

3. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě prohlášení č.j. UZSVM/UCV/2761/2017-UCVM ze dne 21. 4. 2017 příslušný s nemovitou věcí dle odst. 1. hospodařit, a to ve smyslu § 11 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb.

Čl. II.

1. Pronajímatel výše uvedenou nemovitou věc dočasně 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 nemovitou věc uvedenou v Čl. I. odst. 2 této smlouvy 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, zejména pro účely správy, údržby, oprav a úprav majetku nájemce, který se nachází na pronajímané nemovité věci, 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 pronajímané nemovité věci, které jsou zastavěny majetkem nájemce. Nemovitá věc se nachází v uzavřeném areálu vodojemů (starý a nový vodojem) Kadaň při úpatí Prostředního vrchu severně od Kadaně. Dle skutečnosti se jedná o mírně svažité zatravněné pozemky ve funkčním celku s vodárenským zařízením – část polozapuštěného vodojemu, podzemní i nadzemní inženýrské liniové stavby ve vlastnictví Severočeské vodárenské společnosti a.s., IČO: 49099469.
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.
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.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajatou nemovitou věc uvedenou v Čl. I. odst. 2. této smlouvy se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši 49 752,00 Kč ročně (slovy: Čtyřicetdevět tisíc sedm set padesát dvě koruny české) na základě ocenění majetku státu v souladu s Příkazem generálního ředitele č. 07/2014 „Postupy při určování a sjednávání cen“ a vyhlášky č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. Poměrná část ročního nájemného za období od 1. 8. 2018 do 31. 12. 2018 činí celkem 21 511,00 Kč (slovy: Dvacet jedent tisíc pět set jedenáct korun českých).
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. Poměrná část ročního nájemného je splatná bezhotovostně na účet pronajímatele č. 19-8124411/0710 vedený u České národní banky se sídlem v Praze, pobočky Ústí nad Labem, a to jednorázovou splátkou za období od 1. 8. 2018 do 31. 12. 2018 ve výši 21 511,00 Kč v termínu do 15. 9. 2018.
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol 4061800162.

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. 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.

1. Nájem se sjednává na dobu od 1. 8. 2018 do 31. 7. 2023.

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 nemovitou věc udržovat v takovém stavu, aby mohla sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání nemovité věci po dobu trvání nájmu.

4. 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.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajaté nemovité věci, 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.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup na pronajatou nemovitou věc a to 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 pronajaté nemovité věci nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů na pronajaté nemovité věci kontrolovat.
10. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajaté nemovité věci (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 i 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 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 opotřebením nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí zničení 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.

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 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.

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 pozemku 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 60 991,00 Kč (slovy: Šedesáttisícdevětsetdevadesátjednakoruna česká) (dále jen „částka narovnání“). Nájemce se zavazuje zaplatit částku narovnání spolu s první splátkou nájemného pro rok 2018, a to v termínu do 15. 9. 2018 na účet pronajímatele vedený u České národní banky se sídlem v Praze, pobočky Ústí nad Labem, č. 19-8124411/0710, variabilní symbol 4061800161.
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.

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 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 dvou stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
9. Nedílnou součástí této smlouvy je
 - grafické znázornění podle Čl. I. odst. 2. této smlouvy.
10. 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 27. 6. 2018

V Teplicích dne 15. 6. 2018

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

Severočeská vodárenská společnost a.s.

.....

Ing. Karel Kult
ředitel odboru
Odloučené pracoviště Chomutov

XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Přílohy:

- dle textu