



15/P/2015-HMSU
Č.j.: UZSVM/P/7/2015-HMSU

Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,
se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2,
zastoupená (akademický titul, jméno, příjmení, vědecká hodnost, funkce),
IČ: 69797111
(dále jen „pronajímatel“)

a

Varianta - fyzická osoba

..... (akademický titul, jméno, příjmení, vědecká hodnost), datum narození :,
trvalý pobyt:, bydliště:
(dále jen „nájemce“)

Varianta - fyzická osoba - podnikatel

..... (akademický titul, jméno, příjmení, vědecká hodnost), datum narození :,
trvalý pobyt:, bydliště:, podnikající pod (přesný název v souladu
s Veřejným rejstříkem nebo dle živnostenského oprávnění),
místo podnikání,
IČ, DIČ,
bankovní spojení
(dále jen „nájemce“)

Varianta - právnická osoba

..... (přesný název v souladu s Veřejným rejstříkem právnických osob),
se sídlem,
zastoupená (akademický titul, jméno, příjmení, vědecká hodnost, funkce), nebo
zastoupená na základě plné moci,
IČ, DIČ,
zapsána ve Veřejném rejstříku právnických osob vedeném,
bankovní spojení
(dále jen „nájemce“)

Varianta - územní samosprávný celek

..... (přesné znění názvu územně samosprávného celku),
se sídlem,
zastoupená (akademický titul, jméno, příjmení, vědecká hodnost, funkce), nebo
zastoupená na základě plné moci,
IČ, DIČ,
bankovní spojení
(dále jen „nájemce“)

Varianta - manželé

Manželé
..... (akademický titul, jméno, příjmení, vědecká hodnost), datum narození:,
trvalý pobyt:, bydliště:,
..... (akademický titul, jméno, příjmení, vědecká hodnost), datum narození:,
trvalý pobyt:, bydliště:
(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník a podle ust. § 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 NEMOVITÉ VĚCI
č.**

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem a Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě (uvést právní důvod) a ve smyslu § 9 (event. § 11 pokud by připadalo v úvahu) zákona č. 219/2000 Sb., příslušný hospodařit s níže uvedenou nemovitou věcí:
(Věc označit důsledně podle výpisu z katastru nemovitostí - LV, v členění) :

Pozemek:

parcela číslo:, druh pozemku:, způsob využití:,
způsob ochrany:,
zapsaný na listu vlastnictví č., pro kat. území, obec,
v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem,
katastrálním pracovištěm

Budova, na pozemku (budovu uvádět pouze v případě, že budova není součástí pozemku) :

.....
část obce:, č. budovy:, způsob využití:,
způsob ochrany:,
zapsaná na listu vlastnictví č., pro kat. území, obec:,
v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem,
katastrálním pracovištěm

2. 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.

Čl. II.

1. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci nemovitou věc uvedenou v Čl. I. k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné a užívat nemovitou věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu *(případně další doplňující údaje podle vzájemné dohody smluvních stran)*.
2. Účelem nájmu je naložení s majetkem státu dočasně nepotřebným k plnění funkcí státu formou pronájmu nemovité věci pro nájemcovu činnost (+ *podrobně popsat činnost, která se na/v pronajatých nemovitostech bude provozovat, popř. proč se nemovitosti pronajímají – vazba na Čl. VI. odst. 4. a Čl. VII. odst. 4.*).
3. 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 a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajaté nemovitosti zachovávat (zejména s návody a technickými normami).
4. 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; tento protokol je nedílnou součástí této smlouvy. *(Odstavec 4. použít pouze v případě, že bude žádoucí sepsat protokol o předání a převzetí – např. u nájmu pozemku pod garáží nájemce toho nebude třeba; protokol musí být připojen ke každému výtisku smlouvy)*.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajatou nemovitou věc uvedenou v článku I. této smlouvy se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši Kč (ročně /měsíčně ...) (na základě znaleckého posudku, příp. určeného jiným způsobem).
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č.: a to: (Přesné určení, k jakému datu bude nájemné placeno – jinak dle NOZ se nájemné platí měsíčně, pozadu).
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, náleží pronajímateli pouze poměrná část nájemného.
6. Pronajímatel může každoročně s účinností na období od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na

(Varianta 1)

..... 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.

(Varianta 2):

..... růstu cen stavebních prací předchozího roku, vykázaného Českým statistickým úřadem, pokud by činil více než 3%.

Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci a nájemce se zavazuje takto stanovené nájemné hradit.

7. V nájemném není zahrnuta úhrada za případná plnění poskytovaná s užíváním pronajaté nemovité věci, 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. (Odstavec vynechat v případě, že poskytování plnění nepřipadá v úvahu – např. pronájem pozemku pod stavbou).

Čl. IV.

Nájem se sjednává na dobu od do, nejdéle však na dobu let.

(Sjednaná doba nájmu musí být v souladu s § 27 odst. 2 resp. odst. 4 zákona č. 219/2000 Sb).

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.

(Celý článek vynechat v případě, že poskytování plnění nepřipadá v úvahu – např. pronájem pozemku pod stavbou).

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. 2.), 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. 2.
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 vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která 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 pronajatou nemovitou věc, 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 v pronajatých nemovitých věcech nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů

v pronajatých nemovitých věcech kontrolovat. (Odstavec vynechat v případě, že nepřipadá v úvahu – např. pronájem pozemku pod stavbou).

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,(příp. popsat další příklady běžné údržby).....), a také náklady na opravy poškození, které sám způsobil. (Odstavec vynechat v případě, že nepřipadá v úvahu – např. pronájem pozemku pod stavbou).
11. Kromě běžné údržby je nájemce povinen provádět následující práce
(Vyjmenovat činnosti, které bude nájemce provádět nad rámec běžné údržby, pokud nájemce nic navíc nebude vykonávat – odstavec vypustit).

ČI. VII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednán.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájemní vztah lze ukončit výpovědí a rovněž odstoupením od smlouvy, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti anebo pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.
4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může odstoupit od smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky uvedené v ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. V takovém případě se závazky, vyplývající pro smluvní strany z této nájemní smlouvy, ruší ke dni doručení písemného oznámení o odstoupení nájemci.
5. Užívá-li nájemce nemovitou věc takovým způsobem, že dochází k opotřebenosti nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí zničení věci, 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 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, (např. ČI. 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 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.

(varianta pro případ, že nájemné není placeno ročně):

Nezaplatí-li nájemce nájemné do splatnosti příštího nájemného, má pronajímatel právo vyzvat nájemce k zaplacení dlužného nájemného do určené doby s tím, že neuposlechně-li nájemce této výzvy, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností 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.

1. Nejpozději v den skončení nájmu, v případě odstoupení (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o odstoupení (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. (Odstavec 2. použít pouze v případě, že bude žádoucí takový protokol sepsat – např. u nájmu pozemku pod garáží nájemce toho nebude třeba).

Čl. IX.

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 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 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 do náleží pronajímateli náhrada ve výši
2. Náhrada za bezesmluvní užívání v období od do ve výši Kč bude uhrazena (Spolu s první splátkou nájemného, popř. do ... dnů ode dne účinnosti smlouvy).

Čl. XI.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, účinná je od (Datum počátku nájmu dle článku IV).

(Varianta):

Tato smlouva nabývá platnosti udělením výjimky Ministerstva financí podle § 27 odst. 4 zákona č. 219/2000 Sb., (např. v případě překročení doby nájmu).

2. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran občanským zákoníkem (zák. č. 89/2012 Sb.) a zákonem č. 219/2000 Sb.
3. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná. Ustanovení Čl. III. odst. 6. tímto není dotčeno.
4. Tato smlouva je vyhotovena v stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení smlouvy. (V případě nutnosti výjimky MF, popř. v případě zápisu do katastru nemovitostí - počet účastníků smlouvy plus další vyhotovení pro potřeby MF a katastru nemovitostí).
5. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo v omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V dne

V dne

.....
*akademický titul, jméno, příjmení, vědecká
hodnost, funkce v prvním pádě*
(pronajímatel)

.....
*akademický titul, jméno, příjmení, vědecká
hodnost, funkce v prvním pádě*
(nájemce)

Přílohy: dle textu smlouvy