U Pronajímatele evidované pod číslem: Ev. č: 5452/23-CSMV
Č.j.: TS-5179/2023

SMLOUVA O NÁJMU NEMOVITÉ VĚCI

uzavřená v souladu s ustanovením § 2201 a násl., zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**")

(dále jen „**Smlouva**")

Smluvní strany

Pronajímatel:

Název: **Česká republika -**	**OLYMP CENTRUM SPORTU MINISTERSTVA VNITRA**
	organizační složka státu (dále jen „**OLYMP CS MV**")
sídlo:	Za Císařským mlýnem 1063/5, 170 06 Praha 7
IČO:	75151898
DIČ:	není plátcem DPH
bankovní spojení:	Česká národní banka, pobočka Praha 1
číslo účtu:	[redacted]
datová schránka:	zx5ks9a
zastoupená:	JUDr. Bc. Michalem Volfem, ředitelem
e-mail:	[redacted]
telefon:	

(dále jen „**Pronajímatel**")

a

Nájemce:

jméno:	**Karel Souček**
sídlo:	[redacted] Hradec Králové
IČO:	86968475
DIČ:	CZ[redacted]
bankovní spojení:	Reiffeisenbank
číslo účtu:	[redacted]
datová schránka:	q8dz9pk
e-mail:	[redacted]
telefon:	[redacted]

zapsaný v živnostenském rejstříku u Magistrátu města Hradec Králové

(dále jen „**Nájemce**"),

(Nájemce a Pronajímatel jsou dále též uvádění jako „**Smluvní strany**" a jednotlivě jako „**Smluvní strana**")

1. Účel Smlouvy

1.1. Pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti (neboli pro vlastní činnosti) v době uvedené v odst. 3.1 této Smlouvy nemovité věci, které jsou níže specifikované a v minulosti na základě smlouvy o nájmu nemovité věci ze dne 21. 12. 2018 č.j. [redacted] (dále jen „**Prvotní smlouva**") již byly Nájemci pronajaty.

1.2. Pronajímatel ve smyslu ustanovení § 14 odst. 7 a § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích (dále jen „**zákon o majetku státu**") a v souladu s rozhodnými nařízeními Ministerstva vnitra, vydal rozhodnutí o dočasné nepotřebnosti majetku, který je předmětem této Smlouvy, jenž bylo vydáno dne 30. listopadu 2023 a je u Pronajímatele vedeno pod č.j. [redacted] (dále jen „**Rozhodnutí**").

1.3. Nájemce má zájem využívat předmětné nemovité věci Pronajímatele pro účely provozu restauračního zařízení a částečně k provozu sportovního zařízení.

1.4. Prvotní smlouva byla po celou dobu její účinnosti (i s ohledem na zákon o majetku státu) ku prospěchu obou Smluvních stran a její platnost a účinnost bude brzy končit. Pronajímatel se s ohledem na výše uvedené rozhodl na základě § 27 odst. 1 zákona o majetku státu, pro dosažení hospodárnějšího a účelnějšího využití předmětných nemovitých věcí, při zachování jejich hlavního účelu, ke kterému Pronajímateli slouží, k dočasnému přenechání předmětných nemovitých věcí Nájemci v době uvedené v odst. 3.1 této Smlouvy.

1.5. Smluvní strany si přejí upravit právní titul k předmětným nemovitým věcem za podmínek níže uvedených.

2. Předmět a účel nájmu

2.1. Pronajímatel je příslušný k hospodaření s nemovitým majetkem, který je předmětem této Smlouvy a který dočasně v celém rozsahu pro plnění vlastních úkolů nepotřebuje, a jeho přenecháním do užívání Nájemci dojde k jeho hospodárnějšímu a účelnějšímu využití.

2.2. Předmětem nájmu je tento nemovitý majetek:

Část nebytových prostor (prostory restaurace) v budově na adrese Průběžná 611/4 Hradec Králové umístěné na pozemku p.č. 2510 zapsaném na LV č. 1436 v katastrálním území Nový Hradec Králové o výměře 315 m^2

Dále jako „**Předmět nájmu**".

2.3. Předmět nájmu bude Nájemcem užíván výhradně pro účely provozu restauračního zařízení a částečně k provozu sportovního zařízení.

2.4. Pronajímatel přenechává Nájemci Předmět nájmu do užívání za dodržení podmínek sjednaných v této Smlouvě a za dodržení platné legislativy zejména zákona o majetku státu, kdy Pronajímatel je přesvědčen o tom, že pronajmutím Předmětu nájmu bude dosaženo účelnějšího a hospodárnějšího využití při zachování jeho hlavního účelu.

2.5. Pronajímatel současně prohlašuje, že neexistují žádné právní ani faktické vady Předmětu nájmu, které by mohly být nájmu na překážku.

2.6. Část budovy na adrese Průběžná 611/4 Hradec Králové, ve které je situován i Předmět nájmu dle odst. 2.2 této Smlouvy, Pronajímatel současně vypůjčuje spolku [redacted] (dále jen „Vypůjčitel") na základě smlouvy č.j.: [redacted] Nájemce se zavazuje s Vypůjčitelem uzavřít smlouvu o úhradě spotřebovaných médií, konkrétně vodného a stočného a o spoluužívání společných prostor. Tato smlouva bude schválena Pronajímatelem.

3. Doba trvání nájmu

3.1. Smlouva se sjednává na dobu určitou v souladu s ustanovením § 27 odst. 2 zákona o majetku státu, **a to na 8 let s účinností ode dne 1. 1. 2024.**

4. Cenové ujednání

4.1. Nájemné za užívání Předmětu nájmu uvedeného v odst. 2.2 této Smlouvy se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona o majetku státu ve **výši, která je v daném čase a místě obvyklá**, a to následovně:

Nájemné: **17 000 Kč/měsíčně**

4.1.1. Nájemné bude Nájemce hradit vždy čtvrtletně ve výši 51 000 Kč, a to v termínech 15. března., 15. května, 15. srpna a 15. listopadu na základě faktury vystavené Pronajímatelem.

4.1.2. Fakturu Pronajímatel zašle na adresu Nájemce uvedenou v záhlaví této Smlouvy, případně elektronicky na e-mail: [redacted]. Smluvní strany se dohodly na splatnosti faktur v délce 14 dní. Faktura (daňový doklad) vystavený Pronajímatelem musí obsahovat náležitosti stanovené právními předpisy a evidenční číslo Smlouvy.

4.1.3. Pronajímatel je oprávněn zvýšit cenu nájmu o míru inflace stanovenou za předchozí rok a vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Nájemce je takové zvýšení povinen respektovat a doplatit částku na základě oznámení Pronajímatele v příští čtvrtletní splátce.

4.2. Úhrada provozních nákladů bude vyčíslena na základě skutečného množství spotřebovaných médií (vodné, stočné, náklady na vytápění a elektrická energie). Jednotlivé platby za úhradu provozních nákladů budou probíhat dle podmínek této Smlouvy, a to následovně:

4.2.1. Náklady na vytápění bude Nájemce hradit formou záloh vždy nejpozději v termínech 15. března, 15. května, 15. srpna a 15. listopadu. Výši jednotlivých záloh na další kalendářní rok sdělí Pronajímatel Nájemci vždy před koncem předchozího kalendářního roku. Celkové vyúčtování těchto plateb za příslušný rok proběhne vždy po obdržení celkového vyúčtování od příslušného dodavatele.

4.2.2. Elektrickou energii bude Nájemce hradit přímo dodavateli na základě odečtu z příslušného elektroměru.

4.2.3. Vodné a stočné bude Nájemce hradit přímo dodavateli na základě odečtu z příslušného měřidla.

4.3. Veškeré platby na základě této Smlouvy budou provedeny bezhotovostně na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy. Veškeré platby proběhnou výhradně v Kč. Platba se považuje za zaplacenou okamžikem odepsání částky z účtu Nájemce ve prospěch účtu Pronajímatele.

4.4. Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli za prodlení s úhradou jakékoliv platby na základě této Smlouvy úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky dle za každý, byť i započatý kalendářní den prodlení. Úrok z prodlení je splatný do 14 kalendářních dnů ode dne uplatnění.

5. Práva a povinnosti Smluvních stran

5.1. Nájemce byl Pronajímatelem seznámen se stavem Předmětu nájmu a s jeho způsobilostí k užívání.

5.2. Nájemce prohlašuje, že majetek bude užívat za podmínek stanovených v této Smlouvě, a to pouze k účelu stanovenému v odst. 2.3 této Smlouvy. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu do užívání třetí osobě, a to ani do podnájmu. Porušení této povinnosti zakládá oprávnění Pronajímatele k předčasnému ukončení této Smlouvy, viz čl. 8 této Smlouvy.

5.3. Nájemce odpovídá při své činnosti za dodržování provozních řádů objektu, hygienických, bezpečnostních, ekologických a protipožárních opatření apod. a dále bude dbát pokynů příslušných zaměstnanců Pronajímatele. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany uvádějí, že opatřením dle tohoto odstavce se myslí i interní předpisy Pronajímatele, které se vztahují k Předmětu nájmu, mezi které mimo jiné patří i interní předpisy, jenž byl Pronajímatel s ohledem na vyšší moc nucen vydat (např. [redacted] *a další*).

5.4. Nájemce odpovídá za zajištění bezpečnosti osob a vneseného majetku. Nájemce nese odpovědnost za stav Předmětu nájmu a z toho plynoucí odpovědnost za škody vzniklé třetím osobám, stejně tak za škody způsobené Pronajímateli Nájemcem i těmi, kteří v souladu s účelem využití Předmětu nájmu mají právo užívání Předmětu nájmu.

5.5. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu řádně a v souladu s dohodnutým účelem nájmu dle této Smlouvy, dbát pokynů a požadavků Pronajímatele směřujících k řádnému užívání Předmětu nájmu, udržovat jej ve stavu v jakém byl předán, chránit jej před poškozením nebo zničením, oznámit Pronajímateli neprodleně nutnost oprav Předmětu nájmu a poskytovat při provádění těchto činností nezbytnou součinnost. Dále je povinen odstranit závady a poškození Předmětu nájmu, které vznikly jeho činností, popřípadě nahradit Pronajímateli škodu takto vzniklou. Nájemce odpovídá rovněž za poškození Předmětu nájmu, jakož i za nadměrné opotřebení vzniklé v rozporu s řádným užíváním a s povinnostmi stanovenými touto Smlouvou. Takto vzniklou škodu je též povinen nahradit.

5.6. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady bez jakéhokoliv práva na jejich náhradu pravidelnou a řádnou údržbu Předmětu nájmu a jeho bezprostředního okolí. Nájemce je rovněž povinen na své náklady sjednat pojištění Předmětu nájmu

5.7. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování podmínek nájmu dohodnutých v této Smlouvě ze strany Nájemce.

5.8. Nájemce nemá právo na náhradu nákladů vynaložených na zhodnocení Předmětu nájmu ani na protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota Předmětu nájmu v důsledku jím provedených oprav, obnovy, rekonstrukcí, modernizací apod. provedených Nájemcem, byť se bude jednat o zhodnocení provedené se souhlasem Pronajímatele.

5.9. Po skončení platnosti této Smlouvy je Nájemce povinen vrátit Pronajímateli Předmět nájmu spolu s klíči v řádném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a nezbytným opravám v souladu s užíváním řádným způsobem a s náležitou péčí, a to nejpozději do jednoho měsíce od skončení platnosti této Smlouvy. O předání Předmětu nájmu zpět Pronajímateli bude sepsán protokol, který podepíší obě Smluvní strany

5.10. Nájemce se zavazuje, že po skončení nájmu vyklidí na vlastní náklady z Předmětu nájmu veškerý svůj movitý majetek a vybavení, odstraní z Předmětu nájmu úpravy a vrátí jej do stavu, v kterém se nacházel při předání u Prvotní smlouvy.

5.11. Nájemce tímto souhlasí, že pokud nesplní své závazky ke dni ukončení nájmu, zejména nevyklidí-li Předmět nájmu a neuvede jej do stavu požadovaného touto Smlouvou, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu (včetně svépomocného překonání uzamčení či jiných překážek bránících vstupu do Předmětu nájmu), převzít Předmět nájmu zpět (tj. vyklidit Nájemce) a dle svého uvážení vykonat veškeré potřebné práce místo Nájemce na náklady Nájemce, které jsou nutné pro uvedení stavu Předmětu nájmu požadovaného touto Smlouvou při vrácení. Případná vylepšení na Předmětu nájmu se stanou majetkem Pronajímatele.

5.12. Pro případ, že Nájemce nevyklidí Předmět nájmu do jednoho měsíce od skončení platnosti této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn veškerý movitý majetek ponechaný v Předmětu nájmu (dále jen „**Ponechaný majetek**") vystěhovat, odvézt a uskladnit jej, to vše na náklady Nájemce, a zaslat Nájemci písemné oznámení ohledně místa uložení Ponechaného majetku. Doba uskladnění Ponechaného majetku nebude delší než jeden měsíc, poté bude Pronajímatel oprávněn s Ponechaným majetek naložit dle svého uvážení (včetně zničení) na náklady a riziko Nájemce. Pronajímatel nenese jakoukoliv odpovědnost za Ponechaný majetek.

5.13. Nájemce odškodní Pronajímatele za veškeré škody způsobené nesplněním povinnosti vyklidit a vrátit Předmět nájmu v souladu s touto Smlouvou. Zároveň pokud Nájemce bude Předmět nájmu užívat po ukončení nebo zrušení této Smlouvy bez písemného souhlasu Pronajímatele, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý, byť i započatý, den prodlení.

5.14. Smluvní strany jsou povinny bez zbytečného odkladu oznámit druhé Smluvní straně změnu kontaktních údajů, uvedených v záhlaví této Smlouvy. Smluvní strana, která včas a řádně neoznámila změnu kontaktních údajů, se nemůže dovolávat nedoručení oznámení či výzvy druhou Smluvní stranou.

5.15. Kontaktní osoby Smluvních stran uvedené v čl. 7 této Smlouvy jsou oprávněny k poskytování součinnosti dle této Smlouvy, nejsou však jakkoli oprávněny či zmocněny ke sjednávání změn nebo rozsahu této Smlouvy.

5.16. Nájemce se zavazuje zachovávat ve vztahu ke třetím osobám mlčenlivost o informacích a osobních údajích, které při plnění této Smlouvy získá od Pronajímatele nebo o Pronajímateli či jeho zaměstnancích a spolupracovnících. Nájemce se dále zavazuje, že informace a osobní údaje dle věty první tohoto odstavce nepoužije v rozporu s účelem této Smlouvy a nezpřístupní je bez písemného souhlasu Pronajímatele žádné třetí osobě. Nájemce je povinen zavázat povinností mlčenlivosti dle tohoto odstavce všechny osoby, které se budou podílet na plnění předmětu této Smlouvy. Za porušení povinnosti mlčenlivosti těchto osob odpovídá Nájemce, jako by povinnost porušil sám. Povinnost mlčenlivosti trvá i po skončení účinnosti této Smlouvy.

5.17. Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci pro účely odečtů spotřebovaných energií přístup k měřidlům, které se nacházejí v části budovy, kterou Pronajímatel užívá pro vlastní činnost.

6. Pravidla pro umístění reklamy

6.1. Nájemce je oprávněn umístit na Předmět nájmu své označení, logo či název nebo jiné reklamní zařízení (dále společně jen „**reklama**") pouze v souladu s podmínkami této Smlouvy a v souladu s interním předpisem Pronajímatele, který určuje [redacted] v platném znění.

6.2. Nájemce je povinen zaslat písemnou žádost o umístění reklamy na podatelnu OLYMP CS MV, případně na e-mailovou adresu: [redacted], jejíž přílohou budou parametry dané reklamy a účel, pro který Nájemce žádá o její umístění na Předmět nájmu. V případě neschválení žádosti o umístění reklamy ředitelem OLYMP CS MV není Nájemce oprávněn umístit tuto reklamu na Předmět nájmu.

6.3. V případě, že Nájemce umístí na Předmět nájmu reklamu bez předchozího schválení písemné žádosti ředitelem OLYMP CS MV dle 6.2, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každou jednotlivou umístěnou neschválenou reklamu.

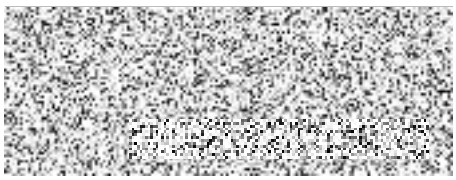
6.4. Nájemce se zavazuje, že reklama je umístěná v souladu s podmínkami dle čl. 6 této Smlouvy, a nese odpovědnost za škody vzniklé Pronajímateli v souvislosti s umístěním

reklamy na Předmět nájmu. Poškodí-li Nájemce umístěním reklamy na Předmět nájmu, je Nájemce povinen odškodnit Pronajímatele za veškeré škody tímto způsobené, a to v plné výši způsobené škody.

6.5. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu ředitele OLYMP CS MV oprávněn, jakkoliv užívat a zveřejňovat logo a označení OLYMP CS MV.

7. Kontaktní osoby

7.1. Za Pronajímatele je ve věcech předmětu plnění této Smlouvy oprávněn jednat:



7.2. Za Nájemce je ve věcech předmětu plnění této Smlouvy oprávněn jednat:

Karel Souček,

8. Ukončení Smlouvy

8.1. Každá ze Smluvních stran má právo tuto Smlouvu písemně vypovědět. Výpovědní doba je stanovena dohodou stran v délce 2 měsíců a její běh se počítá prvním dnem následujícím po doručení písemné výpovědi druhé Smluvní straně.

8.2. Pronajímatel je oprávněn písemné odstoupit od Smlouvy okamžitě v případě, že Nájemce nebude užívat Předmět nájmu řádně, užije jej k jinému než sjednanému účelu nebo umožní jeho užívání třetí osobě. Dále je Pronajímatel oprávněn odstoupit od Smlouvy okamžitě v souladu s ustanovením § 27 odst. 2 zákona o majetku státu, pokud bude Předmět nájmu potřebovat pro plnění vlastních úkolů.

8.3. Nájemce je oprávněn písemně odstoupit od Smlouvy okamžitě v případě, že mu Pronajímatel neumožní využívat Předmět nájmu způsobem odpovídajícímu činnostem popsaným v předmětu Smlouvy, případně jej Nájemce nebude nadále potřebovat pro plnění svého poslání.

8.4. Pronajímatel je oprávněn od této Smlouvy odstoupit také v případě, že Nájemce bude v prodlení s úhradou svých peněžitých závazků vyplývajících z této Smlouvy po dobu delší než 45 kalendářních dnů.

8.5. Účinky odstoupení od Smlouvy dle tohoto článku nastávají okamžikem doručení písemného projevu vůle odstoupit od této Smlouvy druhé Smluvní straně.

8.6. Tuto Smlouvu lze ukončit také písemnou dohodou obou Smluvních stran.

9. Závěrečná ustanovení

9.1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem **1. 1. 2024.** Smluvní strany tímto výslovně souhlasí s uveřejněním Smlouvy v registru smluv. Uveřejnění provede OLYMP CS MV.

9.2. Pokud je nebo se stane některé ustanovení této Smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným, zůstávají zbývající ustanovení této Smlouvy nedotčena a v platnosti. Neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení této Smlouvy bude Smluvními stranami nahrazeno jinou platnou, účinnou a vykonatelnou úpravou, která se bude shodovat s hospodářským účelem původního ustanovení nebo se mu co nejvíce přiblíží.

9.3. Tato Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze formou písemných a oběma Smluvními stranami odsouhlasených a podepsaných číslovaných dodatků.

9.4. Smluvní strany prohlašují, že se podmínkami této Smlouvy na základě vzájemné dohody řídily již ode dne podpisu této Smlouvy a veškerá svá vzájemná plnění poskytnutá ode dne podpisu této Smlouvy do dne nabytí účinnosti této Smlouvy považují za plnění poskytnutá podle této Smlouvy.

9.5. Právní vztahy mezi Smluvními stranami vzniklé na základě této Smlouvy, neupravené přímo touto Smlouvou, se řídí účinnými právními předpisy České republiky, zejména občanským zákoníkem a zákonem o majetku státu.

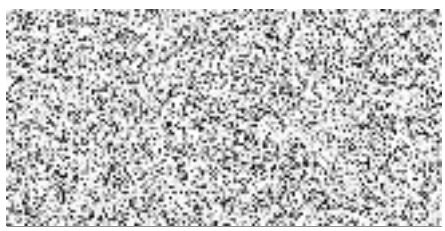
9.6. Tato Smlouva bude vyhotovena ve 2 stejnopisech, přičemž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

9.7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jeho podpisem přečetly, plně porozuměly jeho obsahu, že je neuzavírají za nápadně nevýhodných podmínek nebo v tísni a že jej uzavřely v dobré víře a na důkaz jejich pravé, vážné a svobodné vůle, prosté jakéhokoli omylu připojují své podpisy.

9.8. Veškeré případné spory vzniklé mezi Smluvními stranami na základě nebo v souvislosti s touto Smlouvou budou primárně řešeny smírnou cestou. Nedojde-li ke smíru, budou spory řešeny před příslušnými obecnými soudy České republiky.

V Praze dne 28. 12. 2023

Za Pronajímatele:

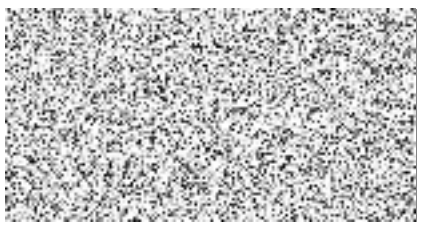


JUDr. Bc. Michal Volf

ředitel

OLYMP CENTRUM SPORTU MINISTERSTVA VNITRA

V Hk dne 28.12.2023

Za Nájemce:

Karel Souček