


NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen "OZ")

pronajímatel: Česká republika - Ministerstvo vnitra
se sídlem: Praha 7, Nad Štolou 936/3, PSČ 170 34
zastoupen: plk. Ing. Milanem Grohmannem, ředitelem ředitelství
logistického zabezpečení Policejního prezidia České republiky
adresa pro doručování: **POLICEJNÍ PREZIDIUM ČR, ředitelství logistického
zabezpečení, poštovní schránka 62/ŘLZ, 170 89 Praha 7**
IČO: 00007064
DIČ: CZ00007064
bankovní spojení: ČNB, pobočka Praha
číslo účtu: 19-5504881/0710, v. s. 0396253
kontaktní osoba: 

(dále "pronajímatel")

a

nájemce: Karlova pekárna, s. r. o.
se sídlem: Židlochovice, Brněnská 158, PSČ 667 01
zastoupena: Dr. Ing. Karlem Krausem, jednatelem společnosti
IČO: 00568431
DIČ: CZ00568431
bankovní spojení: Komerční banka Brno
číslo účtu: 131908641/0100
kontaktní osoba: 

(dále "nájemce")

pronajímatel a nájemce dále rovněž jako "**smluvní strany**"

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu (dále jen "**Smlouva**")

Článek I. Předmět a účel nájmu

- 1) Česká republika je vlastníkem a Ministerstvo vnitra je příslušné hospodařit s majetkem – pozemkem parc. č. 1552/7, jehož součástí je budova č.p. 738 – jiná stavba, na adrese Horní 738/36, Brno, vše zapsané na LV č. 1040 pro k. ú. Štýřice, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město (dále jen „**Nemovitost**“).

- 2) Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného užívání část nebytových prostor o výměře 120,35 m² (plánek prostor je znázorněn v příloze č. 1) jako prodejní, skladovou a ostatní plochu, nacházející se v přízemí budovy uvedené v odst. 1 tohoto článku včetně předmětů s nimi pevně spojenými, a to v budově „E, F“ (dále jen „Předmětu nájmu“).
- 3) Pronajímatel přenechává nájemci Předmět nájmu k provozování zajištění provozu prodejny:
 - teplých a studených jednodenních jednoduchých jídel,
 - základního sortimentu potravin,
 - drobného drogistického zboží,
 - drobného papírenského zboží,
 - sortimentu ovoce, případně zeleniny,
 - dalšího zboží, na kterém se smluvní strany dohodnou,s výjimkou jakéhokoliv druhu alkoholových nápojů a tabákových výrobků.
- 4) Nájemce je s technickým stavem pronajatých prostor seznámen a smluvní strany konstatují, že jsou způsobilé k užívání ve smyslu Smlouvy.
- 5) Nájemce prohlašuje, že je mu Předmět nájmu dobře znám a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle této Smlouvy.

Článek II. Doba nájmu a ukončení nájmu

- 1) Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou **do 30. června 2030**. Doba nájmu se přerušuje po dobu celoškolské dovolené za podmínky, že v této době nebude nájemce nebytový prostor užívat ke své činnosti. Termín konání celoškolské dovolené oznámí pronajímatel nájemci nejméně 10 dní předem.
- 2) Nájemní vztah založený touto smlouvou končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
- 3) Smluvní strany jsou oprávněny ukončit nájemní vztah založený touto smlouvou výhradně písemnou formou, a to dohodou nebo výpovědí dle tohoto článku Smlouvy.
- 4) Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu i bez uvedení důvodu. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu z těchto důvodů:
 - a) ztratí-li způsobilost k provozování činnosti, po kterou si předmět nájmu pronajal;
 - b) porušuje-li pronajímatel hrubě povinnosti vyplývající z této Smlouvy;
 - c) přestane-li potřebovat předmět nájmu pro výkon své obchodní činnosti.
- 5) Výpovědní doba činí tři (3) měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.
- 6) Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případě, že přestanou být plněny podmínky uvedené v ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.
- 7) Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případě, že nájemce neplní řádně a včas povinnosti stanovené touto smlouvou.
- 8) Účinky odstoupení od Smlouvy nastávají okamžikem doručení písemného projevu vůle odstoupit od této Smlouvy druhé straně.

- 9) Nájemce se zavazuje ke dni ukončení užívání odevzdat Předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání a převzetí bude sepsán předávací protokol podepsaný pracovníkem pronajímatele a nájemce. V případě nesplnění předávací povinnosti ze strany nájemce, bude pronajímatel nájemci za každý den prodlení účtovat smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč.

Článek III. Nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem

- 1) Smluvní strany se dohodly, že nájemné za užívání Předmětu nájmu činí částku **86.400,- Kč bez DPH ročně** (dále jen „**Nájemné**“).

Smluvní strany se dále dohodly, že v případě přerušení veškeré prezenční výuky dle rozhodnutí Vlády České republiky nebo ze strany pronajímatele v areálu pronajímatele, v němž se nachází Nemovitost, nebude po dobu takového přerušení výuky nájemce hradit pronajímateli Nájemné dle bodu 1 tohoto článku Smlouvy za užívání Předmětu nájmu. Výše uvedené upuštění od platby Nájemného bude za podmínky, že nájemce nebude Předmět nájmu po dobu přerušení výuky užívat. V případě přerušení veškeré prezenční výuky z důvodů uvedených výše bude upuštěno od hrazení Nájemného pouze za ty dny v měsíci, kdy nebude probíhat prezenční výuka nikoliv za celý měsíc. To neplatí, pokud by prezenční výuka neprobíhala celý měsíc, v takovém případě je od platby Nájemného upuštěno za celý měsíc. Upuštění od hrazení Nájemného se nevztahuje na služby spojené s nájmem dle tohoto článku Smlouvy – dodávku vodného a stočného, dodávku elektrické energie, dodávku tepla a za odběr TUV a odvoz a likvidaci komunálního odpadu.

- 2) Společně s Nájemným bude nájemce hradit pronajímateli úhradu za **dodávku vodného a stočného** dle skutečného odečtu z instalovaného podružného měřidla. Jednotková cena vody v daném měsíci bude vycházet z celkové spotřeby na objekt. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo osobě jím pověřené vstup do Předmětu nájmu za účelem zjištění stavu pomocných měřidel, a to vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce oproti podpisu nájemce, a případně-li tento den na sobotu, neděli nebo státní svátek, k prvnímu následujícímu pracovnímu dni. Úhradu za vodné a stočné je pronajímatel oprávněn každý rok aktualizovat dle nových cen za vodné a stočné, a to formou dodatku odsouhlaseného oběma smluvními stranami. Pro případ sjednání takového dodatku se pronajímatel zavazuje nájemci předložit aktuální předpis
- 3) Zároveň s Nájemným bude nájemce hradit pronajímateli úhradu za **dodávku el. energie** dle skutečného odečtu z instalovaného podružného měřidla. Jednotková cena el. energie v daném měsíci bude vycházet z celkové spotřeby na objekt. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo osobě jím pověřené vstup do Předmětu nájmu za účelem zjištění stavu pomocných měřidel, a to vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce oproti podpisu nájemce, a případně-li tento den na sobotu, neděli nebo státní svátek, k prvnímu následujícímu pracovnímu dni.
- 4) Zároveň s Nájemným bude nájemce hradit pronajímateli úhradu za **dodávku tepla a za odběr TUV** dle skutečného odečtu z instalovaného podružného měřidla. Jednotková cena tepla v daném měsíci bude vycházet z celkové spotřeby na objekt. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo osobě jím pověřené vstup do Předmětu nájmu za účelem zjištění stavu pomocných měřidel, a to vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce oproti podpisu nájemce, a případně-li tento den na sobotu, neděli nebo státní svátek, k prvnímu následujícímu pracovnímu dni.
- 5) Společně s Nájemným bude nájemce hradit pronajímateli paušální částku **4.384,- Kč bez DPH čtvrtletně za odvoz a likvidaci komunálního odpadu** vzniklého v souvislosti

s činnosti nájemce. Nájemce se dále zavazuje na své náklady zajistit **úklid** Předmětu nájmu.

Nájemné, úhradu za vodné a stočné, úhradu za dodávku el. energie, úhradu za dodávku tepla a paušální úhradu za odvoz a likvidaci komunálního odpadu dle tohoto článku bude nájemce hradit **čtvrtletně** vždy za uplynulé čtvrtletí na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy, a to na základě jím vystavených faktur (daňových dokladů).

Faktury za uplynulé čtvrtletí budou zasílány na adresu sídla nájemce uvedenou v záhlaví této Smlouvy a budou obsahovat náležitosti stanovené platnými právními předpisy České republiky. Splatnost faktur činí **třicet (30) kalendářních dní** ode dne doručení faktury na adresu sídla nájemce uvedenou v záhlaví této Smlouvy.

- 6) V případě prodlení nájmu s platbou Nájemného a úhrad sjednaných služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu uhradí nájemce pronajímateli zákonný úrok z prodlení za každý započatý den prodlení s platbou. V případě prodlení nájmu s platbou Nájemného a úhrad sjednaných služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu je nájemce dále povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení s platbou. Povinnost zaplatit smluvní pokutu je dána bez ohledu na zavinění při porušení povinnosti.

Smluvní pokuta a zákonný úrok z prodlení jsou splatné do **třiceti (30) kalendářních dnů** od data, kdy byla povinné straně (nájemci) doručena písemná výzva k jejich zaplacení stranou oprávněnou (pronajímatelem), a to na účet oprávněné strany (pronajímatele) uvedený v písemné výzvě. Ustanovením o smluvní pokutě není dotčeno právo oprávněné strany (pronajímatele) vypovědět tuto smlouvu.

- 7) Výše Nájemného bude každoročně upravována podle roční míry inflace za předchozí kalendářní rok, měřené indexem spotřebitelských cen podle Českého statistického úřadu. Tato změna bude realizována po vyhlášení indexu Českého statistického úřadu, zpětně vždy k 1.1. daného roku, v němž byl index vyhlášen, počínaje rokem 2023, a to formou oboustranně podepsaného dodatku k této Smlouvě.

Článek IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 1) **Pronajímatel** je povinen:

- a) zajistit nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu k účelu, ke kterému byl pronajat;
- b) udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání;
- c) umožnit nájemci a jeho zaměstnancům volný vjezd a výjezd z areálu pronajímatele;
- d) provádět revizi elektrorozvodů, hromosvodů a požárního zařízení a tyto hradit na své náklady;

- 2) **Pronajímatel** je oprávněn:

- a) vstoupit k/do Předmětu nájmu za účelem kontroly jeho užívání v souladu s touto smlouvou, dále zejména za účelem provádění případné údržby, oprav, revizí a za účelem provedení inventarizace majetku pronajímatele, nájemce je povinen mu takový přístup umožnit;
- b) požadovat po nájemci úhradu nájemného a služeb dle čl. III. této Smlouvy;
- c) požadovat po nájemci dodržování předpisů, pokynů a pravidel uvedených v odst. 3 písm. a) tohoto článku Smlouvy.

- 3) **Nájemce** je povinen:

- a) dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy, dodržovat předpisy vydané uživatelem budovy a řídit se pokyny pronajímatele;
 - b) umožnit odborně způsobilé osobě pronajímatele kontrolu dodržování předpisů pokynů a pravidel uvedených pod písm. a) tohoto odstavce Smlouvy. Za nedodržení těchto předpisů, pokynů a pravidel je odpovědný nájemce;
 - c) řádně a včas hradit pronajímateli sjednané Nájemné, úhrady za služby spojené s nájmem;
 - d) užívat Předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
 - e) pečovat o Předmět nájmu, chránit jej před poškozením či zničením;
 - f) provádět jakékoli stavební úpravy či obdobné změny na Předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Provede-li nájemce takové změny i bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je povinen po zániku užívání Předmětu nájmu uvést užívané prostory na své náklady do původního stavu, tj. provedené změny odstranit. Hrozí-li v důsledku prováděných změn pronajímateli značná škoda, je pronajímatel oprávněn odstoupit od Smlouvy. Odstoupení od Smlouvy je třeba učinit písemnou formou a jeho účinky nastanou následující den po dni, ve kterém bylo toto odstoupení doručeno nájemci. Tím není dotčeno právo na náhradu škody;
 - g) hradit náklady spojené s obvyklým užíváním Předmětu nájmu, provádět na své náklady v/na Předmětu nájmu jeho drobné úpravy a běžnou údržbu. Činnost nad rámec drobných oprav a běžné údržby je nájemce oprávněn provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
 - h) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav nad rámec drobných oprav a běžné údržby, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat dané prostory pro vady, které nebyly včas pronajímateli oznámeny. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání daných prostor v rozsahu nutném pro provádění oprav a udržování těchto prostor;
 - i) odpovídat za veškeré vzniklé škody na majetku a zdraví způsobené v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu a s provozovanou činností nájemce;
 - j) hradit veškeré pokuty a sankce související s užíváním Předmětu nájmu a s provozovanou činností nájemce;
 - k) neposkytovat předmět nájmu včetně zapůjčeného majetku do užívání třetím osobám nebo přemísťovat mimo areál pronajímatele;
 - l) po dohodě s pronajímatelem dodržovat stanovenou provozní dobu k poskytování služeb, vhodnou především pro zaměstnance pronajímatele a Policii ČR;
 - m) odevzdat zapůjčený majetek v množství a stavu, ve kterém byl zapůjčen s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud jej pro svoji činnost nepotřebuje při skončení smluvního vztahu a to písemnou formou pronajímateli.
 - n) předložit před zahájením provozu hygienický posudek a povolení prodeje potravin, seznam elektrických spotřebičů instalovaných nájemcem včetně jejich štítkových příkonů;
 - o) zajistit chod provozovny v pracovních dnech v průběhu školního roku, tzn. září až červen - od 6:00 hod. do 14:45 hod, v pondělí až čtvrtek. V pátek od 6:00 hod. do 12:30 hod. Nájemce je oprávněn ve všední dny provozovat podnikatelskou činnost i nad rámec otevírací doby stanové výše. Případné plánované přerušení prodeje je nájemce povinen včas konzultovat s pronajímatelem;
- 4) **Nájemce** je oprávněn užívat Předmět nájmu a dále je oprávněn za účelem přístupu k Předmětu nájmu nevýhradně užívat i související přístupové prostory a pozemky.

Článek V. Závěrečná ustanovení

- 1) Smlouva podléhá zveřejnění v registru smluv ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, v platném znění (dále jen „zákon o registru smluv“). Pronajímatel se zavazuje nejpozději do 20 dnů po uzavření této Smlouvy uveřejnit její obsah a tzv. metadata a splnit další povinnosti v souladu se zákonem o registru smluv.
- 2) Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti zveřejněním v registru smluv dle zákona o registru smluv.
- 3) Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky odsouhlasenými oběma smluvními stranami.
- 4) Smluvní strany jsou povinny bez zbytečného odkladu oznámit druhé smluvní straně změnu svých identifikačních údajů uvedených v záhlaví této Smlouvy.
- 5) Práva a povinnosti neupravené touto Smlouvou se řídí platnými právními předpisy České republiky, zejména OZ.
- 7) Smluvní strany se zavazují, že veškeré spory vzniklé v souvislosti s realizací Smlouvy budou řešeny smírnou cestou – dohodou. Nedojde-li k dohodě, budou spory řešeny před příslušnými obecnými soudy České republiky.
- 8) Tato Smlouva se uzavírá elektronicky.
- 9) Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě a srozumitelně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
- 10) Smluvní strany se zavazují, že pokud se kterékoli ustanovení této Smlouvy nebo s ní související jednání či jakákoli její část ukáže být neplatnými či se neplatnými stanou, neovlivní tato skutečnost platnost Smlouvy jako takové. V takovém případě se strany zavazují nahradit neplatné ustanovení ustanovením platným, které se svým ekonomickým účelem pokud možno nejvíce podobá neplatnému ustanovení. Obdobně se bude postupovat v případě ostatních zmíněných nedostatků této Smlouvy či souvisejících ujednání.

Příloha:

- 1) plánek pronajatých prostor

V Praze dne

Za pronajímatele:



Česká republika - Ministerstvo vnitra
plk. Ing. Milan Grohmann
ředitel ředitelství logistického
zabezpečení Policejního prezidia České
republiky

V Židlochovicích dne

Za nájemce:



Karlova pekárna s.r.o.
Dr. Ing. Karel Kraus
jednatel

Příloha:

1) plánek pronajatých prostor

035A - kuchyňka 16,10
035B - sklad 10,90
035C - chodba 7,00
035D - soc.zařízení 4,50

