

Níže uvedeného dne, měsíce a roku byla mezi

Zařízením služeb pro Ministerstvo vnitra, státní příspěvkovou organizací

sídlem : Přípotoční 300/12, 101 01 Praha 10 – Vršovice

IC : 67779999,

DIČ : CZ67779999,

datová schránka : iazgiwe

bankovní spojení : ČNB Praha, číslo účtu 30320881/0710

zastoupenou : paní Mgr. Simonou H r u b o u , ředitelkou

kontaktní e-mail (v provozních záležitostech) : [REDACTED]

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

a

Tesco Stores ČR, a.s., korporací zapsanou v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1377

sídlem : Vršovická 1527/68b , 100 00 Praha 10 – Vršovice

IC : 453 08 314,

DIČ : CZ45308314,

datová schránka : sfngm7i

jednající : paní Lucií C h v á t a l o v o u a panem Michalem R á k o s e m , oba na základě plné moci (příložené k nabídce nájemce do výběrového řízení vyhlášeného pronajímatelem)

kontaktní e-mail (v provozních záležitostech) : [REDACTED]

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

uzavřena tato

s m l o u v a

o nájmu prostoru

sloužícího podnikání

**dle ustanovení §§ 2302 a násl. občanského zákoníku a dle zákona č. 219/2000 Sb.,
o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích**

I

Předpoklady a východiska uzavření smlouvy

Pronajímatel vyhlásil (a následně i uzavřel a vyhodnotil) veřejné výběrové řízení na nájem předmětného prostoru specifikovaného dále v ujednání čl. II této smlouvy. Nabídka nájemce, která splňovala všechny požadované podmínky, byla v tomto výběrovém řízení vyhodnocena jako nejvýhodnější. Na základě těchto skutečností se uzavírá tato smlouva.

II

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s majetkem České republiky – pozemkem parc. č. 1832/2 o výměře 324 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez č.p/č.ev. (jako součást areálu běžně nazývaného „Centrotex“), tedy nemovitostmi na adrese Náměstí Hrdinů 1634/3, 140 00 Praha 4 – Nusle, které jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV 8013 pro katastrální území Nusle, obec Praha, okres hlavní město Praha.

2. Předmětem nájmu je nebytový prostor v přízemí budovy o rozloze 160 m² vlastní prodejní plochy a skladová a zásobovací část a zázemí pro personál o rozloze 116 m², přičemž tento předmět nájmu není potřeba pro účely této smlouvy blíže upřesňovat, specifikovat, neboť se jedná o identický prostor, který nájemce dobře zná, neboť jej již dlouhodobě užívá na základě smlouvy č.j. ZSM-11-232/01-2017.

3. Předmětný prostor pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti či stanoveného předmětu činnosti, přičemž toto ujednání má charakter rozhodnutí pronajímatele o dočasné nepotřebnosti hmotné věci dle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích.

III

Účel nájmu

Nájemce bude užívat předmětný prostor výhradně k provozování své obchodní činnosti. Nájemce prohlašuje, že předmětné nebytové prostory dobře zná, neboť je, jak je již konstatováno v ujednání čl. II bod 2 této smlouvy, do současné doby užívá na základě za tím účelem uzavřené smlouvy (č.j. ZSM-11-232/01-2017), pročež nemá žádných námitek proti jejich současnému stavu, ve kterém je přebírá bez jakýchkoliv výhrad, a to tím spíše, že je důkladně obeznámen i se znaleckým posudkem zmíněným v ujednání čl. V bod 1 této smlouvy.

IV

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou 8mi let počínaje dnem účinnosti smlouvy, která nastane zveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, přičemž to

zajistí pronajímatel, nejdříve však dnem 1.11.2025 (neboť dnem 31.10.2025 skončí uplynutím doby nájmu stávající smlouva zmíněná v ujednání čl. II bod 2 i čl. III této smlouvy). O předání předmětného prostoru do užívání nájemce nebude mezi stranami sepsován žádný předávací protokol, neboť se jedná, jak je ve zmíněném ujednání čl. II bod 2 i čl. III této smlouvy uvedeno, o faktickou kontinuitu nájmu.

2. Předčasně ukončit tuto smlouvu lze písemnou dohodou stran, výpovědí smlouvy či odstoupením od ní.

3. Obě strany mohou smlouvu kdykoliv vypovědět, a to i bez udání důvodu, přičemž výpovědní lhůta činí 6 měsíců počínaje prvním dnem měsíce následujícího po prokazatelném doručení písemné výpovědi druhé straně. V případě, že však předmět nájmu pozbude pro pronajímatele charakteru dočasné nepotřebnosti (viz ujednání čl. II bod 3 této smlouvy), činí výpovědní doba 1 měsíc s tím, že takový důvod výpovědi je pronajímatel povinen nájemci ve výpovědi sdělit, přičemž výpovědní lhůta počne běžet následující den po doručení písemné výpovědi druhé straně.

4. Od této smlouvy lze i odstoupit, a to v případě, že druhá strana smlouvu poruší zvlášť závažným způsobem. Odstoupení od smlouvy musí být písemné a musí obsahovat specifikaci důvodu, tedy zvlášť závažného porušení smlouvy druhou stranou. Účinky odstoupení nastávají následující den po doručení druhé straně.

5. K poslednímu dni nájmu odevzdá nájemce vyklizený a uklizený předmětný prostor zpět pronajímateli ve stavu, v jakém jej do svého užívání převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O této skutečnosti, tedy o zpětném předání prostoru pronajímateli bude sepsán předávací protokol. Pro případ prodlení se sjednává smluvní pokuta v částce 5000,- Kč za každý započatý den prodlení ; tím však není dotčen nárok pronajímatele na nájemné za dobu, kdy již měl být předmětný prostor nájemcem uvolněn, vyklizen ani nárok na náhradu škody, která by pozdním vyklizením pronajímateli vznikla.

V

Nájemné a úhrada za služby související s nájmem

1. Nájemné se sjednává ve výši 2,914.008,- Kč Kč, slovy dvě miliony devět set čtrnácti tisíc osm korun českých (bez DPH) ročně za celý předmět nájmu. Tato výše nájemného vychází z nabídky nájemce v rámci výběrového řízení a koresponduje (je o více než 30% vyšší, než znalcem určená cena) se znaleckým posudkem (na určení výše obvyklého nájemného) zpracovaným panem [REDACTED], znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na nemovitosti dne 14.2.2025 pod č. 014133/2025.

2. Nájemné bude nájemce platit bezhotovostním převodem čtvrtletně (tedy v částce 728.502,- Kč) předem pokaždé do 20. dne prvního měsíce čtvrtletí vždy na podkladě pronajímatelem včas (nejméně 15 dnů před splatností, tedy vždy do 5. dne prvního měsíce čtvrtletí) vystavené faktury. Pro případ prodlení s úhradou nájemného bude nájemce povinen zaplatit i zákonný úrok z prodlení z dlužné částky denně s tím, že zaplacením této sankce není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody. Prodlení s úhradou i jen určité části nájemného delší než 60

dnů bude považováno za zvlášť závažný způsob porušení smlouvy ze strany nájemce dle ujednání čl. IV bod 4 této smlouvy.

3. Výše nájemného bude každoročně vždy k 1. lednu valorizována podle míry inflace (indexu spotřebitelských cen) za uplynulý rok vyhlášené Českým statistickým úřadem s tím, že novou výši nájemného sdělí pronajímatel nájemci vždy do 1. dubna každého roku. Byla-li by inflace nulová či došlo-li by k deflaci, výše nájemného se nemění.

4. Vedle vlastního nájemného bude nájemce povinen platit za dodávky služeb souvisejících s nájmem, a to za spotřebovanou elektrickou energii, za spotřebovanou vodu, za dodávku tepla a teplé užitkové vody a za stočné. Tyto platby (+ vždy příslušná sazba DPH), budou realizovány (též čtvrtletně předem) formou záloh s následným vyúčtováním (do 30ti dnů od okamžiku, kdy pronajímatel obdrží roční vyúčtování od dodavatelů jednotlivých služeb) dle skutečné spotřeby zjištěné z nainstalovaných měřičů, přičemž platby se budou uskutečňovat na základě samostatných (čímž je myšleno jiných, než těch, kterými bude účtováno nájemné) faktur s náležitostmi daňového dokladu, o kterých platí totéž, jako pro fakturu dle ujednání bodu 2 tohoto čl. V smlouvy. Nakonec pak bude nájemce platit (též čtvrtletně předem) paušální částku 1.500,- Kč měsíčně (tudíž 4.500,- Kč čtvrtletně) za úklid chodníku (a v zimních měsících i odklizení sněhu) a částku 500,- Kč měsíčně (tudíž 1.500,- Kč čtvrtletně) za odvádění srážkových vod, přičemž i k těmto částkám bude účtována příslušná sazba DPH ; i o fakturách, kterými bude pronajímatel účtovat nájemci tyto dvě uvedené paušální částky platí totéž, jako pro fakturu dle ujednání bodu 2

VI

Povinnosti pronajímatele

- 1.** Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv vyplývajících z této smlouvy.
- 2.** Pronajímatel umožní nájemci i požívání služeb souvisejících s nájmem v rozsahu dle ujednání předcházejícího čl. V bod 4 této smlouvy.
- 3.** Pronajímatel je povinen odstranit závady na předmětu nájmu, které by bránily řádnému užívání předmětného prostoru.

VII

Povinnosti nájemce

- 1.** Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v řádném stavu a v souladu s touto smlouvou. Je povinen provádět pravidelný důkladný úklid celého předmětu nájmu i přiměřeného okolí, řádně likvidovat komunální odpad a provozem své podnikatelské činnosti nezatěžovat okolí a pracovníky v areálu Centrotexu nad míru nezbytně nutnou. Vstup do jiných prostor pronajímatele a jejich pohyb v nich je všem osobám nájemce a s ním spolupracujících přísně zakázán.

2. Nájemce je povinen důsledně dodržovat všechny platné bezpečnostní, hygienické, protipožární předpisy a technické normy vztahující se k užívání předmětných nebytových prostor, jakož i provozní a dopravní řád a směrnice ostrahy pronajímatele, se kterými byl nájemce důkladně seznámen již před zahájením užívání (a navíc takovéto předpisy, směrnice, instrukce, pokyny zná i z toho důvodu, že, jak je výše již uvedeno, předmět nájmu do současné doby užívá), přičemž tato povinnost se vztahuje jak na zaměstnance nájemce, tak i na všechny osoby, se kterými jakkoliv spolupracuje. Nájemce je povinen mít po celou dobu nájmu sjednané odpovídající pojištění odpovědnosti za škody způsobené svým provozem, přičemž za jakoukoliv takovou škodu odpovídá nejen v případě, že jí způsobil sám, ale i jeho zaměstnanci či jakékoliv jiné osoby s ním spolupracující včetně zákazníků.
3. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, jejichž provedení je povinností pronajímatele a umožnit mu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která v důsledku nesplnění této signalizační povinnosti vznikne.
4. Nájemce je oprávněn provádět změny na předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a pouze v souladu se všemi platnými právními předpisy a technickými normami.
5. Nájemce není oprávněn přenechat předmětný prostor ani žádnou jeho část do užívání jakékoliv jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani formou společné činnosti, přičemž porušení tohoto ujednání se považuje za zvlášť závažné porušení smlouvy s následky dle ujednání čl. IV bod 4 této smlouvy.
6. Nájemce je povinen písemně informovat pronajímatele o všech změnách týkajících se jeho právního statutu, jakož i o všech dalších změnách, které by měly vliv na podmínky této smlouvy a na jejich plnění ze strany nájemce.

VIII

Závěrečná ujednání

1. Měnit tuto smlouvu lze pouze formou písemných dodatků.
2. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích s platností originálu, z nich každá strana obdrží po dvou exemplářích

V Praze dne 2025

V Praze dne 2025

.....
pronajímatel
Zařízení služeb pro Ministerstvo vnitra
Mgr. Simona Hrubá
ředitelka

.....
nájemce
Tesco Stores, a.s.
Lucie Chvátalová a Michal Rákos,
v plné moci