




Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání č. v AVIS^{ME}: 24/3000/0008

uzavřená ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) a 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.“)
(dále jen „**smlouva**“)

Článek I. Smluvní strany

Česká republika - Generální finanční ředitelství




se sídlem: Lazarská 15/7, 117 22 Praha 1 – Nové Město
zastoupená: , ředitelem Sekce ekonomiky, na základě Podpisového řádu Finanční správy České republiky
IČO: 72080043
DIČ: CZ72080043
bankovní spojení: 
číslo účtu:  k úhradě nájemného
k úhradě služeb

Doručovací adresa: Generální finanční ředitelství
Oddělení hospodářské správy v Brně
nám. Svobody 4, 602 00 Brno

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“)

a

REDPOPPY s.r.o.

se sídlem: Staropacká 897, 190 12 Praha 9 - Dolní Počernice
zastoupená: , jednatelem
IČO: 11879289
DIČ: CZ11879289
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vl. č. 355800
bankovní spojení: 
číslo účtu: 

jako nájemce na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

společně také jako „**smluvní strany**“ nebo jednotlivě „**smluvní strana**“

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je podle zákona č. 219/2000 Sb. příslušný hospodařit s pozemkem parc. č. 541 o výměře 1872 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: památková rezervace – budova, pozemek v památkové rezervaci, jehož součástí je budova č. p. 98 - jiná stavba, na adrese nám. Svobody 98/4 a Rašínova 98/1, ve vlastnictví České republiky (dále jen „**budova pronajímatele**“), vše zapsáno na listu vlastnictví č. 393 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem

pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro katastrální území Město Brno, obec Brno.

2. Příslušnost hospodařit s majetkem státu vznikla pronajímateli na základě čl. VI. zákona č. 199/2010 Sb., kterým se mění zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla), ve znění pozdějších předpisů a některé další zákony.
3. Součástí budovy pronajímatele je nebytový prostor, který pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, a který je oprávněn v souladu s ust. § 27 zákona č. 219/2000 Sb. přenechat do užívání nájemci.
4. Nájemní právo podle této smlouvy se nezapisuje do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).

Článek III. Předmět smlouvy

1. Za podmínek stanovených touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci do dočasného užívání nebytový prostor sloužící k podnikání o celkové výměře 477,59 m², nacházející se v I. NP budovy pronajímatele v členění: I. NP – přízemí o výměře 227,67 m², galerie o výměře 249,92 m² (dále též „**předmět nájmu**“). Bližší specifikace a umístění předmětu nájmu jsou uvedeny v příloze č. 1 smlouvy.
2. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s předmětem nájmu, že předmět nájmu je ve stavu způsobitelném ke smlouvenému účelu užívání, není-li dále ve smlouvě uvedeno jinak, a že jej za podmínek níže uvedených do nájmu přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli nájemné a náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
3. O předání a převzetí předmětu nájmu včetně počtu předaných klíčů bude sepsán písemný předávací protokol, který podepíší oprávnění zástupci obou smluvních stran.
4. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je zkolaudován jako prodejna textilu.
5. Aby mohl nájemce na základě této smlouvy užívat předmět nájmu za účelem uvedeným v článku IV. smlouvy, dohodly se smluvní strany na změně v užívání předmětu nájmu ve smyslu ust. § 126 a násl. zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), z prodejny textilu na prodejnu spotřebního zboží. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy učinit vůči příslušnému stavebnímu úřadu na vlastní náklady veškeré potřebné úkony směřující ke změně v účelu užívání předmětu nájmu dle tohoto ustanovení smlouvy. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci potřebnou součinnost. Nájemce je povinen doručit pronajímateli souhlas či povolení příslušného stavebního úřadu ke změně v užívání předmětu nájmu z prodejny textilu na prodejnu spotřebního zboží s vyznačením nabytí právních účinků tohoto souhlasu či povolení bez zbytečného odkladu poté, co tento souhlas či povolení od příslušného stavebního úřadu obdrží. V případě, že souhlas či povolení příslušného stavebního úřadu ke změně v užívání předmětu nájmu dle tohoto ustanovení smlouvy nebude oběma smluvním stranám doručen nejpozději do tří měsíců od uzavření smlouvy, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna od smlouvy odstoupit.
6. Nájemce je oprávněn provést na vlastní náklad úpravy předmětu nájmu (dále jen „**úpravy**“), které budou spočívat v postavení SDK přičky, nových povrchových úpravách a úpravě stávající elektroinstalace Úpravy vyžadují ohlášení ve smyslu příslušných ustanovení stavebního zákona. Ohlášení příslušnému stavebnímu úřadu zajistí nájemce. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci potřebnou součinnost. Při provádění úprav

je nájemce povinen počínat si tak, aby pracovníci Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj sídlícího v budově pronajímatele nebyli těmito úpravami rušeni nad míru nezbytně nutnou, a aby veškeré úpravy působící hluk, prach či jiné imise byly prováděny mimo dobu pondělí – pátek od 8:00 do 14:00 hod. Při provádění úprav je nájemce povinen udržovat čistotu

a pořádek v okolí předmětu nájmu. Nájemce je povinen nakládat s veškerými odpady vzniklými při provádění úprav v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.

Článek IV. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rámci svého předmětu podnikání za účelem provozování maloobchodní prodejny konceptu pick-up point s prvky shop-in-shop (dále též „prodejna“). Nájemce bude v prodejně poskytovat službu showroomu, výdejního místa a komisního prodeje pro třetí strany (dále jen „Partneři“), kteří v obchodních prostorech prodejny budou moci vystavovat své produkty, které bude nájemce prodávat formou komisního prodeje. Nejedná se o podnájem prostor, nájemce bude poskytovat komplexní službu provozu kamenné prodejny, včetně prodeje, výdejního místa, naskladňování, prezentace a dalších aktivit. Partneři jsou internetové obchody obchodující v různorodých kategoriích produktů.
2. Pro jiný účel nájmu je nutný předchozí souhlas pronajímatele.

Článek V. Nájemné

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu je sjednáno dohodou smluvních stran v souladu s ust. § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. takto:
 - a) Nájemné za období prvního roku trvání nájmu je sjednáno ve výši 3 500 000 Kč (slovy: tři miliony pět set tisíc korun českých). Rokem trvání nájmu se rozumí období jednoho kalendářního roku od počátku doby nájmu dle článku XI. odst. 1 smlouvy.
 - b) Výše nájemného za období po uplynutí prvního roku trvání nájmu bude stanovena z částky 3 852 000 Kč/rok (slovy: tři miliony osm set padesát dva tisíc korun českých), navýšené o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za rok 2024 vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Výše nájemného za období po uplynutí prvního roku trvání nájmu bude pronajímatelem nájemci oznámena bez zbytečného odkladu po zveřejnění míry inflace za rok 2024 Českým statistickým úřadem formou písemného sdělení.
 - c) Smluvní strany se dále dohodly na každoroční valorizaci nájemného, a to od 1. 1. 2026. Nájemné bude navýšeno vždy od 1. 1. příslušného kalendářního roku o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Základem pro výpočet inflace bude výše nájemného k 31. 12. předchozího kalendářního roku. V případě, že míra inflace bude mít nulovou nebo zápornou hodnotu, výše nájemného zůstává nezměněna. Nájemné bude navýšeno automaticky bez nutnosti uzavírat dodatek ke smlouvě a nová výše nájemného bude pronajímatelem nájemci oznámena bez zbytečného odkladu po zveřejnění tohoto ukazatele Českým statistickým úřadem formou písemného sdělení. Do okamžiku prokazatelného doručení tohoto sdělení nájemci na adresu uvedenou v článku I. smlouvy je nájemce povinen hradit pronajímateli nájemné ve stávající výši. Nájemné navýšené o inflaci bude nájemcem hrazeno v první platbě nájemného poté, co bude nová výše nájemného nájemci oznámena. Nedoplatek na nájemném představující rozdíl mezi

výši nájemného před navýšením a výši nájemného po navýšení za období od 1. 1. příslušného kalendářního roku bude nájemcem uhrazen v první platbě nájemného následující po doručení oznámení o zvýšení nájemného nájemci.

2. V souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 235/2004 Sb.“), pronajímatel u nájemného uplatňuje osvobození od DPH.
3. Nájemné nezahrnuje náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, jejichž výčet je uveden v následujícím článku smlouvy a které jsou hrazeny samostatně.

Článek VI. Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat nájemci služby spojené s užíváním předmětu nájmu (dále společně jen „**služby**“), a to dodávku vody (vodné/stočné) a odvoz a likvidaci odpadu v rozsahu dále uvedeném v tomto článku a nájemce se zavazuje nést náklady na tyto služby.

2. Náklady na dodávku služeb hrazených nájemcem budou stanoveny takto:

a) Voda (vodné a stočné):

Předmět nájmu je osazen samostatným podružným měřidlem. Náklady na dodávku vody budou nájemcem hrazeny čtvrtletně zpětně dle skutečné spotřeby zaznamenané na podružném měřidle za ceny účtované dodavatelem.

b) Odvoz a likvidace odpadu:

Podíl nákladů nájemce bude stanoven z celkových nákladů pronajímatele na budovu pronajímatele účtovaných dodavatelem, a to dílem stanoveným jako poměr podlahové plochy předmětu nájmu k celkové podlahové ploše budovy pronajímatele.

3. K cenám služeb bude při fakturaci připočtena pronajímatelem DPH ve výši platné v den zdanitelného plnění.
4. Ostatní služby (dodávka elektrické energie, úklid předmětu nájmu, telekomunikační služby a další) si nájemce zajišťuje na vlastní náklad u jednotlivých dodavatelů.
5. Nájemce si dále zajišťuje sám na vlastní náklad:
 - provoz nákladního výtahu včetně údržby, oprav a pravidelných prohlídek a zkoušek,
 - provoz, servis a opravy klimatizační jednotky,
 - provoz, servis a opravy kondenzační vzduchotechnické jednotky,
 - provoz, servis a opravy automatických dvoukřídlých dveří.

Článek VII. Platební podmínky

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu bude nájemcem hrazeno čtvrtletně na účet pronajímatele určený k úhradě nájemného uvedený v článku I. smlouvy, a to na základě daňového dokladu – faktury (dále jen „faktura“) vystavené pronajímatelem nejpozději do 10. kalendářního dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí
2. Náklady na dodávku služeb specifikovaných v článku VI. odst. 2 smlouvy budou nájemcem hrazeny na účet pronajímatele určený k úhradě služeb uvedený v článku I. smlouvy.
3. Náklady na dodávku služeb specifikovaných v článku VI. odst. 2 budou nájemcem hrazeny čtvrtletně na základě faktur vystavených pronajímatelem nejpozději do 10. kalendářního dne prvního měsíce následujícího čtvrtletí. Náklady na dodávku služeb za čtvrté kalendářní čtvrtletí budou vyúčtovány pouze za měsíc říjen a listopad, vyúčtování

služeb za měsíc prosinec bude provedeno nejpozději do 31. 3. následujícího roku.

4. Faktura musí obsahovat všechny náležitosti dle platných právních předpisů, zejména dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, náležitosti dle § 29 zákona č. 235/2004 Sb. a náležitosti ve smyslu ustanovení § 435 občanského zákoníku.
5. Splatnost faktur je 21 dnů ode dne jejich doručení nájemci na adresu uvedenou v článku I. smlouvy.
6. Nájemce je oprávněn vrátit bez zaplacení fakturu, pokud nebude obsahovat náležitosti stanovené platnými právními předpisy a smlouvou nebo budou-li tyto údaje uvedeny chybně. Pronajímatel podle povahy nesprávnosti fakturu opraví nebo nově vyhotoví. Do doby doručení doplněné či opravené faktury není nájemce v prodlení s úhradou. Okamžikem doručení doplněné či opravené faktury počíná běžet nová lhůta splatnosti v délce 21 dnů ode dne jejího doručení nájemci.
7. Při prodlení nájemce s úhradou nájemného a služeb s nájmem spojených je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, ve znění pozdějších předpisů.

Článek VIII. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání, není-li ve smlouvě uvedeno jinak, a zavazuje se v tomto stavu jej po dobu trvání nájemního vztahu udržovat a zajistit nájemci řádný a nerušený výkon jeho práv tak, aby byl dosažen účel užívání předmětu nájmu dle této smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že budova pronajímatele a předmět nájmu jsou napojeny na systém elektrické požární signalizace (dále jen „systém EPS“). V případě hlášení požáru bude pronajímatel informovat o této skutečnosti osobu oprávněnou jednat za nájemce ve věcech organizačních a technických uvedenou v článku XII. smlouvy.
3. Pronajímatel je oprávněn vstoupit za trvání nájemního vztahu do předmětu nájmu za účasti osoby pověřené nájemcem v termínu a čase stanoveném po vzájemné dohodě smluvních stran za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy a stavu předmětu nájmu. Tento vstup má však pronajímatel vždy v případě havárie nebo živelné či jiné obdobné události, dále v případě poplachu vyvolaného systémem EPS mimo běžnou provozní dobu nájemce, kdy se dá předpokládat, že by mohla být způsobena škoda. O této skutečnosti je pronajímatel povinen bez zbytečného odkladu vyrozumět nájemce se sdělením důvodu vstupu do předmětu nájmu. Za tímto účelem předá nájemce pronajímateli klíče od předmětu nájmu v zapečetěné obálce, která bude uložena na vrátnici v budově pronajímatele. Nájemce bere na vědomí, že v případě poplachu vyvolaného systémem EPS vstoupí do předmětu nájmu pracovník/pracovníci agentury, která pro pronajímatele smluvně zabezpečuje připojení EPS na pult centralizované ochrany, které za tímto účelem budou v případě poplachu poskytnuty klíče od předmětu nájmu uložené na vrátnici v budově pronajímatele.
4. Pronajímatel je povinen odstranit v co nejkratší době od nahlášení nájemcem vady předmětu nájmu, které je povinen odstranit, kromě vad způsobených vyšší mocí a pojistných událostí, které se pronajímatel zavazuje odstranit ve lhůtě dohodnuté s nájemcem v každém jednotlivém případě.

5. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádně a včas dodávku služeb uvedených v článku VI. smlouvy. Pronajímatel neodpovídá nájemci za poruchy v dodávkách od dodavatelů.
6. Pronajímatel neodpovídá nájemci za hodnoty vnesené do předmětu nájmu nájemcem, jeho zaměstnanci, zákazníky nebo třetími osobami zajišťujícími pro nájemce jiné služby.

Článek IX. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby tento byl chráněn před poškozením nad míru obvyklého opotřebení. Nájemce nesmí do předmětu nájmu vnášet předměty nebezpečné, nepovolené nebo získané v rozporu se zákonem.
2. Nájemce je oprávněn zabezpečit předmět nájmu způsobem odpovídajícím jeho činnosti, a za tím účelem instalovat a provozovat v předmětu nájmu na vlastní náklady zabezpečovací zařízení. Při skončení nájmu je nájemce povinen odstranit na vlastní náklad zabezpečovací zařízení instalované v předmětu nájmu a předmět nájmu uvést do původního stavu, jinak má pronajímatel právo provést tyto činnosti sám a nájemce je povinen uhradit mu veškeré náklady takto vynaložené, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
3. Nájemce je povinen dodržovat platný provozní řád budovy pronajímatele a seznámit s ním své zaměstnance. Nájemce a jeho zaměstnanci odpovídají za provozovanou činnost ve smyslu dodržování platných právních předpisů týkajících se životního prostředí, hygienických předpisů, požárních předpisů a předpisů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v předmětu nájmu.
4. Nájemce je povinen na vlastní náklad vybavit předmět nájmu odpovídajícími věcnými prostředky požární ochrany v souladu s vyhláškou Ministerstva vnitra č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění pozdějších předpisů a zajišťovat jejich provozuschopnost.
5. Nájemce je povinen na vlastní náklad zajišťovat revize (kontroly) vlastních elektrických spotřebičů nacházejících se v předmětu nájmu dle platných právních předpisů a odpovídá za jejich bezpečnost. Zápisy o kontrolách a revizích předloží nájemce na požádání pronajímateli.
6. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody způsobené na předmětu nájmu, v budově i na budově pronajímatele svou provozní činností, nedodržením platných právních předpisů nebo jednáním svých zaměstnanců, zákazníků nebo třetích osob zajišťujících pro nájemce jiné služby. Škodou na předmětu nájmu se přitom rozumí i opotřebení jdoucí nad míru obvyklou. Náklady na opravy předmětu nájmu a budovy pronajímatele, které způsobil nájemce, jeho zaměstnanci, zákazníci nebo třetí osoby zajišťující pro nájemce jiné služby, kteří se zdržují se v předmětu nájmu, hradí a zajišťuje nájemce, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak. Nájemce je povinen jakékoliv škody na předmětu nájmu nebo budově pronajímatele neprodleně oznámit pronajímateli.
7. Nájemce se zavazuje neznečišťovat svou činností odpadní vody, životní prostředí a okolí budovy pronajímatele. Nájemce se zavazuje dodržovat pronajímatelem stanovený režim odpadového hospodářství.
8. Nájemce je povinen po dobu trvání nájemního vztahu provádět na vlastní náklad drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu. Pro vymezení rozsahu běžné údržby a drobných oprav se pro účely této smlouvy použije podpůrně ustanovení §§ 2 až 5 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů.

9. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce pronajímateli za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat předmět nájmu pro vady, které nebyly včas pronajímateli oznámeny.
10. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provádění oprav předmětu nájmu.
11. Nájemce je povinen po podané výpovědi nebo tři měsíce před zánikem práva užívání předmětu nájmu umožnit zájemci o užívání předmětu nájmu jeho prohlídku v přítomnosti pronajímatele nebo jím pověřené osoby.
12. Nájemce není oprávněn pronajmout nebo přenechat k bezúplatnému užívání předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
13. Nájemce se zavazuje mít po dobu trvání nájemního vztahu platnou pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škody způsobené při výkonu podnikatelské činnosti, případně pojištění odpovědnosti z veškeré jeho provozní činnosti.
14. Umístění výdejního a prodejního místa nového Partnera, změnu v umístění výdejního a prodejního místa stávajícího Partnera či změnu druhu zboží některého ze stávajících Partnerů, nabízeného v prostorách prodejny, lze realizovat pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Tato změna nebude smluvními stranami považována za podstatnou změnu smlouvy s nutností uzavírat dodatek ke smlouvě. Případný nesouhlas pronajímatele musí být odůvodněn. Nedoručení odpovědi na žádost o souhlas se změnou dle věty první tohoto odstavce nájemci nejpozději do pěti pracovních dnů ode dne doručení jeho žádosti o souhlas pronajímateli bude považováno za souhlas pronajímatele s navrženou změnou.

Článek X. Vnější vzhled a změny předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen zajistit, aby ve všech částech předmětu nájmu byla zachována taková průhlednost výkladců i prosklených vstupních dveří, aby byl interiér prodejny provozované nájemcem v předmětu nájmu viditelný z veřejné komunikace sousedící s budovou pronajímatele.
2. Nájemce není oprávněn umísťovat ve vnějším prostoru vstupních dveří do předmětu nájmu jakékoliv předměty.
3. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu se nachází v oblasti památkové rezervace č. ÚSKP 1049 – Brno a podléhá památkové ochraně. Jakékoliv změny předmětu nájmu, zejména stavební úpravy, umístění nebo odstranění reklamního zařízení, umístění nebo odstranění reklamního nebo informačního poutače (včetně označení prodejny), či udržovací práce na předmětu nájmu je nájemce oprávněn provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a v souladu se závazným stanoviskem orgánu státní památkové péče, pokud obecně závazný právní předpis takové stanovisko vyžaduje.
4. Nájemce bere na vědomí, že na předmětu nájmu je nainstalováno trojí označení bývalé prodejny CENTEX, a to nad hlavními vchodovými dveřmi a v horním pásu výkladců směřujících do nám. Svobody a do ulice Rašínova. Smluvní strany se dohodly, že nájemce na vlastní náklady toto označení odstraní a současně na předmět nájmu umístí označení své prodejny, a to po předchozím projednání s pronajímatelem a v podobě, rozsahu a na místech, které pronajímatel předem odsouhlasil. Souhlas pronajímatele s umístěním označení prodejny nájemce na předmětu nájmu může být udělen pouze v souladu se závazným stanoviskem příslušného orgánu státní památkové péče.

5. Polep či jakékoliv jiné případné úpravy na skle výkladců či na vstupních dveřích do předmětu nájmu je nájemce oprávněn provést pouze po předchozím projednání s pronajímatelem a jen v podobě, rozsahu a na místech, které pronajímatel předem odsouhlasil. Podoba polepu či případných jiných úprav bude konzultována s Odborem památkové péče Magistrátu města Brna.
6. Změny předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě souhlasu pronajímatele s provedením změn předmětu nájmu se smluvní strany zavazují uzavřít smlouvu v písemné formě upravující zejména podmínky provádění změn předmětu nájmu a náhradu nákladů spojených s těmito změnami.
7. Provede-li nájemce jakékoliv změny předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je povinen na žádost pronajímatele uvést předmět nájmu na své náklady do původního stavu, tj. provedené změny odstranit. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu majetkové i nemajetkové újmy.

Článek XI. Doba nájmu

1. Doba nájmu se sjednává na dobu určitou 8 let počínaje dnem následujícím po dni, ke kterému bude pronajímateli doručen souhlas či povolení příslušného stavebního úřadu ke změně v užívání předmětu nájmu z prodejny textilu na prodejnu spotřebního zboží s vyznačením nabytí právních účinků tohoto souhlasu či povolení.
2. Nájemní vztah založený touto smlouvou může být ukončen i před uplynutím doby uvedené v odst. 1. tohoto článku:
 - a) Písemnou dohodou smluvních stran k dohodnutému datu.
 - b) Písemnou výpovědí z jakéhokoli důvodu či bez udání důvodu s výpovědní dobou v délce šesti měsíců. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
 - c) Písemnou výpovědí z důvodů uvedených v § 2308 a 2309 občanského zákoníku. Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
 - d) Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu i bez výpovědní doby v případě, že:
 - i) nájemce bez souhlasu pronajímatele užívá předmět nájmu pro jiný účel, než jaký je sjednán v článku IV. smlouvy,
 - ii) nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu nájmu,
 - iii) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s ustanoveními článku X. smlouvy týkajícími se vnějšího vzhledu předmětu nájmu,
 - iv) nájemce provedl změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele a neuvedl na jeho žádost předmět nájmu do původního stavu,
 - v) nájemce pronajal nebo přenechal k bezúplatnému užívání předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - vi) nájemce je v prodlení s úhradou nájemného nebo služeb trvajícím déle jak tři měsíce,
 - vii) v prostorách prodejny došlo k umístění výdejního či prodejního místa nového Partnera, změně v umístění výdejního či prodejního místa stávajícího Partnera či

změně druhu nabízeného zboží některého ze stávajících Partnerů bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele či v rozporu s jím stanovenými podmínkami.

Výpovědi musí předcházet výzva, kterou pronajímatel vyzve nájemce ke zjednání nápravy a stanoví mu k tomu přiměřenou lhůtu. Výzva musí obsahovat upozornění na možnost výpovědi v případě jejího neuposlechnutí. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být doručena nájemci.

Hrozí-li však vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval ke zjednání nápravy.

e) Písemným odstoupením od smlouvy v případě:

- i) přestanou-li být splněny podmínky ust. § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.,
- ii) je-li proti nájemci zahájeno insolvenční řízení, pokud nebude insolvenční návrh v zákonné lhůtě odmítnut pro zjevnou bezdůvodnost,
- iii) byl-li insolvenční návrh nájemce zamítnut z důvodu, že majetek nájemce nepostačuje ani k úhradě nákladů insolvenčního řízení,
- iv) vstoupí-li nájemce do likvidace,
- v) stanoví-li tak zákon,
- vi) v případě stanoveném v článku III. odst. 5 smlouvy.

Odstoupení od smlouvy musí obsahovat důvody odstoupení od smlouvy. Odstoupením od smlouvy se smlouva neruší od počátku. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem následujícím po doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně.

3. Smluvní strany sjednaly, že v případě ukončení nájemního vztahu ze strany pronajímatele, nevzniká nájemci právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získal převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.
4. Ke dni ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebením při řádném užívání, a to na základě písemného předávacího protokolu, který podepíší oprávnění zástupci obou smluvních stran a ve kterém bude uveden zejména stav předmětu nájmu, počet předaných klíčů a případné závady.
5. V případě, že nájemní vztah skončil výpovědí bez výpovědní doby nebo odstoupením od smlouvy, předá nájemce pronajímateli předmět nájmu do 5ti pracovních dnů ode dne doručení takové výpovědi nebo odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně.
6. Pokud nájemce nepředá předmět nájmu pronajímateli ke dni zániku nájemního vztahu anebo ve lhůtě sjednané v odst. 5. tohoto článku a v řádném stavu a je tedy v prodlení s řádným předáním, pronajímateli vzniká právo požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč za každý i započatý kalendářní den prodlení.
7. Do dne vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli je nájemce rovněž povinen hradit pronajímateli nájemné a náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu ve výši a za stejných podmínek, jak by je byl povinen hradit, kdyby tento nájemní vztah trval.
8. Smluvní strany se dohodly na smluvním vyloučení aplikace § 2230 a § 2285 občanského zákoníku a výslovně sjednávají, že je vyloučeno pokračování nájemního vztahu tím, že by užívání pokračovalo i po dni, kdy měl nájemní vztah skončit.

9. Smluvní strany se dohodly na smluvním vyloučení aplikace § 2286 odst. 2. občanského zákoníku (povinnost pronajímatele poučovat nájemce o námitkách).

Článek XII. Oprávněné osoby

1. Osoby oprávněné jednat za smluvní strany:

a) Osoba oprávněná jednat za pronajímatele: ve věcech smluvních (bez oprávnění k podpisu smlouvy nebo dodatku):

ve věcech organizačních a technických:

b) Osoba oprávněná jednat za nájemce:

ve věcech smluvních:

ve věcech organizačních a technických:

Článek XIII. Ochrana a uveřejňování informací

1. Smluvní strany se zavazují, že zachovají jako neveřejné informace týkající se vlastní spolupráce a vnitřních záležitostí smluvních stran, o kterých se dozví za trvání tohoto nájemního vztahu, pokud by jejich zveřejnění mohlo poškodit druhou stranu. Smluvní strany se zavazují neposkytovat tyto informace třetím osobám a zachovávat o těchto skutečnostech mlčenlivost. Mezi tyto informace na straně pronajímatele patří zejména údaje týkající se provozu a zabezpečení budovy pronajímatele a majetku pronajímatele, veškeré informace získané o provozu v budově pronajímatele a o činnosti pronajímatele, pokud nevyplývají z veřejně přístupných informačních zdrojů. Nájemce zajistí splnění povinnosti mlčenlivosti podle tohoto ustanovení ze strany svých zaměstnanců. Závazek mlčenlivosti není časově omezen, povinnost zachovávat mlčenlivost trvá i po ukončení tohoto nájemního vztahu.
2. Smluvní strany se zavazují, že neuvolní třetí osobě důvěrné informace druhé strany bez jejího souhlasu, a to v jakékoliv formě, a že podniknou všechny nezbytné kroky k zabezpečení těchto informací.
3. Za prokázané porušení povinnosti zachovávat mlčenlivost má druhá smluvní strana právo požadovat náhradu takto vzniklé újmy.
4. Nájemce bere na vědomí, že smlouva včetně jejích příloh a případných dodatků bude uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, a to v plném znění se znečitelněním osobních údajů. Uveřejnění v registru smluv zajistí pronajímatel.

Článek XIV. Závěrečná ustanovení

1. V ostatních záležitostech touto smlouvou neupravených se řídí práva a povinnosti smluvních stran zejména ujednáními o nájmu upravenými občanským zákoníkem a dále zákonem č. 219/2000 Sb.
2. Veškeré změny a dodatky smlouvy budou provedeny v písemné formě, označeny pořadovými čísly a řádně podepsány smluvními stranami, pokud není ve smlouvě uvedeno jinak.
3. Stane-li se některé ustanovení smlouvy neúčinným nebo neplatným, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy účinná a platná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné nebo neplatné ustanovení smlouvy ustanovením novým, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního. Do té doby se smluvní strany zavazují řídit úpravou obecně závazných právních předpisů České republiky.
4. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o jakékoliv změně údajů v této smlouvě uvedených.
5. Práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy nelze bez písemného souhlasu druhé smluvní strany převádět na třetí osoby.
6. Pronajímatel prohlašuje, že nemůže dojít k převodu nájmu dle této smlouvy v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti nájemce dle ust. § 2307 občanského zákoníku, protože pronajímatel nemůže dle ust. § 27 odst. 6 zákona č. 219/2000 Sb. nájemci k takovému převodu nájmu udělit souhlas.
7. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
8. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
9. Smlouva může být smluvními stranami podepsána v listinné podobě anebo elektronicky se zaručeným elektronickým podpisem. Bude-li smlouva podepsána v listinné podobě, musí být vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení. V případě, že smlouva bude podepsána pouze elektronicky se zaručeným elektronickým podpisem, bude vyhotovena v jednom vyhotovení s platností originálu a smluvní strana, která smlouvu podepíše jako poslední, se zavazuje zaslat její elektronickou podobu bez zbytečného odkladu druhé smluvní straně.
10. Nedílnou součástí smlouvy je její příloha:
Příloha č. 1 - Specifikace a umístění předmětu nájmu

V Praze dne **02. 07. 2024**

V Praze dne **24. 06. 2024**

Pronajímatel:
Česká republika - Generální finanční
ředitelství

Nájemce:
REDPOPPY s.r.o.

.....

.....



ředitel Sekce ekonomiky



jednatel