



7754/BBV/2018-BBVM

Čj.: UZSVM/BBV/7717/2018-BBVM

Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,
se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 128 00 Praha 2,
za kterou právně jedná Mgr. Bc. František Čech, MPA
ředitel odboru Odloučené pracoviště Břeclav
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2014 v platném znění
Územní pracoviště Brno
odbor Odloučené pracoviště Břeclav, náměstí T. G. Masaryka 3, 690 15 Břeclav
IČO: 697971111
(dále jen „pronajímatel“)

a

REALITY DOMUS s.r.o.

se sídlem: náměstí T. G. Masaryka 2957/9a, 690 02 Břeclav,
kterou zastupuje Jiří Jochman, jednatel
IČO: 26919575, DIČ CZ26919575,
zapsána ve veřejném rejstříku právnických osob vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C,
vložka 45511,
bankovní spojení xxxxxxxxxxxxxxxx
(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (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, v platném znění (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/BBV/7717/2018-BBVM (NS 9/18)**

ČI. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí:

Pozemky:

- **stavební parcela č. 4365** o výměře 19 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
Na pozemku stojí stavba: bez č.p/če, garáž, LV 2572
- **stavební parcela č. 4366** o výměře 19 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
Na pozemku stojí stavba: bez č.p/če, garáž, LV 2572
- **stavební parcela č. 4367** o výměře 19 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
Na pozemku stojí stavba: bez č.p/če, garáž, LV 2572
- **stavební parcela č. 4368** o výměře 19 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
Na pozemku stojí stavba: bez č.p/če, garáž, LV 2572
- **stavební parcela č. 4369** o výměře 19 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
Na pozemku stojí stavba: bez č.p/če, garáž, LV 2572
- **stavební parcela č. 4370** o výměře 19 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
Na pozemku stojí stavba: bez č.p/če, garáž, LV 2572
- **stavební parcela č. 4371** o výměře 19 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
Na pozemku stojí stavba: bez č.p/če, garáž, LV 2572
- **stavební parcela č. 4372** o výměře 19 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
Na pozemku stojí stavba: bez č.p/če, garáž, LV 2572
- **stavební parcela č. 4373** o výměře 19 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
Na pozemku stojí stavba: bez č.p/če, garáž, LV 2572
- **stavební parcela č. 4374/1** o výměře 50 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,

Na pozemku stojí stavba: bez č.p/če, garáž, LV 2572

- **stavební parcela č. 4728** o výměře 21 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, Na pozemku stojí stavba: bez č.p/če, garáž, LV 2572
- **pozemková parcela č. 349/3** o výměře 63 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha
- **pozemková parcela č. 349/6** o výměře 12 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha
- **pozemková parcela č. 349/9** o výměře 5 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha

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

2. Předmětem této smlouvy jsou celé pozemky: **stavební parcely č. 4365, 4366, 4367, 4368, 4369, 4370, 4371, 4372, 4373, 4374/1, 4728**, celé pozemky **pozemkové parcely č. 349/6 a 349/9** a **část pozemku pozemková parcela č. 349/3** o výměře 46 m², který byl geometrickým plánem č. 6664-101/2018 ze dne 15. 3. 2018, vypracovaným Karlem Krčmařem, Nám. TGM 9a, Břeclav, oddělen z pozemku pozemková parcela č. 349/3 uvedeného v odst. 1. Shora uvedený geometrický plán je nedílnou součástí této smlouvy o nájmu nemovitých věcí.
3. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě Ohlášení č.j. 6/2202/1606/03 ze dne 2. 4. 2003 a Ohlášení č.j. UZSVM/BBV/1222/2013-BBVM ze dne 18. 2. 2013 příslušný s nemovitými věcmi hospodařit 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 23. 2. 2018 pod č. j. UZSVM/BBV/601/2018-BBVM 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 **předmět nájmu uvedený v Čl. I. odst. 2.** (dále jen „**pronajímáný majetek**“) k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné a užívat pronajímáný majetek jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
3. Účelem nájmu je naložení s majetkem státu dočasně nepotřebným k plnění funkcí státu formou pronájmu pronajímaného majetku pro nájemcovu činnost – užívání staveb (garáží) a zpevněné plochy sloužící jako nájezdy ke garážím, vše ve vlastnictví nájemce, které stojí na pronajímaném majetku.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajímaného majetku dobře znám, neboť si jej prohlédl před uzavřením této smlouvy a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajímaného majetku zachovávat (zejména s návody a technickými normami).
5. Nájemce bere na vědomí, že pronajímáný majetek se nachází ve zranitelné oblasti, v chráněné oblasti přirozené akumulace vod Kvarter řeky Moravy, v území zvláštní povodně pod vodním dílem Nové Mlýny, v záplavovém území (mimo aktivní zónu), v ochranném pásmu elektronického komunikačního zařízení sítě (O2).
6. Pronajímatel odevzdá nájemci pronajímáný majetek v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá. Pronajímatel odevzdá nájemci pronajímáný majetek se vším, co je třeba k jeho řádnému užívání.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajímáný majetek se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši 21.655,00 Kč ročně.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. xxxxxxxxxxxxxxxx, a to:

- a) poměrná část ročního nájemného za období ode dne účinnosti této smlouvy do 31. 12. 2018 ve výši 21.655,00 Kč/rok je splatná do 30. 11. 2018,
- b) nájemné za období od 1. 1. 2019 je splatné vždy k 31. březnu příslušného kalendářního roku.
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol xxxxxxxxxx.
 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 osmi let **od 1. 11. 2018 do 31. 10. 2026.**

Čl. V.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat pronajímaný majetek k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen pronajímaný majetek udržovat v takovém stavu, aby mohl sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajímaného majetku po dobu trvání nájmu.
4. Nájemce je povinen užívat pronajímaný majetek jako řádný hospodář a pouze k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 3.), vycházejícímu z jeho povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo opotřebení nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem. Pronajímaný majetek nesmí být využíván 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 pronajímaného majetku, 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 vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání pronajímaného majetku.
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 pronajímaný majetek, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.

ČI. VI.

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 pronajímaného majetku 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 pronajímaného majetku nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy.
5. Užívá-li nájemce pronajímaný majetek takovým způsobem, že dochází k opotřebením nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí zničení pronajímaného majetku, popř. užívá-li nájemce pronajímaný majetek k jinému, než sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby pronajímaný majetek 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 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 nájemce. 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. Je-li nájemce po dobu delší než 3 měsíce v prodlení s placením nájemného, jedná se o hrubé porušení povinností nájemce 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.

ČI. VII.

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 pronajímaný majetek, vyklizený, resp. uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebením.

ČI. VIII.

1. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné řádně a včas, přísluší pronajímateli zákonný úrok z prodlení ve výši, stanovené právním předpisem.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajímaný majetek včas a řádně vyklizený, resp. uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebením, 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. IX.

1. Za užívání pronajímaného majetku nájemcem náleží pronajímateli za dobu od **1. 1. 2018 do 31. 10. 2018** náhrada ve výši odpovídající poměrné části z částky ročního nájemného uvedeného v Čl. III. odst. 1. této smlouvy, a to z titulu bezdůvodného obohacení.
2. Nájemce se zavazuje zaplatit náhradu dle odstavce 1 spolu s první splátkou nájemného dle Čl. III. odst. 2. této smlouvy.

Čl. X.

1. Smlouva je uzavřena okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Smlouva nabývá platnosti 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) a účinnosti dnem 1. 11. 2018 za předpokladu, že smlouva byla rovněž uveřejněna 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. Ustanovení Čl. III. odst. 6. tímto není dotčeno.
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 geometrický plán podle Čl. I. odst. 2. této smlouvy.
11. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Břeclavi dne 24. 9 .2018

V Břeclavi dne 19. 9. 2018

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

.....
Mgr. Bc. František Čech, MPA
ředitel odboru
Odloučené pracoviště Břeclav

.....
Jiří Jochman
jednatel
REALITY DOMUS s.r.o.