



30927/A/2024-HMU2

Čj.: UZSVM/A/17507/2024-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. Ivana Kubíčková, ředitelka odboru Hospodaření s majetkem státu
Územního pracoviště v hl. m. Praze na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019 v platném
znění

IČO: 69797111

(dále jen „pronajímatel“)

a

Super Storage s.r.o.

se sídlem Opletalova 1284/37, Nové Město, 110 00 Praha 1,
kterou zastupuje Tomáš Duda, jednatel společnosti

IČO: 09182292

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 332191,
bankovní spojení 2331935002/5500

(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/17507/2024-HMU2**

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem pozemků parc. č. 1006/3 a parc. č. 1006/12, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití společný dvůr, zapsaných na listu vlastnictví č. 60000, pro katastrální území Jinonice, obec Praha, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha.
2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě Zápisu o předání majetku a o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu č. j. 906-70588/2008 ze dne 29. 8. 2008 příslušný s nemovitými věcmi dle odst. 1 hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.
3. Tato smlouva je uzavírána na základě výsledků výběrového řízení s aukcí elektronickou formou (dále jen „**elektronická aukce**“) uskutečněné prostřednictvím Elektronického aukčního systému pronajímatele.

Čl. II.

1. Pronajímatel výše uvedené nemovité věci podle rozhodnutí o nepotřebnosti vydaného podle § 14 odst. 7 zákona č. 219/2000 Sb. dne 15. 8. 2016 pod č. j. UZSVM/A/41612/2016-HMU2 a dne 2. 4. 2019 pod č.j. UZSVM/A/17986/2019-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 část nemovitých věcí uvedených v Čl. I. o výměře 1312 m² vyznačenou v plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha č. 1. (dále jen „**pronajatá nemovitá věc**“) k dočasnému užívání, a to za aukční cenu, specifikovanou v Čl. III. odst. 1 této smlouvy jako nájemné, stanovené na základě uskutečněné elektronické aukce. Nájemce pronajatou nemovitou věc za aukční cenu uvedenou v Čl. III. odst. 1 do nájmu přijímá, zavazuje se takto stanovené nájemné hradit způsobem dle Čl. III. odst. 2 této smlouvy a užívat pronajatou nemovitou věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
3. Účelem nájmu je naložení s majetkem státu dočasně nepotřebným k plnění funkcí státu formou pronájmu pronajaté nemovité věci pro nájemcovu činnost – parkování a manipulace s automobily a jinou automobilovou technikou.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajaté nemovité věci dobře znám, neboť si ji 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 pronajaté nemovitosti zachovávat (zejména s návody a technickými normami).
5. O faktickém předání a převzetí pronajaté nemovité věci na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden stav pronajaté nemovité věci; návrh tohoto protokolu je nedílnou součástí této smlouvy.
6. Pronajímatel odevzdá nájemci pronajatou nemovitou věc v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá. Pronajímatel odevzdá nájemci pronajatou nemovitou věc se vším, co je třeba k řádnému užívání věci.
7. Nájemce byl seznámen s tím, že pronajatá nemovitá věc se nachází v ochranném pásmu objektů důležitých pro obranu státu včetně ochranného pásma, v ochranném pásmu letiště s výškovým omezením staveb do výšky VVP, v ochranném pásmu se zákazem laserových zařízení, v ochranném pásmu elektrického vedení nízkého napětí, v bezpečnostním a ochranném pásmu plynovodů, v ochranném pásmu elektronických komunikačních vedení, v ochranném pásmu metalických sítí, v ochranném pásmu vodovodních řadů a v ochranném pásmu kanalizačních stok a sběračů, třídy ochrany ZPF (kategorizace dle VÚMOP).
8. K pronajaté nemovitě věci, resp. k pozemku parc. č. 1006/3 bylo zřízeno věcné břemeno (služebnost) práva vstupování a vjíždění za účelem zajištění provozu, oprav a údržby nadzemního komunikačního vedení a zařízení v rozsahu dle GP č. 1102-60/2007 ve prospěch CETIN a.s., se sídlem Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 04084063.
9. Pronajímatel prohlašuje, že mu není známo, že by na pronajatých nemovitých věcech vázla nějaká další omezení, závazky či právní vady.
10. Nájemce prohlašuje, že je schopen dodržet své závazky vyplývající z této smlouvy, zejména zaplatit včas a řádně nájemné, a že nemá vůči pronajímateli žádný dluh, jehož plnění je vynutitelné na základě vykonatelného exekučního titulu podle § 40 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), ve znění pozdějších předpisů.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajatou nemovitou věc se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši aukční ceny, které bylo dosaženo v elektronické aukci jako nejvyšší, tedy ve výši Kč 478.568 Kč za rok. Nájemné bude hrazeno měsíčně, a to ve výši 39.880,67 Kč.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č.: xx-xxxxxxx/xxxx, a to vždy nejpozději do posledního dne každého kalendářního měsíce daného roku. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol xxxxxxxxxx.

3. Smluvní strany se dohodly, že částka ve výši 39.000,- Kč, kterou složil nájemce v elektronické aukci na účet pronajímatele (dále jen „kauce“), se použije na úhradu prvního nájemného, přičemž splatnost této části nájemného nastane ke dni účinnosti této smlouvy. Zbývající část prvního nájemného (případně snížená dle odst. 4 tohoto článku) bude uhrazena ve lhůtě dle odst. 2 tohoto Článku. Konkrétní výši prvního nájemného sdělí pronajímatel nájemci nejpozději 10 kalendářních dnů ode dne účinnosti této smlouvy.
4. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část ročního nájemného.
5. 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.

6. V nájemném není zahrnuta úhrada za případná plnění poskytovaná s užíváním pronajaté nemovité věci, 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 1.6.2024 do 31.5.2032 včetně.

Čl. V.

1. Jakékoliv změny na pronajaté nemovité věci, stavební úpravy, umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení a terénní úpravy pronajaté nemovité věci 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 pronajaté nemovité věci. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajaté nemovité věci provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajaté nemovité věci.
2. Provede-li nájemce změnu na pronajaté nemovité věci bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li na výzvu pronajímatele pronajatou věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením pronajaté nemovité věci do původního stavu.

Čl. VI.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat pronajatou nemovitou věc k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen pronajatou nemovitou věc udržovat v takovém stavu, aby mohla sloužit účelu užívání.

3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajaté nemovité věci po dobu trvání nájmu.
4. Nájemce je povinen užívat pronajatou nemovitou věc jako řádný hospodář a pouze k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 3.), vycházejícímu z její povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejímu poškození nebo opotřebení nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem. Pronajatá nemovitá věc nesmí být využívána 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 pronajaté nemovité věci, 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 vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání pronajaté nemovité věci.
7. Nájemce může zřídit třetí osobě uživatelské právo (podnájem) jen v případě, vydá-li s tím pronajímatel písemný souhlas.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup na pronajatou nemovitou věc, 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 pronajatých nemovitých věcech nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých nemovitých věcech kontrolovat.
10. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajaté nemovité věci, (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 ujednan.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájemní vztah lze ukončit výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce 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 nemovité věci 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 nemovité věci nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření této smlouvy.
5. Užívá-li nájemce pronajatou nemovitou věc takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí poškození pronajaté nemovité věci, popř. užívá-li nájemce pronajatou nemovitou věc k jinému než sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby pronajatou nemovitou věc 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 pronajaté nemovité věci, 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 nebo pokud se prohlášení nájemce uvedená v Čl. II. smlouvy ukáží jako nepravdivá, neúplná nebo nepřesná). Výpovědní doba činí měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
7. Je-li nájemce po dobu delší než 3 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 měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
8. Nájemní vztah založený touto smlouvou dále zaniká i před uplynutím doby, na kterou byl sjednán, a to ke dni podání návrhu na zahájení vkladového řízení o změně vlastnického práva k pronajaté nemovité věci.

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 pronajatou nemovitou věc, vyklizenou, resp. uvedenou do původního stavu, případně ve stavu, v jakém ji převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
2. Při faktickém předání a převzetí pronajaté nemovité věci zpět pronajímateli bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden její stav.

Čl. IX.

1. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné řádně a včas, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úroky z prodlení dle účinné právní úpravy. Právo pronajímatele na náhradu škody ve smyslu § 1971 zákona č. 89/2012 Sb. tím není dotčeno.
2. V případě prodlení s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit vyjma úroku z prodlení dle předchozího odstavce i smluvní pokutu ve výši 0,3 % ročního nájemného za každý den prodlení.
3. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajatou nemovitou věc včas a řádně vyklizenou, resp. uvedenou do původního stavu, případně ve stavu, v jakém ji 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.
4. Za porušení povinností nájemce, uvedené v Čl. V. odst. 1 nebo v Čl. VI. odst. 7, 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.
5. Pokud nájemce v prohlášeních podle Čl. II. uvede nepravdivé skutečnosti o svých dluzích vůči pronajímateli a své způsobilosti převzít pronajaté nemovité věci k užívání, má pronajímatel právo požadovat na nájemci úhradu smluvní pokuty ve výši 10 % z ceny ročního nájemného.
6. Uhrazení smluvní pokuty se nedotýká nároku pronajímatele na náhradu škody způsobenou porušením povinností nájemce, ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb. se nepoužije.
7. Smluvní sankce dle této smlouvy jsou splatné na účet pronajímatele č. xx-xxxxxxx/xxxx ve lhůtě, která bude nájemci oznámena ve výzvě pronajímatele k zaplacení, přičemž tato lhůta nebude kratší než 15 dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě.

8. Pro účely této smlouvy se nájemné, smluvní pokuta, úroky z prodlení a případně jiné platby považují za zaplacené okamžikem připsání celé hrazené částky na účet pronajímatele.

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.
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. Nájemce je poplatníkem daně z nemovitých věcí. Nájemci nevznikají z titulu úhrady daně z nemovitých věcí vůči pronajímateli žádné nároky.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 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 dne V dne

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

.....

Mgr. Ivana Kubíčková
*ředitelka odboru Hospodaření s majetkem státu
Územního pracoviště v hl. m. Praze*

Tomáš Duda
jednatel společnosti

Přílohy

- Příloha č. 1 – plán s vyznačenou plochou pronajaté nemovité věci