

μ#545/OSU/2017-OSUR@P₅

545/OSU/2017-OSUR

Č.j.: UZSVM/OSU/562/2017-OSUR

Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Nové Město, 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

IČO: 69797111

(dále jen „pronajímatel“)

a

Petr Hora, datum narození: [REDACTED] 1977, trvalý pobyt: [REDACTED] Vidnava,

Tomáš Hora, datum narození: [REDACTED] 1979, trvalý pobyt: [REDACTED], 790 55 Vidnava

(dále jen „nájemci“)

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 Ý C H V Ě C Í
č. UZSVM/OSU/562/2017-OSUR**

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí:

Pozemky

- **stavební parcela č. 998** o výměře 635 m², zastavěná plocha a nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. stav, bez LV

- **stavební parcela č. 999** o výměře 540 m², zastavěná plocha a nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Vidnava, č. p. 7, bydlení, LV 11000

- **pozemková parcela č. 1002** o výměře 434 m², zahrada, zemědělský půdní fond

zapsané na listu vlastnictví č. 60000 pro kat. území Vidnava, obec Vidnava, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrálním pracovištěm Jeseník.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě Rozhodnutí Ministerstva zemědělství, Pozemkového úřadu Jeseník o výměně nebo přechodu vlastnických práv k pozemkům č. j. 11753/2012-MZE-130769 ze dne 31. 1. 2012, které nabylo právní moci dne 17. 2. 2012, 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 zákona č. 219/2000 Sb. dne 2. 2. 2016 pod č. j. UZSVM/OSU/6577/2015-OSUR 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 nájemcům část pozemku stavební parcely č. 998 o výměře 359 m², část stavební parcely č. 999 o výměře 378 m² a celý pozemek pozemkovou parcelu č. 1002 o výměře 434 m² tak, jak je zakresleno na snímku katastrální mapy, který je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „nemovité věci“), k dočasnému užívání a nájemci se zavazují platit za to pronajímateli nájemné a užívat nemovité věci jako řádní hospodáři k ujednanému účelu.
3. Účelem nájmu je naložení s majetkem státu nepotřebným k plnění funkcí státu formou pronájmu nemovitých věcí pro nájemcovu činnost – užívání jako zahrady, drobného hospodaření a volnočasových aktivit, a to za účelem hospodárnějšího využití majetku státu před konečným naložením s ním.
4. 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.
5. Nájemci berou na vědomí, že na hranici pozemku stavební parcely č. 998 v k. ú. Vidnava se nachází nadzemní vedení NN do 1 kV ve vlastnictví ČEZ Distribuce, a. s.
6. 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 je nedílnou součástí této smlouvy.
7. Pronajímatel odevzdá nájemcům nemovité věci v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemci požádají. Pronajímatel odevzdá nájemcům nemovité věci se vším, co je třeba k řádnému užívání nemovitých věcí.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajaté nemovité věci uvedené v článku II. této smlouvy se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši **7.158,00 Kč ročně** (slovy: sedmtisícstopadesátosm 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 **1.804,00 Kč** (slovy: tisícosmsetčtyři korun českých) jsou nájemci povinni zaplatit bezhotovostně na účet pronajímatele vedený u ČNB, č. ú. 19-9127761/0710, a to do 30. 11. 2017. Nájemné v dalších letech jsou nájemci povinni 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 budou nájemci vždy uvádět **variabilní symbol 7121700013**.
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. Písemné oznámení musí být nájemcům doručeno nejpozději sedm kalendářních dnů před splatností navýšeného nájemného. Nájemci se zavazují 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 pozemků, nejdéle však do 30. 9. 2025.

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 věcech provést a nemají nárok na vyrovnání případného zhodnocení nemovitých věcí.
2. Provedou-li nájemci změnu na pronajatých nemovitých věcí 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 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 zajistit nájemcům nerušené užívání nemovitých věcí po dobu trvání nájmu.
3. Nájemci jsou povinni užívat nemovité věci jako řádní hospodáři a pouze k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 3.), vycházejícímu z jejich povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejímu poškození nebo opotřebení nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem. Pronajaté nemovité věci 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). Nájemci nemají právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 3.

4. Nájemci jsou povinni oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatých nemovitých věcí, kterou zjistili (popř. měli a mohli při řádné péči zjistit).
5. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci.
6. 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.
7. Nájemci jsou povinni umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup na pronajaté nemovité věci, 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 odpovídají na pronajatých nemovitých věcech nájemci. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů na pronajatých nemovitých věcech kontrolovat.
9. Nájemci jsou povinni hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých nemovitých věcí (např. náklady na udržování povrchu pronajatých nemovitých věcí a porostů na nich, jak trvalých, tak i travních), a také náklady na opravy poškození, které sami způsobili.

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 nájemcům.
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 nájemci 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 nájemcům nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy.
5. Užívají-li nájemci nemovité věci takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, popř. užívají-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. Čl. VI. odst. 6). Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
7. Nájem ujednaný na dobu určitou může každá ze stran vypovědět jen z důvodů, ujednaných v této smlouvě.
8. Jsou-li nájemci po dobu delší než 3 měsíce v prodlení s placením nájemného, jedná se o hrubé porušení povinností nájemců vyplývajících 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), 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 její stav.

Čl. IX.

1. Neuhradí-li nájemci splatné nájemné řádně a včas, přísluší pronajímateli zákonný úrok z prodlení ve výši, stanovené právním předpisem.
2. Nepředají-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 24. 5. 2013 do 30. 9. 2017 náleží pronajímateli náhrada ve výši **30.842,00 Kč** (slovy: třicetisíc osm set čtyřicet dva korun českých).
2. Za užívání nemovitých věcí nájemci náleží pronajímateli za dobu od 24. 5. 2013 do 30. 9. 2017 náhrada ve výši 30.842,00 Kč, a to z titulu bezdůvodného obohacení. Nájemci se zavazují zaplatit tuto náhradu do 30. 11. 2016 spolu s první splátkou nájemného na účet pronajímatele vedený u ČNB, č. ú. 19-9127761/0710, pod **variabilním symbolem 7121700012**.

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 (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. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
9. Nedílnou součástí této smlouvy je:
 - protokol o předání a převzetí,
 - snímek mapy – vyznačení předmětu nájmu.
10. 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

Ve Vidnavě dne

Petr Hora

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

Tomáš Hora
(nájemci)

Přílohy:

Protokol o předání a převzetí

Snímek katastrální mapy – vyznačení předmětu nájmu

Příloha č. 1 ke Smlouvě o nájmu nemovitých věcí č. UZSVM/OSU/562/2017-OSUR

**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 Nové Město, 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
IČO: 69797111
(dále jen „pronajímatel“)

a

Petr Hora, datum narození: [REDACTED] 1977, trvalý pobyt: [REDACTED] 790 55 Vidnava,
Tomáš Hora, datum narození: [REDACTED] 1979, trvalý pobyt: [REDACTED], 790 55 Vidnava
(dále jen „nájemci“)

I.

Pronajímatel tímto protokolem předává a nájemci přebírají do nájmu nemovité věci – část pozemku stavební parcely č. 998 o výměře 359 m², část pozemku stavební parcely č. 999 o výměře 378 m² a celý pozemek pozemkovou parcelu č. 1002 o výměře 434 m² v obci Vidnava a katastrálním území Vidnava.

Pro úpravu užívacího vztahu k uvedeným pozemkům uzavřeli pronajímatel a nájemci nájemní smlouvu č. UZSVM/OSU/562/2017-OSUR.

II.

Stav předmětu nájmu:

Část pozemku stavební parcely č. 998 o výměře 359 m², část pozemku stavební parcely č. 999 o výměře 378 m² a celý pozemek pozemkovou parcelu č. 1002 o výměře 434 m² v k. ú. Vidnava jsou užívány jako zahrada.

III.

Nájemci prohlašují, že jim je stav předmětu nájmu dobře znám.

V Šumperku dne

Ve Vidnavě dne

Petr Hora

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

Tomáš Hora
(nájemci)

Příloha č. 2 ke Smlouvě o nájmu nemovitých věcí č. UZSVM/OSU/562/2017-OSUR

Snímek mapy vyznačující předmět nájmu

