



30821/B/2023-HMU1

Čj.: UZSVM/B/21510/2023-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

**Česká spořitelna, a.s.**

se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00,  
zastoupená XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, na základě pověření představenstva České  
spořitelny ze dne 2. 3. 2021, a XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, na základě pověření ze  
dne 1. 2. 2022

IČO: 45244782, DIČ: CZ699001261

zapsána ve veřejném rejstříku právnických osob vedeném Městským soudem v Praze, oddíl  
B, vložka 1171,

bankovní spojení: 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

**SMLOUVU  
O NÁJMU NEMOVITÝCH VĚCÍ  
č. 4241/23**

**ČI. I.**

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí:

**Pozemky:**

- **parcela číslo: 1495/12**, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: zeleň, způsob ochrany: ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult. pam,, výměra 17 m<sup>2</sup>
- **parcela číslo: 1495/13**, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: zeleň, způsob ochrany: ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult. pam, výměra 13 m<sup>2</sup>,
- **parcela číslo: 1495/19**, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, způsob ochrany: ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem. nár.kult. pam, výměra 13 m<sup>2</sup>,
- **parcela číslo: 1495/20**, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, způsob ochrany: ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem. nár.kult. pam,, výměra 31 m<sup>2</sup>,

- **parcela číslo: 1495/21**, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: zeleň, způsob ochrany: ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult. pam,, výměra 9 m<sup>2</sup>,
- **parcela číslo: 1517/4**, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, způsob ochrany: ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult. pam,, výměra 4 m<sup>2</sup>,

zapsané na listu vlastnictví č. 60000, pro kat. území **Veveří**, 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 ustanovení § 29 zákona č. 201/2002 Sb., o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, ve znění pozdějších předpisů, příslušný s nemovitými věcmi dle odst. 1. hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

## ČI. II.

1. Pronajímatel výše uvedené nemovité věci podle rozhodnutí o trvalé nepotřebnosti vydaného podle § 14 odst. 7 zák. č. 219/2000 Sb. dne 5. 5. 2021 pod č. j. UZSVM/B/14059/2021-HMU1 trvale 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 nemovité věci uvedené v ČI. 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.
3. Účelem nájmu je naložení s majetkem státu nepotřebným k plnění funkcí státu formou pronájmu pronajímaného majetku pro nájemcovu činnost – na pozemcích parcela číslo: 1495/19, 1495/20 a 1517/4 se nachází opěrná zídka, schodiště a rampa, které tvoří přístup ke stavbě budovy č. p. 952, pozemky parcela číslo: 1495/12, 1495/13 a 1495/21 bezprostředně navazují na shora uvedené pozemky a nemovité věci ve vlastnictví nájemce.
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. 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.

## ČI. III.

1. Nájemné za pronajatý nemovitý majetek se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši **98.745,- Kč ročně**.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. 19-45423621/0710, a to do 31. 3. běžného roku.
3. Poměrnou část nájemného za období ode dne účinnosti této smlouvy do 31. 12. 2023 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 **6902301449**.

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.

#### Čl. IV.

Nájem se sjednává na dobu od 1. 8. 2023 do doby podání návrhu na zahájení vkladového řízení o změně vlastnického práva k pronajímanému majetku, nejdéle však do uplynutí osmi let ode dne účinnosti této smlouvy.

#### Čl. V.

1. Jakékoliv změny na pronajímaném majetku, stavební úpravy, umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení 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 zříditi 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 ujednan.
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 vyplývajících 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.**

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 pronajímaný majetek vyklizený, resp. uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém jej 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 pronajímaný 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 nedotýká nároku pronajímatele na náhradu škody způsobenou porušením povinností nájemce, ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb. se nepoužije.
4. Smluvní sankce dle této smlouvy jsou splatné do 15 kalendářních dnů 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 1. 8. 2023 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. 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 20. 7. 2023

V Praze dne 29. 6. 2023

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

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

.....  
XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX  
Česká spořitelna, a.s., na základě pověření  
představenstva ze dne 2. 3. 2021

V Praze dne 29. 6. 2023

.....  
XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX  
Česká spořitelna, a.s., na základě pověření  
ze dne 1. 2. 2021