**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 RNDr. Miroslav Šimon, ředitel odboru Hospodaření s majetkem státu Územního pracoviště Střední Čechy,

na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019, v platném znění

IČO: 69797111

**(dále jen „pronajímatel“)**

a

**manželé**

**XXXXXXXX**, datum narození: XXXXXX,

trvalý pobyt: XXXXXX

a

**XXXXXXXXX,** datum narození: XXXXX,

trvalý pobyt: XXXXXX

**(dále jen „nájemci“)**

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. UZSVM/S/19259/2020-HMSU

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí:

Pozemky:

* pozemek stavební parcela č. 130 o výměře 148 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Pikovice, č.p. 35, rod. dům, stavba stojí na pozemku p. č. st. 130,
* pozemek stavební parcela č. 2588 o výměře 29 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: bez čp/če, garáž, stavba stojí na pozemku p. č. st. 2588,
* pozemek pozemková parcela č. 616/5 o výměře 488 m², zahrada, zemědělský půdní fond,

zapsaných na listu vlastnictví č. 60000 pro katastrální území Hradištko pod Medníkem   
a obec Hradištko v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Praha – západ,

včetně součástí a příslušenství staveb, a to:

* lednice pro domácnost V-188, ER - 8124-I Electrolux, inv. číslo 433063
* myčka nádobí Fagor LV-561-I, inv. číslo 466062,
* 3x hasicí přístroj
* elektrický boiler
* kuchyňská linka
* plynový kotel
* varný panel
* horkovzdušná trouba

1. Rodinný dům Pikovice čp. 35a garáž se stavební pozemky a zahradou uvedené   
   v Čl. I. odst. 1. této smlouvy (dále jen „nemovité věci“) tvoří jeden funkční celek určený   
   ke společnému užívání.
2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě Zápisu o předání majetku   
   a o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu č. UZSVMS/4242/2020-HMSU ze dne   
   7. 5. 2020 příslušný s nemovitými věcmi od 1. 6. 2020 hospodařit, a to ve smyslu   
   § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

Čl. II.

1. Pronajímatel výše uvedené nemovité věci podle rozhodnutí o trvalé nepotřebnosti vydaného podle § 14 odst. 7 zákona č. 219/2000 Sb. dne 12. 6. 2020 pod č. j. UZSVM/S/8656/2020-HMSU 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 nájemcům nemovité věci   
   včetně jejich součástí a příslušenství, k dočasnému užívání a nájemci se zavazují platit za to pronajímateli nájemné a užívat nemovité věci jako řádní hospodáři k ujednanému účelu.
3. Účelem nájmu je naložení s majetkem státu nepotřebným k plnění funkcí státu formou pronájmu nemovitých věcí k zajištění bytových potřeb nájemců. Nájemci užívají tyto nemovité věci na základě Smlouvy o nájmu bytu ze dne 30. 7. 2013 ve znění Dodatku   
   č. 1 ze dne 30. 1. 2017 a Dodatku č. 2 ze dne 25. 11. 2019, dále pak Smlouvy o nájmu garáže ze dne 25. 11. 2019 a Smlouvy o nájmu zahrady ze dne 25. 11. 2019, uzavřené mezi právním předchůdcem pronajímatele - Generálním ředitelstvím cel a XXXXXXXX. Tyto nájemní smlouvy jsou uzavřeny do 31. 12. 2020.
4. Nájemci prohlašují, že je jim stav pronajatých nemovitých věcí dobře znám, jelikož je užívají za účelem bydlení, a potvrzují, že jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.

**Čl. III.**

1. Nájemné za pronajaté nemovité věci se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona   
   č. 219/2000 Sb. ve výši **23 993,- Kč** (slovy dvacettřitisícdevětsetdevadesáttři korun českých) měsíčně.
2. Společně s nájemným budou nájemci hradit i zálohy na hrazení služeb, souvisejících s nájmem rodinného domu Pikovice čp. 35 (dále jen „**pronajatý dům**“), které zajišťuje pronajímatel, a to ve výši 9.000,- Kč měsíčně. Jedná se o dodávku zkapalněného plynu na základě Smlouvy o dodávce a nájmu PRIMATECH č. XXXXX, uzavřené dne 9. 7. 2020 se společností PRIMAGAS s.r.o.
3. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č.: XXXXXXXX, a to v měsíčních splátkách, které jsou splatné vždy do 22. dne příslušného kalendářního měsíce. Zálohy na hrazení služeb, které zajišťuje pronajímatel dle Čl. VI. odst. 11., jsou splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č.: XXXXXXX, a to měsíčně, nejpozději do 22. dne příslušného kalendářního měsíce. K bezhotovostním platbám nájemného a záloh na služby budou nájemci vždy uvádět variabilní symbol XXXXXXXX.
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) = Nt x (1 + It/100)

kde:

N(t+1) je výše nájemného v běžném kalendářním roce,

Nt je výše nájemného v předchozím kalendářním roce,

It 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 nájemcům. Písemné oznámení musí být nájemcům doručeno nejpozději sedm kalendářních dnů před splatností navýšeného nájemného. Nájemci se zavazují 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.

1. Vyúčtování záloh za služby, hrazených nájemcem dle Čl. III. odst. 2., bude provedeno   
   (a zpráva o něm zaslána nájemci) do konce druhého měsíce kalendářního roku následujícího po roce, za které je vyúčtování prováděno. Případný nedoplatek jsou nájemci povinni uhradit do 30 dnů od doručení vyúčtování na účet pronajímatele, na který jsou splatné zálohy   
   na služby. Ve vyúčtování bude nájemcům sděleno, v jaké výši mu bude vrácen případný přeplatek.

Čl. IV.

Nájem se sjednává na dobu od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2022.

Čl. V.

1. Jakékoliv změny na pronajatých nemovitých věcech, stavební úpravy, umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení a příp. i terénní úpravy pronajatých nemovitých   
   mají nájemci 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 nájemci jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu nejsou nájemci oprávněni změny na pronajatých nemovitých věcech provést a nemají nárok na vyrovnání případného zhodnocení nemovitých věcí.
2. Provedou-li nájemci změny na pronajatých nemovitých věcech bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvedou-li na výzvu pronajímatele pronajaté věci do původního stavu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemců vyplývající z této smlouvy   
   a pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemcích   
   i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením nemovitých věcí do původního stavu.

Čl. VI.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemcům užívat nemovité věci ke sjednanému účelu   
   a udržovat nemovité věci ve stavu způsobilém užívání.
2. Nájemci jsou povinni užívat pronajaté nemovité věci pouze k ujednanému účelu. Dále jsou povinni dodržovat pravidla obvyklá pro chování v pronajatém domě a pokyny pronajímatele nezbytné pro zachování náležitého pořádku.
3. Nájemci jsou povinni hradit náklady spojené s běžnou údržbou (např. náklady na udržování povrchu pronajatých pozemků a porostů na nich, jak trvalých, tak i travních), jakož i drobné opravy pronajatého domu dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v účinném znění, a také náklady spojené s údržbou ostatních 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 sami způsobili.
4. Nájemci jsou povinni oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu, kterou v pronajatých nemovitých věcech zjistili (popř. měli a mohli při řádné péči zjistit), a to ihned nebo   
   bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
5. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření této smlouvy nájemci věděli (popř. vědět mohli) a která nebrání užívání pronajatých nemovitých věcí.
6. K zajištění ochrany zdraví a majetku v pronajatém domě uloží nájemci u pronajímatele náhradní klíče od pronajatého domu, které před uložením zapečetí v obálce. Nájemci jsou oprávněni kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze   
   v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
7. Ví-li nájemci předem o své nepřítomnosti v pronajatém domě delší než dva měsíce   
   a o tom, že pronajatý dům bude pro ně obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli   
   a označí osobu, která po dobu jejich nepřítomnosti zajistí vstup do domu, pokud to bude nezbytně zapotřebí k ochraně zdraví či majetku. Neoznačí-li nájemci takovou osobu, popř. označená osoba nebude v případě potřeby dostupná, jedná se o případ, kdy bude pronajímatel postupovat dle Čl. VI. odst. 6.
8. Nájemci jsou povinni oznámit pronajímateli zvýšení počtu osob žijících v pronajatém domě,   
   a to nejpozději do dvou měsíců, co změna nastala; pokud tak neučiní, poruší závažně svou povinnost.
9. Nájemci jsou povinni dodržovat, aby v jejich domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti pronajatého domu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytu žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Nájemci můžou za člena své domácnosti přijmout osobu, která není osobou blízkou, pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
10. V případě, že nájemci v pronajatém domě sami trvale nebydlí, můžou zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem) jen v případě, vydá-li s tím pronajímatel písemný souhlas. Zřídí-li nájemci třetí osobě užívací právo k věci bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jde o hrubé porušení povinností nájemce, které pronajímateli způsobuje vážnější újmu.
11. Pronajímatel bude nájemcům zajišťovat následující službu - dodávku zkapalněného plynu.
12. Pronajaté nemovité 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). Nájemci nemají právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 3.
13. Nájemci jsou povinni 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.

Čl. VII.

1. Nájem založený touto smlouvou končí uplynutím sjednané doby nájmu. Smluvní strany   
   se výslovně dohodly na vyloučení opětovného ujednání nájmu podle § 2285 zák. č. 89/2012 Sb. a ujednávají si, že nájem bez ohledu na uskutečnění výzvy k opuštění pronajatého domu, resp. pronajatých nemovitých věcí, končí ke sjednanému datu a případné další setrvání nájemců v pronajatém domě, resp. v pronajatých nemovitých věcech, nebude pokládáno   
   za opětovné ujednání nájmu.
2. Nájem založený touto smlouvou lze ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájemci jsou oprávněni vypovědět nájem pouze v případě, že se změní okolnosti, za nichž smlouvu uzavírali, a to do té míry, že nelze po nájemcích rozumně požadovat, aby nájem pokračoval.
4. Pronajímatel může vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní lhůtou, pokud:

* nájemci poruší hrubě svou povinnost, zejména tím, že zřídí třetí osobě užívací právo (podnájem) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
* je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo na osobě, která bydlí v pronajatém domě, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
* má-li být pronajatý dům vyklizen, protože z důvodu veřejného zájmu je potřebné s domem naložit tak, že dům nebude možné vůbec užívat,
* je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu, zejména pokud přestanou být plněny podmínky uvedené v ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.

1. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího   
   po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně
2. Pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní lhůty v případě, že nájemci poruší svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména tím, že nezaplatí nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují pronajatý dům i další pronajaté nemovité věci závažným způsobem nebo nenapravitelným způsobem, způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v pronajatém domě bydlí nebo užívají neoprávněně pronajatý dům resp. pronajaté věci jiným způsobem, nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno a přes výzvu pronajímatele své závadné chování ve stanovené lhůtě neodstraní.

Čl. VIII.

Nejpozději v den skončení nájmu, předají nájemci pronajímateli pronajaté nemovité věci vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzali s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí pronajatých nemovitých věcí bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdají-li nájemci pronajaté nemovité věci pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemci pronajaté nemovité věci skutečně odevzdají.

Čl. IX.

1. Neuhradí-li nájemci splatné nájemné, popř. jakoukoliv jinou platbu, na základě této smlouvy, řádně a včas, přísluší pronajímateli zákonný úrok z prodlení dle platných právních předpisů. Právo pronajímatele na náhradu škody ve smyslu § 1971 zákona č. 89/2012 Sb., tím není dotčeno.
2. Pro případ porušení povinností nájemců uvedených v Čl. VIII. sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,3 % ročního nájemného za každý započatý den prodlení*,* která je splatná ve lhůtě 15 kalendářních dní od doručení příslušné výzvy povinné smluvní straně na její adresu, uvedenou v záhlaví této smlouvy. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody způsobenou porušením povinnosti nájemce, ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., se nepoužije.
3. Celková výše smluvní pokuty nepřevýší trojnásobek měsíčního nájemného.

Smluvní sankce dle této smlouvy jsou splatné do 15 kalendářních dní od písemné výzvy odeslané druhé smluvní straně na její adresu, uvedenou v záhlaví této smlouvy.

Čl. X.

1. Smlouva je uzavřena a nabývá platnosti okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Smlouva nabývá 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), ve znění pozdějších předpisů.
3. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.
4. Pronajímatel předá nájemcům 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.
5. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
7. 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.
8. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve třech 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 Hradištku dne ………………… | | **Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových** |  | | …………………………….………………. | …………………………….…………………… | | RNDr. Miroslav Šimon ředitel odboru  Hospodaření s majetkem státu  Územního pracoviště Střední Čechy | XXXXXXXX | |  |
|  |  |
|  |  |

|  |
| --- |
| V Hradištku dne ………………… |
|  |
| …………………………….…………………… |
| XXXXXXXX |