



1694/B/2018-HMU1

Č.j.: UZSVM/B/2664/2018-HMU1

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 Ing. Renata Číhalová, ředitelka odboru Hospodaření s majetkem státu

na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2014 v platném znění

Územní pracoviště Brno,

odbor Hospodaření s majetkem státu, Příkop 11, 602 00 Brno

IČO: 69797111

(dále jen „pronajímatel“)

a

Safety Real, fond SICAV, a.s

se sídlem Křižíkova 213/44, Karlín, 186 00 Praha 8

kterou zastupuje AMISTA investiční společnost, a.s., se sídlem Praha 8, Pobřežní 620/3,

PSČ 186 00, IČO: 27437558, DIČ: CZ27437558, statutární ředitel

prostřednictvím pověřeného zmocněnce Ing. Ondřeje Horáka

IČO:24799751, DIČ:CZ24799751

zapsána ve veřejném rejstříku právnických osob vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B,

vložka 16888,

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (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, v platném znění (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“) tuto

**SMLOUVU
O NÁJMU NEMOVITÉ VĚCI
č. 3294/18**

ČI. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedené nemovité věci:

Pozemek:

- **parcela číslo: 1527/1**, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 2613 m²
Na pozemku stojí stavba: Veveří, č.p. 989, obč.vyb., LV 273

zapsaný na listu vlastnictví č. 60000, pro kat. území Veveří, obec Brno, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrálním pracovištěm Brno-město.

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. UZSVM/B/25766/2017-HMU1 ze dne 23. 6. 2017 příslušný s nemovitou věcí dle odst. 1. hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

ČI. II.

1. Pronajímatel výše uvedenou nemovitou věc podle rozhodnutí o nepotřebnosti vydaného podle § 14 odst. 7 zák. č. 219/2000 Sb. dne 7. 12. 2017 pod č. j. UZSVM/B/60570/2017-

HMU1 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 nemovitou věc uvedenou v Čl. I. (dále jen „**pronajímaný majetek**“) k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné a užívat pronajímaný majetek jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
3. Účelem nájmu je naložení s majetkem státu nepotřebným k plnění funkcí státu formou pronájmu pronajímaného majetku pro činnost nájemce - užívání stavby Veveří, č.p. 989, obč.vyb., ve vlastnictví nájemce (LV 273) stojící na pronajímaném majetku. Stavba je užívána jako komerční objekt.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajímaného majetku dobře znám, neboť si jej prohlédl před uzavřením této smlouvy a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že ho pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajímaného majetku zachovávat (zejména s návody a technickými normami).
5. Pronajímatel odevzdá nájemci pronajímaný majetek v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá. Pronajímatel odevzdá nájemci pronajímaný majetek se vším, co je třeba k jeho řádnému užívání.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajímaný majetek se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši **394 263,- Kč ročně**.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č.: xxxxxxxxxxxxxxxx, a to do 30. 4. běžného roku.
3. Poměrná část nájemného za rok 2018, za období od 15. 3. 2018 do 31. 12. 2018 ve výši 315 410,00 Kč je splatná do 3. 4. 2018.
4. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol **6901800202**.
5. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
6. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část ročního nájemného.
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:

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

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.

Čl. IV.

Nájem se sjednává na dobu od 15. 3. 2018 do 14. 3. 2026.

Čl. V.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat pronajímáný majetek k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen pronajímáný majetek udržovat v takovém stavu, aby mohl sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajímaného majetku po dobu trvání nájmu.
4. Nájemce je povinen užívat pronajímáný majetek jako řádný hospodář a pouze k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 3.), vycházejícímu z jeho povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo opotřebení nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem. Pronajímáný majetek 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. 3.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajímaného 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 pronajímaného majetku.
7. Nájemce může zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem) jen v případě, vydá-li s tím pronajímatel písemný souhlas. Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jde o hrubé porušení povinnosti nájemce, které pronajímateli způsobuje vážnější újmu a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup na pronajímáný majetek, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.

Čl. VI.

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 a rovněž okamžitým ukončením, 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 nájemního vztahu je účinné dnem doručení oznámení nájemci.

4. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného uzavření nájemní 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 pronajímaného majetku nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy. Toto ujednání zároveň pokládají za sdělení o ukončení nájmu dle odst. 2 citovaného ustanovení ke sjednanému datu, a případné další užívání pronajímaného majetku nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy.
5. Užívá-li nájemce pronajímaný majetek takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí zničení pronajímaného majetku, popř. užívá-li nájemce pronajímaný majetek k jinému, než sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby pronajímaný majetek užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní ho na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechne-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné nebezpečí z prodlení, 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. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
7. Nájem ujednaný na dobu určitou může každá ze stran vypovědět jen z důvodů, ujednaných v této smlouvě.
8. 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 tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

Čl. VII.

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 pronajímaný majetek, vyklizený, resp. uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebením.

Čl. VIII.

1. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné řádně a včas, přísluší pronajímateli zákonný úrok z prodlení ve výši, stanovené právním předpisem.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajímaný majetek včas a řádně vyklizený, resp. uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebením, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 10% měsíčního nájemného za každý den prodlení. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

Čl. IX.

1. Za užívání pronajímaného majetku nájemcem náleží pronajímateli za dobu od 1. 1. 2018 do 14. 3. 2018 náhrada ve výši 78 853,- Kč, a to z titulu bezdůvodného obohacení. Nájemce se zavazuje zaplatit tuto náhradu spolu s úhradou nájemného dle Čl. III. odst. 3. této smlouvy nejpozději do 3. 4. 2018.

Čl. X.

1. Smlouva je uzavřena okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Smlouva nabývá platnosti 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) a účinnosti dnem 15. 3. 2018 za předpokladu, že smlouva byla rovněž uveřejněna 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).
3. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Pronajímatel předá nájemci doklad o uveřejnění smlouvy v registru smluv podle § 5 odst. 4 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, jako potvrzení skutečnosti, že smlouva nabyla účinnosti.
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. Ustanovení Čl. III. odst. 7. tímto není dotčeno.
8. Poplatkové a daňové povinnosti spojené s touto smlouvou nese nájemce.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou 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 Brně dne 15.3.2018

V Praze dne 8.3.2018

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

.....
Ing. Renata Číhalová
ředitelka
odboru Hospodaření s majetkem státu
(pronajímatel)

.....
Ing. Ondřej Horák
pověřený zmocněnec
AMISTA investiční společnost, a.s.
v zastoupení společnosti
Safety Real, fond SICAV, a.s.
(nájemce)

