

SMLOUVA NÁJEMNÍ A O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY

uzavřená dle § 2201 a násl. a § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
(dále jen „OZ“),
uzavřená mezi níže uvedenými smluvními stranami

Pronajímatel: Fyzikální ústav AV ČR, v. v. i.

sídlo: Na Slovance 1999/2, 182 00 Praha 8

zastoupený: RNDr. Michael Prouza, Ph.D., ředitel

IČO: 68378271

bank. spojení:

zapsaný: v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT ČR podle zákona č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích

a

Nájemce: AUTOPARK s.r.o.

sídlo: Ke Zvoli 285, 252 41 Dolní Břežany

zastoupený: Tomáš Kepert, jednatel

IČO: 61502537

zapsaný: v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze pod spis. zn. C 30912

1. Předmět nájmu

1.1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání následující přesně určené a vyznačené části z pozemků (Část 1 a Část 2), o kterých prohlašuje a dokládá výpisem z katastru nemovitostí, že je jejich výhradním vlastníkem:

1.1.a. z pozemku p.č. 82/1, druh pozemku zahrada, o výměře 1483 m², v k.ú. Dolní Břežany, obec Dolní Břežany, okres Praha Západ, zapsané na listu vlastnictví č. 2437 Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, přenechává nájemci do nájmu část o výměře 264 m² vyznačenou na geometrickém plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (Část 1) a

1.1.b. z pozemku p.č. 81/3, druh pozemku ostatní plocha, o výměře 17766 m² (v budoucnu bude část pozemku o výměře 2904 m² oddělena, přičemž Část 2 bude plně na tomto novém odděleném pozemku s p.č. 81/23), v k.ú. Dolní Břežany, obec Dolní Břežany, okres Praha Západ, zapsané na listu vlastnictví č. 2437 Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, přenechává nájemci do nájmu část o výměře 1343 m² vyznačenou na geometrickém plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (Část 2)

(dále souhrnně jen „pozemky“).

1.2. Pronajímatel přenechává pozemky o celkové výměře 1607 m² specifikované v odst. 1.1. této smlouvy nájemci do nájmu za podmínek specifikovaných touto smlouvou a nájemce uvedené pozemky do nájmu přijímá.

1.3. Pronajímatel pronajímá nájemci výše specifikované pozemky za účelem skladování. K jinému než uvedenému účelu není nájemce oprávněn pozemky využívat, jinak se bude jednat o závažné porušení smlouvy na straně nájemce.

2. Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu neurčitou s účinností ode dne 1. 9. 2025.

3. Nájemné

- 3.1. Nájemné je sjednáno ve výši 145,- Kč za m² (slovy: sto-čtyřicet-pět Korun českých za metr čtvereční) ročně, tj. celkem 233 015,- Kč (slovy: dvě-stě-třicet-tři-tisíce-patnáct Korun českých) za kalendářní rok. Nájemce je povinen platit pronajímateli sjednané nájemné ve dvou stejných splátkách odpovídajících v součtu ročnímu nájemnému, a to vždy za uplynulých 6 měsíců nájmu pozadu. První platbu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli nejpozději do 28. 2. 2026 a druhou platbu nejpozději do 31. 8. 2026 na účet pronajímatele č. [REDACTED] vedený u banky [REDACTED] s tím, že uvedený postup se uplatní i v dalším období platnosti této smlouvy. Nájemné je nájemcem zapláceno v den připsání částky odpovídající výši nájemného na účet pronajímatele.
- 3.2. Pokud nájemce bude v prodlení s hrazením nájemného pronajímateli déle než 1 měsíc, dopustí se závažného porušení této smlouvy, nedohodne-li se nájemce s pronajímatelem jinak.
- 3.3. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude každoročně od 1. ledna navýšeno o míru inflace, vyjádřenou průměrným ročním indexem spotřebitelských cen zveřejňovaným Českým statistickým úřadem. Pokud míra inflace nepřekročí 1 %, nájemné zůstane nezměněno.

4. Povinnosti nájemce

- 4.1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu dát pozemek nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.
- 4.2. Nájemce je povinen užívat pronajaté pozemky v souladu s touto smlouvou.
- 4.3. Nájemce je povinen pozemky udržovat a dbát svých sousedských povinností.
- 4.4. Bez přechodného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn provádět na pronajatých pozemcích žádné stavby.
- 4.5. Nájemce je povinen na základě předchozího oznámení pronajímatele umožnit pronajímateli vstup na pronajaté pozemky, a to zejména za účelem zajištění oprav či úprav stávajícího a budovaného majetku pronajímatele.
- 4.6. Za účelem udržení a rozvoje dobrých sousedských vztahů si smluvní strany přislíbují, že bude-li některá z nich realizovat jakýkoliv stavební nebo obdobný záměr, ke kterému bude druhá z nich dle právních předpisů oprávněna se vyjádřit nebo se jinak účastnit příslušného řízení či procesu, bude druhá strana minimalizovat své případné námitky, připomínky nebo jiné uplatnění práv na nezbytné minimum, které se skutečně a fakticky dotýká oprávněných zájmů této druhé strany. Vzhledem k tomu, že pronajímatel v předmětném území úzce spolupracuje s partnerskou institucí The Extreme Light Infrastructure ERIC, IČO 109 749 38, vztahuje se příslib nájemce učiněný shora také na všechny stavební nebo obdobné záměry realizované The Extreme Light Infrastructure ERIC.

5. Zřízení práva stavby

- 5.1. Nájemce je oprávněn na pronajaté části pozemku dle odst. 1.1.a (Část 1) postavit přístřešek dle přílohy č. 2 této smlouvy, a to za podmínek touto smlouvou specifikovaných, jako dočasnou stavbu ve smyslu § 506 OZ (dále též „**dočasná stavba**“). Z hlediska zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „**stavební zákon**“), se jedná o jednoduchou stavbu ve smyslu Přílohy č. 2 ke stavebnímu zákonu.
- 5.2. Dočasná stavba bude ve vlastnictví nájemce, který se ji zavazuje užívat ke skladování nebo k parkování vozidel.
- 5.3. Nájemce se zavazuje zbudovat dočasnou stavbu v souladu s příslušnou legislativou (zejména stavebním zákonem), spravovat a udržovat ji s péčí řádného hospodáře tak, aby byla po celou dobu nájemního vztahu a práva stavby stavebně-technicky způsobilá.

- 5.4. Tato dočasná stavba nájemce bude tedy na předmětu nájmu umístěna na základě nájemního práva a dále na základě práva stavby zřízeného dle této smlouvy vkladem do katastru nemovitostí po splnění podmínek sjednaných touto smlouvou a na dobu dle odst. 5.8 této smlouvy.
- 5.5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele měnit dohodnutý účel užívání, tj. zejména postavit jinou než v této smlouvě specifikovanou dočasnou stavbu nebo tuto dočasnou stavbu přistavovat.
- 5.6. Pronajímatel zřizuje touto smlouvou ve prospěch nájemce podle ust. § 1240 OZ právo stavby, a to k pozemku dle odst. 1.1.a této smlouvy, za účelem zřízení stavby blíže specifikované v příloze č. 2 této smlouvy, která bude/byla zbudována nájemcem v souladu s touto smlouvou.
- 5.7. Smluvní strany se dohodly, že právo stavby bude jako věcné právo zapsáno do katastru nemovitostí.
- 5.8. Právo stavby se zřizuje na dobu určitou, a to do uplynutí 25 let od jeho zápisu do katastru nemovitostí, nebo do ukončení smlouvy dle odst. 6.1., podle toho, co nastane dříve. Nájemce se zavazuje dočasnou stavbu nejpozději ke dni ukončení smlouvy odstranit, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
- 5.9. Odlišně od ust. § 1252 OZ se sjednává zákaz převodu nebo zatížení práva stavby ve prospěch třetí osoby.
- 5.10. Smluvní strany berou na vědomí, že ke vzniku práva stavby dle této smlouvy je nutný vklad práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, přičemž se smluvní strany dohodly, že návrh na vklad tohoto práva podají společně. Bude-li návrh na vklad zamítnut na základě pravomocného rozhodnutí, z důvodu právních nedostatků této smlouvy, zavazují se smluvní strany uzavřít novou smlouvu o zřízení práva stavby za níže uvedených podmínek. Znění nové smlouvy bude plně v souladu se zněním této smlouvy, s výjimkou ustanovení, v nichž byly zjištěny právní nedostatky. Ustanovení obsahující právní nedostatky musejí být nahrazena novými ustanoveními v dobré víře tak, aby došlo k odstranění daných právních nedostatků, přičemž obsah a význam těchto ustanovení musí zůstat beze změn. Každá strana je oprávněna vyzvat druhou stranu k uzavření nové smlouvy předložením návrhu smlouvy do 30 dnů ode dne, kdy rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu vlastnického práva nabude právní moci. Vyzvaná strana musí uzavřít novou smlouvu nejpozději do 30 dnů od doručení žádosti.
- 5.11. Návrh na výmaz práva stavby z katastru nemovitostí po ukončení smlouvy
- 5.11.a. podají smluvní strany společně v případě ukončení smlouvy dohodou,
- 5.11.b. podá vypovídající smluvní strana v případě ukončení smlouvy výpovědí.

6. Závěrečná ustanovení

- 6.1. Tato smlouva může být ukončena:
- 6.1.a. dohodou smluvních stran;
- 6.1.b. písemnou výpovědí, kterékoli ze smluvních stran, doručenou druhé smluvní straně, a to i bez udání důvodu; výpovědní lhůta je tři měsíční a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně,
- 6.1.c. výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby v případě závažného porušení této smlouvy nájemcem.
- 6.2. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž po jednom obdrží pronajímatel i nájemce a jeden je určen pro katastrální úřad.
- 6.3. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemně vzestupně očíslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

6.4. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

- Příloha č. 1 - Geometrický plán s vyznačenými částmi pozemků
- Příloha č. 2 - Dokumentace ke stavbě přístřešku (dočasné stavby)
- Příloha č. 3 - Výpis z katastru nemovitostí
- Příloha č. 4 - Doložky Dozorčí rady a Zřizovatele pronajímatele

6.5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, že s jejím obsahem souhlasí a že tato smlouva je shodným projevem jejich vážné a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

Dne 28. 8. 2025

Dne 27. 8. 2025

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Fyzikální ústav AV ČR, v. v. i.

RNDr. Michael Prouza, Ph.D., ředitel

.....
AUTOPARK s.r.o.

Tomáš Kepert, jednatel

Přílohy č. 1 a 2

Nezveřejňují se na základě ust. § 3 odst. 2 písm. b) zákona č. 340/2015 Sb.

Příloha č. 3

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí - Google Chrome

https://nahliznidokn.cuzk.gov.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL~4PVHR...

Nahlížení do katastru nemovitostí

Platnost dat k 25.08.2025 13:00

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	82/1
Obec:	Dolní Břežany [539210]
Katastrální území:	Dolní Břežany [628794]
Číslo LV:	2437
Výměra [m²]:	1483
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Fyzikální ústav AV ČR, v. v. i.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.08.2025 13:00.

parcela (1) 82/1

Nahlížení/vlastníci

rovnou otevřít

Parcela

82/1

1483 m²

Stavba

-

K.území

Dolní Břežany

úřad Praha-západ

Místo

Obec: Dolní Břežany, okres: Praha-západ



Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí - Google Chrome

https://nahliznidokn.cuzk.gov.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL~tk8GiCy...

Nahlížení do katastru nemovitostí

Platnost dat k 25.08.2025 13:00

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	81/3
Obec:	Dolní Břežany [539210]
Katastrální území:	Dolní Břežany [628794]
Číslo LV:	2437
Výměra [m²]:	17766
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Fyzikální ústav AV ČR, v. v. i.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.08.2025 13:00.

parcela (1) 81/3

Nahlížení/vlastníci

rovnou otevřít

Parcela

81/3

17766 m²

Stavba

-

K.území

Dolní Břežany

úřad Praha-západ

Místo

Obec: Dolní Břežany, okres: Praha-západ



**FZU**Fyzikální ústav
Akademie věd
České republiky**Dozorčí rada****Příloha č. 4**www.fzu.cz

RNDr. Michael Prouza, Ph.D.

Ředitel FZÚ AV ČR, v. v. i.

V Praze dne 6. června 2025

Věc: Smlouva nájemní a o zřízení práva stavby

Dozorčí rada FZÚ AV ČR, v. v. i., dne 6. června 2025 projednala Smlouvu nájemní a o zřízení práva stavby s Autoparkem, s.r.o., v Dolních Břežanech.

Ke smlouvě se bez připomínek vyjádřilo všech šest členů Dozorčí rady.

Dozorčí rada Fyzikálního ústavu AV ČR, v. v. i., proto podle ustanovení §19, odst. 1) písm. b), zákona č. 341/2005 Sb.

Uděluje předchozí písemný souhlas k podpisu Smlouvy nájemní a o zřízení práva stavby s Autoparkem, s.r.o., Dolní Břežany.


Předseda DR FZÚ AV ČR, v. v. i.

Souhlas zřizovatele

Česká republika – Akademie věd České republiky, organizační složka státu, se sídlem Praha 1, Národní 1009/3, IČO 60165171, jako zřizovatel pracoviště – Fyzikální ústav AV ČR, v. v. i., Praha 8, Na Slovance 2, IČO 68378271,

uděluje ve smyslu ust. § 15 písm. k) zákona č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích, v platném znění, uvedenému pracovišti **předchozí písemný souhlas** k následujícímu právnímu jednání:

uzavření smlouvy nájemní a o zřízení práva stavby mezi Fyzikálním ústavem AV ČR, v. v. i., jako pronajímatelem, a firmou AUTOPARK s.r.o., IČO 61502537, se sídlem Ke Zvoli 285, 252 41 Dolní Břežany, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C vložka 30912, jako nájemcem, jejímž předmětem je i zřízení práva stavby k části pozemku p.č. 82/1, o celkové výměře 1.483 m², zahrada, v katastrální území Dolní Břežany, obec Dolní Břežany, zapsaném na LV 2437 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha - západ, jako vlastnictví pronajímatele; ve prospěch nájemce za účelem zřízení dočasné jednoduché stavby - přístřešku, za účelem skladování nebo k parkování vozidel.

O udělení souhlasu k tomuto právnímu jednání rozhodla Akademická rada AV ČR na svém 4. zasedání dne 24. června 2025.

Praha, 24. 6. 2025
Čj.: AVCR 6104/2025 MK


člen Akademické rady AV ČR
a předseda Majetkové komise AV ČR

i.s. prof. RNDr. Radomír Pánek, Ph.D., předseda AV ČR

Tento souhlas není přílohou právní listiny o uvedeném právním jednání.