



4789/UTP/2015-UTPM

Č.j.: UZSVM/UTP/4723/2015-UTPM

Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2

zastoupená Ing. Ivanou Kozákovou, ředitelkou odboru Odloučené pracoviště Teplice, k podpisu smlouvy pověřenou Příkazem č. 6/2014, v platném znění

IČ: 69797111

(dále jen „pronajímatel“)

a

Manželé

Hynek Chára, datum narození: xx.xx.1972

trvale bytem xxxxxxxx xx, xxx xx Krupka

Zdenka Chárová, datum narození: xx.xx.1974

trvale bytem xxxxxxxx xx, xxx xx Krupka

(dále jen „nájemci“)

uzavírají podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a podle ust. § 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 N E M O V I T Ý C H V Ě C Í
č. 105/15/4120**

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem a Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě § 29 odst. 1 zákona č. 201/2002 Sb., o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových a ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb., příslušný hospodařit s níže uvedenými nemovitými věcmi:

pozemky:

stavební parcela číslo: 85/2, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití: společný dvůr, způsob ochrany: 0

stavební parcela číslo: 85/3, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití: společný dvůr, způsob ochrany: 0

zapsanými na listu vlastnictví č. 60000, pro **kat. území Soběchleby u Krupky**, obec Krupka, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, katastrálním pracovištěm Teplice.

2. Pronajímatel výše uvedené nemovité věci dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.

Čl. II.

1. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemcům nemovité věci uvedené v Čl. I. k dočasnému užívání a nájemci se zavazují platit za to pronajímateli nájemné a užívat nemovité věci jako řádní hospodáři k ujednanému účelu.

2. Účelem nájmu je naložení s majetkem státu dočasně nepotřebným k plnění funkcí státu formou pronájmu nemovitých věcí pro nájemců činnost – užívání jako zahrada a vjezd a vchod do rodinného domu č.p. 24, který je ve společném jmění nájemců.
3. Nájemci prohlašují, že je jim stav pronajatých nemovitých věcí dobře znám, neboť si je prohlédli před uzavřením této smlouvy a potvrzují, 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 (zejména s návody a technickými normami).
4. 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.

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 6 770,- Kč (Slovy: Šesttisícsemdesátkorunčeských) ročně.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č.: **19-8124411/0710** a to: **v ročních splátkách ve výši 6 770,- Kč**, které se nájemci zavazují hradit vždy do 31. března příslušného kalendářního roku. Alikvotní část ročního nájemného za období od 1. 9. 2015 do 31. 12. 2015 ve výši 2 263,- Kč se nájemci zavazují uhradit do 30.9.2015.
3. K bezhotovostním platbám nájemného budou nájemci vždy uvádět variabilní symbol **4121500200**.
4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu 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 nájemcům a nájemci se zavazují takto stanovené nájemné hradit.

7. V nájemném není zahrnuta úhrada za případná plnění poskytovaná s užíváním pronajatých nemovitých věcí, zejména dodávky elektrické energie, vody, teplé užitkové vody, a odvod odpadních vod, které si nájemci budou zajišťovat sami vlastním nákladem i úsilím a svým jménem a pronajímatel jim k tomu poskytne jen nutnou součinnost.

Čl. IV.

Nájem se sjednává na dobu od 1. 9. 2015 do 31. 8. 2023.

Čl. V.

1. Jakékoliv změny na pronajatých nemovitých věcí, stavební úpravy, umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení a terénní úpravy pronajatých nemovitých věcí mají nájemci 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 nájemci jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu nejsou nájemci oprávněni změny na pronajatých nemovitých věcí provést a nemají nárok na vyrovnání případného zhodnocení nemovitých věcí.
2. Provedou-li nájemci změnu na pronajatých nemovitých věcí bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvedou-li na výzvu pronajímatele pronajaté věci do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemcích i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením nemovitých věcí do původního stavu.

Čl. VI.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemcům 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 nájemcům nerušené užívání nemovitých věcí po dobu trvání nájmu.
4. Nájemci jsou povinni užívat nemovité věci jako řádní hospodáři a pouze k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 2), vycházejícímu z její povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejímu poškození nebo opotřebení nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem. Pronajaté nemovité věci nesmějí 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). Nájemci nemají právo provozovat jinou činnost nebo měnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 2.
5. Nájemci jsou povinni oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatých nemovitých věcí, kterou zjistili (popř. měli a mohli 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 věcí.
7. Nájemci mohou zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem) jen v případě, vydá-li s tím pronajímatel písemný souhlas. Zřídí-li nájemci třetí osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jde o hrubé porušení povinností nájemců, 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. Nájemci jsou povinni 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 věcí nájemci. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých nemovitých věcí kontrolovat.

10. Nájemci jsou povinni hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých nemovitých věcí, (např. náklady na udržování povrchu pronajatých pozemků a porostů na nich, jak trvalých, tak i travních), a také náklady na opravy poškození, které sami způsobili.

ČI. VII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednáán.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájemní vztah lze ukončit výpovědí a rovněž odstoupením od smlouvy, pokud nájemci neplní řádně a včas své povinnosti anebo pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.
4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může odstoupit od smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky uvedené v ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. V takovém případě se závazky, vyplývající pro smluvní strany z této nájemní smlouvy, ruší ke dni doručení písemného oznámení o odstoupení nájemců.
5. Užívá-li nájemci nemovité věci takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí zničení věci, popř. užívá-li nájemci nemovité věci k jinému, než sjednanému účelu, vyzve je pronajímatel, aby nemovité věci užívali řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemcům přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní je na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechnou-li nájemci 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.
6. Pronajímatel má právo nájem vypovědět v případě hrubého porušení povinností ze strany nájemců, (např. ČI. VI. odst. 7). Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
7. Jsou-li nájemci po dobu delší než 3 měsíce v prodlení s placením nájemného, jedná se o hrubé porušení povinností nájemců 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.

ČI. VIII.

1. Nejpozději v den skončení nájmu, v případě odstoupení (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o odstoupení (resp. výpovědi), předají nájemci pronajímateli pronajaté nemovité věci, vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzali 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.

ČI. IX.

1. Neuhradí-li nájemci splatné nájemné řádně a včas, přísluší pronajímateli zákonný úrok z prodlení ve výši, stanovené právním předpisem.
2. Nepředá-li nájemci při skončení nájmu pronajaté nemovité věci včas a řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzali 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 nájemců tím není dotčeno.

Čl. X.

1. Smluvní strany se dohodly, že za bezesmluvní užívání v době od 1. 8. 2015 do 31. 8. 2015 náleží pronajímateli náhrada ve výši 575,- Kč.
2. Náhrada za bezesmluvní užívání v období od 1. 8. 2015 do 31. 8. 2015 ve výši Kč 575,- Kč bude uhrazena nejpozději do 30. 9. 2015.

Čl. XI.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, účinná je od 1. 9. 2015.
2. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran občanským zákoníkem (zák. č. 89/2012 Sb.) 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 smlouvy platná. Ustanovení Čl. III. odst. 6. tímto není dotčeno.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.
5. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo v omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Teplicích dne 19.11.2015

V Krupce dne 11.11.2015

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

.....
Ing. Ivana Kozáková
ředitelka odboru Odloučené pracoviště
Teplice

.....
Hynek Chára

.....
Zdenka Chárová