovitých věcí, kterou bude hradit pronajímatel za pronajaté nemovité věci v běžném kalendářním roce,

D_t je daň z nemovitých věcí, kterou pronajímatel uhradil za pronajaté nemovité věci v předchozím kalendářním roce.

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 a zvýšení daně z nemovitých věcí za dobu od posledního navýšení.

Čl. IV.

Nájem se sjednává na dobu **od 1.1.2017 do 31.12.2021**.

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. Proveďte-li nájemce změnu na pronajatých nemovitých věcech 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 nemovitých věcí do původního stavu.

Čl. VI.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat nemovité věci k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen nemovité věci udržovat v takovém stavu, aby mohly sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání nemovitých věcí po dobu trvání nájmu.
4. Nájemce je povinen užívat 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 opotřebením 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 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 písemný souhlas.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup na pronajaté nemovité věci, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy.
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 pronajatého pozemku zejména p. parc.č. 3942/8, (např. náklady na udržování povrchu pronajatého pozemku 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 ujednan.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Pronajímatel může nájemní vztah ukončit výpovědí bez udání důvodu a rovněž okamžitým ukončením, 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 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 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 nemovité věci takovým způsobem, že dochází k opotřebením nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí zničení věci, 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 nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.

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 opotřebením.
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, přísluší pronajímateli zákonný úrok z prodlení ve výši, stanovené právním předpisem.
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 opotřebením, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 10% měsíčního nájemného za každý den prodlení. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

Čl. X.

1. Vzhledem k tomu, že mezi smluvními stranami panují spory a pochybnosti ohledně vzájemných práv, povinností a nároků, pronajímatel a nájemce mají mezi sebou sporná majetková práva vyplývající z neshody stran ohledně samotné existence a výše tvrzeného nároku pronajímatele na náhradu za užívání pozemků v souvislosti s užíváním předmětu nájmu před uzavřením této smlouvy, dohodly se smluvní strany, že tato sporná práva ve smyslu ustanovení § 1903 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. narovnají, jak je uvedeno dále v tomto článku, a to i s ohledem na potenciální náklady, které by mohly smluvním stranám vzniknout v souvislosti s vymáháním takového nároku či obranou proti němu.
2. Nájemce z titulu narovnání sporných práv dle odst. 1 tohoto článku uhradí pronajímateli částku ve výši 33 783,00 Kč (slovy: Třicettřítisíc sedmsetosmdesátřikorun českých) (dále jen „částka narovnání“). Nájemce se zavazuje zaplatit částku narovnání spolu s první splátkou nájemného pro rok 2017, a to v termínu do 31.3.2017 na účet pronajímatele vedený u České národní banky se sídlem v Praze, pobočky Ústí nad Labem, č. 19-8124411/0710, **variabilní symbol 4061600291**.
3. Smluvní strany shodně prohlašují a konstatují, že dnem podpisu této smlouvy zaniknou v celém rozsahu veškerá mezi smluvními stranami sporná práva a povinnosti dle odstavce 1 tohoto článku, s výjimkou práv a povinností vyplývajících z dalších ustanovení tohoto článku. Žádná ze smluvních stran nemá právo nad rámec dohody smluvních stran obsažené v tomto

článku po druhé smluvní straně z důvodu těchto sporných práv a povinností cokoliv dalšího požadovat nebo vymáhat.

ČI. XI.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou, účinnosti dnem 1.1.2017.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
3. 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.
4. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
6. Smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
7. 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).
8. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30-ti dnů od uzavření smlouvy.
9. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy svých zástupců.

V Chomutově dne 13.12.2016
**Česká republika- Úřad pro zastupování
státu ve věcech majetkových**

V Teplicích dne 2.12.2016
Severočeská vodárenská společnost a.s.

.....
Ing. Karel Kult
ředitel odboru
Odloučeného pracoviště Chomutov

.....
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX