

# Smlouva o nájmu nebytových prostor

(dále jen „smlouva“)

uzavřená dle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor,  
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 116/1990 Sb.“),  
a podle § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních  
vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“)

## Článek I. Smluvní strany

### Česká republika – Ministerstvo životního prostředí

sídlo: Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10  
jednatel: Ing. Martinou Setzerovou, ředitelkou odboru provozního a správy majetku  
IČO: 00164801  
bankovní spojení: ČNB Praha 1  
číslo účtu: 7628001/0710

DÁLE JEN „pronajímatel“ či „MŽP“  
NA STRANĚ JEDNÉ,

A

### Milan Kavale

sídlo: Pernerova 536/63, 186 00 Praha 8 – Karlín  
IČO: 67416501  
DIČ: CZ6309260430  
bankovní spojení: Komerční banka  
číslo účtu: 3613150267/0100  
zapsaný: registr živnostenského podnikání, ÚMČ Praha 8, č.j. žo/0004608/97/Peš,  
evidenční číslo: 310010-0460897

DÁLE JEN „nájemce“  
NA STRANĚ DRUHÉ,

PRONAJÍMATEL A NÁJEMCE SPOLEČNĚ JEN „smluvní strany“  
NEBO JEDNOTLIVĚ „smluvní strana“.

## Článek II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s budovou č.p. 1442, stojící na stavební parcele č. 1224/4, k.ú. Vršovice, obec Praha, adresa Vršovická 65, 100 10 Praha 10, která je ve vlastnictví České republiky. Dále je mimo jiné pronajímatel příslušný hospodařit s movitým majetkem České republiky uvedeným v příloze č. 3 „Přehled DDHM/DDNM podle inventárních čísel a označení ke dni 16. 8. 2021“.
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá za úplaty nájemci k užívání následující nebytové prostory, které jsou součástí budovy č. p. 1442:
  - a) místnost č. 15B o podlahové ploše 34,4 m<sup>2</sup>, sloužící jako Envibistro,



- b) místnost č. 15A o podlahové ploše 23,2 m<sup>2</sup>, sloužící jako sklad zboží, přípravná a místnost pro mytí nádobí,
- c) místnost č. 1A o podlahové ploše 3,7 m<sup>2</sup>, sloužící jako hygienické zázemí (toaleta s předsíní) pro potřeby zaměstnanců Envibistra a Cateringu,

**tj. podlahovou plochu o celkové výměře 61,3 m<sup>2</sup>:**

- d) a dále movitý majetek, sloužící nájemci k poskytování služeb veřejného stravování i jiným osobám než zaměstnancům MŽP.
3. Při užívání pronajatých nebytových prostor může nájemce zároveň dále užívat tyto společné prostory budovy:
    - sociální zařízení v přízemí,
    - chodbu v přízemí budovy a
    - příjezdovou komunikaci k umožnění zásobování zbožím.
  4. Účelem tohoto nájmu nebytových prostor a movitého majetku je zajištění obchodních činností nájemce v pronajatých prostorách, a to k provozování prodeje potravin a poskytování služeb spočívajících v zajišťování prodeje masných, mléčných, cukrářských, zeleninových a lahůdkářských výrobků, pečiva, nápojů, biopotravin apod. Pouze k tomuto účelu mohou být pronajaté prostory nájemcem užívány.
  5. Nájemce se zavazuje:
    - a) nepřenechat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, pronajaté prostory a inventář k užívání třetí osobě, a to ani zčásti,
    - b) užívat pronajaté prostory a inventář v souladu s touto smlouvou a pouze ke smlouvenému účelu, nakládat s nimi šetrně a hospodárně a pečovat o to, aby na nich nevznikla škoda,
    - c) zajistit běžnou údržbu a drobné opravy pronajatých prostor a inventáře (do 1.000,- Kč za měsíc), zajistit na své náklady každodenní úklid těchto prostor,
    - d) neprovádět stavební úpravy,
    - e) zajistit prodejní dobu od 7:30 hod. do 15:00 hod. ve všech pracovních dnech,
    - f) poskytovat služby spočívající v zajišťování prodeje teplých jídel a poskytování služeb studené kuchyně včetně prodeje potravin a nápojů; při pronajímatelem vyvolaných omezeních dotýkajících se prodejny má nájemce právo po předchozím projednání s pronajímatelem omezit nabízený sortiment,
    - g) zajišťovat dodávaný nápojový sortiment převážně ve vratných obalech (s výjimkou balené pitné vody),
    - h) zajišťovat dostupnou stálou nabídku, zahrnující několik druhů slazených a neslazených nápojů, masných, mléčných, cukrářských, zeleninových a lahůdkářských výrobků, pečiva a biopotravin a její průběžné doplňování,
    - i) po celou dobu provozování prodejny zachovat sortiment výše uvedeného zboží v cenové relaci nejvýše na úrovni okolní obchodní sítě,
    - j) v pronajatých prostorách dodržovat všechny platné předpisy zejména v oblasti BOZP, PO, hygieny, ostrahy majetku; škody vzniklé prokazatelným porušením těchto předpisů ze strany nájemce hradí nájemce,



- k) umožnit pronajímateli na požádání přístup do jím pronajatých prostor, pokud bude prokázán oprávněný důvod; za oprávněný důvod se považuje zejména kontrola stavu pronajatých zařízení, ohrožení majetku pronajímatele, provádění zákonem stanovených revizí apod., přičemž nájemce při kontrole zabezpečí účast jím určené osoby.
6. Pronajímatel se zavazuje:
- a) umožnit nájemci užívání nebytových prostor a inventáře k dohodnutému účelu a zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s užíváním,
  - b) umožnit nájemci použití sociálního zařízení v přízemí budovy,
  - c) umožnit dodávky potravinářského zboží či jednorázových služeb (např. oprav).

### **Článek III. Nájemné**

1. Nájemné za pronajaté nebytové prostory uvedené v článku II. odst. 2. písm. a), b) a c) této smlouvy se sjednává ve výši 5.728,- Kč měsíčně.
2. Nájemné za pronájem movitých věcí (inventář) uvedených v článku II. odst. 2. písm. d) této smlouvy se sjednává ve výši 1.876,- Kč měsíčně.
3. Nájemné je splatné předem bezhotovostně na účet pronajímatele uvedený v článku I. této smlouvy, a to v měsíčních splátkách vždy do 5. dne daného kalendářního měsíce. První nájemné bude uhrazeno v alikvotní výši do 31. 8. 2021.
4. K bezhotovostním platbám měsíčních splátek nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol shodný s jeho IČO uvedeným v článku I. této smlouvy.
5. Zaplacením nájemného se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby (tj. pronajímatele).
6. Pronajímatel může každoročně s účinností na období od 1. ledna do 31. prosince kalendářního roku upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se v takovém případě upraví o procento vyjadřující míru inflace spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok, kterou zveřejňuje Český statistický úřad.
7. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního měsíce, náleží pronajímateli pouze poměrná část měsíčního nájemného.

### **Článek IV. Doba nájmu**

Nájem se sjednává na dobu určitou od 16. 8. 2021 do 16. 8. 2029.

### **Článek V. Služby spojené s užíváním nebytových prostor**

1. V nájemném nejsou zahrnuty náklady na služby spojené s užíváním pronajatých prostor, tj. dodávky elektrické energie, tepla, vodného, stočného a přístupu k internetu (dále jen „služby“).
2. Pronajímatel zajistí na své náklady dodávky el. energie nutné pro provozování stravovacích služeb v pronajatých prostorech. Skutečné náklady jsou formou faktury doúčtovány na základě odečtu a v návaznosti na faktury dodavatele el. energie.



3. Na náhradu nákladů spojených se zajišťováním dodávky tepla, vodného, stočného, oprav a přístupu k internetu bude nájemce pronajímateli poskytovat měsíční paušál 1.926,- Kč (příloha č. 1). Pokud dojde ke zvýšení ceny některé služby jejím poskytovatelem, zvýší se výše paušální platby příslušně tomu odpovídajícím způsobem.
4. Měsíční platby na služby jsou splatné bezhotovostně na účet pronajímatele, a to vždy předem do 5. dne daného kalendářního měsíce. První platba za služby je splatná do 31. 8. 2021 v alikvotní výši.
5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního měsíce, náleží pronajímateli pouze poměrná část měsíčních plateb.
6. Nájemce má k dispozici bezúplatně telefonní linku pouze pro vnitřní volání v rámci budovy MŽP.
7. Pronajímatel zajistí na své náklady revize majetku, který je předmětem nájmu, včetně jeho oprav v souladu s čl. II. odst. 5. písm. c) této smlouvy. Dále pronajímatel na své náklady zajistí odvoz vzniklého odpadu.

## **Článek VI. Ostatní ujednání**

1. Nájemce nese v plném rozsahu odpovědnost za škody na pronajatých prostorech a zařízení prokazatelně zaviněné nájemcem v souvislosti s jeho činnostmi.
2. Nájemce je povinen oznámit potřebu opravy pronajatých prostor a zařízení, respektive havarijní situaci, škodu, poruchu či jiný nedostatek pronajatého majetku neprodleně kontaktní osobě pronajímatele (Ing. Filip Chmel, tel.: 267 122 533) nejpozději ve lhůtě do 24 hodin po vzniku uvedené skutečnosti nebo jejím zjištění.
3. Nájemce je povinen dodržovat v pronajatých prostorech bezpečnostní, požární a další instrukce pronajímatele odpovídající zajištění požadavků stanovených všeobecně platnými předpisy.
4. Nájemce má nárok na úhradu nákladů, které vynaloží na údržbu nebo opravy předmětných prostor a zařízení, které je dle této smlouvy povinen provést pronajímatel, jestliže oprava byla provedena se souhlasem pronajímatele nebo jestliže pronajímatel bez zbytečného odkladu opravu neobstaral, ačkoli byla včas oznámena.
5. Klíče od pronajatých prostor má k dispozici nájemce. Duplikát těchto klíčů bude uložen u ostrahy pronajímatele v zapečetěné obálce a bude použit pouze v případě nouze.
6. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do pronajatých prostor kdykoliv o to požádá osobu odpovědnou za vedení stravovacího provozu. Ve věci plnění smlouvy je za pronajímatele kontrolní osobou Ing. Martina Setzerová, ředitelka odboru provozního a správy majetku (tel.: 267 122 032).
7. Nájemce je oprávněn v nezbytně nutném rozsahu používat k řádné realizaci stravovacích služeb dopravních komunikací v areálu pronajímatele. Do ostatních prostor pronajímatele je nájemci povolen vstup pouze na základě souhlasu pověřeného pracovníka pronajímatele.
8. Po skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté prostory a zařízení odevzdat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
9. Pronajímatel odpovídá za škody způsobené neodstraněním nebo opožděným odstraněním závad pronajatých prostor nebo poruch zařízení znemožňující nájemci řádné užívání v souladu s touto smlouvou.



## **Článek VII.**

### **Předání pronajatých prostor**

1. O předání a převzetí prostor vyhotoví pronajímatel a nájemce předávací protokol.
2. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných prostor na místě samém a prostory v tomto stavu přejímá a nebude od pronajímatele vyžadovat jejich úpravy.
3. Nájemce se seznámil se stavem vnitřního zařízení a vybavení a přejímá je v tomto stavu do nájmu.
4. Pronajímatel se zavazuje, že umožní nájemci v poskytnutých prostorách umístění firemního označení včetně loga a ve vstupní hale umístění nabídkové tabule „áčko“, případně orientační směrové tabule upozorňující na možnost využití občerstvení.

## **Článek VIII.**

### **Sankce při porušení povinnosti nájemce**

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné či platbu za služby nebo vyúčtovanou náhradu nákladů takových služeb, má pronajímatel právo požadovat smluvní pokutu ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý den prodlení.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory a inventář včas a řádně, zaplatí pronajímateli pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení s vyklizením. Pokud bude nájemce s vyklizením v prodlení delším než 1 kalendářní měsíc, zvyšuje se pokuta počínaje 1. dnem po měsíčním zpoždění na 1.000,- Kč za každý den prodlení.
3. Pronajímatel může na nájemci požadovat náhradu škody způsobené porušením jeho povinnosti, k němuž se vztahuje smluvní pokuta, a to i náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

## **Článek IX.**

### **Ukončení nájemního vztahu**

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká uplynutím sjednané doby nájmu a před jejím uplynutím je možno jej ukončit písemnou dohodou smluvních stran, výpovědí ze zákonných důvodů nebo dále smluveným odstoupením.
2. Smluvní strany mohou jednostranně ukončit nájemní vztah výpovědí, a to jen z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Sb. Výpovědní lhůta činí 2 měsíce a počíná běžet 1. den kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Avšak v případě, že:
  - a) nájemce užívá pronajaté nebytové prostory v rozporu s touto smlouvou,
  - b) nájemce přenechá pronajaté nebytové prostory nebo jejich části do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, nebo
  - c) nájemce bude o více než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného či platby za služby, vyúčtované náhrady nákladů takových služeb, smluvní pokuty nebo úroků z prodlení,může pronajímatel tuto smlouvu také ukončit výpovědí s 15denní výpovědní lhůtou počínající již dnem následujícím po doručení výpovědi nájemci.
3. Nájem před skončením dohodnuté doby nájmu zaniká také odstoupením pronajímatele od smlouvy podle § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., jestliže nájemce nebude řádně a včas plnit své povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo jestliže pronajaté prostory bude pronajímatel potřebovat k plnění funkcí státu nebo k jiným úkolům v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.





4. Výpověď či odstoupení podle této smlouvy se považují za doručené dnem, kdy je nájemce převezme od poštovního doručovatele; neučiní-li tak a písemná výzva bude uložena na poště a nájemce si tuto zásilku uloženou na poště nevyzvedne, pak se považují za doručené dnem uplynutí 15denní lhůty pro uložení zásilky dle příslušných poštovních předpisů.
5. Nejpozději v den skončení nájmu, v případě odstoupení pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o odstoupení, předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené. Nájemce je povinen předat nebytové prostory ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol (zápis) o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.

### **Článek X. Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v Informačním systému Registru smluv (dále jen „ISRS“) za podmínek stanovených zejména zákonem č. 340/2015 Sb., zákon o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Nájemce bezvýhradně souhlasí s uveřejněním celého znění této smlouvy v ISRS. Uveřejnění této smlouvy v ISRS provede pronajímatel.
2. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 116/1990 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.
3. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných a vzestupně číslovaných, oboustranně dohodnutých a podepsaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná.
4. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:
  - příloha č. 1: Výpočetní list;
  - příloha č. 2: Plánek pronajatých prostor;
  - příloha č. 3: Přehled DDHM/DDNM podle inventárních čísel a označení ke dni 16. 8. 2021.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží 2 vyhotovení smlouvy.

**Za pronajímatele**

**Za nájemce**

V Praze, dne .....13.08.2021.....

V Praze, dne .....12.8.2021.....



**Česká republika – Ministerstvo životního  
prostředí**

**Milan Kavale**

Ing. Martina Setzerová

ředitelka odboru provozního a správy majetku



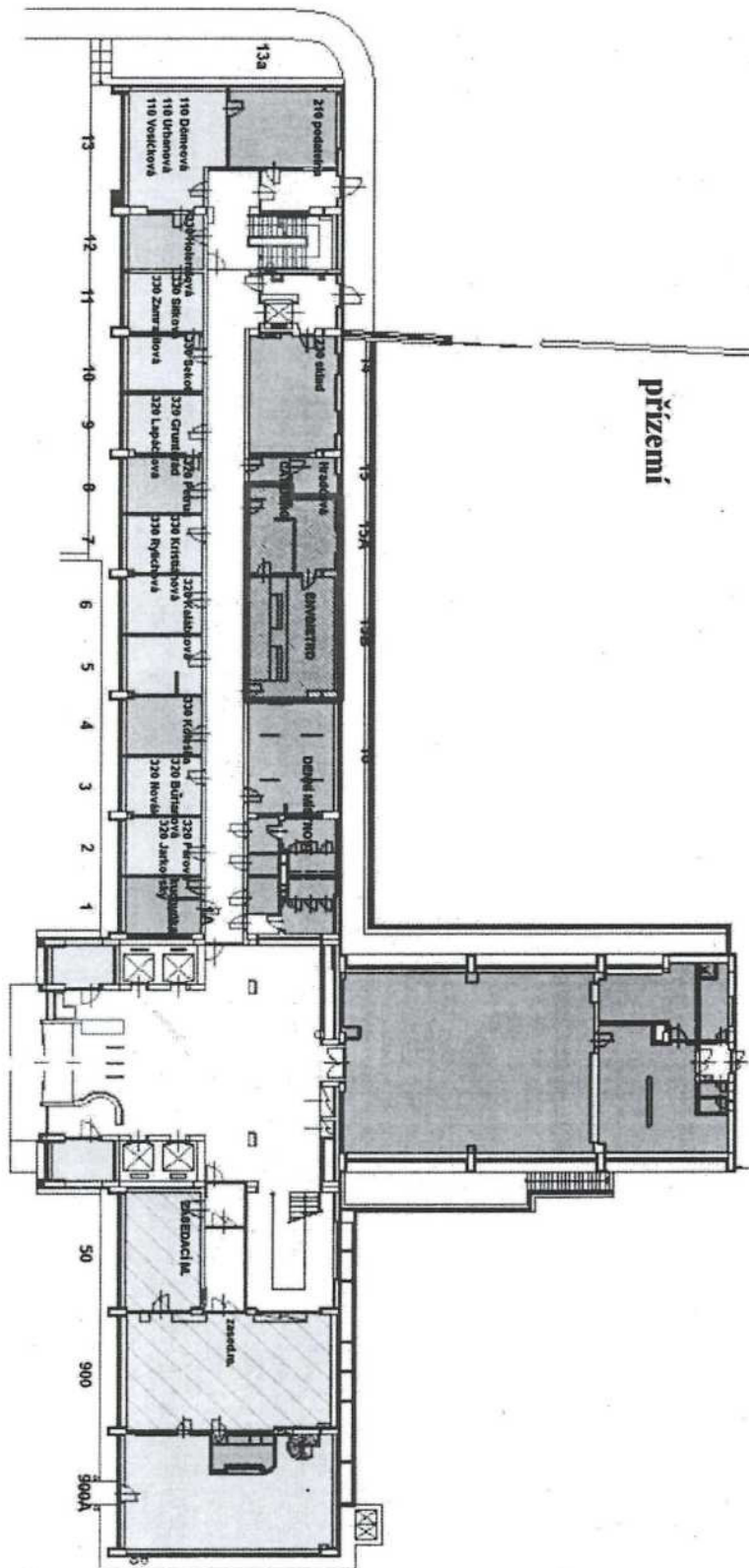
## Příloha č. 1: Výpočetní list

Nájemné (61,3 m <sup>2</sup> )		5.728,00 Kč
Cena za užívání majetku		1.876,00 Kč
Úhrada za poskytované služby (paušál)	teplo	1.000,00 Kč
	vodné, stočné	273,00 Kč
	opravy, údržba	500,00 Kč
	internet	153,00 Kč
Měsíční fakturace celkem		9.530,00 Kč

Elektrická energie a doúčtování služeb bude hrazeno jako součet skutečné spotřeby za dané období, resp. skutečných nákladů a stanoveného paušálního poplatku, a to na základě faktur, které budou vystaveny pronajímatelem.



Příloha č. 2: Plánek pronajatých prostor





## Příloha č. 3: Přehled DDHM/DDNM podle inventárních čísel a označení ke dni 16. 8. 2021

## Místnost č. 15

Inventární číslo	Typ majetku	Druh majetku	Požizovací cena celkem
0000001529 010121D0000	INVENTÁŘ	židle otočná	2 389,98
0000006790 018824D0000	SPOTŘEBIČE	chladnička	5 499,00
0000008078 020621D0000	INVENTÁŘ	židle jednací	2 293,00
0000008146 020770D0000	INVENTÁŘ	skříňka policová	1 590,00
0000009510 022440D0000	INVENTÁŘ	kontejner na tiskárnu	2 044,00
0000009542 022472D0000	INVENTÁŘ	stůl pod pc	2 547,00
0000009556 022490D0000	INVENTÁŘ	skříňka nástavec	1 850,00
0000011917 036977D0000	ICT-HW	LCD monitor BENQ 22"	4 739,76
0000012747 025250D0000	ZARÍZENÍ CATERING	vozik dopravní	11 712,00
0000013096 025516D0000	INVENTÁŘ	skříňka policová atyp	1 908,00
0000015034 027093D0000	ICT-HW 0D12512973	telefon Aastra 6731i	2 480,50
0000016943 028332D0000	ZARÍZENÍ	hasicí přístroj BETA sněhový BOZP-Konečný s.r.o.	1 754,50
0000022504 0000022504	INVENTÁŘ	Pracovní deska a skříňky v příp.kantýny/ohřev v MT SOVA stavební s.r.o.	23 996,60
0000022759 0000022759	SPOTŘEBIČE prodloužení záruky na 3 roky	Myčka nádobí VV TOP s.r.o.	12 389,19
0000025126 0000025126	ICT-HW PC1ANRSZ	PC Lenovo M920t DATECO,s.r.o.	15 876,41



## Místnost č. 15A

Inventurní číslo	Typ majetku	Druh majetku	Pořizovací cena celkem
0000021857	INVENTÁŘ	Police ocelová	10 454,40
0000021857		SOVA stavební s.r.o.	
0000021858	INVENTÁŘ	Police ocelová	9 849,40
0000021858		SOVA stavební s.r.o.	
0000022501	INVENTÁŘ	Pracovní deska se dřezem a skříňky-mytí zeleniny	20 500,68
0000022501		SOVA stavební s.r.o.	
0000022502	INVENTÁŘ	Posuvná dvířka mezi příp.kantýny a mytí zeleniny	8 742,94
0000022502		SOVA stavební s.r.o.	
0000022503	INVENTÁŘ	Pracovní deska a skříňky v přípravně v kantýny	24 870,89
0000022503		SOVA stavební s.r.o.	
0000022505	INVENTÁŘ	Pracovní deska se dřezem a skříňky-mytí nádob	26 894,58
0000022505		SOVA stavební s.r.o.	
0000022506	INVENTÁŘ	Pracovní deska a otevřené police v přípravně kantý	21 405,12
0000022506		SOVA stavební s.r.o.	
0000022507	INVENTÁŘ	Odkládací police a parapet-přijem špinavého nádobí	6 934,05
0000022507		SOVA stavební s.r.o.	
0000022509	INVENTÁŘ	Police otevřená	9 075,00
0000022509		SOVA stavební s.r.o.	

## Místnost č. 15B

Inventurní číslo	Typ majetku	Druh majetku	Pořizovací cena celkem
0000013976	INVENTÁŘ	rámeček Nielsen, 110x297mm	744,00
026119D0000			
0000015341	ICT-HW	telefon Aastra 673 li	2 480,50
027375D0000	0D13371ACF	BusinessCom a.s.	
0000021854	INVENTÁŘ	Koš na tříděný odpad 1x15l	1 681,80
0000021854		Milan Kavale	
0000021855	INVENTÁŘ	Koš na tříděný odpad 1x15l	1 681,80
0000021855		Milan Kavale	
0000021884	INVENTÁŘ	Hodiny	729,00
0000021884		Jiří Boháč	
0000021885	INVENTÁŘ	Tabule popisovací skleněná	1 385,00
0000021885		B2B Partner s.r.o.	
0000021886	INVENTÁŘ	Tabule popisovací skleněná	1 385,00
0000021886		B2B Partner s.r.o.	
0000021968	INVENTÁŘ	Stůl barový	6 607,00
0000021968		ALUPRESS DESIGN s.r.o.	
0000022508	INVENTÁŘ	Pracovní/výdejní pult v prodejně kantýny	21 405,12
0000022508		SOVA stavební s.r.o.	
0000022510	INVENTÁŘ	Policová skříň v prodejně kantýny	72 576,43
0000022510		SOVA stavební s.r.o.	

