

# μ#2908/OSU/2017-OSUR@H<sub>5</sub>

2908/OSU/2017-OSUR

Č.j.: UZSVM/OSU/2819/2017-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, 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

## **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/2819/2017-OSUR**

### **Čl. I.**

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí:

#### **Pozemky:**

- **parc. č. 1025** o výměře 1022 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha,
- **parc. č. 1026** o výměře 24 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr

zapsané na listu vlastnictví č. 60000, pro kat. území Zlaté Hory v Jeseníkách, obec Zlaté Hory, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem 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 uvedenými 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 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 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 za účelem užívání, přístupu, manipulační a obslužné plochy ke stavbě technologického zařízení čističky odpadních vod na pozemku parc. č. 1025 a k drobné stavbě neevidované v katastru nemovitostí na pozemku parc. č. 1026 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 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 je nedílnou součástí této smlouvy.
6. Pronajímatel odevzdá nájemci nemovité věci v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá. Pronajímatel odevzdá nájemci nemovité věci se vším, co je třeba k řádnému užívání 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 **19.608,00 Kč** (devatenácttisícšestsetosm korun českých).
2. Nájemné za období od 1. 10. 2017 do 31. 12. 2017 ve výši **4.942,00** (slovy: čtyřtisícdevětsetčtyřicetdvě 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 7121700092**.
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:

$N_{(t+)}$  je výše nájemného v běžném kalendářním roce,

$N_t$  je výše nájemného v předchozím kalendářním roce,

It 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.

1. Nájem se sjednává na dobu od 1. 10. 2017 do doby prodeje, nejdéle však do 30. 9. 2025.

#### 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 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 povah a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich 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 věci.
7. 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.
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 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 sám způsobil.

#### Čl. VII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednáno.
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 případně 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 případně další užívání nemovitých věcí nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy.
5. Užívá-li nájemce 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 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. 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 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 pronajaté nemovité věci, vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal 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.

#### 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 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 10% měsíčního nájemného za každý den prodlení. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

#### Čl. X.

1. Smluvní strany se dohodly, že za bezesmluvní užívání v době od 18. 12. 2015 do 30. 9. 2017 náleží pronajímateli náhrada ve výši **34.883,00 Kč** (slovy: třicetčtyřtisícosmsetosmdesát tři 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 7121700091**.

#### 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
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

Příloha č. 1 ke Smlouvě o nájmu nemovité věci č. UZSVM/OSU/2819/2017-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 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 nemovité věci pozemky parc. č. 1025 a parc. č. 1026 v obci Zlaté Hory a katastrálním území Zlaté Hory v Jeseníkách.

Pro úpravu užívacího vztahu k výše uvedeným pozemkům uzavřeli pronajímatel a nájemce nájemní smlouvu č. UZSVM/OSU/2819/2017-OSUR.

### **II.**

Stav předmětu nájmu:

Pozemek parc. č. 1025 v k. ú. Zlaté Hory v Jeseníkách je užíván za účelem přístupu, manipulační a obslužné plochy ke stavbě technologického zařízení čističky odpadních vod na pozemku parc. č. 1025 a k drobné stavbě neevidované v katastru nemovitostí na pozemku parc. č. 1026 v k. ú. Zlaté Hory v Jeseníkách. Pozemek parc. č. 1026 je zastavěn drobnou stavbou. Stavby jsou 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)