



DIPLOMATICKÝ SERVIS
Václavské náměstí 49/816
111 21 Praha 1
IČ: 00000175 -08-



Diplomatický servis

Diplomatický servis

Právní forma: příspěvková organizace Ministerstva zahraničních věcí České republiky
Se sídlem: Václavské náměstí 816/49, 111 21 Praha 1
Zastoupený: **RNDr. Vladimír Zavázal, CSc.**, ředitel Diplomatického servisu
IČO: 00000175
DIČ: CZ00000175
Bankovní spojení: [REDACTED]

ID: anem9gp

(dále jen „pronajímatel“)

a

SPORTOVNÍ AREÁL PRAHA, spolek

zapsaný ve spolkovém rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl L, vložka 15753
Se sídlem: Nad Královskou oborou 1080/51, 170 00 Praha 7
Zastoupený: **Mgr. Marek Kučera**, předseda spolku
IČO: 26999111
DIČ: CZ26999111
ID: xmei94p

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce společně „smluvní strany“)

uzavírají podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZMS“), a za podmínek dále sjednaných tuto:

SMLOUVU O NÁJMU NEMOVITÉ VĚCI č. 76 449/2

Čl. I

Základní ustanovení

- Česká republika je vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí, se kterými je pronajímatel příslušný hospodařit dle § 9 ZMS.
- Touto smlouvou o nájmu nemovité věci (dále jen „smlouva“) se za účelem využití pro **volnočasovou-odpočinkovou a relaxační zónu** pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc – předmět nájmu uvedený v Čl. II k dočasnému užívání na dobu podle Čl. III a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné podle Čl. IV této smlouvy.

Čl. II Předmět nájmu

1. **Předmětem nájmu jsou nemovité věci** evidované v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 99, pro katastrální území Troja, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, památkově chráněné území.

Pozemek:

- parcelní číslo 301 o výměře 2 663 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha;
- část parcelního čísla 399/1 o výměře 40 869 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha;
- parcelní číslo 399/3 o výměře 106 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha;
- část parcelního čísla 399/5 o výměře 3 575 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha;
- parcelní číslo 399/36 o výměře 551 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha;
- parcelní číslo 399/37 o výměře 76 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha;
- parcelní číslo 1588/1 o výměře 348 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha;
- parcelní číslo 1689/1 o výměře 239 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha;
- parcelní číslo 399/30 o výměře 5 689 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha;
- parcelní číslo 399/6 o výměře 12 908 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha;

(dále jen „předmět nájmu“)

Plánek předmětu nájmu je Přílohou č. 1 této smlouvy.

2. Pronajímatel tímto přenechává výše uvedený předmět nájmu do výlučného nájmu nájemci. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu, a že mu nejsou známy žádné závady, které by bránily v jeho užívání.
3. Nájemce převezme a pronajímatel odevzdá předmět nájmu v době ujednané na základě písemného předávacího protokolu, podepsaného oběma smluvními stranami, který bude Přílohou č. 2 této smlouvy. V předávacím protokolu bude zejména popsán stav předmětu nájmu.

Čl. III Doba nájmu

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci **na dobu určitou od 1.9.2024 do 31.8.2032.**
2. Užívá-li nájemce předmět nájmu i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho nevyzve, aby předmět nájmu odevzdal, nedochází automaticky k prodloužení doby nájmu.

Čl. IV Nájemné

1. Smluvní strany sjednávají nájemné za předmět nájmu ve smyslu § 27 odst. 3 ZMS **pro období od 1.9.2024 v roční výši 628 408 Kč**, slovy: šest set dvacet osm tisíc čtyři sta osm korun českých. Nájemné za předmět nájmu je osvobozeno od daně z přidané hodnoty.
2. Pro období roku 2025 a dále bude každoročně roční výše nájemného nově upravena písemným oznámením zaslaným pronajímatelem. Nájemné bude stanoveno tak, že výše nájemného splatná do 31. prosince příslušného kalendářního roku bude od 1. ledna následujícího kalendářního roku upravena o procentní míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za přechodí kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. V případě, že procentní míra inflace bude nižší než 2 %, nájemné bude upraveno vždy o 2 %. V případě, že procentní míra inflace bude vyšší než 8 %, nájemné bude upraveno vždy o 8 %. Pronajímatel se zavazuje zaslat nájemci písemné oznámení o úpravě nájemného dle této inflační doložky nejpozději do 31.1. příslušného roku a nájemce se zavazuje takto stanovené nájemné hradit.
3. Příslušné roční nájemné se nájemce zavazuje platit v jedné roční splátce. Výše nájemného od 1.9.2024 do 31.12.2024 ve výši 209 470 Kč, slovy: dvě stě devět tisíc čtyři sta sedmdesát korun českých, bude zaplacená nájemcem do 15.9.2024 na účet pronajímatele.
Platby se uskuteční vždy na účet pronajímatele vedený u [REDAKCE] číslo účtu [REDAKCE] s uvedením variabilního symbolu [REDAKCE] a roční nájemné od 1.1.2025 bude zapláceno vždy nejpozději **do 15.3. příslušného roku.**
4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet pronajímatele.
5. Pro případ prodloužení s jakoukoli platbou související s předmětem nájmu ujednávají smluvní strany zákonný úrok z prodlení z dlužné částky, a to v souladu s platnými právními předpisy. Úrok z prodlení je splatný každým dnem prodlení.

Čl. V

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatele je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu a udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k účelu stanovenému touto smlouvou.
2. Pronajímatele má povinnost provádět ostatní údržbu předmětu nájmu, jeho nezbytné opravy a odstranit poškození nebo vadu (s výjimkou ujednání v Čl. VI odst. 3. této smlouvy) bránící řádnému užívání předmětu nájmu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen. Pronajímatele neodpovídá za vadu, o které v době uzavření této smlouvy strany věděly, a která nebrání užívání věci.
3. Pronajímatele má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně odevzdá.

Čl. VI

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu využívat k ujednanému účelu. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu využívat výhradně pro své potřeby a uvedený předmět nájmu nebo jeho části nepřenechá k užívání jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
2. Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu v řádném stavu, zejména ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení danému užívání. Nájemce je povinen písemně oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav na předmětu nájmu, které má nést pronajímatele a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
3. Nájemce se zavazuje předmět nájmu řádně udržovat ve stavu způsobilém k užívání a provádět na své náklady po dobu nájmu úklid, péči a běžnou údržbu předmětu nájmu.
Nájemce se zavazuje vykonávat na předmětu nájmu pravidelnou údržbu v následujícím rozsahu:
 - a) sekání zatravněných ploch – 2x ročně;
 - b) prořez a tvarování keřů a živých plotů – 1x ročně;
 - c) zdravotní řez stromů včetně případného kácení, odstraňování náletových dřevin – 1x ročně;
 - d) sběr listí a staré trávy – dle potřeby;
 - e) odvoz a likvidaci biologického odpadu (viz body a-d);
 - f) pravidelnou kontrolu předmětu nájmu zaměřenou na zamezení vzniku černých skládek a výskytu provizorních obydlí lidí bez domova;
 - g) odvoz a likvidaci případného komunálního odpadu – dle potřeby.Nájemce se zavazuje umožnit přístup k objektu TJ Sokol Troja. Dále se nájemce zavazuje, že na předmět nájmu umožní přístup správcům inženýrských sítí za účelem jejich oprav.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a splnění případných dodatečných podmínek pronajímatele a povolení příslušných dotčených orgánů státní správy provádět na předmětu nájmu stavební či jiné podstatné úpravy, a to ani na svůj náklad. V případě pronajímatelem schválených investic vložených nájemcem do předmětu nájmu nemá nájemce vůči pronajímateli žádných nároků, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak.
5. Dále se nájemce zavazuje, že umožní pronajímateli kdykoli po předchozím písemném či elektronickém vyrozumění alespoň dva týdny předem přístup do předmětu nájmu pro účely prohlídek, popř. údržby a opravy. V případě jakékoliv havárie na oplocení, porostech a inženýrských sítích se nájemce zavazuje k okamžitému zpřístupnění předmětu nájmu. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování.
6. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu tak, aby pronajímateli nevznikla žádná škoda. Zejména je nájemce povinen dodržovat veškerá bezpečnostní opatření a technické normy pro provoz předmětu nájmu. V případě porušení této povinnosti a vzniku škody je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu. Nájemce se zavazuje odstranit na své vlastní náklady závady a poškození na předmětu nájmu, které sám způsobil, popř. osoby, které se s jeho souhlasem v předmětu nájmu zdržují. Neprovede-li nájemce tuto povinnost, odstraní škodu na náklady nájemce pronajímatele.
7. Nájemce je vzhledem k výskytu významných sítí povinen zajistit přístup pro těžkou techniku za účelem údržby, oprav, zásahů při haváriích apod., a to zpevněnou přístupovou komunikací (stávající panelová cesta) a stávající zpevněnou manipulační plochou. Návrhové parametry: celková hmotnost proplachovací soupravy je až cca 33 tun, širší zpevněné komunikace pro příjezd techniky alespoň 3,5 m.

Příjezd a průjezd musí být umožněn bez použití dalších prostředků (zvedacích zařízení, nesmí být blokován bránou, zámkem, sloupky apod.).

8. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v čistotě a pořádku v souladu s platnými právními předpisy, zejména se zákonem o pozemních komunikacích, zákonem o státní památkové péči, zákonem o ochraně ovzduší, zákonem o odpadech, zákonem o ochraně přírody a krajiny, zákonem o požární ochraně a dodržovat veškeré ekologické a hygienické předpisy. Dále je nájemce povinen užívat předmět nájmu pouze k ujednanému účelu vycházejícímu z jeho povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo opotřebení nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem. Předmět nájmu 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).
9. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu.
10. Trvalé porosty jsou součástí pozemků a jsou ve vlastnictví České republiky, pronajímatel má příslušnost hospodařit s tímto majetkem státu. Zeleň na nezastavěných plochách předmětu nájmu je nájemce povinen v nejvyšší možné míře zachovat, náležitě ochraňovat před poškozením a není oprávněn provádět žádné úpravy bez souhlasu pronajímatele. Nájemce se zavazuje na své vlastní náklady provádět pravidelnou údržbu travnatých ploch a porostů, včetně likvidace vzniklého odpadu, podle odstavce 3. tohoto článku.
11. Nájemce má právo po předchozím písemném upozornění pronajímatele odstranit v nezbytné míře závady bránící řádnému užívání předmětu nájmu a požadovat od pronajímatele náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud pronajímatel tuto svou povinnost nesplní.
12. Smluvní strany sjednaly jistotu ve výši 157 102 Kč. Nájemce ke dni podpisu této smlouvy složil část jistoty ve výši 108 903 Kč (slovy: jedno sto osm tisíc devět set tři koruny české), zbývajících část ve výši 48 199 Kč, (slovy: čtyřicet osm tisíc jedno sto devadesát devět korun českých) uhradil na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 10 kalendářních dnů od podpisu této smlouvy. Pronajímatel není oprávněn volně nakládat s těmito finančními prostředky (s jistotou), které budou uloženy na zvlášť k tomu zřízeném termínovaném účtu pronajímatele s automatickou tříměsíční obnovou, úročenými dle aktuální úrokové sazby příslušné banky. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nejpozději do 120 kalendářních dnů od ukončení nájemního vztahu zpět nájemci, přičemž si započte neuhrazené pohledávky pronajímatele vůči nájemci. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí ve výši úrokové sazby dané bankou, u které jsou finanční prostředky (jistota) uloženy, za daný kalendářní rok. V případě, že nájemce bude vyžadovat vrácení jistoty před uplynutím lhůty 120 kalendářních dnů, veškeré poplatky spojené s předčasným ukončením termínovaného účtu budou dle podmínek banky odečteny z jistoty.
13. Při ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje předat předmět nájmu v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a užívání, nepoškozený a vyklizený. Pokud nájemce tuto povinnost nesplní, učiní tak pronajímatel na náklady nájemce. O stavu, v jakém byl předmět nájmu předán zpět pronajímateli, bude sepsán protokol, který zástupci obou smluvních stran podepíší.

Čl. VII Skončení nájmu

Nájemní vztah založený touto smlouvou končí:

1. Uplynutím doby nájmu podle Čl. III odst. 1. této smlouvy.
2. Pokud přestanou být plněny podmínky ustanovení § 27 odst. 1 ZMS, a to s okamžitou účinností. Pronajímatel je povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit nájemci.
3. *Dohodou*: kdykoli na základě písemné dohody obou smluvních stran.
4. *Zánikem předmětu nájmu*
 - a) zanikne-li předmět nájmu zcela, nájem skončí dnem zániku;
 - b) zanikne-li předmět nájmu zčásti, je nájemce oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby, pokud neuplatní právo na slevu z nájmu.
5. *Výpovědí*:
 - a) ze strany pronajímatele s výpovědní dobou
 - (1) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;
 - (2) má-li být předmět nájmu vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s ním naložit tak, že ho nebude možné vůbec užívat;

- (3) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu;
(4) dá-li nájemce předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě;
(5) pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti dané touto smlouvou;
- b) ze strany pronajímatele bez výpovědní doby
- (1) provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele a neuvede předmět nájmu do původního stavu, v poskytnuté přiměřené lhůtě poté, co ho o to pronajímatel požádá;
(2) užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se i přes upozornění pronajímatele opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu nájmu;
(3) porušuje-li nájemce i přes upozornění pronajímatele zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím způsobí pronajímateli značnou újmu, zejména neuhradí-li ve lhůtě splatnosti příslušné roční nájemné, a to ani na základě dvou po sobě jdoucích upomínek se splatností 14 kalendářních dnů (druhá upomínka bude uplatněna po uplynutí splatnosti první upomínky), poškozují-li předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo užívá-li neoprávněně předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno;
- c) ze strany nájemce s výpovědní dobou
- (1) změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.
- d) ze strany nájemce bez výpovědní doby
- (1) ztěžuje-li vada i přes upozornění nájemce zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li zcela užívání předmětu nájmu;
(2) jedná-li se o takovou opravu předmětu nájmu, že v době jejího provádění není možné předmět nájmu vůbec užívat;
(3) stane-li se předmět nájmu nepoužitelný k ujednanému účelu, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce;
(4) porušuje-li pronajímatel i přes upozornění nájemce zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu nájemci;
(5) neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě a poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá.

Výpovědní lhůta pro písm. a) a c) tohoto odstavce je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po dni doručení výpovědi. Výpověď je účinná, je-li písemná a prokazatelně doručena druhé smluvní straně.

Výpověď bez výpovědní doby pro písm. b) a d) je účinná následující den po doručení, je-li písemná a doručena druhé smluvní straně. Vypovězená smluvní strana je povinna předat předmět nájmu do 3 dnů od doručení výpovědi.

6. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce předmětu nájmu, který má být znovu pronajat, zájemci o nájem přístup k předmětu nájmu v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.
7. V případě, že o pronajatou nemovitou věc projeví zájem zájemce spadající do hlavní činnosti pronajímatele a nájemní vztah by tak bylo možné ukončit dle odst. 2. tohoto článku, je nájemce po předchozí domluvě povinen umožnit pronajímateli prohlídku předmětu nájmu se zájemcem. Prohlídka v tomto případě nebude sjednána na dny pracovního klidu či svátky.

Čl. VIII

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a ZMS. Tato smlouva a vztahy z ní vyplývající se ve všech ohledech řídí a bude vykládána v souladu s platným právním řádem České republiky a podléhá jurisdikci soudů České republiky.
2. Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy, vyjma písemného oznámení o úpravě nájemného dle Čl. IV odst. 2. této smlouvy. Všechny dokumenty odesílané pronajímatelem budou zasílány nájemci na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě, že dokumenty budou provozovatelem poštovních služeb vráceny pronajímateli jako nedoručené, považuje se za den doručení takové zásilky třetí pracovní den po odeslání. Doručení do datové schránky se řídí ustanoveními zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů.

3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech v jazyce českém, přičemž pronajímatel i nájemce obdrží každý po jednom vyhotovení. Smluvní strany se dohodly, že jazyk všech písemností bude čeština.
4. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem podpisu poslední smluvní stranou a dnem připsání částky dle Čl. VI odst. 12. této smlouvy na účet pronajímatele, přičemž rozhodujícím dnem je pozdější termín, není-li jistota složena současně s podepsáním smlouvy. Tato 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 (dále jen „zákon o registru smluv“), ve znění pozdějších předpisů. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.
5. Smluvní strany nepovažují skutečnosti uvedené v této smlouvě za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a informace ve smlouvě neoznačují za důvěrné. Zavazují se však, že je nebudou zneužívat, ani je nepoužijí v rozporu s jejich účelem pro své potřeby.
6. Smluvní strany udělují souhlas ke zpřístupnění skutečností a informací v této smlouvě, zejména smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a jejich zveřejnění i ve smyslu a dle požadavků zákona o registru smluv.
7. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s textem této smlouvy a že tato smlouva byla podepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují své podpisy pod tuto smlouvu.
8. Součástí této smlouvy jsou její přílohy:
1. Plánek předmětu nájmu
 2. Protokol o předání předmětu nájmu

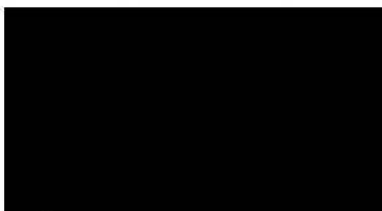
V Praze dne: 30-08-2024

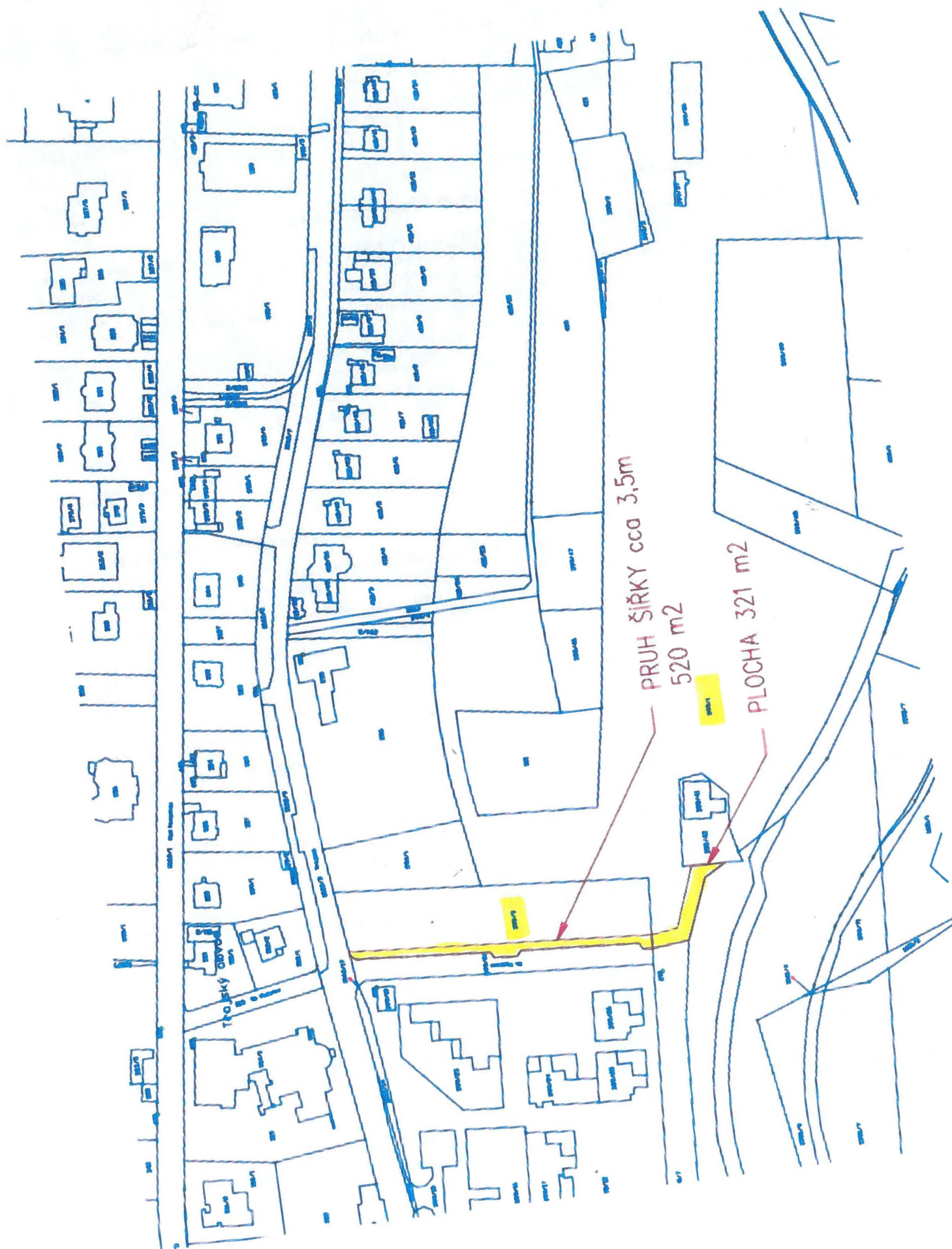
Za pronajímatele:



RNDr. Vladimír Zavázal, CSc.

V Praze dne: 14. 8. 2024







Pozemek parcelní číslo 399/1 má celkovou výměru 41.190 m²

Nájemce užívá z předmětného pozemku část, a to výměru 40.869 m².

Zbývající plocha pozemku o výměře 321 m² není nájemcem užívána a je na předmětném plánu vyznačena žlutě.

Pozemek parcelní číslo 399/5 má celkovou výměru 4.095 m²

Nájemce užívá z předmětného pozemku část, a to výměru 3.575 m².

Zbývající plocha pozemku o výměře 520 m² není nájemcem užívána a je na předmětném plánu vyznačena žlutě.