



Ev.č.: UZSVM/S/56497/2025

Č.j.: UZSVM/S/55956/2025-SSM

**Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2

za kterou právně jedná Ing. Martina Caklová, vedoucí samostatného oddělení Mladá Boleslav, na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2004 v platném znění

IČO: 69797111

**(dále jen „pronajímatel“)**

a

**MERHAUT, s.r.o.**

se sídlem Pražská 614, 294 71, Benátky nad Jizerou – Benátky nad Jizerou II

kterou zastupuje pan Miroslav Merhaut, jednatel

IČO: 25635891

zapsána ve veřejném rejstříku právnických osob vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 56791

bankovní spojení XXXXXXXXXX

**(dále jen „nájemce“)**

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „zákon č. 89/2012 Sb.“) a podle 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.“) tuto

**SMLOUVU  
O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ  
č. UZSVM/S/55956/2025-SSM**

**Čl. I.**

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedené nemovité věci:

• **Pozemek:**

parcela číslo: st. 234/2, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: ochr.pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., pam. zóna – budova, pozemek v památkové zóně,

Součástí pozemku je stavba: Mladá Boleslav II, č.p. 173, 467, adminis., stavba stojí na pozemku p.č.: st. 234/2.

zapsaný na listu vlastnictví č. 60000, pro kat. území Mladá Boleslav, obec Mladá Boleslav, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrálním pracovištěm Mladá Boleslav.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě bodu 14, čl. CXVII, části 117 zákona č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů, ve znění pozdějších předpisů, příslušný s nemovitou věcí dle odst. 1, hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

3. Tato nájemní smlouva je uzavírána na základě návrhu společnosti MERHAUT, s.r.o., jakožto současného nájemce.

## Čl. II.

1. Ve shora uvedené nemovité věci se nacházejí prostory, které pronajímatel podle Rozhodnutí o dočasné nepotřebnosti majetku vydaného podle § 14 odst. 7 zák. č. 219/2000 Sb. dne 01.02.2010 pod č. j. UZSVM/SMB/178/2010-SMBH a následné aktualizace tohoto rozhodnutí ze dne 23.01.2025 pod č.j. UZSVM/S/49805/2025-SSM dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.
2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání následující prostory v budově uvedené v Čl. I., odst.1 jako stavba adminis., a to nebytové prostory o celkové výměře 68 m<sup>2</sup> situované v přízemí této budovy, sestávající ze dvou místností, skladu a soc. zázemí v rozsahu a umístění tak, jak je uvedeno v příloze č. 2 této smlouvy. Nájemce je do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to úplatu. Umístění jednotlivých prostor je patrné z půdorysného plánu, který je jako její příloha nedílnou součástí této nájemní smlouvy.
3. Shora uvedené prostory budou nájemcem užívány za účelem jeho podnikatelské činnosti, kterou je prodej pekařských, cukrářských a lahůdkářských výrobků včetně doplňkového prodeje, prodej kávy.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že všechny jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat, zejména s návody a technickými normami.
5. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav. Současně bude zaznamenán počáteční stav médií a pořízena fotodokumentace za účelem zachycení stavu nebytových prostor k době předání nájemci.
6. Pronajímatel odevzdá nájemci věc v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá. Pronajímatel odevzdá nájemci věc se vším, co je třeba k řádnému užívání věci.

## Čl. III.

1. Nájemné za pronajaté prostory uvedené článku II. této smlouvy se ujednáva ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., ve výši **255.614,00Kč ročně**.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele **19-2220111/0710** vedený u ČNB, a to **ve čtvrtletních splátkách splatných vždy do 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Výše čtvrtletních splátek činí 63.903,50 Kč.**
3. Nájemce bere na vědomí, že první splátka nájemného na základě této nájemní smlouvy bude nájemcem uhrazena na základě výzvy k úhradě zaslané pronajímatelem nájemci do 30dnů ode dne podpisu nájemní smlouvy, a to na účet uvedený v Čl. III., odst. 2 smlouvy.
4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet pronajímatele, pod příslušným variabilním symbolem. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol 2172500019.

5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu účtovaného čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část ujednaného čtvrtletního nájemného.
6. Pronajímatel může každoročně s účinností na období od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růst spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:
$$N_{(t+1)} = N_t \times (1 + I_t/100)$$
kde:  
 $N_{(t+1)}$  je výše nájemného v běžném kalendářním roce,  
 $N_t$  je výše nájemného v předchozím kalendářním roce,  
 $I_t$  je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.  
Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci a nájemce se zavazuje takto sjednané nájemné hradit.
7. Nájemce bere na vědomí, že čtvrtletní splátky nájemného následující po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající upravené výši nájemného. Rozdíl mezi výší čtvrtletních splátek nájemného na období od 1. ledna roku, v němž pronajímatel uplatnil úpravu výše nájemného zaplaceného před doručením oznámení a výší čtvrtletních splátek odpovídající upravené výši nájemného je splatný samostatně po doručení oznámení v nejbližším řádném termínu splatnosti nájemného. V případě, že pronajímatel navýšení nájemného neprovede v daném roce, může při dalším navýšení nájemného použít kumulovanou míru inflace za dobu od posledního navýšení.

#### Čl. IV.

**Nájem se ujednává na dobu od 01. 03. 2025 do 28. 02. 2033.**

#### Čl. V.

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním pronajatých prostor, (*dále jen „služby“*) zejména dodávky elektrické energie, vody, teplé užitkové vody, vytápění, odvod odpadních vod, úklid nebytových prostor, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu, ostražba a telekomunikační služby.
2. Dodávky elektrické energie (nájemce si sám uzavře smlouvu s dodavatelem elektrické energie), teplé užitkové vody, úklid pronajatých prostor, zabezpečovací zařízení – ostražba, odvoz a likvidace směsného komunálního odpadu a telekomunikační služby si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem.
3. Vytápění bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru celkové výměry všech ploch nájemci pronajatých prostor k celkové výměře všech nebytových ploch v přízemí budovy (obchodů), tj. v poměru 17,2 % spotřeby tepla na příslušném měřidle.
4. Služby spojené s dodávkou vody a odvodem odpadních vod bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat dle naměřené spotřeby na příslušném poměrovém měřidle.
5. Náklady spojené se zajišťováním vytápění a s dodávkou vody a odvodem odpadních vod bude nájemce hradit pronajímateli na základě faktur zaslaných pronajímatelem. K rozúčtování skutečných nákladů na služby spojené s užíváním nebytových prostor dojde vždy neprodleně po uhrazení faktury dodavateli služeb pronajímatelem, nejpozději však do 14 dnů od uhrazení. Nájemce uhradí fakturu v termínu splatnosti na účet uvedený na faktuře vystavené pronajímatelem.

6. Úhrada za vyúčtování služeb je splatná nejpozději do data uvedeného na faktuře zaslané pronajímatelem nájemci, a to na bezhotovostní účet pronajímatele číslo **2220111/0710** vedený u ČNB, Praha 1 s uvedením **variabilního symbolu č. 2172500019**.

#### Čl. VI.

1. Jakékoliv změny na pronajatých prostorách, stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení pronajatého prostoru. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajatých prostorách provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajatých prostor.
2. Provede-li nájemce změny na pronajatých prostorách bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li pronajaté prostory na výzvu pronajímatele do původního stavu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy a pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením prostor do původního stavu.

#### Čl. VII.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat pronajaté prostory k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen pronajaté prostory udržovat v takovém stavu, aby mohly sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajatých prostor po dobu trvání nájmu.
4. Pronajaté prostory je nájemce povinen užívat jako řádný hospodář jen k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 2. a 3.), vycházejícímu z jejich povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebením. Pronajaté prostory nesmí být využívány k přímému stravování, poskytování erotických služeb, prodeji erotického zboží, provozování hazardních her, k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, zbraní a střeliva, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II za splnění podmínky Čl. VII., odst. 2.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatého prostoru, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
6. Pronajímatel neodpovídá za vady, o které v době uzavření smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci.
7. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí k pronajatým prostorám zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem). Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jedná se o hrubé porušení nájemcových povinností, způsobujících pronajímateli vážnou újmu a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení vstup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
9. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých prostorách nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách kontrolovat.
10. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých prostor, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod., a také náklady na opravy poškození pronajatých prostor, které sám způsobil.
11. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých prostor, které před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
12. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon vlastnických, ostatních uživatelských a nájemních a případných dalších práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory.
13. Pronajímatel umožní přístup do pronajatých prostor i návštěvám a zákazníkům nájemce.

#### **Čl. VIII.**

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednan.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájemní vztah lze ukončit výpovědí bez udání důvodu a rovněž okamžitým ukončením, pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Okamžité ukončení nájemního vztahu je účinné dnem doručení oznámení nájemci.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného ujednání nájmu v souladu s ustanovením § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., ve spojení s ustanovením § 2311 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. a ujednávají si, že nájem bez ohledu na uskutečnění výzvy k opuštění pronajatých prostor končí ke sjednanému datu a případné další setrvání nájemce v pronajatých prostorách nebude pokládáno za opětovné ujednání nájmu.
5. Užívá-li nájemce pronajaté prostory takovým způsobem, že dochází k opotřebením nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí zničení věci, popř. nájemce pronajaté prostory neužívá ke sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby nemovitosti užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechně-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.
6. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, má-li být budova, v níž se nachází pronajatý prostor odstraněna anebo přestavěna tak, že brání dalšímu užívání a pronajímatel to před uzavřením nájemní smlouvy nevěděl ani nemohl předvídat.

7. Pronajímatel může nájem ukončit výpovědí také tehdy, pokud nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, vyplývající z této smlouvy, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatých prostor.
8. Umístí-li nájemce informační štít, návěstí či podobné zařízení bez souhlasu pronajímatele a neuvede na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět.
9. V případech, uvedených v odst. 6. – 8. činí výpovědní doba tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

#### **ČI. IX.**

Nejpozději v den skončení nájmu, v případě okamžitého ukončení nájemního vztahu (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o okamžitém ukončení nájemního vztahu (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav. Současně bude zaznamenán konečný stav médií.

#### **ČI. X.**

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné nebo platby (zálohy či nedoplatky) za služby, přísluší pronajímateli zákonný úrok z prodlení dle platné právní úpravy.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 % měsíčního nájemného za každý den prodlení s vyklizením prostor. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

#### **ČI. XI.**

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.
4. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
5. Poplatkové a daňové povinnosti spojené s touto smlouvou nese nájemce.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
7. Smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.

8. Tato smlouva bude zveřejněna pronajímatelem v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
9. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.
10. Nedílnou součástí této smlouvy je jako její příloha:
  - 1) soupis pronajímaných nebytových prostor
  - 2) půdorysný plán pronajímaných nebytových prostor (barevně zvýrazněno)
11. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Mladé Boleslavi dne 11.02.2025

V Benátkách N.J.

dne 07.02.2025

**Česká republika-Úřad pro zastupování  
státu ve věcech majetkových**

.....  
**Ing. Martina Caklová**  
vedoucí samostatného oddělení  
Mladá Boleslav

.....  
**Miroslav Merhaut**  
jednatel společnosti  
MERHAUT, s.r.o.

Přílohy:

1. Soupis pronajímaných nebytových prostor
2. Půdorysný plán pronajímaných nebytových prostor (barevně zvýrazněno)

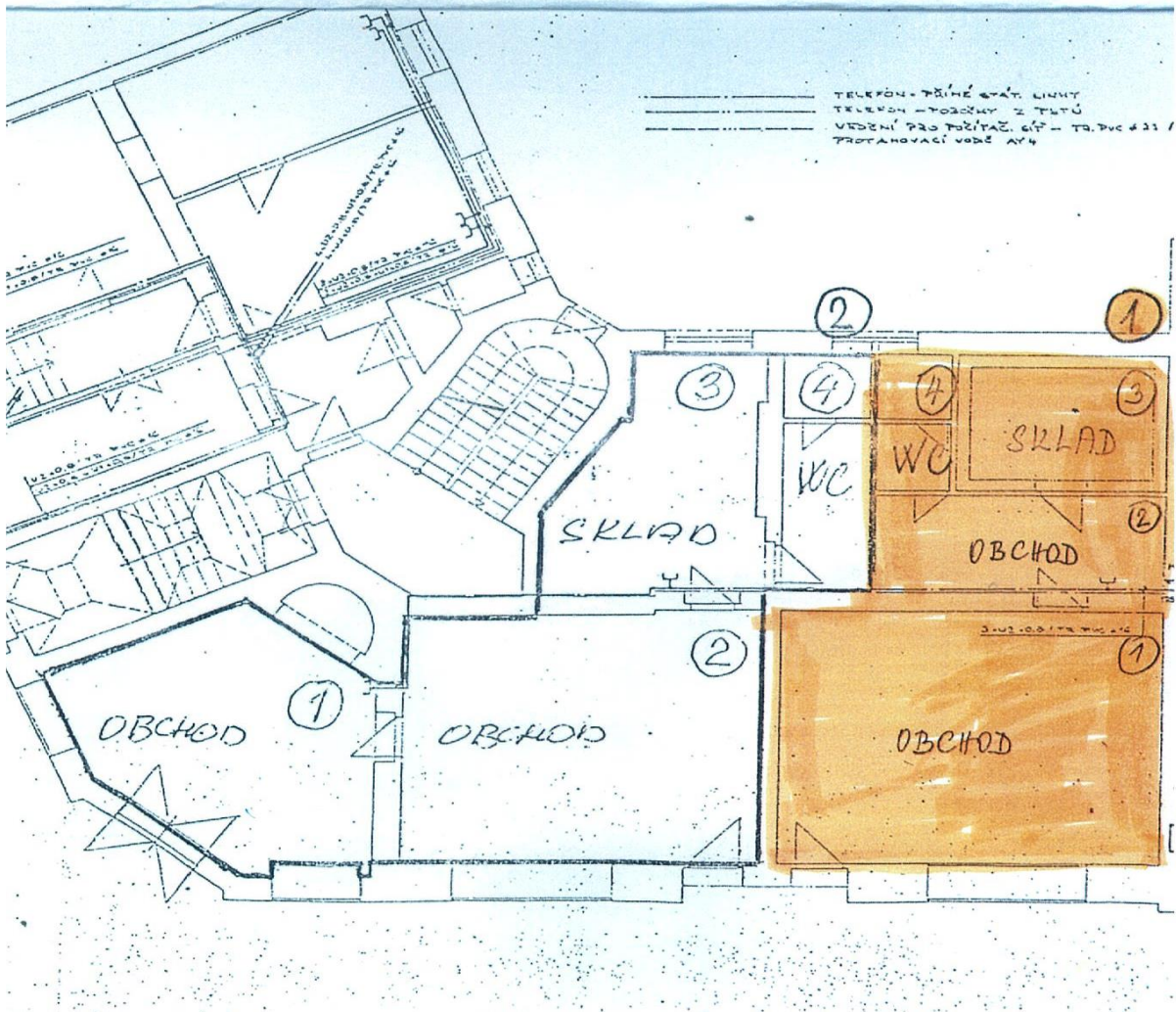
**Nebytové prostory v budově č. p. 173, 467, Tř. Václava Klementa, Mladá Boleslav II, nacházející se v přízemí této budovy, po levé straně od hlavního vchodu do budovy ve směru vstupu do budovy:**

Přízemí:

1) obchod	40,00 m <sup>2</sup>
2) obchod	8,00 m <sup>2</sup>
3) sklad	10,80 m <sup>2</sup>
4) WC	9,20 m <sup>2</sup>

---

Celkem	68,00 m <sup>2</sup>
--------	----------------------



Příloha č. 2