



MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ

MZE-60469/2021-11141



mze000021870857

Číslo smlouvy pronajímatele: 1563-2021-11141
Číslo smlouvy nájemce:

SMLOUVA O NÁJMU NEMOVITÝCH VĚCÍ

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, č. tel. 22181250, GSM:+420773784820 e-mail:

petr.visek@mze.cz.

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

(doplní uchazeč) Firma/podnikatel-fyzická či právnická osoba

Sídlo: (doplní uchazeč)

IČO: (doplní uchazeč)

DIČ: (doplní uchazeč) - (v případě, že se jedná o plátce DPH):

Zapsaná (doplní uchazeč) v případě obchodní společnosti do obchodního rejstříku vedeném u
, v případě podnikatele – fyzické osoby živnostenské oprávnění

Plátce/neplátce DPH

Zastoupena (doplní uchazeč): pokud se bude jednat o podnikatele – fyzickou osobu, která bude podepisovat smlouvu, bude „Zastoupena“ vymazáno

Bankovní spojení: (doplní uchazeč)

(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 na základě rozsudku Krajského soudu v Brně sp. Zn. 37 Co 132/97 ze dne 7. 6. 1999, který nabyt právní moci dne 9. 9. 1999, příslušné hospodařit s nemovitými věcmi - pozemkem st. parc. č. 81/1 o výměře 3011 m², jehož součástí je budova školícího a rekreačního zařízení „Skalský Dvůr“ čp. 52, občanská vybavenost, a souvisejícími pozemky včetně stavby technického vybavení bez čp/če v k. ú. Lhota u Lísku, obci Lísek a okresu Žďár nad Sázavou, jejichž výčet a specifikace je uveden na listu vlastnictví č. 312, který jako příloha č. 1 tvoří nedílnou součást této smlouvy, vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou (dále také jako „objekt“ nebo „budova“).
- 2) Pronajímatel touto smlouvou přenechává za úplaty objekt Nájemci k dočasnému užívání. Nájemní právo vzniklé touto smlouvou je možné zapsat do veřejného seznamu pouze na návrh Pronajímatele nebo s jeho souhlasem.
- 3) Předmětem nájmu upraveného touto smlouvou je objekt uvedený v odst. 1 tohoto článku a jehož přesný popis, umístění a výměry podlahové plochy jsou uvedeny v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy včetně vybavení pronajímaných prostor (dále souhrnně „pronajímané prostory“). Výčet vybavení pronajímaných prostor je obsažen v Příloze č. 2 této smlouvy, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
- 4) Pronajímatel se zavazuje přenechat předmět nájmu Nájemci k dočasnému užívání a Nájemce se zavazuje platit za to sjednané nájemné a služby v souladu s článkem V. této smlouvy.
- 5) Smluvní strany konstatují, že předmět nájmu je způsobilý k řádnému užívání. Nájemce se detailně seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej přejímá do svého užívání. O předání předmětu nájmu je sepsán předávací protokol.

Článek III.

Účel nájmu

- 1) Nájemce bude pronajímané prostory využívat k provozování rekreačního zařízení, hotelu, restaurace a činností s provozováním hotelu a restaurace souvisejících. 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. 4 této Smlouvy.
- 2) Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické požadavky potřebné pro provozování činnosti Nájemce v předmětu nájmu k účelu a za podmínek vymezených dle této smlouvy. 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 bude pronajímané prostory užívat pro vlastní potřebu odpovídajícím způsobem, a to výlučně jako rekreační zařízení s hotelovým ubytováním a stravovacími službami.
- 6) Nájemce se zavazuje, že nebude předmět nájmu užívat k jiným účelům, než ke kterým je dle této smlouvy určen. Porušení tohoto závazku zakládá právo Pronajímatele odstoupit od této smlouvy.
- 7) Nájemce je oprávněn umístit v předmětu nájmu své sídlo zapisované do obchodního rejstříku či místo podnikání zapisované do živnostenského rejstříku.

Článek IV.

Doba trvání nájmu

- 1) Nájem podle této smlouvy se sjednává na dobu určitou s celkovou dobou trvání smlouvy 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 činíKč 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 () 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 nemovitě věci osvobozen od DPH. Nájemné nezahrnuje cenu služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu.
- 2) Nájemné bude hrazeno měsíčně ve výšiKč 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) Na začátku každého roku nájmu počínaje rokem 2024 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.
- 5) Pro případ nových nebo zvýšených daňových, odvodových nebo poplatkových povinností stanovených nebo vyměřených Pronajímateli v souvislosti se správou budovy je Pronajímatel oprávněn po prokázání její výše Nájemci, 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.
- 6) V případě prodlení s platbou nájemného uhradí Nájemce Pronajímateli kromě dlužné částky i smluvní úrok z prodlení ve výši úroku z prodlení stanoveného nařízením vlády za každý i započatý den prodlení.
- 7) Podmínkou elektronické aukce vyhlášené prostřednictvím Elektronického aukčního systému a uzavření této smlouvy je složení kauce Nájemce jako vybraného zájemce elektronické aukce ve výši 250.000,- Kč (slovy „dvě stě 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 od oznámení Pronajímatele o jejím čerpání. O uplatnění práva ze záruky je Pronajímatel povinen informovat Nájemce bez zbytečného odkladu nejpozději do 5 pracovních dnů od uplatnění.

Článek VI. Služby

Nájemce je povinen hradit svým nákladem cenu všech služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu při naplňování účelu nájmu. K tomuto účelu uzavře s dodavatelem jednotlivých 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 náklady 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. Bude 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. Smluvní strany se dohodly, že za běžnou a ostatní údržbu předmětu nájmu budou považovat takovou opravu, u níž náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 8.000,- Kč. Bude-li na předmětu nájmu prováděno několik oprav, které budou spolu ve věcné a časové souvislosti, je rozhodující pro posouzení, zda jde o běžnou a ostatní opravu či nikoliv, součet nákladů jednotlivých souvisejících oprav. Další nezbytné opravy a technické zhodnocení představují opravy a úpravy 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, u nichž náklad na jednu nezbytnou opravu nepřesáhne částku 8.000,- Kč, se zavazuje provádět na své náklady Nájemce, pokud poškození nezpůsobí Pronajímatel. V takovém případě bude její náprava provedena na náklady Pronajímatele (dále jen „nezbytné opravy a technické zhodnocení“). Bude-li na předmětu nájmu prováděno několik nezbytných oprav a technických zhodnocení, které budou spolu ve věcné a časové souvislosti, je rozhodující pro posouzení, zda jde o další nezbytnou opravu či nikoliv, součet nákladů jednotlivých souvisejících oprav. Součástí běžné údržby a nezbytných oprav je též odstraňování následků havárií, živelních 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. Součástí nezbytných oprav a technického zhodnocení nejsou investice do předmětu nájmu, které je oprávněn realizovat za podmínek uvedených v čl. XI. odst. 2) jak Nájemce v souladu s odst. 7) tohoto článku tak i Pronajímatel, přičemž Nájemce je povinen mu realizaci takových akcí umožnit v souladu s obecnými zvyklostmi bez zbytečného odkladu. Nájemci pouze v takovém případě přísluší pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat v době jejich realizace předmět nájmu dle § 2208 občanského zákoníku právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo právo na prominutí nájemného. Nájemce není oprávněn vymáhat na Pronajímateli provedení investic nebo ušlý zisk při jejich provedení. 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 či ostatní údržby nebo další nezbytné opravy a technické zhodnocení, které zajišťuje na své náklady Nájemce, je Nájemce 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. 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 pronajímaných prostor.
- 6) Nájemce se zavazuje zajistit u svých zaměstnanců dodržování obecně závazných právních předpisů a 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. Veškeré stavební a jiné úpravy předmětu nájmu může Nájemce provést pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Smluvní strany si dohodly, že úpravy předmětu nájmu provádí Nájemce v rámci své podnikatelské činnosti vždy v plném rozsahu na svůj náklad, aby mohl předmět nájmu užívat k dohodnutému účelu, přičemž pokud nebude předmět nájmu uveden nejpozději dnem ukončení smlouvy do původního stavu, přecházejí zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození Budovy 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 a údržbu 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 s výjimkou poskytnutí ubytovacích služeb, které odpovídají číselnému kódu klasifikace produkce CZ-CPA 55, ve prospěch jiného subjektu, resp. 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 realizaci prací na předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav a ostatní související údržby předmětu nájmu, k němuž je povinen Pronajímatel. Pronajímatel se zavazuje, že omezení Nájemce v užívání předmětu nájmu v důsledku realizace prací a služeb dle tohoto odstavce smlouvy bude minimalizovat na míru nezbytně nutnou a uvedené opravy či ostatní údržba předmětu nájmu bude Pronajímatelem realizována po předchozí písemné dohodě s Nájemcem.
- 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 škodných událostí v pronajímaných prostorách.
- 15) Nájemce i Pronajímatel se zavazují k povinnosti mlčenlivosti a ochrany neveřejných informací získaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
- 16) 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 do 10 – ti dnů ode dne ukončení 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 5.000,- Kč.
- 17) Nájemce není podle § 27 odst. 6 zákona č. 219/2000 Sb. oprávněn převést nájem sjednaný touto smlouvou ve smyslu § 2307 občanského zákoníku.
- 18) Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči Nájemci zadržet movité věci, které jsou ve vlastnictví Nájemce, a které má Nájemce v pronajímaných prostorách.

- 19) Nájemce není oprávněn přenechat třetí osobě předmět nájmu do užívání, zejména do podnájmu v souladu s podmínkami z.č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění.
- 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.
 - d) výpovědí Pronajímatele i před uplynutím ujednané doby z kteréhokoliv z následujících sjednaných důvodů:
 - a. nezaplatí-li Nájemce nájemné nebo služby ani do splatnosti příštího nájemného nebo služeb,
 - b. jestliže Nájemce svůj provoz v objektu změnil 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,
 - c. jestliže Nájemce neplní řádně a včas své povinnosti nebo přestane plnit dojednané podmínky,
 - d. jestliže Nájemce poruší investiční povinnost nebo jinou povinnost, kterou na sebe vzal dle této smlouvy a nesjedná nápravu do doby, kdy byl k tomu Pronajímatelem vyzván
 - e. poruší-li Nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
 - f. nájemce přenechá předmět nájmu do podnájmu,
 - 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 Pronajímatele nebo Nájemce bez udání důvodu, a to s **(doplní uchazeč jednu z variant 9, 10, 11 nebo 12)** měsíční výpovědní dobou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
 - f) 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 sám podá dlužnický návrh na zahájení insolvenčního řízení nebo bude příslušným soudem pravomocně rozhodnuto o úpadku Nájemce, nebo
 - e) Nájemce pravomocným rozhodnutím soudu 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 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.
- 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 9 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. 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.
- 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) 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.

- 11) Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči Nájemci zadržet movité věci ve vlastnictví Nájemce, které má Nájemce v objektu.

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 včetně údržby pozemků a jejich součástí - sečení trávy, ořezávání a stříhání keřů a stromů s ekologickou likvidací veškerých rostlinných zbytků, 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 nejpozději do uvedení předmětu nájmu do provozu revize, které jsou pro provoz nezbytné a které nejsou podmínkou způsobilosti předání a převzetí předmětu nájmu dle č. II. odst. 5) smlouvy. Nájemce je povinen zajišťovat pravidelné předepsané revize

všech součástí předmětu nájmu na vlastní náklady. Kopie revizních zpráv Nájemce předává bezodkladně Pronajímateli.

- 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 bez ohledu na to, zda je výše uvedené kryto pojištěním.
- 8) Nájemce bere na vědomí, že budova není pojištěna. Nájemce zajistí a uhradí pojištění předmětu nájmu proti obvyklým rizikům (pojištění nemovitosti a vlastní odpovědnosti za škodu) s účinností od 1. 1. 2023 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 celou dobu plnění předmětu této smlouvy o nájmu předloží Pronajímateli nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne nabytí účinnosti nájemní smlouvy). Pojištění nemovitosti bude zahrnovat nejméně tato rizika - požár, úder blesku, výbuch, pád letadla, kouř, vichřici, tíhu sněhu, sesuv půdy, krupobití, atmosférické srážky, škody způsobené vodou z vodovodního zařízení včetně ztráty vody, škody mrazem, povodně, záplavy, laviny, zával a zemětřesení, 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 100.000.000,- Kč (slovy: jedno sto milionů korun českých). Originál platné pojistné smlouvy je Pronajímatel povinen kdykoliv v průběhu plnění na vyžádání Pronajímatele předložit.
- 9) Nájemce je po celou dobu účinnosti smlouvy povinen být pojištěn pro případ vzniku odpovědnosti za škodu způsobenou jinému provozní činností s tím, že limit pojistného plnění musí činit minimálně 10.000.000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých) a spoluúčast Nájemce nesmí u jednotlivého pojistného plnění přesáhnout částku 50.000,- Kč. Originál platné pojistné smlouvy je Pronajímatel povinen kdykoliv v průběhu plnění na vyžádání Pronajímatele předložit.
- 10) Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí nalézajících se v nebo na předmětu nájmu.
- 11) Po ukončení nájemního vztahu Nájemce odevzdá předmět nájmu nezatížený žádnými právy a povinnostmi, pokud se smluvní strany v konkrétním případě nedohodnou jinak.
- 12) Pronajímatel se zavazuje zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv Nájemce po celou dobu nájemního vztahu (za narušení nájemních práv se nepovažuje plánovaná oprava).

Článek XI.

Údržba, stavební a jiné úpravy

- 1) Pronajímatel předal a Nájemce převzal předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání pro účely nájmu. O předání předmětu nájmu bude před nabytím účinnosti této smlouvy pořízen předávací protokol potvrzený oprávněnými zástupci smluvních stran.
- 2) Nájemce je srozuměn s tím, že pro předmět nájmu mohou v období pronájmu po uzavření této Smlouvy vzniknout potřeby investic a oprav, které nejsou běžnou a ostatní opravou a údržbou předmětu nájmu, ale patří mezi nezbytné opravy a technické zhodnocení předmětu nájmu. Rozsah a předpokládaný finanční objem investic a oprav bude individuálně definován Pronajímatelem nebo odsouhlasen na návrh Nájemce Pronajímatelem, a to vždy pro každý jednotlivý případ v listinné podobě, se kterou bude Nájemce prokazatelně seznámen. K úhradě nákladů investic a oprav stanovených Pronajímatelem je povinen Pronajímatel, přičemž po dohodě stran v souladu s článkem V. odst. 3) této smlouvy je možné sjednat plnou či částečnou úhradu nákladů Nájemcem.
- 3) 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.
- 4) Obměnu jednotlivých částí vybavení pronajímaných prostor je Nájemce oprávněn provádět po předchozím souhlasu Pronajímatele v souladu s interními předpisy Pronajímatele.

Článek XII.

Další vzájemná ujednání

- 1) Nájemce se zavazuje, že pro potřeby zaměstnanců Pronajímatele, které tuto skutečnost prokáží zaměstnaneckým dokladem (pracovní smlouva, identifikační karta zaměstnance, potvrzení zaměstnavatele), a osobám blízkým ve smyslu §22 Občanského zákoníku poskytne ubytování za nájemné dle platného ceníku snížené o 20 %.
- 2) Nájemce se dále zavazuje, že osobám uvedeným v předchozím odstavci zapůjčovat sportovní potřeby (budou-li zřízeny a dostupné) a dále tenisový nebo volejbalový kurt s posilovnou za poplatky dle platného ceníku snížené o 20 %.
- 3) Nájemce se dále zavazuje, že bude poskytovat 20% slevu z ceny pronájmu konferenčních a školících prostor dle platného ceníku Pronajímateli, jím řízeným organizacím nebo právníkům osobám v působnosti Ministerstva zemědělství, které využijí budovu ke školícím účelům. Těmito osobami jsou řízené organizace nebo právníké osoby v působnosti Ministerstva zemědělství, jímž je Ministerstvo zemědělství zakladatelem nebo zřizovatelem a jejichž aktuální soupis je uveden na webových stránkách Ministerstva zemědělství.
- 4) Nájemce bude o využití budovy za účelem uvedeným v tomto článku Pronajímatele pravidelně jedenkrát ročně informovat o počtu zaměstnanců a právnických osob v působnosti Ministerstva zemědělství, kterým byla poskytnuta sjednaná cena v daném kalendářním roce. Tuto informaci poskytne kontaktní osobě Pronajímatele v následujícím kalendářním roce vždy nejpozději do konce jeho prvního kalendářního měsíce.

Článek XIII.

Závěrečná ustanovení

- 1) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a sjednává se s účinností od 1. 1. 2023, za předpokladu, že smlouva bude neprodleně po jejím podpisu, nejpozději dnem 31. 12. 2022 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 smlouva účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv, ne však dříve než dne 1. 1. 2023.
- 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 prohlašují, že se s touto smlouvou seznámily a na důkaz své svobodné a určité vůle ji níže uvedeného dne, měsíce a roku podepisují.
- 5) 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 do tří 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.
- 6) 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.

Přílohy:

Příloha č. 1: Popis předmětu nájmu s výměrami.

Příloha č. 2: Výčet vybavení předávaného s předmětem nájmu

Příloha č. 3: Výpis z obchodního (živnostenského nebo jiného) rejstříku Nájemce.

V Praze dne

V dne

Pronajímatel:

Nájemce:

Česká republika – Ministerstvo zemědělství

Mgr. Pavel Brokeš

ředitel odboru vnitřní správy