



Ev.č.: UZSVM/A/213149/2024

Čj.: UZSVM/A/182071/2024-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. Ivana Kubíčková, ředitelka odboru Hospodaření s majetkem státu
Územního pracoviště v hlavním městě Praze dle platného Příkazu č. 6/2019

IČO: 69797111

datová schránka: 96vaa2e

(dále jen „pronajímatel“)

a

HOSTIK s.r.o.,

se sídlem Údolní 212/1, Braník, 147 00 Praha 4

kterou zastupuje Martin Slavík, jednatel společnosti

IČO: 261 91 521

datová schránka 79marj2

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) 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 „ZMS“) tuto

**S M L O U V U
O N Á J M U N E M O V I T Ý C H V Ě C Í
č. j. UZSVM/A/182071/2024-HMU1**

ČI. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí:

- **Pozemku p.č. 2129/2**, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, výměra 1020 m², ochranné pásmo vodního díla,
- **Pozemku p.č. 2129/14**, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, výměra 503 m², ochranné pásmo vodního díla,
- **Pozemku p.č. 2132/1**, ostatní plocha, jiná plocha, výměra 5301 m², ochranné pásmo vodního díla,
- **Pozemku p.č. 2136/1**, ostatní plocha, jiná plocha, výměra 3133 m², ochranné pásmo vodního díla,
- **Pozemku p.č. 2150/1**, ostatní plocha, jiná plocha, výměra 5247 m², ochranné pásmo vodního díla,
- **Pozemku p.č. 2150/2**, ostatní plocha, jiná plocha, výměra 1505 m², ochranné pásmo vodního díla,

vše zapsané na listu vlastnictví č. 60000 pro katastrální území Hostivař, obec Praha, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Praha, Katastrálním pracovištěm Praha (dále jen „**Nemovité věci**“).

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě Ohlášení příslušnosti hospodařit s majetkem státu č.j. 343-2494/2002 ze dne 30. 10. 2002 příslušný s Nemovitými věcmi hospodařit, a to ve smyslu § 9 ZMS.

Čl. II.

1. Pronajímatel Nemovité věci podle rozhodnutí o nepotřebnosti vydaného podle § 14 odst. 7 ZMS dne 15. 3. 2024 pod č. j. Čj.: UZSVM/A/13287/2024-HMU1 nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 ZMS.
2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání tyto části Nemovité věci (dále společně jen jako „**Předmět nájmu**“):
 - a) část pozemku parc. č. 2129/2 o výměře 76 m² zastavěná stavbou ve vlastnictví nájemce,
 - b) část pozemku parc. č. 2129/14 o výměře 75 m² zastavěná stavbou ve vlastnictví nájemce,
 - c) část pozemku parc. č. 2132/1 o výměře 1.254 m² zastavěná stavbami ve vlastnictví nájemce,
 - d) část pozemku parc. č. 2136/1 o výměře 175 m² zastavěná stavbami ve vlastnictví nájemce,
 - e) část pozemku parc. č. 2150/1 o výměře 87 m² zastavěná stavbami ve vlastnictví nájemce,
 - f) část pozemku parc. č. 2150/2 o výměře 98 m² zastavěná stavbou ve vlastnictví nájemce.
3. Nájemce se zavazuje Předmět nájmu užívat jako řádný hospodář k ujednanému účelu a platit za to pronajímateli nájemné v souladu s Čl. III. této smlouvy.
4. Účelem nájmu je naložení s majetkem státu trvale nepotřebným k plnění funkcí státu formou pronájmu Předmětu nájmu pro sportovní a rekreační účely a poskytování souvisejících služeb, a to z důvodu hospodárnějšího využití majetku státu před konečným naložením s ním.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu faktický i právní stav Předmětu nájmu dobře znám, neboť si jej prohlédl před uzavřením této smlouvy, seznámil se s jeho technickým stavem, který bere bez výhrad na vědomí a zavazuje se jej užívat v souladu s právními předpisy a touto smlouvou. Nájemce rovněž prohlašuje a podpisem této smlouvy stvrzuje, že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání Předmětu nájmu zachovávat. Nájemce dále prohlašuje a podpisem této smlouvy stvrzuje, že je mu dobře známa skutečnost, že je Předmět nájmu situován v oploceném areálu Hostivařské přehrady, ve kterém se nachází též nemovité věci ve vlastnictví či v nájmu třetích osob.
6. O faktickém předání a převzetí Předmětu nájmu na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden stav Předmětu nájmu; návrh předávacího protokolu je nedílnou součástí této smlouvy.
7. Pronajímatel odevzdá nájemci Předmět nájmu v ujednané době, jinak nejpozději do 3 pracovních dnů od nabytí účinnosti této smlouvy. Závady, které podstatným způsobem neomezuji užívání Předmětu nájmu pro účel stanovený ve smlouvě, neopravňují nájemce k odepření převzetí Předmětu nájmu.
8. Nájemce prohlašuje, že je schopen dodržet své závazky vyplývající z této smlouvy, zejména platit 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 Předmět nájmu se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 ZMS ve výši **167.674,- Kč ročně**.
2. Nájemné bude hrazeno bezhotovostně na účet pronajímatele č.: 19-4827021/0710, a to ve dvou splátkách takto:
 - a) první splátka nájemného ve výši 1/2 ročního nájemného tzn. **83.837,-Kč** je splatná do 30. června příslušného kalendářního roku,
 - b) druhá splátka nájemného ve výši 1/2 ročního nájemného tzn. **83.837,-Kč** je splatná do 31. prosince příslušného kalendářního roku
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol, který mu bude zaslán po podpisu této smlouvy.

4. Dojde-li k ukončení nájemního vztahu před termínem splatnosti nájemného hrazeného v daném kalendářním roce nebo z důvodu na straně pronajímatele, náleží pronajímateli pouze poměrná část ročního nájemného. Dojde-li k ukončení nájemního vztahu po termínu splatnosti první splátky nájemného hrazeného v daném kalendářním roce z důvodu na straně nájemce, náleží pronajímateli plná výše ročního nájemného.
5. Výše nájemného za rok 2024 bude stanovena dle data účinnosti této smlouvy v poměrné výši odpovídající nájemnému dle čl. III. odst. 1. této smlouvy a sdělena pronajímatelem nájemci ve výzvě k jeho úhradě.
6. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
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:

$$N_{(t+1)} = N_t \times (1 + I/100)$$

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.

8. V nájemném není zahrnuta úhrada za případná plnění poskytovaná s užíváním Předmětu nájmu, zejména dodávky elektrické energie, plynu, vody, teplé užitkové vody, svoz komunálního odpadu 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.
9. Nájemce se dále zavazuje uhradit za bezesmluvní užívání pozemků od do doby účinnosti této smlouvy na základě výzvy k úhradě.
10. Smluvní strany se dohodly, že za bezesmluvní užívání v době od 29. 4. 2024 do dne účinnosti této smlouvy náleží pronajímateli náhrada z titulu bezdůvodného obohacení v poměrné výši odpovídající nájemnému dle čl. III. odst. 1. této smlouvy. Nájemce se zavazuje zaplatit tuto náhradu do 10 pracovních dnů ode dne, kdy od pronajímatele obdrží výzvu k její úhradě.

Čl. IV.

Nájem se sjednává na dobu určitou v délce trvání 5 let ode dne účinnosti této smlouvy.

Čl. V.

1. Jakékoliv změny na Předmětu nájmu, stavební úpravy, umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení a terénní úpravy Předmětu nájmu 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 případného zhodnocení Předmětu nájmu. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu, stavební úpravu apod. provádí na svůj náklad, kvalitním a odborným způsobem a dle požadavků závazných a doporučených technických norem. Nájemce získá na své náklady veškerá potřebná povolení a souhlasy od příslušných úřadů, která bude nutné získat před zahájením příslušných úprav a zásahů, jakož i v jejich průběhu či po jejich dokončení. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na Předmětu nájmu provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení Předmětu nájmu.

2. Provede-li nájemce změnu Předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li na výzvu pronajímatele Předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením Předmětu nájmu do původního stavu.

Čl. VI.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat Předmět nájmu k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po dobu trvání nájmu.
3. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 4.), 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). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 4.
4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu Předmětu nájmu, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a kterou má pronajímatel odstranit, a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
5. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání Předmětu nájmu.
6. Nájemce může zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem) jen v případě, vydá-li s tím pronajímatel písemný souhlas. Uvedené omezení se nevztahuje na krátkodobé užívání Předmětu nájmu třetími osobami k účelům uvedeným v Čl. II. odst. 4 smlouvy, tj. k účelům sportovním a rekreačním.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup na Předmět nájmu, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
8. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů kontrolovat.
9. Veškerá poškození Předmětu nájmu zapříčiněná nebo vzniklá v důsledku jednání vč. opomenutí či nedbalosti ze strany nájemce, jeho zaměstnanců, návštěvníků, zákazníků či dodavatelů, nebo v důsledku nedodržení zákonných povinností či povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy, je povinen na své náklady odstranit nájemce. Tato povinnost nájemce se nevztahuje pouze na taková poškození Předmětu nájmu, která odpovídají běžnému opotřebení za předpokladu řádného užívání Předmětu nájmu.
10. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen Předmět nájmu udržovat v rozsahu svých povinností dle smlouvy v řádném, bezvadném a provozuschopném stavu. Smluvní strany se dále dohodly, že běžnou údržbu Předmětu nájmu (zejm. udržování povrchu pronajatého pozemku a porostů na něm, jak trvalých, tak i travních, udržování technologií s činností koupaliště spojených) provádí na své náklady a odpovědnost nájemce.

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 ZMS, je pronajímatel oprávněn nájem ukončit okamžitě. Okamžité ukončení nájemního vztahu je účinné dnem doručení oznámení nájemci.

4. Nájem dále zaniká i před uplynutím doby, na kterou byl sjednán, a to patnáctý den po provedení vkladu změny vlastnického práva k Předmětu nájmu do katastru nemovitostí. Nájemní vztah rovněž zaniká v případě, kdy v souladu s § 45 odst. 3 zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů, dojde k vynětí majetku podle § 11 odst. 1 tohoto zákona, a to ke dni takového vynětí.
5. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného uzavření této smlouvy podle § 2230 OZ a ujednávají si, že nájem bez ohledu na aktivitu pronajímatele končí ke sjednanému datu a případné další užívání 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 Předmětu nájmu nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření této smlouvy.
6. Užívá-li nájemce Předmět nájmu takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí jeho poškození, popř. užívá-li nájemce Předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby Předmět nájmu 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 Předmětu nájmu, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.
7. Pronajímatel má právo nájem vypovědět v případě hrubého porušení povinností ze strany nájemce (např. Čl. VI. odst. 6). Výpovědní doba činí měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
8. Je-li nájemce po dobu delší než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného či jeho části, 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.

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 Předmět nájmu vyklizený, resp. uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
2. Při faktickém předání a převzetí Předmětu nájmu zpět pronajímateli bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jeho stav.

Čl. IX.

1. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné či jeho část řádně a včas, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úroky z prodlení dle účinné právní úpravy. Právo pronajímatele na náhradu škody ve smyslu § 1971 OZ tím není dotčeno.
2. V případě prodlení s úhradou nájemného či jeho části je nájemce povinen zaplatit vyjma úroku z prodlení dle předchozího odstavce i smluvní pokutu ve výši 0,3 % z částky nájemného, s jejíž úhradou je nájemce v prodlení, za každý den prodlení.
3. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu Předmět nájmu 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 0,3 % 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. 6, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15 % 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 dlužích vůči pronajímateli a své způsobilosti převzít Předmět nájmu k užívání, má pronajímatel právo požadovat na nájemci úhradu smluvní pokuty ve výši 10 % z ročního nájemného.
6. Uhrazení smluvní pokuty se nedotýká nároku pronajímatele na náhradu škody způsobenou porušením povinnosti nájemce, ustanovení § 2050 OZ se nepoužije.
7. Smluvní sankce dle této smlouvy jsou splatné na účet pronajímatele č. 19-4827021/0710 ve lhůtě, která bude nájemci oznámena ve výzvě pronajímatele k zaplacení, přičemž tato lhůta nebude kratší než 30 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 OZ a ZMS.
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 elektronicky v jednom vyhotovení s platností originálu, s kvalifikovanými elektronickými podpisy a kvalifikovanými elektronickými časovými razítky předávajícího a přijímajícího v souladu se zákonem č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů.
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 Praze dne

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

HOSTIK s.r.o

.....
Mgr. Ivana Kubičková
ředitelka odboru Hospodaření s majetkem
státu Územního pracoviště v hl. m. Praze
(pronajímatel)

.....
Martin Slavík
jednatel
(nájemce)