

432/2023

# NÁJEMNÍ SMLOUVA NA NEBYTOVÉ PROSTORY

(uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)

## Článek 1

### Strany smlouvy

- 1) Česká republika – Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský  
organizační složka státu  
sídlem Hroznová 63/2, 603 00 Brno  
IČO: 00020338, DIČ CZ00020338  
jejímž jménem jedná Ing. Daniel Jurečka, ředitel ústavu  
Bankovní spojení: ČNB, č.ú. 19-87425641/0710

(dále jen pronajímatel)

a

- 2) Družstvo vlastníků odrůd  
sídlem: Jihlavská 320/2, 664 41 Troubsko  
IČO: 26687640, DIČ: CZ26687640  
zastoupené: Ing. [redacted] ředitelem družstva  
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp.zn. Dr 3850

(dále jen nájemce)

(strany sub 1.1 a 1.2 dále též označovány jako „strany této smlouvy“)

## Článek 2

### Účel nájmu

- 2.1 Účelem nájmu je využití níže uvedeného předmětu nájmu jako kanceláře. K jiným účelům není nájemce oprávněn nebytové prostory bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele využívat.
- 2.2 Smluvní strany se dohodly, že nájemní smlouva se uzavírá za podmínky užívání předmětu nájmu – kanceláře výhradně [redacted] jako bývalou zaměstnankyní pronajímatele a současnou zaměstnankyní nájemce. Jiní zaměstnanci nájemce či jiné osoby spolupracující s nájemcem nejsou oprávněny dlouhodobě užívat předmět nájmu – kancelář.

## Článek 3

### Předmět nájmu

- 3.1 Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou je nebytový prostor – místnost č. 6002, o celkové ploše 18,16 m<sup>2</sup>, v budově Zkušební stanice Lysice č.p. 450, která je součástí pozemku parc. č. St. 371/2 a zapsané na listu vlastnictví č. 1091 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Boskovice pro katastrální území a obec Lysice.  
Adresa budovy je: Boskovická č.p. 450, 679 71 Lysice

(dále též jako „nebytové prostory“ nebo souhrnně jako „předmět nájmu“).

Ustřední kontrolní a zkušební ústav

Doručeno: 14.12.2023 14:39

Listy: 5 Přílohy: 0

lí/sv: Druh příloh:

UKZUZ 216020/2023



ukzues89190a9d

- 3.2 Přesná poloha nebytového prostoru v rámci shora uvedené budovy č.p. 450 je zobrazena v Příloze č. 1 k této smlouvě.
- 3.3 Osoby užívající shora uvedené nebytové prostory a jejich návštěvy budou využívat společné prostory shora uvedené budovy jako chodby, zádveří a sociální zařízení v místě předmětu nájmu.

#### **Článek 4**

- 4.1 Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou předmět nájmu nájemci.
- 4.2 Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou předmět nájmu.

#### **Článek 5**

##### **Práva a povinnosti pronajímatele**

- 5.1 Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání za účelem uvedeným v této smlouvě.
- 5.2 Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
- 5.3 Obsahem povinnosti dle ustanovení čl. 5.2 této nájemní smlouvy je zejména zajištění dodávek elektrické energie, tepla a vody, odvodu použité vody (event. dalších souvisejících služeb). Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byly v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo, nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení výkonu této smlouvy, užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.
- 5.4 Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k prostorům, které jsou předmětem nájmu, a nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámků. Rovněž v případě, že pronajímatel bude požádán o provedení drobných oprav v předmětu této smlouvy, je oprávněn toto provést případně i bez přítomnosti nájemce či jiné jím pověřené osoby, jestliže nemá možnost provést tuto opravu v jiném čase, a na tuto skutečnost nájemce upozorní.
- 5.5 Pronajímatel zajistí úklid a čistotu přístupových chodeb, jakož i přístupu do domu vně objektu na jeho pozemku, a to v rámci běžné údržby těchto prostor a míst, a to tak, aby mohl nájemce nerušeně užívat nebytové prostory v souladu s účelem jejich užívání. Pokud nájemce způsobí nadměrné znečištění společně užívaných prostor, zavazuje se uhradit pronajímateli vícenásobky spojené s úklidem takto znečištěných prostor. Úklid pronajímaných nebytových prostor si zajišťuje nájemce sám.

- 5.6 V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn požadovat úroky z prodlení ve výši určené podle příslušných ustanovení občanského zákoníku.

## Článek 6

### Práva a povinnosti nájemce

- 6.1 Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
- 6.2 Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
- 6.3 Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
- 6.4 Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle. Rovněž je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním jeho povinnosti pronajímateli vznikla.
- 6.5 Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v místě, v němž se nachází předmět nájmu. Zejména se pak zdrží jakýchkoli rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednak tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv v objektu nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře. Jakékoli zasahování do nájemních, užívacích či vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřípustné.
- 6.6 Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí v majetku pronajímatele, nalézajících se v či na předmětu nájmu, jakož i za jiné škody způsobené pronajímateli nebo třetím osobám na majetku či zdraví v souvislosti s činností nájemce. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce.
- 6.7 Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět nájmu dle této smlouvy jako řádný hospodář.
- 6.8 Nájemce je oprávněn v nezbytném rozsahu používat vjezd, resp. výjezd z areálu Zkušební stanice Lysice, ve kterém se nachází předmět nájmu.
- 6.9 Nájemce, jakož i veškeré jemu podléhající osoby (např. zaměstnanci, návštěvy atd.), jsou povinni dodržovat Provozní řád budovy, ve které se nachází předmět nájmu, a jsou povinni se s ním prokazatelně seznámit.
- 6.10 Nájemce je povinen přijmout taková opatření, aby nedocházelo k nadměrnému znečištění společně užívaných prostor.
- 6.11 Směsný domovní odpad a separovaný odpad (papír, sklo a umělé hmoty) může nájemce likvidovat v nádobách pronajímatele. Likvidace dalšího odpadu pocházejícího z činnosti nájemce není povinností pronajímatele a zajišťuje si ho nájemce na vlastní náklady. Nájemce není oprávněn používat na tento odpad nádoby pronajímatele.

## **Článek 7**

### **Podnájem**

- 7.1 Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu.

## **Článek 8**

### **Stavební a jiné úpravy**

- 8.1 Nájemce je oprávněn provádět na předmětu nájmu stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení čl. 8.2 této smlouvy a násl.
- 8.2 Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují výslovný, předchozí a písemný souhlas pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce.
- 8.3 Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty nebytových prostor, podstatně je měnící, či pevná instalace jakýchkoli zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.
- Mobilní technická zařízení mohou být v předmětu nájmu na přechodnou dobu instalována, pokud nebudou pevně spojena se zemí a pokud při jejich instalaci a provozu budou dodržovány bezpečnostní a požární předpisy.
- 8.4 Souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu, tabulky a podobně).
- 8.5 Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení, a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl.

## **Článek 9**

### **Nájemné**

- 9.1 V souladu s ustanovením čl. 6.2 této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.
- 9.2 Nájemné se vypočítá částkou nájemného za jeden metr čtvereční pronajímané plochy násobený celkovou pronajímanou plochou. Nájemné za nebytové prostory činí 120 Kč za jeden metr čtvereční pronajímané plochy a jeden měsíc, tedy celkem částku 2 179 Kč měsíčně.
- 9.3 Nájemné za nebytové prostory dle ustanovení čl. 9.2 se platí měsíčně do 10. dne v měsíci. Variabilním symbolem je číslo smlouvy.
- 9.4 Za zaplacené je nájemné považováno dnem připsání na účet pronajímatele.
- 9.5 Smluvní strany se mohou písemně dohodnout, že nájemné bude hrazeno namísto peněz v naturální formě provedením stavebních prací (dále jen „práce“) ze strany nájemce pro pronajímatele dle jeho požadavku. Pro tento případ platí, že cena bude stanovena v souladu s cenou obsaženou v nabídkách, které budou zpracovány pro ocenění prováděných prací.
- 9.6 Práce budou pronajímateli písemně předány a oceněny. V případě, že tyto práce nebudou provedeny ve stanoveném termínu, nebo budou provedeny v nižší hodnotě, je případný nedoplatek na nájemném splatný do 30. 11. příslušného roku. Pokud práce budou provedeny ve vyšší částce oproti dohodnutému nájemnému, které má být poskytnuto

touto formou, má se za to, že předáním prací pronajímateli bylo dohodnuto mezi účastníky, že pro toto období došlo ke zvýšení nájemného odpovídajícímu hodnotě skutečně provedených prací.

- 9.7 Smluvní strany se dohodly, že shora uvedenou dohodu o naturálním plnění nájemného můžou uzavřít již před nabytím účinnosti této smlouvy, avšak po jejím oboustranném podpisu.

## **Článek 10**

### **Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem**

- 10.1 Nájemce je povinen hradit cenu služeb souvisejících s nájemním vztahem, a to zejména za dodávky elektrické energie, vody a tepla (případně za další související služby).
- 10.2 Tyto služby budou nájemci vyúčtovány vždy až po jejich vyúčtování dodavateli/poskytovateli, a to na základě skutečné spotřeby přepočtené na podlahovou plochu pronajímaných nebytových prostor, případně dle počtu osob užívajících nebytové prostory. Způsob výpočtu nákladů na tyto služby a způsob vyúčtování těchto služeb je uveden v Příloze č. 2 této smlouvy.
- 10.3 Faktury za služby uvedené v ustanovení čl. 10.1. této smlouvy vystaví pronajímatel a doručí na adresu: navratilova@druvod.cz, lhůta splatnosti faktur se sjednává na 14 dní od doručení nájemci. Za zaplacenou se cena těchto služeb považuje dnem připsání její úhrady na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

## **Článek 11**

### **Cenová doložka**

- 11.1 V případě zjištění změny cen pronájmu nebytových prostor v místě a čase obvyklých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za uplynulý rok. O navýšení nájemného bude nájemce písemně vyrozuměn formou Oznámení o jednostranném zvýšení nájemného.
- 11.2 Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem bude upravována podle aktuálních cen a záloh stanovených jejich dodavateli.

## **Článek 12**

### **Kontaktní osoby**

- 12.1 Kontaktní osoba za pronajímatele:

12.2

## **Článek 13**

### **Trvání smlouvy**

- 13.1 Tato smlouva se v souladu s ust. § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, uzavírá

na dobu určitou, a to od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2025, § 2230 občanského zákoníku se nepoužije.

- 13.2 Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v tříměsíční výpovědní době, jež počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Ustanovení § 2310 odst. 1 občanského zákoníku se nepoužije.
- 13.3 Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v měsíční výpovědní době, jež počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
- 13.4 Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy, pokud nájemce neplní včas a řádně své povinnosti anebo pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.
- 13.5 Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit také v případě, že je nájemce v prodlení s úhradou nájemného delším než 45 dnů ode dne její splatnosti. Smlouva se ruší s účinky ke dni doručení odstoupení nájemci.
- 13.6 Výpověď i odstoupení od smlouvy se doručuje druhému účastníkovi doporučeně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo prostřednictvím datových schránek.

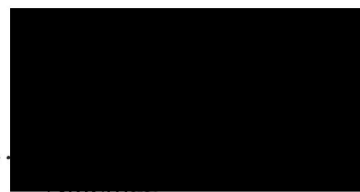
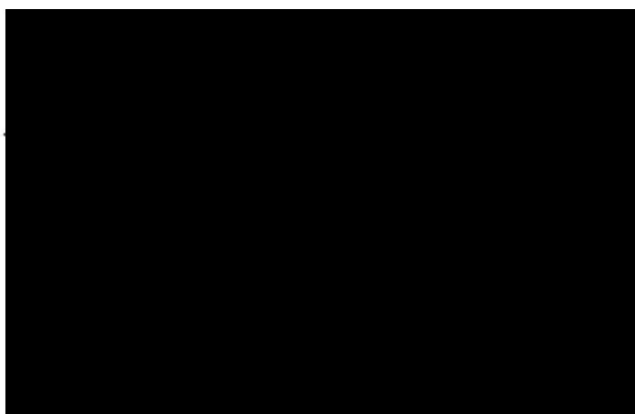
#### Článek 14

##### Ustanovení závěrečná

- 14.1 Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě formou dodatku.
- 14.2 Právní vztahy mezi smluvními stranami neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a obecně platnými právními předpisy.
- 14.3 Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, přičemž každá ze stran obdrží po jednom z nich.
- 14.4 Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto Přílohy:
  - Příloha č. 1 – poloha kanceláře,
  - Příloha č. 2 – metodika rozúčtování poskytovaných služeb.
- 14.5 Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy neobsahuje obchodní tajemství nebo jiné důvěrné informace a jsou srozuměny se skutečností, že pronajímatel smlouvu zveřejní v registru smluv.
- 14.6 Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem, který považují za určitý a srozumitelný, souhlasí, a uzavírají ji na základě své pravé, svobodné a vážné vůle, nikoli v omylu ani v tísní či za nevýhodných podmínek; to vše stvrzují svými podpisy.

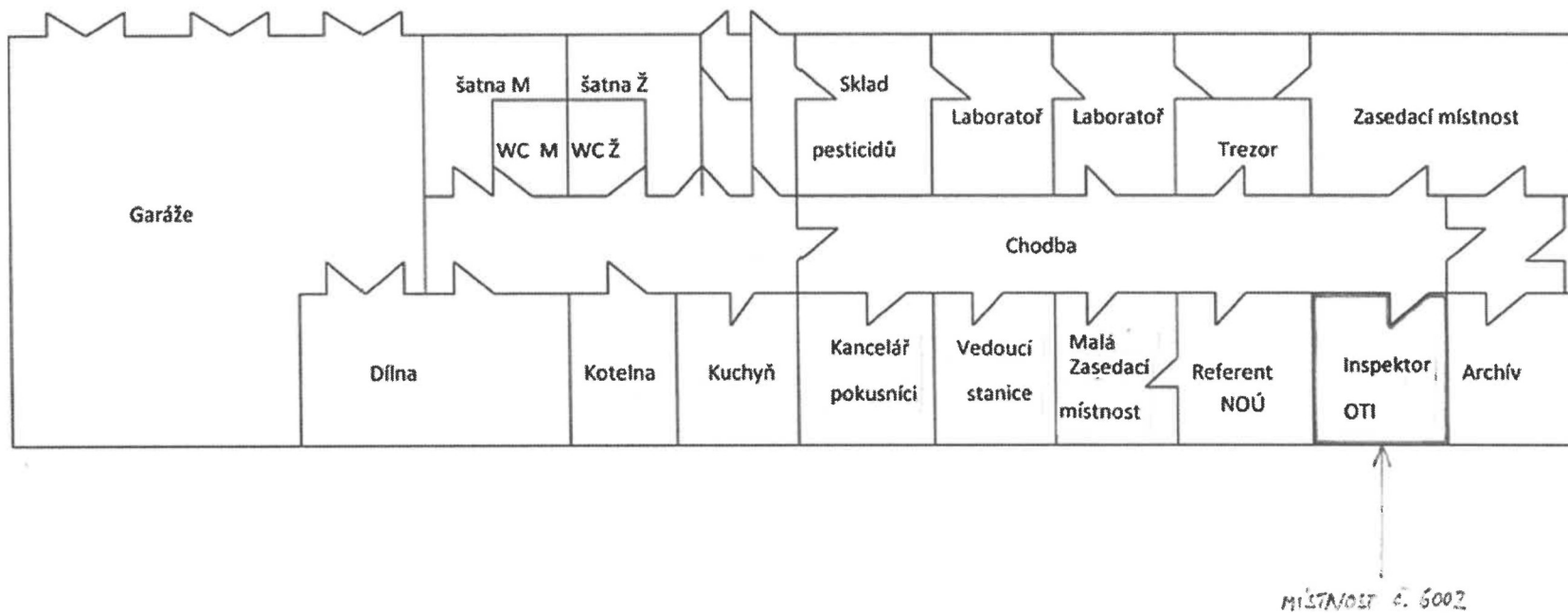
V Brně dne 27.12.2023

V Troubsku dne 5.11.2025



Administrativní budova ZS Lysice 2023

Příloha č. 1 – poloha kanceláře



MÍSTNOST č. 6002

## Metodika výpočtů nákladů nájemce nebytových prostor v objektu ZS Lysice

### 1. Postup výpočtu nákladů

- Celková vnitřní podlahová plocha: 420,4 m<sup>2</sup>
- Energeticky vztažná plocha budovy: 454,5 m<sup>2</sup>
- Pronajímaná plocha dle aktuální smlouvy: 18,16 m<sup>2</sup>

#### 1.1.Revizní úkony

Postup výpočtu:

Celkové náklady za předmět plnění (revize, elektřina...) / celková vnitřní podlahová plocha \* pronajímaná plocha = rozúčtované náklady

#### 1.2.Elektrická energie

Postup výpočtu:

S ohledem na skutečnost, že jednotně vyúčtována elektrická energie není spotřebována pouze v administrativní budově, ale v podstatné části je spotřeba pro technologie sloužící pro provoz zkušební stanice, budou náklady na elektrickou energii stanoveny jako násobek odhadu spotřeby 800 kWh/rok \* aktuální počet zaměstnanců nájemce.

Tento výsledek pak bude dosazen do výpočtu uvedeného dodavatelem elektrické energie v ročním vyúčtování s přihlédnutím k aktuálním cenám za dodanou elektrickou energii a distribuční poplatky v době vyúčtování.

#### 1.3. Teplo

Postup výpočtu:

Pronajímaná plocha dle aktuální smlouvy / Energeticky vztažná plocha budovy x celková spotřeba v odběrném místě za zúčtovací období.

Tento výsledek pak bude dosazen do výpočtu uvedeného dodavatelem plynu v ročním vyúčtování s přihlédnutím k aktuálním cenám za dodaný plyn a distribuční poplatky v době vyúčtování.

#### 1.4.Odpady

Celkové účtované náklady za svoz TKO / aktuální celkový počet zaměstnanců všech uživatelů objektu = náklady na 1 osobu \* aktuální počet zaměstnanců nájemce = rozúčtované náklady

#### 1.5.Vodné a stočné

a) Stanovení průměrné ceny za účtované vodné a stočné:

(náklady na vodné + náklady na stočné + náklady na pevnou část vodného + náklady na pevnou část stočného) / účtované m<sup>3</sup> vody = průměrná cena za m<sup>3</sup> účtovaného vodného a stočného

b) Postup výpočtu nákladů na vodné a stočné:

- Průměrná spotřeba vody na osobu vychází ze Směrných čísel roční spotřeby vody stanovených přílohou č. 12 vyhlášky č. 428/2001 Sb. Pro potřeby



pracoviště Planá nad Lužnicí byla tato hodnota vypočítaná na hodnotu 14 m<sup>3</sup>/osobu a rok (součet hodnot pro veřejné budovy).

Aktuální počet zaměstnanců nájemce \* průměrná spotřeba vody na osobu \* průměrná cena za m<sup>3</sup> účtovaného vodného a stočného = rozúčtované náklady

