



2959/A/2020-HMU2

Čj.: UZSVM/A/1765/2020-HMU2

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. Ivana Kubíčková, ředitelka odboru Hospodaření s majetkem státu
Územního pracoviště v hl. m. Praze dle platného Příkazu č. 6/2014
IČ: 69797111
(dále jen „pronajímatel“)

a

.....

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění
pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) 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 É V Ě C I

č. j. UZSVM/A/1765/2020-HMU2

Č I . I .

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedených **pozemků** v katastrálním území **Veleslavín**:
 - **parc. č. 138** o výměře 642 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: nemovitá kulturní památka, památkově chráněné území. **Součástí je stavba:** Veleslavín, č.p. 1, jiná st. Stavba stojí na pozemku p. č. 138,
 - **parc. č. 139** o výměře 173 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: památkově chráněné území. **Součástí je stavba:** bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p. č. 139,
 - **parc. č. 140** o výměře 1305 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: chráněná značka geodetického bodu, památkově chráněné území. **Součástí jsou dvě stavby:** bez čp/če, jiná st. Stavby stojí na pozemku p. č. 140,
 - **parc. č. 142/1** o výměře 25 554 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: zeleň, způsob ochrany: památkově chráněné území,
 - **parc. č. 141** o výměře 37 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, způsob ochrany: památkově chráněné území,
 - **parc. č. 142/4** o výměře 24 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, způsob ochrany: památkově chráněné území,

vše zapsané na LV 60000 pro katastrální území Veleslavín, obec Praha, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním územím pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, ve vlastnictví ČR s příslušností hospodařit pro Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále jen „nemovité věci“).

2. Úřadu přísluší hospodařit s výše uvedeným majetkem státu ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, dle usnesení vlády České republiky ze dne 15. června 2015 č. 471 a na základě Zápisu o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu č. 2015/49527-32/1 ze dne 23. 9. 2015, uzavřeného s Ministerstvem práce a sociálních věcí.
3. Tato nájemní smlouva je uzavírána na základě výsledků výběrového řízení, které vyhlásil pronajímatel.

Čl. II.

1. Pronajímatel výše uvedené nemovité věci podle rozhodnutí o nepotřebnosti vydaného podle § 14 odst. 7 zákona č. 219/2000 Sb. dne 8. 10. 2015 pod čj. UZSVM/A/44473/2015-HMU2 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 článku I. odst. 1. k dočasnému užívání. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli sjednané nájemné a užívat majetek jako řádný hospodář ke sjednanému účelu.
3. Účelem nájmu je naložení s nepotřebným majetkem státu k plnění funkcí státu formou pronájmu nemovité věci pro nájemcovu činnost, kterou je **u budovy č.p. 1 na pozemku parc. č. 138 (zámek) - využití majetku ke zdravotním účelům a u budov bez čp/če na pozemcích parc. č. 139 („kuchyň“) a parc. č. 140 („stodola“ a „vrátnice“) k administrativním nebo skladovacím účelům.**
4. Nájemce dále prohlašuje, že je mu známo, že jsou všechny pronajaté nemovité věci zapsány jako nemovitá kulturní památka pod rejstříkovým číslem 40548/1-1527. Památkovou ochranu mají též movité věci (dvoje kachlová kamna, kovový lustr umístěné v zámku) a sochy nacházející se v zámeckém parku.
5. Nájemce dále prohlašuje, že je mu stav 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.
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. Nájemce prohlašuje, že není dlužníkem vůči státu a výslovně vůči Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových a dále, že není osobou v angažmá v právnické osobě, která je dlužníkem vůči státu a výslovně vůči Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajaté nemovité věci uvedené v článku I. odst. 1. této smlouvy se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši měsíčně (slovy korun českých).
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele vedený u České národní banky č. 19-4827021/0710, a to vždy do posledního dne příslušného měsíce.
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol
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 měsíce, náleží pronajímateli pouze poměrná část 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, a

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 a 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 pronajaté nemovité věci, zejména dodávky tepla, elektrické energie, plynu, vody a odvod odpadních vod, nákladů na ostrahu, které si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem i úsilím a svým jménem. Pronajímatel mu k tomu poskytne jen nutnou součinnost. Nájemce bude na vlastní náklady zajišťovat servis výtahu v budově „stodoly“, technický dohled nad provozem výměníku tepla v budově zámku a plynové kotelny v budově „stodoly“, a dále zajišťovat dle potřeby revize veškerých technických zařízení v pronajatých nemovitých věcech.
8. Po dobu nájmu pronajaté nemovité věci nájemce na vlastní náklady pojistí proti požáru, živelním událostem a poškození třetími osobami, přičemž příjemcem plnění na základě pojistné události bude pronajímatel popř. poškozená osoba.

Čl. IV.

Nájem se sjednává na dobu od 5. 3. 2020 do doby změny vlastníka předmětu nájmu, nejdéle však do 31. 12. 2021.

Čl. V.

1. Jakékoliv změny na pronajatých nemovitých věcech, stavební úpravy, umístění reklamy či informačního zařízení a terénní úpravy pronajatého majetku 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 pronajatého majetku. 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 majetku.
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 nemovité věci ke sjednanému účelu (Čl. II. odst. 3.).
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 ke sjednanému 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. Pronajaté nemovité věci nesmějí 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 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 není oprávněn zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem). Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájem, 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, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
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 pronajatém majetku 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 a porostů na něm 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. Nájem 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.
4. Nájem je možné ukončit okamžitě, pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. Okamžité ukončení nájmu je účinné dnem doručení oznámení o tomto ukončení nájemci.
5. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného uzavření nájemní smlouvy podle § 2230 občanského zákoníku a ujednávají si, že nájem bez ohledu na aktivitu pronajímatele končí ke sjednanému datu a případné další užívání majetku nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy. Toto ujednání zároveň pokládají za sdělení o ukončení nájmu dle odst. 2 citovaného ustanovení občanského zákoníku ke sjednanému datu a případné další užívání majetku nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy.
6. Užívá-li nájemce nemovitou věc 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 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. Neuposlechně-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné poškození nebo zničení nemovité

věci, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.

7. Nezaplatí-li nájemce nájemné do splatnosti příštího nájemného, má pronajímatel právo vyzvat nájemce k zaplacení dlužného nájemného do jím určené doby s tím, že neuposlechne-li nájemce této výzvy, jedná se o zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce a pronajímatel má právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pronajímatel je povinen v takovém případě nájemce ve výzvě upozornit na možné následky neuposlechnutí výzvy.

Čl. VIII.

Nejpozději v den skončení nájmu, v případě okamžitého ukončení nájmu pak bezodkladně po doručení oznámení o okamžitém ukončení, předá nájemce pronajímateli pronajaté nemovité věci vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Čl. IX.

1. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné řádně a včas je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zákonný úrok z prodlení ve výši stanovené právním předpisem.
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 bezdůvodné obohacení a na náhradu škody způsobené porušením povinností tím není dotčeno.

Čl. X.

1. Smluvní strany se dohodly, že na úhradu části tohoto nájemného bude použita částka ve výši 20 000,- Kč, kterou složil nájemce ve výběrovém řízení na účet pronajímatele číslo: 6015-4827021/0710, variabilní symbol 932200009 dne Zbývající část nájemného za období od 5. 3. 2020 do 31. 3. 2020 ve výši Kč zaplatí nájemce na účet pronajímatele č. 19-4827021/0710, variabilní symbol, a to ve lhůtě, která mu bude oznámena ve výzvě pronajímatele k zaplacení, přičemž tato výzva nebude kratší než 30 dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě. Tato výzva bude nájemci zaslána do 10 dnů po uzavření smlouvy.
2. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

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. Poplatkové a daňové povinnosti spojené s touto smlouvou nese nájemce.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
10. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne

V dne

.....

.....

Mgr. Ivana Kubíčková
ředitelka odboru Hospodaření s majetkem státu
Územního pracoviště v hl. m. Praze