



4404/UCV/2018-UCVM

Čj.: UZSVM/UCV/4606/2018-UCVM

Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2,

za kterou právně jedná Ing. Karel Kult, ředitel odboru Odloučené pracoviště Chomutov, pověřený k podpisu smlouvy na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2014 v platném znění

IČO: 69797111

(dále jen „pronajímatel“)

a

Severočeská vodárenská společnost a.s.

se sídlem Teplice, Přítkovská 1689, PSČ 41550,

kterou zastupuje Ing. Jan Zurek, ředitel odboru správy majetku na základě pověření ze dne 16.1.2017

IČO: 49099469, DIČ CZ49099469,

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 466

(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

**SMLOUVU
O NÁJMU NEMOVITÝCH VĚCÍ
č. 105/2018**

ČI. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí:

Pozemek:

- **parcela číslo: 479/1**, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 49 m² na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech. vyb., LV 1607,
- **parcela číslo: 479/2**, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, výměra 117 m²
- **parcela číslo: 577/2**, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 239 m² na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech. vyb., LV 1607,
- **parcela číslo: 577/3**, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha, výměra 650 m²,
- **parcela číslo: 577/4**, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha, výměra 1495 m²

zapsaných na listu vlastnictví č. 60000, pro **katastrální území Pruněrov**, obec Kadaň, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, katastrálním pracovištěm Chomutov.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě Souhlasného prohlášení č. 56/2017, č.j.: UZSVM/UCV/3793/2017-UCVM ze dne 9.6.2017 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 zák. č. 219/2000 Sb. dne 13.6.2018 pod č. j. UZSVM/UCV/671/2018-UCVM 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. odst. 1. 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, zejména pro účely správy, údržby, oprav a úprav majetku nájemce, který se nachází na pronajímaných nemovitých věcech, 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 pronajímaných nemovitých věcí, které jsou zastavěny majetkem nájemce. Nemovité věci se nachází v uzavřeném areálu vodojemů (VVDJ03074 Kadaň PK1 a VVDJ03030 Kadaň PK2) ve vlastnictví nájemce v nezastavěném území za obcí Prunéřov.
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.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajaté nemovité věci uvedené v Čl. I. odst. 1. této smlouvy se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši 46.016,00 Kč ročně (slovy: čtyřicetšesttisícšestnáctkorun českých), a to na základě zpracovaného ocenění majetku státu v souladu s Příkazem GŘ č. 7/2014 a Vyhláškou č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Poměrná část nájemného za období od 1.11.2018 do 31.12.2018 činí celkem 7.690,00 Kč (slovy: sedmtisícšestsetdevadesátkorun českých).
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele vedený u České národní banky se sídlem v Praze, pobočka Ústí nad Labem, č.: xxxxxxxxxxxx, a to jednorázově ve výši 7.690,00 Kč (slovy: sedmtisícšestsetdevadesátkorun českých), která bude uhrazena do 30.11.2018. Pro další období je splatnost nájemného stanovena vždy k 31.3. příslušného kalendářního roku.
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol 4061800203.
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.

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 nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem i úsilím a svým jménem a pronajímatel mu k tomu poskytne jen nutnou součinnost.

Čl. IV.

Nájem se sjednává na dobu od 1.11.2018 do 31.12.2023.

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.), vycházející z jejich povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo opotřebením nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem. Pronajaté

nemovitě 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 jejich 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 věcí.
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 pronajaté nemovitě 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. 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 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 nemovitě věci takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí poškození nemovitých věcí, popř. užívá-li nájemce nemovitě věci k jinému, než sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby nemovitě 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.

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 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 pozemků 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 63.540,00 Kč (slovy: šedesátitřítisícpětsetčtyřicetkorun českých), (dále jen „částka narovnání“). Nájemce se zavazuje zaplatit částku narovnání spolu s první poměrnou splátkou nájemného pro rok 2018, a to v termínu do 30.11.2018 na účet pronajímatele vedený u České národní banky se sídlem v Praze, pobočky Ústí nad Labem, č. xxxxxxxxxxxxxx, variabilní symbol 4061800204.
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. 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 19.9.2018
Česká republika - Úřad pro zastupování
státu ve věcech majetkových

V Teplicích dne 14.9.2018
Severočeská vodárenská společnost a.s.

.....
Ing. Karel Kult
ředitel odboru Odloučené pracoviště Chomutov

.....
Ing. Jan Zurek
ředitel odboru správy majetku