

# Smlouva o nájmu

## č. 76 449/1

**Pronajímatel:** **Diplomatický servis**  
Praha 1, Václavské náměstí 816/49  
**Zastoupený:** **Ing. Karel Beran**, ředitel  
**Zřizovatel:** Ministerstvo zahraničních věcí ČR  
**Bankovní spojení:** xxx  
číslo účtu xxx  
IBAN: xxx  
BIC: xxx  
**IČ:** 00000175  
**DIČ:** CZ00000175  
(dále jen pronajímatel)  
a

**Nájemce:** **SPORTOVNÍ AREÁL PRAHA, spolek**  
zapsaný ve spolkovém rejstříku, vedeným Městským soudem v Praze, oddíl L,  
vločka 15753  
**Sídlo:** Nad Královskou oborou 1080/51, Bubeneč, Praha 7  
**Zastoupený:** **Mgr. Marek Kučera**, předseda spolku  
**IČ:** 26999111  
**DIČ:** CZ26999111  
(dále jen nájemce)

uzavírají podle § 2201 a následující, oddíl 3, pododdíl 1, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění a za podmínek dále sjednaných tuto smlouvu:

### I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s níže popsaným majetkem státu na základě zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, s:

- pozemkem parcelní číslo 301 o celkové výměře 2 663 m<sup>2</sup>, druh ostatní plocha;
- pozemkem parcelní číslo 399/1 o celkové výměře 47 421 m<sup>2</sup>, druh ostatní plocha;
- pozemkem parcelní číslo 399/3 o celkové výměře 106 m<sup>2</sup>, druh ostatní plocha;
- pozemkem parcelní číslo 399/5 o celkové výměře 4 095 m<sup>2</sup>, druh ostatní plocha;
- pozemkem parcelní číslo 399/36 o celkové výměře 551 m<sup>2</sup>, druh ostatní plocha;
- pozemkem parcelní číslo 399/37 o celkové výměře 76 m<sup>2</sup>, druh ostatní plocha;
- pozemkem parcelní číslo 1599 o celkové výměře 1 979 m<sup>2</sup>, druh ostatní plocha;
- pozemkem parcelní číslo 1588/1 o celkové výměře 348 m<sup>2</sup>, druh ostatní plocha;
- pozemkem parcelní číslo 1596/2 o celkové výměře 3 450 m<sup>2</sup>, druh ostatní plocha;
- pozemkem parcelní číslo 1689/1 o celkové výměře 239 m<sup>2</sup>, druh ostatní plocha;
- pozemkem parcelní číslo 399/30 o celkové výměře 5 857 m<sup>2</sup>, druh ostatní plocha;
- pozemkem parcelní číslo 399/6 o celkové výměře 7 478 m<sup>2</sup>, druh ostatní plocha;

Vše památkově chráněné území, katastrální území Troja, obec Praha, zapsanými na listu vlastnictví č. 99 na Katastrálním úřadě pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

2. Předmětem nájmu jsou pozemky uvedené v čl. I. odst. 1. této smlouvy, sestávající se z:
  - pozemku parcelní číslo 301 o celkové výměře 2 663 m<sup>2</sup>, druh ostatní plocha;
  - pozemku parcelní číslo 399/3 o celkové výměře 106 m<sup>2</sup>, druh ostatní plocha;
  - pozemku parcelní číslo 399/36 o celkové výměře 551 m<sup>2</sup>, druh ostatní plocha;
  - pozemku parcelní číslo 399/37 o celkové výměře 76 m<sup>2</sup>; druh ostatní plocha;
  - části pozemku parcelní číslo 399/1 o celkové výměře 40 869 m<sup>2</sup>, druh ostatní plocha;
  - části pozemku parcelní číslo 399/5 o celkové výměře 3 575 m<sup>2</sup>, druh ostatní plocha;
  - pozemku parcelní číslo 1599 o celkové výměře 1 979 m<sup>2</sup>, druh ostatní plocha;
  - pozemku parcelní číslo 1588/1 o celkové výměře 348 m<sup>2</sup>, druh ostatní plocha;
  - pozemku parcelní číslo 1596/2 o celkové výměře 3 450 m<sup>2</sup>, druh ostatní plocha;
  - pozemku parcelní číslo 1689/1 o celkové výměře 239 m<sup>2</sup>, druh ostatní plocha;
  - části pozemku parcelní číslo 399/30 o celkové výměře 5 684 m<sup>2</sup>, druh ostatní plocha;
  - a pozemku parcelní číslo 399/6 o celkové výměře 7 478 m<sup>2</sup>, druh ostatní plocha;

Celková plocha k pronájmu činí celkem 67 018 m<sup>2</sup>.

Přehled pozemků tvoří *Přílohu č. 1* této smlouvy.

3. Pronajímatel prohlašuje, že pronájmu v souladu s podmínkami této smlouvy o nájmu nebrání žádná práva či nároky třetích osob.
4. Pronajímatel tímto přenechává výše uvedený předmět nájmu do výlučného nájmu nájemci. Nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Oba shodně prohlašují, že jsou seznámeni se stavem předmětu nájmu, a že jim nejsou známy žádné závady, které by bránily v jeho užívání.
5. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu, uvedený v čl. I. odst. 2. smlouvy, využívat během celé doby nájemního vztahu **jako volno-odpočinkovou a relaxační zónu**.
6. Nájemce převezme předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2. smlouvy na základě písemného předávacího protokolu, podepsaného oběma smluvními stranami, který bude tvořit *Přílohu č. 2* této smlouvy. V předávacím protokolu bude zejména popsán stav předmětu nájmu.

## II. Doba nájmu

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2. smlouvy do nájmu nájemci **na dobu určitou 8 let ode dne podepsání protokolu o předání**.
2. Při splnění zákonných podmínek uvedených v § 27 odst. 1) v návaznosti na § 27 odst. 2) zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, lze po skončení této smlouvy tuto smlouvu o nájmu opětovně sjednat s tímtéž nájemcem, a to na dobu trvání v délce maximálně 8 let.
3. Vylučuje se pokračování užívacího vztahu tím, že by užívání pokračovalo i po dni, kdy má užívací vztah skončit.

## III. Nájemné

1. Smluvní strany sjednávají nájemné za **předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2. smlouvy** dohodou na základě ustanovení § 27 odst. 3) zákona č. 219/2000 Sb., v platném znění, **pro rok 2016 v měsíční výši 36 301,- Kč**, slovy: třicet šest tisíc tři sta jedna koruna česká, tj. v **roční výši 435 612,- Kč**, slovy: čtyři sta třicet pět tisíc šest set dvanáct korun českých.

2. Pro období roku 2017 a dále bude roční výše nájemného nově upravena písemným dodatkem, odsouhlaseným oběma smluvními stranami. 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 předchozí kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Pronajímatel se zavazuje zaslat nájemci oznámení o úpravě nájemného dle této inflační doložky nejpozději do 31.1. příslušného roku.
3. V případě, že dodatek ke smlouvě o nájmu pro následující období bude podepsán po datu splatnosti příslušné splátky, bude příslušná splátka nájemného splatná ve výši splátky nájemného za předchozí rok. Jakýkoli přeplatek či nedoplatek nájemného odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným upraveným v souladu s tímto článkem za období od 1. ledna běžného roku do doby sjednání dodatku o úpravě výše nájemného bude uhrazen bankovním převodem společně s nejbližší řádnou platbou nájemného.
4. **Příslušné roční nájemné** se nájemce zavazuje zaplatit nejpozději **do 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního roku nájmu**. První nájemné bude s ohledem na počátek smluvního vztahu uhrazeno nájemcem po písemném oznámení pronajímatele do 10 dnů od účinnosti této smlouvy na účet pronajímatele. Platby se uskuteční vždy na účet pronajímatele vedený u xxx, pobočka xxx, číslo účtu xxx, s uvedením čísla této smlouvy 76449 jakožto variabilního symbolu.
5. Pro včasnost platby je rozhodující den, kdy bude částka připsána na účet pronajímatele.
6. Pro případ **prodlení** s jakoukoli platbou související s užíváním předmětu nájmu sjednávají strany vedle zákonného úroku z prodlení smluvní pokutu za každý den prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky. Zákonný úrok z prodlení a smluvní pokuta jsou splatné každým dnem prodlení. Nájemce je povinen tento zákonný úrok z prodlení a smluvní pokutu zaplatit.

#### **IV. Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.
2. Pronajímatel je oprávněn kdykoli po předchozím písemném oznámení provádět za přítomnosti nájemce prohlídku předmětu nájmu tak, aby nenarušoval činnost nájemce. Nájemce je povinen takovou prohlídku umožnit.
3. Pronajímatel 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.
4. Pronajímatel se zavazuje na své náklady provést výstavbu oplocení a likvidaci zpevněných ploch viz *Příloha č. 3* této smlouvy.

#### **V. Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu využívat pro své potřeby. Případný podnájem lze sjednat pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Pronajímatel pro případ podnájemního vztahu bude požadovat po nájemci předložení uzavřených smluv o podnájmu do 1 měsíce po jejich podpisu. Nájemce je i bez zvláštního ujednání povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář

k ujednanému účelu. Popis užívání, včetně údržby pozemků, tedy co se považuje za řádné hospodaření, je následující:

- 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) pravidelnou kontrolu a případnou údržbu oplocení;
  - h) 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.

2. Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu včetně oplocení v řádném stavu.
3. Nájemce provádí na své náklady, po dobu nájmu, běžnou údržbu předmětu nájmu.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu, který nebude bezdůvodně odepřen a splnění případných dodatečných podmínek pronajímatele a povolení příslušných správních orgánů, 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 vyrozumění přístup do předmětu nájmu pro účely prohlídek. 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 používat celý předmět nájmu tak, aby pronajímateli nevznikla žádná škoda. Nájemce je povinen dodržovat veškerá bezpečnostní opatření. V případě vzniku škody zaviněné nájemcem 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 na předmětu nájmu zdržují. Neprovede-li nájemce tuto povinnost, odstraní škody na náklady nájemce pronajímatel.
7. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu a jeho bezprostřední okolí v čistotě a pořádku v souladu s platnými právními předpisy, zejména se 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.
8. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu.
9. Trvalé porosty jsou součástí pozemků a jsou ve vlastnictví pronajímatele. Zeleň na nezastavěných plochách předmětu nájmu je nájemce povinen v nejvyšší možné míře zachovat, náležitě ochraňovat před poškozením a na své vlastní náklady provádět pravidelnou údržbu, včetně likvidace vzniklého odpadu.

10. Nájemce se zavazuje složit jistotu ve výši tří měsíčního nájemného, tj. částku 108 903,- Kč, (slovy: jedno sto osm tisíc devět set tři koruny české), na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 10 dnů od podpisu této smlouvy. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci nejpozději do 30-ti dnů od ukončení nájemního vztahu zpět nájemci. Započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí ve výši zákonné sazby.
11. Při ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje předat předmět nájmu nepoškozený, vyklizený a v čistém stavu. 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.
12. Nájemce je vzhledem k výskytu významných sítí v provozování společnosti Pražské vodovody a kanalizace, a.s. povinen zajistit přístup a zpevněný příjezd pro těžkou techniku za účelem údržby, oprav, zásahů při haváriích apod., a to zpevněnou přístupovou komunikací a zpevněnou manipulační plochou (např. zatravnovací tvárnice) u vstupů na objektech veřejné kanalizace. Návrhové parametry: celková hmotnost proplachovací soupravy je až cca 33 tun, šíře 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.).
13. Nájemce se zavazuje zpřístupnit pronajímateli předmět nájmu za účelem provedení výstavby oplocení a likvidace zpevněných ploch. Rozsah prací je specifikován v *Příloze č. 3* této smlouvy.

## **VI. Zánik nájmu**

Nájemní vztah založený touto smlouvou končí:

1. *uplynutím* doby nájmu podle čl. II. odst. 1. této smlouvy.
2. *dohodou*: kdykoli na základě písemné dohody obou smluvních stran.
3. *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 neuplatnil právo na slevu z nájmu.
4. *výpovědí*:
  - a) ze strany pronajímatele s výpovědní dobou
    - (1) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, po předchozí výzvě pronajímatele;
    - (2) dá-li nájemce předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
    - (3) pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti dané touto smlouvou, po předchozí výzvě pronajímatele;
    - (4) pokud přestanou být plněny podmínky ustanovení § 27 odst. 1) zákona č. 219/2000 Sb., v platném znění.
  - b) ze strany pronajímatele bez výpovědní doby
    - (1) provede-li nájemce změnu věci bez souhlasu pronajímatele a neuvede věc do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá;

- (2) užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci;
- (3) porušuje-li nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím způsobí pronajímateli značnou újmu, zejména nezaplatil-li nájemné za dobu alespoň 3 měsíců, poškozuje-li předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo užívá-li neoprávněně předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno;
- (4) pokud přestanou být plněny podmínky ustanovení § 27 odst. 1) zákona č. 219/2000 Sb., v platném znění.

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 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 zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu nájemci;
- (5) neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu ani v dodatečně 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.

5. 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.

## **VII. Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva o nájmu 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. Tato smlouva o nájmu je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech v jazyce českém, přičemž pronajímatel i nájemce obdrží každý po dvou vyhotoveních. Smluvní strany se dohodly, že jednacím jazykem všech písemností bude čeština.
3. Jakékoliv změny této smlouvy o nájmu nebo dodatky k ní budou platné, pokud budou učiněny písemnou formou a podepsány oběma smluvními stranami.

4. Tato smlouva o nájmu nabývá platnosti dnem podpisu smlouvy oběma smluvními stranami a dnem připsání částky dle čl. V. odst. 10. této smlouvy na účet pronajímatele, přičemž rozhodujícím dnem je pozdější termín, není-li jistota složena současně s podepsáním smlouvy. Účinnost této smlouvy nabývá dnem podepsání protokolu o předání.
5. 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.

V Praze dne: 27.7.2016

V Praze dne: 21.7.2016

Za pronajímatele:

Za nájemce:

---

**Ing. Karel Beran**

---

**Mgr. Marek Kučera**