



73201/A/2022-HMU2

Čj.: UZSVM/A/40463/2022-HMU2

Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Nové Město, Praha 2

za kterou právně jedná Mgr. Tomáš Jasný, pověřen zastupováním pracovního místa ředitele Územního pracoviště v hlavním městě Praze na základě Příkazu generální ředitelky č. 6/2019 v platném znění

IČO: 697971111, DIČ: CZ697971111

datová schránka: 96vaa2e

(dále jen „pronajímatel“)

a

PHL - Pyramida s.r.o.

se sídlem Na Pankráci 1062/58, 140 00 Nusle, Praha 4

kterou zastupují Jiří Adamčík, jednatel a Mgr. David Lukeš, jednatel

IČO: 28162820, DIČ: CZ699006295

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 129762

datová schránka: dqzs84y

(dále jen „nájemce“)

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 NEMOVITÉ VĚCI č. UZSVM/A/40463/2022-HMU2

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem pozemků parcela číslo 656/5, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, parcela číslo 660/1, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, parcela číslo 660/3, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří a parcela číslo 3684/7, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 60000, pro katastrální území Břevnov, obec Praha, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha (dále také jen jako „**pronajaté nemovité věci**“). Na pozemku parc. č. 660/3 stojí stavba: Břevnov, č.p. 125, obč. vyb., LV 2281, ve vlastnictví nájemce.
2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě Ohlášení záznamu do katastru nemovitostí č. j. UZSVM/A/26807/2009-MUEP ze dne 29. 7. 2009 příslušný s nemovitostmi dle odst. 1 tohoto článku hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

Čl. II.

1. Pronajímatel výše uvedené nemovité věci podle Rozhodnutí o nepotřebnosti vydaného podle § 14 odst. 7 zák. č. 219/2000 Sb. dne 15. 6. 2016 pod č. j. UZSVM/A/30855/2016-HMU2 a jeho doplnění ze dne 21. 7. 2020 pod č. j. UZSVM/A/33815/2020-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 pronajaté nemovité věci

k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné a užívat nemovitosti jako řádný hospodář k ujednanému účelu:

- pozemek parc. č. 660/3 je zastavěn budovou hotelu Pyramida, která je ve vlastnictví nájemce;
 - pozemek parc. č. 660/1 slouží převážně jako parkoviště a manipulační plocha k hotelu, nachází se na něm okrasná zeleň;
 - pozemek parc. č. 656/5 je svah s porostem, částečně využívaný jako parkoviště k hotelu;
 - pozemek parc. č. 3684/7 je cca 4,5 m široký a 85 m dlouhý pás, který se nachází mezi pozemky parc. č. 656/5 a parc. č. 660/1 a je částečně využíván jako parkoviště k hotelu.
3. Účelem nájmu je naložení s majetkem státu nepotřebným k plnění funkcí státu formou pronájmu nemovitostí pro nájemcovu činnost: provoz hotelu Pyramida.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých 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 a že jej pronajímatel seznámil s pravidly, která je třeba při užívání pronajatých nemovitých věcí zachovávat.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajaté nemovité věci se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši **6 709 355,- Kč** (slovy: šest milionů sedm set devět tisíc tři sta padesát pět korun českých) za rok.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. **xxxxxxxxxxxxxxxxxx** vedeného u České národní banky se sídlem v Praze, a to ve čtyřech splátkách, vždy nejpozději do posledního dne každého daného čtvrtletí daného roku (31.3., 30.6., 30.9. a 31.12.).
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol **xxxxxxxxxx**.
4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část ročního nájemného.
6. Pronajímatel může každoročně s účinností na období od 1. ledna 2023 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.

Čl. IV.

Nájem se sjednává na dobu od 1. 11. 2022 do 31. 10. 2030.

Čl. V.

1. Jakékoliv změny na pronajatých nemovitých věcech, stavební úpravy, změna povrchu pozemků, vybudování opěrných zdí, odstranění nebo výměnu zeleně, terénní úpravy pronajatých nemovitých věcí a umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení 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 pronajatých nemovitých věcí. 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 pronajatých nemovitých věcí.
2. Provede-li nájemce změnu na pronajatých nemovitých věcech bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li na výzvu pronajímatele pronajaté nemovité věci do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením pronajatých nemovitých věcí do původního stavu.

Čl. VI.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat pronajaté nemovité věci k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen pronajaté nemovité věci udržovat v takovém stavu, aby mohly sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajatých nemovitých věcí po dobu trvání nájmu.
4. Nájemce je povinen užívat pronajaté nemovité věci jako řádný hospodář a pouze k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 2 a 3 této smlouvy), vycházejícímu z její povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo opotřebení nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem. 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). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 2 a 3 této smlouvy.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatých nemovitých věcí, které zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a které 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 pronajatých nemovitých věcí.
7. Nájemce může zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem) byť jen k části pronajatých nemovitých věcí pouze v případě, vydá-li s tím pronajímatel písemný souhlas.
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 pronajatých nemovitých věcech nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů na pronajatých nemovitých věcech kontrolovat.
10. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou na pronajatých nemovitých věcí, (např. náklady na udržování povrchu pronajatého 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. Výpovědní doba činí jeden měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. je pronajímatel oprávněn nájem ukončit okamžitě. 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 pronajatých nemovitých věcí 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 pronajatých nemovitých věcí nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření této smlouvy.
5. Užívá-li nájemce pronajaté nemovité věci takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí poškození pronajatých nemovitých věcí, popř. užívá-li nájemce pronajaté nemovité věci k jinému než sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby pronajaté nemovité věci 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 pronajatých nemovitých věcí, 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. Čl. VI. odst. 7 této smlouvy). Výpovědní doba činí měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
7. Nezaplatí-li nájemce nájemné do splatnosti příštího nájemného, má pronajímatel právo vyzvat nájemce k zaplacení dlužného nájemného do 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.
8. Nájemní vztah založený touto smlouvou dále zaniká i před uplynutím doby, na kterou byl sjednán, a to ke dni právních účinků zápisu změny vlastnického práva k pronajatým nemovitým věcem do katastru nemovitostí.

Čl. VIII.

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 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 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 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 0,3 % ročního

nájemného za každý den prodlení. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

3. Za porušení povinností nájemce uvedených v Čl. V. odst. 1 nebo v Čl. VI. odst. 7 této smlouvy, neodstraní-li nájemce závadný stav ani v dodatečně přiměřené lhůtě, poskytnuté mu pro tento účel pronajímatelem, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15 % z ročního nájemného za každý případ porušení povinností. Smluvní pokutu lze udělit i opakovaně, pokud nájemce v přiměřené lhůtě určené pronajímatelem nezajistí nápravu. Tím není dotčeno právo pronajímatele smlouvu vypovědět dle Čl. VII. odst. 6 nebo dle Čl. V. odst. 2 této smlouvy.
4. Uhrazení smluvní pokuty se nedotýká nároku pronajímatele na náhradu škody způsobenou porušením povinností nájemce, ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb. se nepoužije.
5. 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. Smluvní strany se dohodly, že za bezesmluvní užívání pronajatých nemovitých věcí nájemcem v době od 1. 1. 2022 do 31. 10. 2022, náleží pronajímateli náhrada ve výši 5 591 129,16 Kč, a to z titulu bezdůvodného obohacení (dále jen „**Dluh**“). Nájemce tento svůj Dluh uznává co do důvodu a výše a zavazuje se jej zaplatit v šesti pravidelných splátkách ve výši 931 854,86 Kč splatných dne 31. 1. 2023, 28. 2. 2023, 31. 3. 2023, 30. 4. 2023, 31. 5. 2023 a 30. 6. 2023 na účet pronajímatele č. xxxxxxxxxxxxxxxx vedený u České národní banky se sídlem v Praze, variabilní symbol xxxxxxxxxxxx.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení nájemce s úhradou některé ze splátek nebo její části se stává splatným celý Dluh, a to do 15 dnů od počátku prodlení.
3. V případě prokazatelného zlepšení majetkových poměrů nájemce je pronajímatel oprávněn od ujednání o výhodě splátek dle odst. 1 tohoto článku odstoupit.
4. V případě, že dojde k ukončení této smlouvy v důsledku zaviněného jednání nájemce, stává se splatným celý Dluh, a to do 15 dnů od ukončení smlouvy.
5. V případě ukončení smlouvy změnou vlastníka předmětu nájmu dle čl. VII. odst. 8 této smlouvy nebo v případě ukončení smlouvy výpovědí ze strany pronajímatele zůstává ujednání o splátkách dle odst. 1 tohoto článku v platnosti.

Čl. XI.

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. 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 povinnosti spojené s touto smlouvou nese nájemce.

9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou 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

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

PHL – Pyramida s.r.o.

.....
Mgr. Tomáš Jasný
*pověřen zastupováním pracovního místa ředitele
Územního pracoviště v hl. m. Praze*

.....
Jiří Adamčík
jednatel

V dne

PHL – Pyramida s.r.o.

.....
Mgr. David Lukeš
jednatel