



Ev.č.: UZSVM/H/268221/2025

Čj.: UZSVM/H/264845/2025-HMSU

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 Ing. Lenka Mrázková, ředitelka odboru Hospodaření s majetkem státu
Územního pracoviště Hradec Králové,
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019, v účinném znění
IČO: 69797111

(dále jen „pronajímatel“)

a

TEXIM s.r.o.

se sídlem Kladská 331/24, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové,
zastoupená Zdeňkem Cejnarem, jednatelem společnosti,
IČO: 42195900
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 1152
(dále jen „nájemce“)

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

S M L O U V U O N Á J M U M A J E T K U

č. j. UZSVM/H/264845/2025-HMSU

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedeného majetku:

pozemek:

- pozemková parcela č. 455/1, výměra 5027 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití
manipulační plocha

zapsaný na listu vlastnictví č. 60000 pro katastrální území Slezské Předměstí a obec Hradec
Králové, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj,
Katastrálním pracovištěm Hradec Králové.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je s uvedeným majetkem příslušný
hospodařit na základě bodu 14 čl. CXVII zákona č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých
zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů, v platném znění, ve smyslu § 9
zákona č. 219/2000 Sb.

Čl. II.

1. Pronajímatel výše uvedený majetek podle rozhodnutí o nepotřebnosti vydaného ve smyslu
§ 14 odst. 7 zákona č. 219/2000 Sb. 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 pozemku uvedeného v Čl. I. odst. 1 této smlouvy o výměře 1342 m² k dočasnému užívání tak, jak je vyznačeno v příloze, která je nedílnou součástí této smlouvy (**dále jen „pronajatý majetek“**). Nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné a užívat majetek jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
3. Účelem nájmu je užívání majetku jako přístupovou komunikaci k budově č. p. 909, která je ve vlastnictví nájemce, umístěné na stavební parcele č. 2213 v k. ú. Slezské Předměstí.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatého majetku dobře znám, neboť si ho 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 pronajatého majetku zachovávat.
5. Faktické předání a převzetí pronajatého majetku potvrzují obě strany podpisem této smlouvy.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajatý majetek se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši **196.620,00 Kč ročně**.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele vedený u České národní banky č. xxxxxxxxxxxxxxxx, a to v pravidelných **měsíčních splátkách**, které jsou splatné vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce.
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol **5902500350**.
4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část nájemného.
6. 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, a

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 a 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. 6. 2025** do **31. 5. 2027**.

Čl. V.

1. Jakékoliv změny na pronajatém majetku, stavební úpravy, umístění reklamy či informačního zařízení a terénní úpravy pronajatého 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 pronajatého majetku. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajatém majetku provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení majetku.

2. Provede-li nájemce změnu na pronajatém majetku bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li na výzvu pronajímatele pronajatý majetek do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením pronajatého majetku do původního stavu.

Čl. VI.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat majetek k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen majetek udržovat v takovém stavu, aby mohl sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání majetku po dobu trvání nájmu.
4. Nájemce je povinen užívat majetek jako řádný hospodář a pouze k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 3 této smlouvy), vycházejícímu z jeho povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo opotřebení nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem. Pronajatý majetek nesmí být využíván k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činností, 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 této smlouvy.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatého 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 věci.
7. Nájemce může zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem) jen v případě, vydá-li s tím pronajímatel předchozí písemný souhlas.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup na pronajatý majetek, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.

Čl. VII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednan.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájem lze ukončit výpovědí bez udání důvodu a rovněž okamžitým ukončením nájmu, 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 nájmu je účinné dnem doručení oznámení o tomto ukončení nájemci.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného uzavření nájemní smlouvy podle § 2230 občanského zákoníku a ujednávají si, že nájem bez ohledu na aktivitu pronajímatele končí ke sjednanému datu a případné další užívání majetku nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy. Toto ujednání zároveň pokládají za sdělení o ukončení nájmu dle odst. 2 citovaného ustanovení občanského zákoníku ke sjednanému datu a případné další užívání majetku nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy.
5. Užívá-li nájemce pronajatý majetek takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí poškození pronajatého majetku, popř. užívá-li nájemce pronajatý majetek k jinému než sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby pronajatý 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 pronajatého 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, (např. Čl. VI. odst. 7 této smlouvy). Výpovědní doba činí měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Čl. VIII.

Nejpozději v den skončení nájmu, v případě okamžitého ukončení nájmu (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o okamžitém ukončení (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímateli pronajatý majetek vyklizený, resp. uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Čl. IX.

1. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné řádně a včas, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zákonný úrok z prodlení ve výši stanovené právním předpisem.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajatý majetek včas a řádně vyklizený, resp. uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 0,5 % ročního nájemného za každý den prodlení. Právo pronajímatele na bezdůvodné obohacení tím není dotčeno.
3. Za porušení povinnosti nájemce uvedené v Čl. V. odst. 1 nebo dle Čl. VI. odst. 7 této smlouvy je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15 % z ročního nájemného za každý případ porušení povinnosti. Smluvní pokutu lze udělit i opakovaně, pokud nájemce v přiměřené lhůtě určené pronajímatelem nezajistí nápravu. Tím není dotčeno právo pronajímatele smlouvu vypovědět dle Čl. V. odst. 2 nebo Čl. VII. odst. 6 této smlouvy.
4. Uhrazení smluvní pokuty se nedotýká nároku pronajímatele na náhradu škody způsobenou porušením povinnosti nájemce, ustanovení § 2050 občanského zákoníku se nepoužije.
5. Smluvní sankce jsou splatné ve lhůtě 15 kalendářních dnů od doručení příslušné výzvy povinné smluvní straně na její adresu, uvedenou v záhlaví této smlouvy.
6. Nájemce je poplatníkem daně z nemovitých věcí z pronajatého majetku. Nájemci nevznikají z titulu úhrady daně z nemovitých věcí z pronajatého majetku vůči pronajímateli žádné nároky.

Čl. X.

1. Smluvní strany se dohodly, že za bezesmluvní užívání předmětného majetku v době **od 1. 5. 2025 do 31. 5. 2025** náleží pronajímateli náhrada ve výši **16.385,00 Kč**.
2. Náhrada za bezesmluvní užívání v období od 1. 5. 2025 do 31. 5. 2025 ve výši 16.385,00 Kč bude uhrazena spolu s nájemným za období **od 1. 6. 2025 do 30. 6. 2025**, tedy s částkou **16.385,00 Kč**. Celkem nájemce zaplatí **32.770,00 Kč do 30. 6. 2025** na účet pronajímatele **č. xxxxxxxxxxxxxxxx**, variabilní symbol **5902500350**.
3. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

Čl. XI.

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. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran občanským zákoníkem a zákonem č. 219/2000 Sb.
7. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná. Ustanovení Čl. III. odst. 6 této smlouvy tímto není dotčeno.

8. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.
9. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo v omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Hradci Králové dne 29. 5. 2025

V Hradci Králové dne 29. 5. 2025

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

TEXIM s.r.o.

.....
Ing. Lenka Mrázková
ředitelka odboru Hospodaření s majetkem státu
Územní pracoviště Hradec Králové

.....
Zdeněk Cejnar
jednatel společnosti