



33226/H/2019-HMSU

Čj.: UZSVM/H/22357/2019-HMSU

### **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 Ing. Lenka Mrázková, ředitelka odboru Hospodaření s majetkem státu  
Územního pracoviště Hradec Králové,  
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2014, v účinném znění  
IČO: 69797111

**(dále jen „pronajímatel“)**

a

### **Aldis, a.s.**

se sídlem Eliščíno nábřeží 375/1, Věkoše, 500 03 Hradec Králové,  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 883,  
zastoupená PhDr. Jiřím Štěpánem, Ph.D., předsedou představenstva  
IČO: 47468386

DIČ: CZ47468386

**(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 M A J E T K U**

**č.j. UZSVM/H/22357/2019-HMSU**

#### **ČI. I.**

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedeného majetku:

#### **pozemky**

- **stavební parcela č. 614**, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Věkoše, č.p. 375, obč. vyb., LV 21753, způsob ochrany ochranné pásmo nemovité kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nemovité národní kulturní památky,
- **pozemková parcela č. 313/3**, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, způsob ochrany ochranné pásmo nemovité kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nemovité národní kulturní památky,
- **pozemková parcela č. 303/5**, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, způsob ochrany ochranné pásmo nemovité kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nemovité národní kulturní památky,

zapsané na listu vlastnictví č. 60000 pro katastrální území Věkoše, obec Hradec Králové, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové;

- **pozemková parcela č. 324/6**, druh pozemku trvalý travní porost, způsob ochrany ochranné pásmo nemovité kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nemovité

národní kulturní památky, památková zóna – pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond

zapsaný na listu vlastnictví č. 60000 pro katastrální území Hradec Králové, obec Hradec Králové, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je příslušný hospodařit s výše uvedeným majetkem na základě bodu 14 čl. CXVII části 117 zákona č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů, a ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

## Čl. II.

1. Pronajímatel výše uvedený majetek podle rozhodnutí o nepotřebnosti vydaného ve smyslu § 14 odst. 7 zákona č. 219/2000 Sb. 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 pozemek stavební parcela č. 614 a části pozemků dále uvedených v článku I. odst. 1 k dočasnému užívání. Části pozemků uvedených v článku I. odst. 1 jsou vyznačeny na zákresu, který je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „zákres“). Nájemce tyto části do nájmu přijímá. Celková pronajatá plocha činí 17.473 m<sup>2</sup> (dále jen „**pronajatý majetek**“). Touto smlouvou nejsou pronajaty stavby na pronajatém majetku. Nájemce se zavazuje platit za pronajatý majetek pronajímateli nájemné a užívat pronajatý majetek jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
3. Účelem nájmu je užívání
  - a) části pronajatého majetku vyznačeného v zákresu k podnikání nájemce v rozsahu 9861 m<sup>2</sup> (dále jen „majetek k podnikání“),
  - b) části pronajatého majetku vyznačeného v zákresu jako veřejného prostranství v rozsahu 7612 m<sup>2</sup> (dále jen „majetek k veřejnému užívání“),
  - c) části pronajatého majetku vyznačeného v zákresu k umístění 3 kusů reklamních zařízení (dále jen „majetek k reklamě“).
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatého majetku dobře znám, neboť si ho 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 pronajatého majetku zachovávat. Zároveň nájemce prohlašuje, že stavby (včetně komunikací a venkovních úprav) a reklamní zařízení na pronajatém majetku jsou v jeho vlastnictví.
5. Faktické předání a převzetí pronajatého majetku potvrzují obě strany podpisem této smlouvy.

## Čl. III.

1. Nájemné za pronajatý majetek uvedený v článku II. odst. 2 této smlouvy se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši **2.579.049 Kč** ročně ke dni podpisu této smlouvy. Z celkového nájemného připadá na majetek k podnikání ročně částka ve výši 2.465.250 Kč ke dni podpisu této smlouvy, na majetek k veřejnému užívání ročně částka ve výši 52.599 Kč ke dni podpisu této smlouvy a na majetek k reklamě ročně částka ve výši 61.200 Kč ke dni podpisu této smlouvy. Výše nájemného od 1. 1. 2020 bude upravena dle odstavce č. 6 tohoto článku.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele vedený u České národní banky č. xxxxxxxxxxxx, a to ve čtyřech stejných splátkách vždy do **15. 2., 15. 5., 15. 8. a 15. 11.** příslušného kalendářního roku.
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol **5901900791**.
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 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 případě, že bude pronajímatelem písemně odsouhlaseno užívání majetku uvedeného v čl. I. odst. 1 této smlouvy k podnikání nájemce nad rámec této smlouvy, zavazuje se nájemce doplatit na nájemném za rozhodné dny rozšířeného užívání navýšené nájemné ve výši stanovené v daném čase u majetku k podnikání. Navýšené nájemné bude nájemcem uhrazeno ve lhůtě 15 dnů ode dne, kdy bude k jeho zaplacení pronajímatelem písemně vyzván (tj. ode dne, kdy mu výzva k úhradě bude doručena).

#### Čl. IV.

Nájem se sjednává na dobu **od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2023.**

#### Čl. V.

Jakékoliv změny na pronajatém majetku, 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 pronajatém majetku provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení majetku.

Provede-li nájemce změnu na pronajatém majetku bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li na výzvu pronajímatele pronajatý majetek do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením pronajatého majetku do původního stavu.

#### Čl. VI.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat pronajatý majetek k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen pronajatý majetek udržovat v takovém stavu, aby mohl sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajatého majetku po dobu trvání nájmu.
4. Nájemce je povinen užívat pronajatý majetek jako řádný hospodář a pouze k ujednanému účelu (článek II. odst. 3), vycházejícímu z jeho povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo opotřebením nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem. Pronajatý 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 článku II. odst. 3.

5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatého 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 věci.
7. Nájemce může zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem) jen v případě, vydá-li s tím pronajímatel předchozí písemný souhlas.
8. Ke změně užívání části pronajatého majetku z majetku k veřejnému užívání na majetek k podnikání může dočasně dojít pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pronajímatel v takovém případě určí dobu trvání této dočasné změny.
9. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup na pronajatý majetek, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
10. 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 pronajatém majetku kontrolovat.
11. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatého majetku a porostů na něm 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. Nájem lze ukončit výpovědí bez udání důvodu a rovněž okamžitým ukončením nájmu, 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 nájmu je účinné dnem doručení oznámení o tomto ukončení nájemci.
4. 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.
5. Užívá-li nájemce pronajatý majetek takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí poškození pronajatého majetku, popř. užívá-li nájemce pronajatý majetek k jinému, než sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby pronajatý 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. Neuposlechne-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné poškození nebo zničení pronajatého majetku, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.
6. V případě, že majetek k veřejnému užívání nebude užíván jako veřejné prostranství ve veřejném zájmu v souladu s ustanovením Čl. II. odst. 3 této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, a to za každé porušení jakékoli smluvní povinnosti uvedené v první větě tohoto článku.
7. Úhradu smluvní pokuty dle odst. 6 tohoto článku provede nájemce ve lhůtě 15 dnů ode dne, kdy bude k zaplacení smluvní pokuty pronajímatelem písemně vyzván (tj. ode dne, kdy mu výzva k úhradě bude doručena).
8. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv během trvání nájmu kontrolovat, zda jsou všechny omezující podmínky ze strany nájemce dodržovány a nájemce je povinen k tomu pronajímateli poskytnout odpovídající součinnost.

### Čl. VIII.

Nejpozději v den skončení nájmu, v případě okamžitého ukončení nájmu (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o okamžitém ukončení (resp. výpovědi) předá nájemce pronajímateli pronajatý majetek vyklizený, resp. uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém ho 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 pronajatý majetek včas a řádně vyklizený, resp. uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 1 % ročního nájemného za každý den prodlení. Právo pronajímatele na bezdůvodné obohacení a na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.
3. Pronajímatel je poplatníkem daně z pozemků. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude hradit pronajímateli částku odpovídající dani z pronajatého majetku. Částka odpovídající této dani je splatná do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy k úhradě nájemci. Výzva bude obsahovat výši částky odpovídající uhrazené dani z pronajatého majetku a bankovní spojení pro účely platby.

### 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 (dále jen „zákon č. 340/2015 Sb.“).
3. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.
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. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran občanským zákoníkem a zákonem č. 219/2000 Sb.
7. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná. Ustanovení článku III. odst. 6 a 7 tímto není dotčeno.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.
9. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo v omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Hradci Králové dne 18. 12. 2019

V Hradci Králové dne 18. 12. 2019

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

**Aldis, a.s.**

.....  
Ing. Lenka Mrázková  
ředitelka odboru  
Hospodaření s majetkem státu

.....  
PhDr. Jiří Štěpán, Ph.D.  
předseda představenstva