



MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ

MZE-35821/2025-11141



mzedms029396581

Číslo smlouvy pronajímatele: 651-2025-11141

Číslo smlouvy nájemce:

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), a v souladu s ustanovením § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000Sb.“)

mezi stranami:

Česká republika - Ministerstvo zemědělství

se sídlem Těšnov 65/17, Nové Město, 110 00 Praha 1,
za kterou právně jedná Mgr. Pavel Brokeš, ředitel odboru vnitřní správy, na základě Organizačního řádu Ministerstva zemědělství v platném znění,
IČO: 00020478

DIČ: CZ00020478 (v postavení osoby povinné k dani dle § 5 odst. 1 věty druhé a plátce dle § 6 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů)

bankovní spojení: ČNB Praha 1

číslo účtu: 19-1226001/0710 – nájem

1226001/0710 – služby

kontaktní osoba: Mgr. Petr Víšek,

e-mail: petr.visek@mze.gov.cz,

tel.: 221812505, +420773784820

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

se sídlem:

právní forma:

zapsaná v obchodním rejstříku

IČ:

DIČ: (plátce DPH)

Zastoupena:

bankovní spojení:

číslo účtu:

Kontaktní osoba:

Tel.:

E-mail:

(dále jen „**Nájemce**“)

(společně dále jen „**smluvní strany**“)

Článek I. Úvodní ustanovení

Tato smlouva je uzavírána v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., v platném znění, a je jí pronajímán na základě příslušného rozhodnutí dočasně nepotřebný majetek ve vlastnictví České republiky a příslušnosti hospodařit Ministerstva zemědělství.

Článek II.

Předmět nájmu

1. Česká republika je vlastníkem a Ministerstvo zemědělství je příslušné hospodařit s pozemkem p. č. 2068, jehož součástí je budova č.p. 626 na adrese Štěpánská 626/63, Praha 1, v k. ú. Nové Město, zapsaným na LV č. 447 vedeným u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na adrese Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, Praha 8. Příslušnost hospodařit s majetkem státu vznikla na základě hospodářské smlouvy ze dne 31.12.1991. Pronajímatel touto smlouvou přenechává za úplaty nájemci k dočasnému užívání nebytové prostory v budově č.p. 626 na adrese Štěpánská 626/63, Praha 1 (dále jen „Budova“). Nájemní právo vzniklé touto smlouvou je možné zapsat do veřejného seznamu pouze na návrh Pronajímatele nebo s jeho souhlasem.
2. Předmětem nájmu upraveného touto smlouvou jsou nebytové prostory v přízemí Budovy o souhrnné výměře podlahové plochy **160,60 m²** (dále také jen „pronajímané prostory“ nebo „předmět nájmu“). Půdorysný plán předmětu nájmu, jeho umístění, specifikace a výměry podlahové plochy tvoří přílohu č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Součástí předmětu nájmu jsou hmotné movité věci, jejichž výčet bude uveden v příloze předávacího protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu.
3. Pronajímatel se zavazuje přenechat předmět nájmu Nájemci k dočasnému užívání a Nájemce se zavazuje platit za to sjednané nájemné a úhradu za služby v souladu s článkem V. a VI. této smlouvy.
4. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je stavebně určen k provozování jako potravinářská prodejna.
5. Smluvní strany konstatují, že předmět nájmu je způsobilý k užívání v souladu s účelem uvedeným v čl. III. této Smlouvy. Nájemce byl předávajícím upozorněn na vlastnosti a případné vady a detailně se seznámil se stavem předmětu nájmu. Se souhlasem obou stran se vylučuje odpovědnost Pronajímatele za vady, ať již na celém předmětu nájmu (nemovitosti) nebo nějaké její součásti. Nájemce byl předávajícím upozorněn na vlastnosti a případné vady a detailně se seznámil se stavem předmětu nájmu. Takto předmět nájmu Nájemce přejímá do svého užívání. O předání předmětu nájmu je sepsán předávací protokol.

Článek III.

Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu s jeho stavebním určením a kolaudačním rozhodnutím případně dalšími podmínkami jako potravinářskou prodejnu. Nájemce se zavazuje využívat předmět nájmu výhradně pro účely podnikání specifikovaného v předchozí větě. Výpis z obchodního (živnostenského nebo jiného veřejného) rejstříku Nájemce tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje plnit zákonné a technické požadavky potřebné pro stanovený účel nájmu na vlastní náklady. Předmět nájmu lze využívat pouze pro zákonné, touto smlouvou vymezené účely.
3. Případná změna účelu užívání předmětu nájmu nebo předmětu podnikání Nájemce v předmětu nájmu musí být předem projednána a písemně schválena Pronajímatelem, a to i v případě, že by se mělo jednat jen o nepodstatnou změnu ve smyslu § 2304 odst. 2 občanského zákoníku.
4. Pronajímatel se zavazuje přenechat pronajímané prostory Nájemci tak, aby je mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu, udržovat je v takovém stavu, aby mohly sloužit tomu užívání, pro které byly pronajaty, a zajistit Nájemci jejich nerušené užívání po dobu nájmu.
5. Nájemce se zavazuje, že nebude pronajímané prostory užívat k jiným účelům, než ke kterým jsou dle této smlouvy určeny. Porušení tohoto závazku zakládá právo Pronajímatele odstoupit od této smlouvy.

6. Nájemce nebo jím zmocněná osoba jsou oprávněni umístit v pronajímaných prostorách své sídlo zapisované do obchodního rejstříku či místo podnikání, resp. provozovnu zapisovanou do živnostenského (obchodního) rejstříku. Při skončení nájmu je nájemce povinen zajistit do 45 kalendářních dnů od data skončení nájmu výmaz takto zapsaného sídla podnikání nebo provozovny ze živnostenského (obchodního rejstříku).

Článek IV. Doba trvání nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává na dobu určitou s celkovou dobou trvání 8 let ode dne nabytí účinnosti smlouvy.
2. Pronajímatel a Nájemce výslovně prohlašují na základě vzájemné dohody, že pro tento nájemní vztah vylučují platnost ustanovení § 2230 odst. 1 občanského zákoníku o automatickém obnovování nájemní smlouvy po ukončení smluvně dohodnuté doby nájmu; pokud by proto Nájemce užíval předmět nájmu i po uplynutí nájemní doby a Pronajímatel by jej ani nevyzval do jednoho měsíce k odevzdání předmětu nájmu, nemůže za žádných okolností platit, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně.

Článek V. Nájemné

1. Nájemné za předmět nájmu činí Kč (slovy korun českých) bez DPH za rok. Nájemné je stanoveno po dohodě smluvních stran nejméně ve výši v místě obvyklé v čase uzavření nájemní smlouvy za podmínek vyplývajících z výsledků elektronické aukce (ID, č.j.) vyhlášené prostřednictvím Elektronického aukčního systému Správce: Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2, IČO: 69797111, dostupného na webových stránkách www.nabidkamajetku.cz. V souladu s ustanovením § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je nájem nemovité věci osvobozen od DPH. Nájemné nezahrnuje cenu poskytovaných služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu.
2. Nájemné dle odstavce 1. tohoto článku bude hrazeno měsíčně ve výši Kč (slovy korun českých) na účet Pronajímatele vedený u ČNB č.ú. 19-1226001/0710, vždy do desátého dne příslušného kalendářního měsíce. Nájemné za období kratší než kalendářní měsíc, činí alikvótní část měsíčního nájemného.
3. Smluvní strany mohou po vzájemné dohodě upravit dodatkem smlouvy změnu hrazení nájemného za příslušné období trvání nájmu.
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy předmět nájmu nebude bez zavinění smluvních stran z objektivních důvodů užíván k provozování podnikatelské činnosti Nájemce v souladu s účelem nájmu, může Pronajímatel na odůvodněnou písemnou žádost Nájemce povolit jednorázově, nejdéle však na dobu jednoho kalendářního měsíce, poměrné snížení sjednaného měsíčního nájemného dle tohoto článku smlouvy. Snížení se netýká povinnosti hradit náklady služeb dle článku VI. této smlouvy.
5. Na začátku každého roku nájmu počínaje rokem 2026 bude zvýšeno nájemné podle průměrné roční míry inflace, vyjádřené indexem růstu spotřebitelských cen za předcházející rok, zveřejněné Českým statistickým úřadem, s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku. Zvýšení bude realizováno jednostranným písemným oznámením Pronajímatele Nájemci.
6. Pro případ nových nebo zvýšených daňových, odvodových nebo poplatkových povinností stanovených nebo vyměřených Pronajímateli v souvislosti se správou budovy je Pronajímatel oprávněn zvýšit sjednané nájemné od 1. dne následujícího kalendářního čtvrtletí o částku odpovídající poměru roční výše těchto povinností a rozsahu Nájemcem užívaných ploch. Pro odstranění jakýchkoliv pochybností smluvní strany uvádějí, že tímto ustanovením není nijak

dotčeno oprávnění Pronajímatele navýšit nájemné podle průměrné roční inflace dle předchozího odstavce 4 tohoto článku smlouvy.

7. V případě prodlení s platbou nájemného může Nájemce po Pronajímateli požadovat kromě dlužné částky i smluvní úrok z prodlení ve výši 0,25 % dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
8. Podmínkou elektronické aukce vyhlášené prostřednictvím elektronického aukčního systému a uzavření této smlouvy je složení kauce Nájemce jako vybraného zájemce elektronické aukce ve výši 1.650.000 Kč (slovy „jeden milion šest set padesát tisíc korun českých“), která slouží též jako vratná peněžitá jistota ve stejné výši k zajištění případných nároků Pronajímatele plynoucích z porušení a nedodržení smluvních povinností Nájemce za stejných podmínek, jaké platí i pro bankovní záruku popsanou v této smlouvě. Kauce bude vrácena po skončení smluvního vztahu, nebo čerpána na uvedené nároky. Po dobu smluvního vztahu bude uložena na účtu Pronajímatele č. 6015-1226001/0710. Účet u ČNB je bezúročný a Nájemce prohlašuje, že úroky z jistoty od jejího poskytnutí nebude požadovat. V průběhu sjednaného smluvního vztahu může být složená kauce nahrazena bankovní zárukou ve shodné výši. Po doložení potvrzení o zřízení bankovní záruky Nájemcem bude kauce uvolněna a vrácena. Bankovní záruka bude mít formu bezpodmínečné bankovní záruky znějící ve prospěch Pronajímatele s plněním bez námitek a na základě první výzvy. Právo ze záruky je Pronajímatel oprávněn uplatnit v případě, že Nájemce neuhradil Objednateli vzniklou pohledávku, nebo smluvní pokutu dle ustanovení této Smlouvy, nebo způsobenou škodu, nebo škodu způsobenou tím, že neužívá předmět nájmu v souladu s touto Smlouvou. Bankovní záruka, nebo její část po odečtení případných pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci bude Pronajímatelem uvolněna ve prospěch Nájemce do 30 kalendářních dnů následujících po ukončení nájemní smlouvy a řádného převzetí předmětu nájmu. Bankovní záruku je povinen Nájemce udržovat ve výši, v níž byla poskytnuta po celou dobu účinnosti bankovní záruky. Pakliže byla bankovní záruka Pronajímatelem použita na úhradu příslušných pohledávek zajištěných bankovní zárukou, je povinností Nájemce doplnit bankovní záruku na původní smlouvenou výši, a to ve lhůtě 3 pracovních dnů.

Článek VI. Služby

1. Nájemce je povinen hradit náklady služeb poskytnutých v souvislosti s užíváním pronajímaných prostor v měsíčních zálohách spolu s nájemným, tj. do 10. dne příslušného kalendářního měsíce na účet Pronajímatele vedený u ČNB č. ú. 1226001/0710.
2. Ceny služeb, poskytovaných v souvislosti s užíváním pronajímaných prostor jsou stanoveny zálohově, jejich výpočet je proveden ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 3.
3. Vyúčtování hrazených záloh bude provedeno vždy po skončení ročního zúčtovacího období, nejpozději do 30. dubna následujícího roku. Roční vyúčtování bude odpovídat podílu nájemce na skutečných nákladech zjištěných z faktur od prvotních dodavatelů. Doba splatnosti vyúčtování, na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem, je 21 kalendářních dnů ode dne jejího doručení nájemci.
4. Pronajímatel může každoročně upravit výši nákladů za služby v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce a výši skutečných nákladů Nájemce v předchozím roce.
5. V případě prodlení s platbou za služby může Pronajímatel požadovat po nájemci kromě dlužné částky i smluvní úrok z prodlení ve výši 0,25 % za každý i započatý den prodlení.
6. Nájemce je povinen hradit svým nákladem cenu ostatních služeb (zejména dodávka elektrické energie, zpracování a odvoz odpadů) souvisejících s užíváním předmětu nájmu při naplňování účelu nájmu. K tomuto účelu uzavře s dodavateli služeb příslušné smlouvy.

Článek VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje platit za pronajatý předmět nájmu sjednané nájemné ve výši, způsobem a v termínech uvedených v článku V. této smlouvy, jakož i hradit v souladu s článkem VI. této smlouvy zálohy a vyúčtování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu. Veškeré platby prováděné Nájemcem Pronajímateli dle této smlouvy se považují za uhrazené připsáním celkové hrazené částky na účet Pronajímatele. Včasné připsání částky na účet Pronajímatele je odpovědností Nájemce. Případné zdržení připsání částky na účet Pronajímatele jde k tíži Nájemce.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář v souladu s právními předpisy a touto smlouvou, zejména chránit předmět nájmu před poškozením, zničením nebo nepřiměřeným opotřebením.
3. Nájemce se zavazuje provádět běžnou údržbu i ostatní údržbu předmětu nájmu a nezbytné opravy předmětu nájmu po celou dobu nájmu na vlastní náklady, pokud není ve smlouvě ujednáno jinak. Běžnou a ostatní údržbou se rozumí zejména malování, výměny žárovek a zářivek, opravy dveřních zámků, opravy rozbitých oken apod. bez ohledu na jejich celkovou hodnotu a další práce obdobného charakteru dle obecných zvyklostí spojených s užíváním předmětu nájmu. Další nezbytné opravy představují opravy předmětu nájmu včetně zařízení a předmětů upevněných ve zdech, podlaze a stropu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení jejich hodnoty, nebo bez poškození budovy a další práce obdobného charakteru dle obecných zvyklostí spojených s užíváním předmětu nájmu bez ohledu na jejich celkovou hodnotu, pokud poškození nezpůsobí Pronajímatel, kdy v takovém případě její náprava bude provedena na náklady Pronajímatele (dále jen „nezbytné opravy a technické zhodnocení“). Součástí údržby a nezbytných oprav je též odstraňování následků havárií, živelných pohrom a jiných mimořádných událostí způsobených vyšší mocí, které se zavazuje Nájemce odstraňovat vlastními silami a na vlastní náklady s přihlédnutím k podmínkám užívání uvedeným v článku X. této smlouvy. Nájemce odpovídá Pronajímateli za veškeré škody, které mu způsobí svou činností na předmětu nájmu. K drobným úpravám a opravám v rámci běžné a ostatní údržby není nutný předchozí souhlas Pronajímatele. O nezbytných opravách a technickém zhodnocení je Nájemce povinen Pronajímatele předem informovat a není oprávněn k nim přistoupit bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele se způsobem jejich provedení.
4. Pokud se vyskytnou poruchy přesahující možnosti běžné údržby nebo další nezbytné opravy a technické zhodnocení, Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu prokazatelným způsobem oznámit prostřednictvím místně příslušného zaměstnance správy budov Pronajímateli potřebu příslušných oprav, které má provést Pronajímatel. V případě nesplnění této povinnosti je Nájemce povinen uhradit škodu tím způsobenou a nemá práva, která by mu jinak příslušela pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat předmět nájmu pro vady, jež nebyly včas Pronajímateli oznámeny, dle § 2208 občanského zákoníku (tj. zejména nemá právo na přiměřenou slevu z nájemného, právo požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů na provedení opravy, právo na prominutí nájemného a právo na výpověď nájmu bez výpovědní doby).
5. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s jeho určením dle článku III. této smlouvy a nebude předmět nájmu užívat ani nesvolí či neumožní, aby byl užíván pro jakékoli rušivé nebo nezákonné účely, Nájemce se zdrží obtěžování třetích osob nad míru přiměřenou poměrům hlukem, zářením, pachy nebo vibracemi způsobenými Nájemcem, jeho zaměstnanci nebo osobami, které vstoupily do pronajatých prostor. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách kontrolovat.
6. Nájemce se zavazuje zajistit u svých zaměstnanců dodržování obecně závazných právních předpisů a vnitroresortních předpisů Pronajímatele v oblasti ochrany a ostrahy majetku, požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, sjednaných provozních pravidel a spolupůsobit při realizaci preventivních opatření k zamezení vzniku škod na majetku a zdraví. Podpisem této smlouvy Pronajímatel potvrzuje, že byl Nájemcem seznámen v plném rozsahu s příslušnou dokumentací v oblasti ochrany a ostrahy majetku, požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, sjednaných provozních pravidel a preventivních opatření. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajímaných prostorách kontrolovat. Nájemce bere na vědomí, že budova je začleněna do kategorie činností se zvýšeným požárním nebezpečím.

7.

7.1. Stavební úpravy předmětu nájmu může Nájemce provést pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Smluvní strany si dohodly, že odsouhlasené úpravy předmětu nájmu provádí Nájemce v rámci své podnikatelské činnosti v plném rozsahu na svůj náklad. V odůvodněných případech mohou strany v souvislosti s úpravami provedenými na náklady Nájemce sjednat odpovídající změnu hrazení nájemného za příslušné období trvání nájmu. V případě, kdy budou mít úpravy charakter nezbytných oprav či potřebného technického zhodnocení předmětu nájmu, provede úpravy po písemném odsouhlasení na své náklady Pronajímatel. Pokud nebude v písemném souhlasu Pronajímatele stanoveno jinak, zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození Budovy, přecházejí jejich upevněním nebo vložením bezúplatně do vlastnictví Pronajímatele dnem ukončení smlouvy.

7.2. Smluvní strany shodně prohlašují, že v případě provedení úprav dle předchozího odst. 7.1. se v okamžiku skončení nájmu nejedná o bezdůvodné obohacení na straně Pronajímatele. Smluvní strany tím vylučují kdykoliv za trvání této smlouvy, a i v případě jejího skončení, případnou povinnost Pronajímatele k jakékoliv náhradě finančních či jiných prostředků z důvodu stavebních či jiných úprav předmětu nájmu, a to i pokud došlo ke zhodnocení předmětu nájmu. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností smluvní strany sjednávají, že Nájemce nemá nárok na vyrovnání či náhradu za jakékoliv změny předmětu nájmu Nájemcem provedené či předměty a zařízení Nájemcem v předmětu nájmu či na něm upevněné, a to ani v případě, že těmito změnami, předměty či zařízeními došlo ke zhodnocení předmětu nájmu.

7.3. Smluvní strany se dohodly, že úpravy pronajímaných prostor provedené Nájemcem se souhlasem Pronajímatele, které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu zákona č. 586/92 Sb., zákon o daních z příjmu ve znění pozdějších předpisů, bude po dobu trvání nájemní smlouvy odepisovat Nájemce. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost, na které bylo provedeno technické zhodnocení, je zařazena do příslušné odpisové skupiny.

8. Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci plný a nikým nerušený výkon jeho práva nájmu a umožnit mu opravy, údržbu a úpravy předmětu nájmu v předem písemně schváleném rozsahu, pokud Pronajímatel tuto povinnost nesplní z důvodů způsobených vyšší mocí, případně z jiných důvodů Pronajímatelem neovlivnitelných, nemá Nájemce právo na slevu na nájemném nebo na náhradu škody.
9. Pronajímatel je povinen informovat Nájemce o jakýchkoli stavebních či jiných zásazích v Budově, které by se mohly dotknout nebo omezit Nájemce.
10. Zřízení užívacího práva nebo užívání předmětu nájmu jiným subjektem je vyloučeno.
11. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem Nájemce v termínu a čase stanoveném po vzájemné dohodě za účelem kontroly dodržování této smlouvy, nebo běžné údržby. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu bez osoby pověřené Nájemcem pouze v případě havárie nebo živelné či jiné obdobné události, kdy se dá předpokládat, že by mohla být způsobena škoda. O této skutečnosti je Pronajímatel povinen bez zbytečného prodlení vyrozumět Nájemce, se sdělením důvodu vstupu do objektu.
12. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav a ostatní údržby předmětu nájmu, k němuž je povinen Pronajímatel.
13. Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen vyklidit předmět nájmu a předat jej Pronajímateli nebo jeho pověřenému zástupci ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným úpravám ošetřeným ve smlouvě nebo písemném souhlasu Pronajímatele. O předání bude sepsán protokol podepsaný zástupci obou smluvních stran, jehož součástí bude stav příslušných měřidel k okamžiku zpětného převzetí předmětu nájmu a soupis případných škod způsobených na předmětu nájmu Nájemcem. V průběhu jednoho kalendářního roku před

skončením nájmu je Nájemce povinen umožnit dalším zájemcům o pronajmutí prohlídku předmětu nájmu v přítomnosti Pronajímatele nebo jeho zástupce.

14. Nájemce bere na vědomí, že Budova, ve které se nachází pronajímané prostory, není pojištěna. Z tohoto důvodu neodpovídá Pronajímatel za škody na majetku Nájemce, které nastanou v důsledku nezaviněných škodních událostí v pronajímaných prostorách.
15. Nájemce i Pronajímatel se zavazují během plnění této smlouvy k povinnosti mlčenlivosti a ochrany neveřejných informací získaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a po ukončení smlouvy zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o kterých se dozví od Pronajímatele v souvislosti s plněním smlouvy.
16. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má Nájemce v pronajímaných prostorách.
17. Nájemce se zavazuje zajistit, že do kanalizace v pronajímaných prostorách nebudou vhazovány jakékoliv objemné předměty. Nájemce bere na vědomí, že objemné předměty, které do kanalizace nepatří, způsobují zaseknutí čerpadla a tím ucpání lapolu a přečerpávací jímky, v důsledku čehož může dojít k přetečení splaškové kanalizace do suterénních prostorů Budovy. Za účelem splnění závazku nájemce uvedeného ve větě první tohoto odstavce smlouvy se nájemce zejména zavazuje umístit na toalety vhodné nádoby na objemné předměty a dále dostatečně velké vývěsky zakazující vhazování objemných předmětů do kanalizace.
18. Nájemce je oprávněn za podmínek dle § 2305 a násl. Občanského zákoníku s předběžným souhlasem Pronajímatele opatřit předmět nájmu v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními souvisejícími výlučně s účelem smlouvy, aniž by byly ohroženy dobré mravy. Nejpozději s ukončením tohoto nájemního vztahu je Nájemce povinen veškerá výše uvedená znamení odstranit. Za každé jednotlivé porušení výše uvedené povinnosti je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč.
19. Nájemce není podle § 27 odst. 6 zákona č. 219/2000 Sb. oprávněn převést nájem sjednaný touto smlouvou ve smyslu § 2307 občanského zákoníku.
20. Nájemce je podle ustanovení § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly, prováděné v souvislosti s případnou úhradou služeb/oprav z veřejných výdajů.
21. Nájemce je povinen zajistit po celou dobu plnění této smlouvy dodržování veškerých právních předpisů České republiky s důrazem na legální zaměstnávání, spravedlivé odměňování a dodržování bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.
22. Nájemce je povinen při výkonu případných administrativních činností souvisejících s plněním předmětu smlouvy používat, je-li to objektivně možné, recyklované nebo recyklovatelné materiály, výrobky a obaly.

Článek VIII. Skončení nájmu

- 1) Nájemní vztah dle této smlouvy skončí, není-li v této smlouvě stanoveno jinak, pouze
 - a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
 - b) písemnou dohodou smluvních stran; platnost nájemní smlouvy zanikne v takovém případě ke dni určenému v písemné dohodě,
 - c) výpovědí Pronajímatele nebo Nájemce i před uplynutím ujednané doby z kteréhokoliv z následujících sjednaných důvodů:
 - a. bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu,
 - b. objekt přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor,
 - c. výpověď i bez udání důvodů.
 - d) výpovědí Pronajímatele i před uplynutím ujednané doby z kteréhokoliv z následujících sjednaných důvodů:
 - a. nezaplatí-li Nájemce nájemné nebo služby ani do splatnosti příští splátky nájemného nebo služeb,
 - b. nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do užívání jinému subjektu bez souhlasu Pronajímatele,
 - c. jestliže Nájemce svůj provoz v objektu změní tak, že by snižoval vážnost činnosti Pronajímatele tím, že by sloužil nezákonným cílům nebo cílům odporujícím dobrým mravům či vzbuzoval veřejné pohoršení, či bude předmět nájmu užívat v rozporu s účelem nebo podmínkami sjednanými v této smlouvě a tento stav nebude odstraněn ani na základě upozornění Pronajímatele,
 - d. jestliže Nájemce neplní řádně a včas své povinnosti nebo přestane plnit dojednané podmínky,
 - e. jestliže Nájemce podstatným způsobem poruší povinnost, kterou na sebe vzal dle této smlouvy a nesjedná nápravu do doby, kdy byl k tomu Pronajímatelem vyzván;
 - f. poruší-li Nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;
 - g. Nájemce změnil v objektu předmět podnikání bez předchozího souhlasu Pronajímatele;
 - h. ztratí-li Nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu sloužící podnikání určen.
 - e) výpovědí Nájemce, porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci,
- 2) Pronajímatel může od této smlouvy odstoupit z následujících důvodů:
 - a) Nájemce neplní řádně a včas své povinnosti, a tyto nesplní ani v přiměřené dodatečné lhůtě, stanovené mu písemně Pronajímatelem, nebo
 - b) Nájemce zvláště závažným způsobem porušuje své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé smluvní straně, nebo
 - c) Přes doručenou písemnou výzvu užívá Nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem, nebo
 - d) Nájemce užívá pronajaté prostory k jinému účelu, než k jakému byly zkolaudovány, nebo
 - e) Bude zahájeno insolvenční řízení s Nájemcem, nebo
 - f) Nájemce sám podá dlužnický návrh na zahájení insolvenčního řízení nebo bude rozhodnuto o úpadku Nájemce, nebo
 - g) Nájemce vstoupí do likvidace.
- 3) Speciální výpovědní důvod a odstoupení od smlouvy dle § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb.:
Pronajímatel je oprávněn ukončit tuto smlouvu výpovědí s výpovědní dobou třicet dnů od doručení výpovědi Nájemci nebo okamžitým odstoupením od smlouvy, pokud státu – České republice (její organizační složce) nebo státní organizaci vznikne potřeba předmět nájmu nebo jeho část využít

k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci jeho působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti či jinak přestanou být plněny podmínky dle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, pro přenechání předmětu nájmu do užívání Nájemce. V případech výše uvedených (*potřeba předmět nájmu nebo jeho část využít k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci jeho působnosti*), které nastanou v době od platnosti této smlouvy, ale před její účinností, se smlouva bez dalšího ruší, a to ke dni, k němuž Nájemce obdrží písemné oznámení Pronajímatele o skutečnostech uvedených výše v této větě v závorce a vyznačených kurzívou. Nájemce není oprávněn v případě využití ustanovení tohoto odstavce ze strany Pronajímatele uplatňovat vůči Pronajímateli jakoukoliv náhradu škody či jiné nároky.

- 4) Neuposlechne-li Nájemce výzvy k zaplacení nájemného nebo služeb ani do splatnosti příštího nájemného nebo služeb podle odstavce 1. písm. d) a. tohoto článku smlouvy, má Pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 5) Pokud není stanoveno jinak, výpovědní doba činí šest měsíců a začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po dni, kdy byla písemná výpověď prokazatelně doručena druhé smluvní straně.
- 6) Výpověď musí být odůvodněna, vyjma odst. 1 písm. c) bodu c. a odst. 1 písm. e) tohoto článku smlouvy; to neplatí, má-li smluvní strana na základě ustanovení občanského zákoníku, zákona č. 219/2000 Sb., nebo této smlouvy právo vypovědět nájem bez výpovědní doby nebo s kratší výpovědní dobou.
- 7) Na základě dohody smluvních stran není strana, která nájem vypoví, povinna poskytnout druhé straně přiměřené odstupné. Je vyloučeno použití § 2315 občanského zákoníku.
- 8) Pronajímatel má právo na náhradu ve výši sjednaného nájemného, neodevzdá-li Nájemce Pronajímateli v den skončení nájmu předmět nájmu až do dne, kdy jej Nájemce Pronajímateli skutečně odevzdá. Náhrada odpovídá alikvótní části ročního nájemného a bude vypočtena podle poměru počtu dní překročení sjednané doby nájmu k počtu dní v kalendářním roce.
- 9) Smluvní strany souhlasí, že s odkazem na ustanovení článku VII. odst. 7 této smlouvy Nájemci nebude příslušet jakákoliv kompenzace hodnoty zhodnocení předmětu nájmu ponechaného po skončení nájmu v pronajímaných prostorech, což se týká i zhodnocení převedeného bezúplatně do vlastnictví Pronajímatele.
- 10) Pokud Nájemce po ukončení nájemního vztahu řádně nepředá předmět nájmu Pronajímateli ke dni skončení nájemního vztahu, je Pronajímatel oprávněn učinit po písemném upozornění Nájemce veškeré kroky nutné k vyklizení objektu, a to na náklady Nájemce. V takovém případě Pronajímatel nejprve Nájemce písemně vyzve k vyklizení objektu v náhradním termínu. Pokud Nájemce ani v tomto náhradním termínu objekt sám nevyklidí a řádně Pronajímateli nepředá, je Pronajímatel oprávněn po překonání zámku objekt sám vyklidit a movité věci, které jsou ve vlastnictví Nájemce umístit po dobu 30 dní v jiném uzamykatelném prostoru, to vše na náklady Nájemce. Za každý den prodlení s vyklizením objektu zaplatí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč. Ustanovení tohoto článku smlouvy však neplatí, pokud Pronajímatel svým jednáním předání zmaří nebo odmítne nebo neposkytne k němu dostatečnou součinnost.

Článek IX. Ochrana osobních údajů

- 1) Osobní údaje jsou v případě této smlouvy zpracovávány na základě článku 6 odst. 1 písm. b)

Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (dále jen „Nařízení“). Pro účely plnění smlouvy jsou zpracovávány osobní údaje Nájemce nebo jím ustanoveného zástupce. Pronajímatel prohlašuje, že splňuje požadavky dané Nařízením pro správce/zpracovatele osobních údajů. Osobní údaje jsou po ukončení smluvního vztahu vymazány s výjimkou dat potřebných pro plnění zákonných požadavků (např. daňové zákony, zákon o účetnictví).

- 2) V souvislosti s plněním smlouvy se Nájemce zavazuje zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o kterých se dozví, a to i po ukončení smlouvy. Pokud se Nájemce kdykoliv v průběhu realizace smlouvy nebo po jejím ukončení seznámí s osobními údaji, platí povinnost mlčenlivosti také pro osobní údaje včetně zákazu předávat osobní údaje třetí osobě. V případě, že Nájemce zjistí, že bude osobní údaje jakýmkoliv způsobem zpracovávat, je o této skutečnosti povinen neprodleně informovat Pronajímatele a uzavřít s ním zpracovatelskou smlouvu v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů; GDPR) a dále postupovat v souladu s uvedeným nařízením a zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů.

Článek X. Podmínky užívání

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s jeho určením, dbát v celém rozsahu na dodržování všech bezpečnostních a protipožárních předpisů a opatření a dodržovat všechny ostatní právní normy vztahující se k této smlouvě. Nájemce nebude předmět nájmu užívat, ani nesvolí či neumožní, aby byl užíván pro žádné rušivé nebo nezákonné účely.
3. Nájemce bude na své náklady zajišťovat úklid předmětu nájmu, jakož i ekologicky provádět veškeré provozní činnosti související s nájmem a běžný provozem předmětu nájmu podle obecných zvyklostí (jako např. praní prádla apod.).
4. Nájemce uhradí Pronajímateli veškeré škody na předmětu nájmu způsobené vlastním provozem, s výjimkou obvyklého opotřebení předmětu nájmu.
5. Nájemce zajistí na svůj náklad do 1 měsíce od zahájení nájemního vztahu revizi elektroinstalace, elektrických spotřebičů (kopie revizních zpráv Nájemce předá Pronajímateli na výzvu).
6. Nájemce v objektu neumístí, ani nedovolí umístit, nebude používat, ani nedovolí používat, nebude spravovat, ani nedovolí spravovat a nevnese, ani nedovolí vnést do budovy bez případného předchozího prokazatelného souhlasu Pronajímatele žádné zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, infekční materiál, ropné produkty, azbest nebo azbest obsahující materiály.
7. Pokud jakékoliv jednání, opomenutí nebo nedbalost Nájemce či kteréhokoliv z jeho zaměstnanců, pozvaných osob, zprostředkovatelů, zástupců a dodavatelů a jejich hostů a pozvaných osob, způsobí jakoukoliv škodu osobám, či na majetku, Pronajímatel neponese za takovou škodu odpovědnost vůči Nájemci, jeho zprostředkovatelům, pomocným pracovníkům, zaměstnancům,

pozvaným osobám, zákazníkům nebo návštěvníkům a vůči nikomu, kdo za Nájemce nebo na jeho příkaz jedná a Nájemce se zavazuje odškodnit a uchránit Pronajímatele od odpovědnosti a nároků, týkajících se jakékoli takové škody s výjimkou případů, kdy je výše uvedené kryto pojištěním.

8. Nájemce bere na vědomí, že objekt, jehož součástí jsou předávané prostory, není pojištěn. Nájemce zajistí a uhradí sám nebo prostřednictvím třetí osoby, které předal předmět nájmu do užívání, pojištění předmětu nájmu proti obvyklým rizikům (pojištění nebytových prostor a vlastní odpovědnosti za škodu způsobenou v souvislosti s činností Nájemce) do 60 kalendářních dnů od nabytí účinnosti smlouvy s tím, že v případech, kdy dojde k poškození budovy a Nájemce nezajistí nápravu škody sám a na své náklady, pojistné plnění bude poukázáno na účet Pronajímatele (kopii pojistné smlouvy pokrývající dobu plnění předmětu této smlouvy o nájmu předloží Pronajímateli bez zbytečného odkladu po jejím uzavření). Pojištění nebytových prostor bude zahrnovat nejméně tato rizika – požár, výbuch, kouř, škody způsobené vodou z vodovodního zařízení včetně ztráty vody, vandalismus, škody způsobené přepětím. Nájemce je povinen mít po celou dobu plnění předmětu smlouvy uzavřenou pojistnou smlouvu, jejímž předmětem je pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou Nájemcem, ve výši odpovídající minimálně pojistné částce 50.000.000,- Kč (slovy: padesát milionů korun českých). Originál platné pojistné smlouvy je Pronajímatel povinen kdykoliv v průběhu plnění na vyžádání Pronajímatele předložit.
9. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí nalézajících se v nebo na předmětu nájmu.
10. Po ukončení nájemního vztahu Nájemce odevzdá předmět nájmu nezatížený žádnými právy a povinnostmi, pokud se smluvní strany v konkrétním případě nedohodnou jinak.
11. Pronajímatel se zavazuje zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv Nájemce po celou dobu nájemního vztahu (za narušení nájemních práv se nepovažuje plánovaná oprava). Pronajímatel se zavazuje zajistit, aby Nájemce mohl předmět nájmu využívat nepřetržitě. Pronajímatel zejména nebude jakkoli omezovat Nájemce, jeho zaměstnance a zákazníky a smluvní partnery v přístupu do předmětu nájmu v kteroukoliv denní či noční dobu, každý den v roce.

Článek XI.

Údržba, stavební a jiné úpravy

1. Pokud není v této smlouvě dohodnuto jinak, jsou veškeré opravy, údržba a zhodnocení objektu provedené Nájemcem na majetku Pronajímatele dle čl. VII. odst. 3. a 7. provedeny bez jakékoliv náhrady a povinnosti platby Pronajímatele Nájemci, a to i v případě, že dojde k zániku nájemního vztahu z této nájemní smlouvy jakýmkoliv jiným způsobem, než uplynutím sjednané doby nájmu, pokud se strany nedohodnou písemně jinak.
2. Obměnu jednotlivých částí vybavení pronajímaných prostor je Nájemce oprávněn provádět po předchozím souhlasu Pronajímatele v souladu s interními předpisy Pronajímatele.

Článek XII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a sjednává se s účinností od za předpokladu, že smlouva bude neprodleně po jejím podpisu

uveřejněna v registru smluv v souladu s odst. 6 tohoto článku smlouvy. V případě, že nebude smlouva v tomto termínu uveřejněna v registru smluv dle tohoto článku smlouvy, nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.

2. Smlouvu lze měnit pouze vzestupně číslovanými písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci Pronajímatele a Nájemce. Jsou-li nebo stanou-li se jednotlivá ustanovení této smlouvy neplatná a/nebo neúčinná, nemá to za následek neplatnost a/nebo neúčinnost celé smlouvy. Smluvní strany se v takovém případě zavazují, že místo neplatných a/nebo neúčinných ustanovení sjednají takovou úpravu, která se co nejvíce přiblíží účelu, který sledovalo neplatné a/nebo neúčinné ustanovení.
3. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž Pronajímatel obdrží tři stejnopisy a Nájemce jeden stejnopis. Smlouvu lze podepsat oběma Smluvními stranami elektronicky, platným (ověřeným) digitálním podpisem oprávněných osob. V tomto případě obdrží každá ze Smluvních stran jedno elektronické vyhotovení.
4. Smluvní strany se dohodly, že za vzájemnou doručovací adresu považují adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy s tím, že Nájemce jakoukoli změnu údajů uvedených v záhlaví této smlouvy nebo údajů třetí osoby, jíž přenechal předmět pronájmu do užívání, do třiceti pracovních dnů prokazatelně oznámí kontaktní osobě Pronajímatele uvedené v záhlaví této smlouvy. Při porušení této povinnosti se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení.
5. Nájemce svým podpisem níže potvrzuje, že souhlasí s tím, aby obraz této smlouvy včetně jejích příloh a příp. dodatků a metadat k této smlouvě byly uveřejněny v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že podklady dle předchozí věty odešle za účelem jejich zveřejnění správci registru smluv Pronajímatel. Tím není dotčeno právo Nájemce na jejich odeslání. Nájemce bere na vědomí, že tato smlouva nabude účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv.
6. Smluvní strany prohlašují, že se s touto smlouvou seznámily a na důkaz své svobodné a určité vůle ji níže uvedeného dne, měsíce a roku podepisují.

Přílohy:

Příloha č. 1: Popis předmětu nájmu

Příloha č. 2: Výpis z obchodního (živnostenského nebo jiného) rejstříku Nájemce.

Příloha č. 3: Výpočtový list služeb

V Praze dne

Pronajímatel:

V Praze dne

Nájemce:

Česká republika – Ministerstvo zemědělství

Mgr. Pavel Brokeš

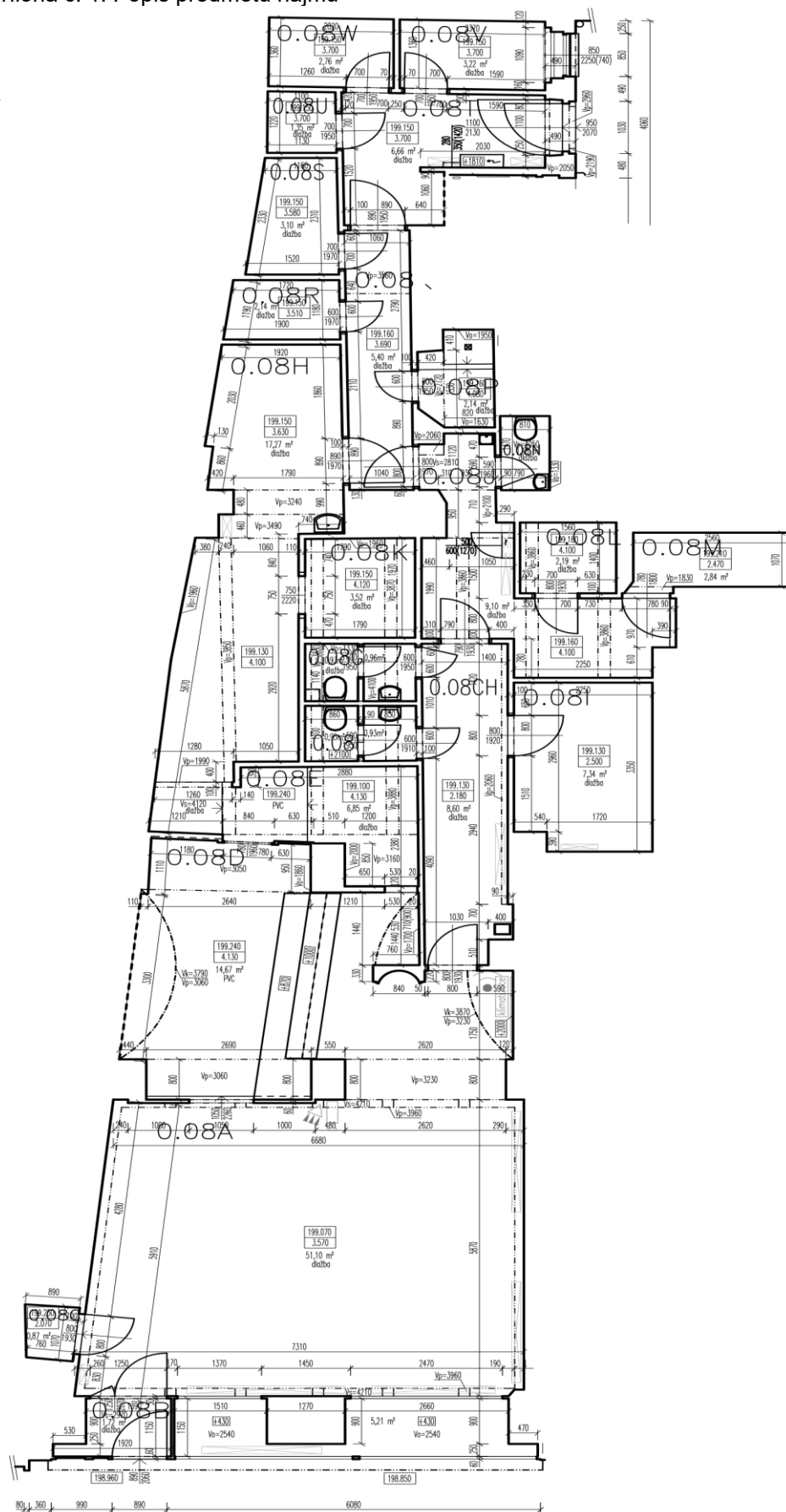
ředitel odboru vnitřní správy

.....

.....

.....

Příloha č. 1: Popis předmětu nájmu



Příloha č. 2: Výpis z obchodního rejstříku Nájemce

Příloha č. 3: Výpočtový list služeb

Ceny služeb (měsíční zálohy)

Nájemce - organizace	
platí ode dne účinnosti smlouvy č. 651-2025-11141	
Druh služby	
vodné, stočné	2.000,00 Kč
provoz kotelný a teplo	5.000,00 Kč
domovní činnost	3.000,00 Kč
Úhrada za služby měsíční	10.000,00 Kč

V Praze dne: