



27078/B/2021-HMU1

Čj.: UZSVM/B/19668/2021-HMU1

**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. David Žák, ředitel odboru Hospodaření s majetkem státu  
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019 v platném znění  
Územní pracoviště Brno,  
odbor Hospodaření s majetkem státu, Příkop 11, 602 00 Brno  
IČO: 69797111

**(dále jen „pronajímatel“)**

a

**HORNBACH BAUMARKT CS spol. s r.o.**

se sídlem Praha 9 – Horní Počernice, Chlumecká 2398, PSČ 19300

kteřou zastupují xxxxxxxx, jednatel a xxxxxxxx, jednatelka

IČO: 47117559, DIČ: CZ47117559

zapsána ve veřejném rejstříku právnických osob vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C,  
vložka 12497

bankovní spojení: číslo účtu 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 Č Á S T I N E M O V I T É V Ě C I  
č. 3 5 1 2 / 2 1**

**Čl. I.**

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedené nemovité věci:

**Pozemek:**

**parcela číslo: 59/4**, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: ostatní komunikace,  
způsob ochrany: ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam

zapsaný na listu vlastnictví č. 60000, pro **kat. území Štýřice**, obec Brno, v katastru  
nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm  
Brno-město.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě ust. § 29 zákona  
č. 201/2002 Sb., o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, v platném znění,  
příslušný s nemovitou věcí dle odst. 1. hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000  
Sb.

**Čl. II.**

1. Pronajímatel výše uvedenou nemovitou věc podle rozhodnutí o dočasné nepotřebnosti,  
vydaného podle § 14 odst. 7 zák. č. 219/2000 Sb. dne 6. 3. 2012 pod č. j.  
UZSVM/B/2373/2012-HMSU, dočasně 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 část nemovité věci uvedené v Čl. I. (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. Pronajímáný majetek je orientačně vyznačen v kopii katastrální mapy, která je Přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy.
3. Účelem nájmu je naložení s majetkem státu dočasně nepotřebným k plnění funkcí státu formou pronájmu pronajímaného majetku pro nájemcovu činnost – provozování 1 ks umístěného neosvětleného oboustranného reklamního zařízení v rámové konstrukci s rozměry 4 x 2,5 m, umístěné na dvojici ocelových stojin ukotvených v betonových patkách. Reklamní zařízení slouží k označení provozovny nájemce – prodejního střediska Hornbach Brno.
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. O faktickém předání a převzetí pronajímaného majetku na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden stav pronajímaného majetku; tento protokol je Přílohou č. 2 a nedílnou součástí této smlouvy.
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 pronajatý nemovitý majetek se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. **ve výši 25 880,00 Kč ročně.**
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č.: xxxxxxxxxxxxxx a to do 31. 3. běžného roku.
3. Poměrnou část nájemného za období od 1. 7. 2021 do 31. 12. 2021 ve výši 13 046,00 Kč se nájemce zavazuje uhradit nejpozději do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy na účet pronajímatele uvedený v předchozím odstavci.
4. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol **6902101299.**
5. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
6. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část ročního nájemného.
7. 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.

8. V nájemném není zahrnuta úhrada za případná plnění poskytovaná s užíváním pronajímaného majetku, 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..

#### Čl. IV.

Nájem se sjednává na dobu **od 1. 7. 2021 do 30. 6. 2025.**

#### Čl. V.

1. Jakékoliv další změny na pronajímaném majetku, stavební úpravy, umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (kromě umístění reklamního zařízení dle Čl. II. odst. 3. této smlouvy) a terénní úpravy pronajímaného 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 pronajímaného majetku. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajímaném majetku provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajímaného majetku.
2. Provede-li nájemce změnu na pronajímaném majetku bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li na výzvu pronajímatele pronajímaný majetek do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením pronajímaného majetku do původního stavu.
3. Za porušení povinnosti nájemce uvedené v Čl. V. odst. 1. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15 % z ročního nájemného. Smluvní pokutu lze udělit i opakovaně, pokud nájemce v přiměřené lhůtě určené pronajímatelem nezajistí nápravu. Tím není dotčeno právo pronajímatele tuto smlouvu vypovědět dle předchozího odstavce.

#### Čl. VI.

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. Za porušení této povinnosti nájemce je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15 % z ročního nájemného. Smluvní pokutu lze udělit i opakovaně, pokud nájemce v přiměřené lhůtě určené pronajímatelem nezajistí nápravu. Tím není dotčeno právo pronajímatele tuto smlouvu vypovědět.
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.
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 pronajímaném majetku nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajímaném majetku kontrolovat.
10. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajímaného majetku, (např. náklady na udržování povrchu pronajímaného pozemku a porostů na něm, jak trvalých, tak i travních, a také náklady na opravy poškození, které sám způsobil.

## Čl. VII.

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 této 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 této 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 této smlouvy.
5. Užívá-li nájemce pronajímaný majetek takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí poškození 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. Neuposlechne-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné poškození nebo zničení pronajímaného majetku, 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 jeden měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
7. Je-li nájemce po dobu delší než tři měsíce v prodlení s placením nájemného, jedná se o hrubé porušení povinností nájemce vyplývající z této smlouvy a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba činí jeden měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

#### **Čl. VIII.**

1. 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 pronajímáný majetek vyklizený, resp. uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
2. Při faktickém předání a převzetí pronajímaného majetku zpět pronajímateli bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jeho stav.

#### **Čl. IX.**

1. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné řádně a včas, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úroky z prodlení dle platné právní úpravy. Právo pronajímatele na náhradu škody ve smyslu § 1971 zákona č. 89/2012 Sb. tím není dotčeno.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajímáný majetek včas a řádně vyklizený, resp. uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém jej 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 náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.
3. Uhrazení smluvních pokut dle této smlouvy se nedotká nároku pronajímatele na náhradu škody způsobnou porušením povinností nájemce, ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb. se nepoužije.
4. 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.**

Za užívání pronajímaného majetku nájemcem náleží pronajímateli za dobu od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2021 náhrada ve výši 38 714,00 Kč, a to z titulu bezdůvodného obohacení. Nájemce se zavazuje zaplatit tuto náhradu do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.

#### **Čl. XI.**

1. Smlouva je uzavřena a nabývá platnosti okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Smlouva nabývá účinnosti dnem 1. 7. 2021 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), 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. Pronajímatel předá nájemci doklad o uveřejnění smlouvy v registru smluv podle § 5 odst. 4 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, 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. 7. tímto není dotčeno.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
9. Nedílnou součástí této smlouvy je
  - Příloha č. 1 - katastrální mapa se zákresem pronajímaného majetku
  - Příloha č. 2 - protokol o předání a převzetí dle Čl. II., odst. 5.
10. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Brně dne 24. 6. 2021

V Praze dne 10. 6. 2021

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

.....  
Mgr. David Žák  
ředitel odboru  
Hospodaření s majetkem státu

.....  
xxxxxxxxxxxxxx  
jednatel  
HORNBACH BAUMARKT CS spol. s r.o.

.....  
xxxxxxxxxxxxxx  
jednatel  
HORNBACH BAUMARKT CS spol. s r.o.

Přílohy

- dle textu

## **Příloha č. 2 – Protokol o předání a převzetí pronajímaného majetku**

**Předávající:** Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových  
Územní pracoviště Brno  
odbor Hospodaření s majetkem státu  
Příkop 11  
602 00 Brno  
IČO: 69797111

**Přebírající:** HORNBACH BAUMARKT CS spol. s r.o.  
Chlumecká 2398  
193 00 Praha 9  
IČO: 47117559

Účinností této nájemní smlouvy dochází k předání části pozemku parc. č. 59/4 v k. ú. Štýřice, která bude pronajata na období od 1. 7. 2021 do 30. 6. 2025.

Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu pro provozování 1 ks umístěného neosvětleného oboustranného reklamního zařízení v rámové konstrukci s rozměry 4 x 2,5 m, umístěné na dvojici ocelových stojin ukotvených v betonových patkách. Reklamní zařízení slouží k označení provozovny přebírajícího – prodejního střediska Hornbach Brno.

Přebírající přebírá pronajímaný majetek do užívání bez námitek.

Za předávajícího - ÚZSVM ÚP Brno:

Mgr. David Žák, ředitel odboru Hospodaření s majetkem státu

Za přebírajícího – HORNBACH BAUMARKT CS spol. s r.o.: