

μ#831/OSU/2017-OSUR@C₅

831/OSU/2017-OSUR

Č.j.: UZSVM/OSU/844/2017-OSUR

Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

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

za kterou právně jedná **Ing. Libor Gonsior**, ředitel odboru Odloučené pracoviště Šumperk
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2014, v platném znění

IČ: 69797111

(dále jen „pronajímatel“)

a

SAP REALITY s.r.o.,

se sídlem Rooseveltova 584/9, Brno-město, 602 00 Brno,

kterou zastupuje Pavel Ondráček, jednatel,

IČ: 04490576,

zapsána ve veřejném rejstříku právnických osob vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C,
vložka 90214

(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

S M L O U V U O N Á J M U N E M O V I T É V Ě C I č. UZSVM/OSU/844/2017-OSUR

ČI. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedené nemovité věci:

Pozemek

- **parc. č. 1062/2 o výměře 3615 m², ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha,**

zapsaný na listu vlastnictví č. 60000 pro kat. území Zlaté Hory v Jeseníkách, obec Zlaté Hory, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrálním pracovištěm Jeseník.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě čl. CXVII bodu 14. zákona č. 320/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, příslušný s uvedenou nemovitou věcí dle odst. 1 hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

ČI. II.

1. Pronajímatel výše uvedenou nemovitou věc podle rozhodnutí o nepotřebnosti vydaného podle § 14 odst. 7 zák. č. 219/2000 Sb. dne 6. 3. 2006 pod č. j. OJE/SM 106/05 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 část pozemku parc. č. 1062/2 o výměře 1835 m² tak, jak je zakresleno na snímku mapy, který je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „nemovitá věc“), k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné a užívat nemovitou věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
3. Účelem nájmu je naložení s majetkem státu nepotřebným k plnění funkcí státu formou pronájmu nemovité věci pro nájemcovu činnost za účelem přístupu, manipulační a obslužné plochy ke stavbě č. p. 710 na pozemku parc. č. 1040 a stavbě bez čp/če na pozemku parc. č. 1039 v k. ú. Zlaté Hory v Jeseníkách ve vlastnictví nájemce, a to za účelem hospodárnějšího využití majetku státu před konečným naložením s ním.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajaté nemovité věci dobře znám, neboť si ji prohlédl před uzavřením této smlouvy a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a je seznámen s vedením inženýrských sítí (kabelové vedení NN, kanalizace, vodovod a topný kanál, síť elektronických komunikací).
5. O faktickém předání a převzetí pronajaté nemovité věci na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden stav pronajaté nemovité věci; tento protokol je nedílnou součástí této smlouvy.
6. Pronajímatel odevzdá nájemci nemovitou věc v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá. Pronajímatel odevzdá nájemci nemovitou věc se vším, co je třeba k řádnému užívání nemovité věci.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajatou nemovitou věc uvedenou v článku II. této smlouvy se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši **43.582,00 Kč ročně** (slovy: čtyřicettřítisícpětsetosmdesát dva korun českých) na základě vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
2. Nájemné za období od 1. 10. 2017 do 31. 12. 2017 ve výši **10.985,00 Kč** (slovy: deset tisíc devět set osmdesát pět korun českých) je nájemce povinen zaplatit bezhotovostně na účet pronajímatele vedený u ČNB, č. ú. 19-9127761/0710, a to do 30. 11. 2017. Nájemné v dalších letech je nájemce povinen zaplatit bezhotovostně na účet pronajímatele vedený u ČNB č. ú. 19-9127761/0710, a to do 30. 6. příslušného kalendářního roku.
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět **variabilní symbol 7121700022**.
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 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. 10. 2017 do doby prodeje, nejdéle však do 30. 9. 2025.

Čl. V.

1. Jakékoliv změny na pronajaté nemovité věci, stavební úpravy, umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení a terénní úpravy pronajaté nemovité věci 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 pronajaté nemovité věci. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajaté nemovité věci provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení nemovité věci.
2. Provede-li nájemce změnu na pronajaté nemovité věci bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li na výzvu pronajímatele pronajatou věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením nemovité věci do původního stavu.

Čl. VI.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat nemovitou věc k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání nemovité věci po dobu trvání nájmu.
3. Nájemce je povinen užívat nemovitou věc jako řádný hospodář a pouze k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 3.), vycházejícímu z její povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejímu poškození nebo opotřebení nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem. Pronajatá nemovitá věc nesmí být využívána 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.
4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajaté nemovité věci, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit).
5. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci.
6. Nájemce může zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem) jen v případě, vydá-li s tím pronajímatel 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.

7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup na pronajatou nemovitou věc, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy.
8. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá na pronajaté nemovité věci nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů na pronajaté nemovité věci kontrolovat.
9. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajaté nemovité věci, (např. náklady na udržování povrchu pronajaté nemovité věci a porostů na ní, 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 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 nemovité věci 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 nemovité věci nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy.
5. Užívá-li nájemce nemovitou věc takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí poškození nemovité věci, popř. užívá-li nájemce nemovitou věc k jinému, než sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby nemovitou věc 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 nemovité věci, 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. 6). Výpovědní doba činí tři měsíce 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 tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

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 pronajatou nemovitou věc vyklizenou, resp. uvedenou do původního stavu, případně ve stavu, v jakém ji převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
2. Při faktickém předání a převzetí pronajaté nemovité věci zpět pronajímateli bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden její stav.

Čl. IX.

1. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné řádně a včas, je pronajímatel oprávněn požadovat úroky z prodlení dle platné právní úpravy po nájemci.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajatou nemovitou věc včas a řádně vyklizenou, resp. uvedenou do původního stavu, případně ve stavu, v jakém ji 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.

Čl. X.

Smluvní strany se dohodly, že za bezesmluvní užívání v době od 23. 12. 2015 do 30. 9. 2017 náleží pronajímateli náhrada ve výši **76.940,00 Kč** (slovy: sedmdesátšesttisícdevětsetčtyřicet korun českých), a to z titulu bezdůvodného obohacení. Nájemce se zavazuje zaplatit tuto náhradu do 30. 11. 2017 spolu s první splátkou nájemného na účet pronajímatele vedený u ČNB, č. ú. 19-9127761/0710, pod **variabilním symbolem 7121700021**

Čl. XI.

1. Smlouva je uzavřena okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Smlouva nabývá platnosti a 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, v platném znění (zákon o registru smluv).
3. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Pronajímatel předá nájemci doklad o uveřejnění smlouvy v registru smluv podle § 5 odst. 4 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, jako potvrzení skutečnosti, že smlouva nabyla účinnosti.
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 a daňové povinnosti spojené s touto smlouvou nese nájemce.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
10. Nedílnou součástí této smlouvy je:
 - protokol o předání a převzetí,
 - snímek mapy – vyznačení předmětu nájmu.
11. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Šumperku dne

V

dne

Ing. Libor Gonsior
ředitel odboru Odloučené pracoviště Šumperk
(pronajímatel)

Pavel Ondráček
jednatel SAP REALITY s.r.o.
(nájemce)

Přílohy:
Protokol o předání a převzetí
Snímek mapy – vyznačení předmětu nájmu

Příloha č. 1 ke Smlouvě o nájmu nemovité věci č. UZSVM/OSU/844/2017-OSUR

**PROTOKOL O PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ
pronajaté nemovité věci**

Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2,
za kterou právně jedná **Ing. Libor Gonsior**, ředitel odboru Odloučené pracoviště Šumperk
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2014, v platném znění
IČ: 69797111

(dále jen „pronajímatel“)

a

SAP REALITY s.r.o.,

se sídlem Rooseveltova 584/9, Brno-město, 602 00 Brno,
kterou zastupuje Pavel Ondráček, jednatel,
IČ: 04490576,

zapsána ve veřejném rejstříku právnických osob vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C,
vložka 90214

(dále jen „nájemce“)

I.

Pronajímatel tímto protokolem předává a nájemce přebírá do nájmu nemovitou věc – část pozemku parc. č. 1062/2 o výměře 1835 m² v obci Zlaté Hory a katastrálním území Zlaté Hory v Jeseníkách.

Pro úpravu užívacího vztahu k výše uvedenému pozemku uzavřeli pronajímatel a nájemce nájemní smlouvu č. UZSVM/OSU/844/2017-OSUR.

II.

Stav předmětu nájmu:

Pozemek parc. č. 1062/2 o výměře 1835 m² v k. ú. Zlaté Hory v Jeseníkách je užívána jako přístup, manipulační a obslužná plocha ke stavbě č. p. 710 na pozemku parc. č. 1040 a stavbě bez čp/če na pozemku parc. č. 1039 v k. ú. Zlaté Hory v Jeseníkách ve vlastnictví nájemce.

III.

Nájemce prohlašuje, že mu je stav předmětu nájmu dobře znám.

V Šumperku dne

V

dne

Ing. Libor Gonsior
ředitel odboru Odloučené pracoviště Šumperk
(pronajímatel)

Pavel Ondráček
jednatel SAP REALITY s.r.o.
(nájemce)

Příloha č. 2 ke Smlouvě o nájmu nemovitých věcí č. UZSVM/OSU/844/2017-OSUR

Snímek mapy – vyznačení předmětu nájmu