

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

č. 05/2025 - PTO

uzavřená ve smyslu § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „**Občanský zákoník**“)

## 1. Smluvní strany

### Česká zemědělská univerzita v Praze

Sídlo: Kamýcká 129, PSČ 165 00, Praha – Suchdol

Zastoupená: Ing. Jakubem Kleindienstem, kvestorem

bank. spojení: xxxxx

č. ú.: xxxxx

IČO: 60460709

DIČ: CZ60460709

(dále jen „**Pronajímatel**“ nebo „**ČZU**“) na straně jedné

a

### country hotels & restaurants, s.r.o.

Sídlo: Sabinova 707/7, Žižkov, 130 00 Praha 3

Zastoupená: Ing. Janem Tlapou, jednatelem

bank. spojení: xxxxx

číslo účtu: xxxxx

IČO: 24824526

DIČ: CZ24824526

vedená u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 177751

(dále jen „**Nájemce**“) na straně druhé

(společně dále jen „**Smluvní strany**“ nebo samostatně jak „**Smluvní strana**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů tuto Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „**Smlouva**“):

## 2. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1627/1, jehož součástí je prostor před budovou č.p. 1077, k. ú. Suchdol, obec Praha, vše zapsané na LV č. 255, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Venkovní prostor**“). Předmětem nájmu je Venkovní prostor předem definovaný dohodou pronajímatele a nájemce o rozloze 40 m<sup>2</sup>, jehož zakreslení je uvedeno v Příloze č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Předmět nájmu**“).
2. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této Smlouvy je oprávněn dát Předmět nájmu Nájemci do nájmu. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu není zatížen právy třetích osob, která by omezovala Nájemce ve výkonu jeho práv vyplývajících z nájmu dle Smlouvy.

### 3. Předmět Smlouvy a účel nájmu

1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává nájemci Předmět nájmu k dočasnému užívání, a to se všemi součástmi a příslušenstvím, aby jej užíval k účelu a za podmínek v této Smlouvě dále sjednaných (dále také jen „**Nájem**“). Nedílnou součástí sjednaného Nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vázící se k Předmětu nájmu jako celku, bez nichž by Nájemce nemohl Předmět nájmu v souladu s touto Smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na příjezd a přístup, právo na odběr elektřiny, právo na odvoz odpadu, právo na dostatečné internetové připojení).
2. Nájem je sjednán za účelem provozování podnikatelské činnosti Nájemce, a to pro provozování kontejnerové bezobslužné prodejny v režimu 24/7 (dále také jako „**SmartSHOP**“), kterou Nájemce umístí na pozemky Pronajímatele jako dočasnou stavbu.
3. Nájemce Předmět nájmu se všemi jeho součástmi a příslušenstvím přejímá a zavazuje se za užívání Předmětu nájmu platit touto Smlouvou sjednané nájemné a náhradu nákladů za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu ve výši a způsobem dále stanovenými v této Smlouvě.

### 4. Doba Nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, a to ode dne účinnosti této Smlouvy (dále také jen „**Doba nájmu**“).
2. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav Předmětu nájmu a jeho okolí, a to z prohlídky Předmětu nájmu i věcí učiněné bezprostředně před podpisem této Smlouvy. Nájemce přebírá Předmět nájmu dle této Smlouvy bez závad. Pronajímatel se zavazuje ke dni účinnosti této Smlouvy zajistit k Předmětu nájmu přívod elektrické energie a vysokorychlostního internetu dle specifikace předané Nájemcem.
3. Nájem končí:
  - a) písemnou dohodou Smluvních stran,
  - b) písemnou výpovědí.
4. Smlouvu je oprávněna písemně vypovědět kterákoli ze Smluvních stran, a to i bez udání důvodů, přičemž výpověď je účinná uplynutím 6 měsíců počínaje prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé Smluvní straně a konče uplynutím posledním dnem šestého měsíce.
5. Smlouvu je oprávněna písemně vypovědět dotčená Smluvní strana, a to ve výpovědní době 2 měsíce počínaje následujícím dnem po doručení výpovědi druhé Smluvní straně v případě, že bude dán jeden z následujících důvodů:
  - a) Nájemce může Smlouvu vypovědět, ztratí-li způsobilost k podnikatelské činnosti, jež má být dle Smlouvy v Předmětu nájmu vykonávána;
  - b) Nájemce může Smlouvu vypovědět, přestane-li být Předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu sjednané podnikatelské činnosti;
  - c) Nájemce může Smlouvu vypovědět, porušuje-li Pronajímatel své povinnosti vůči Nájemci opakovaně podstatným způsobem;
  - d) Pronajímatel může Smlouvu vypovědět, má-li být Předmět nájmu odstraněn, přestavěn nebo jinak rekonstruován či revitalizován;
  - e) Pronajímatel je oprávněn Smlouvu vypovědět, bude-li Nájemcem nebo jiným subjektem podán návrh na zahájení insolvenčního řízení vůči Nájemci, případně až pokud bude vydáno rozhodnutí o úpadku Nájemce;

f) Pronajímatel může Smlouvu vypovědět, porušuje-li Nájemce podstatným způsobem své povinnosti plynoucí ze Smlouvy nebo příslušných právních předpisů (např. je-li Nájemce po dobu delší než 30 dnů v prodlení s placením Nájemného nebo služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu; Nájemce užívá Předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí jeho poškození či zničení; v případě, že Nájemce provede bez písemného souhlasu Pronajímatele jakoukoliv změnu či úpravu Předmětu nájmu; nebo v případě že Nájemce zřídí třetí osobě užívací právo k Předmětu nájmu bez písemného souhlasu Pronajímatele; či jinak poruší podstatným způsobem své povinnosti a tím způsobí Pronajímateli újmu/škodu).

## 5. Nájemné a úhrada za služby s Nájmem spojené

1. Nájemné za pronajatý Předmět nájmu je stanoveno dohodou Smluvních stran a činí částku ve výši **81.600,- Kč bez DPH za rok** (dále také jen „Cena nájmu“ nebo „Nájemné“). K Ceně nájmu bude připočítána DPH ve výši dle platných právních předpisů. Nájemné je sjednáno i s ohledem na nepravidelný provoz během roku (prázdniny, zkouškové období). Nájemce se tedy výslovně vzdává jakéhokoliv nároku na snížení Nájemného z tohoto důvodu.

plocha pozemku	40,0	m <sup>2</sup>	x	2040	Kč/m <sup>2</sup>	81 600	Kč
odvoz odpadu komunálního a tříděného	(sjednaný paušál)					30 000	Kč
internet	(sjednaný paušál)					6 000	Kč
<hr/>							
roční nájem a paušální náklady						111 600	Kč
pololetní platba nájemného a paušálních plateb						55 800	Kč
<hr/>							
elektřina	podle skutečnosti - odečtu měřidel			záloha		60 000	Kč
roční zálohy						60 000	Kč
pololetní platba záloh						30 000	Kč
<hr/>							
Celková cena nájemného za 1 rok:						171 600	Kč
pololetní platba celkem						85 800	Kč

2. Sjednané Nájemné je Pronajímatel oprávněn jednostranným písemným úkonem jedenkrát za rok zvýšit v závislosti na roční míře inflace (tj. procentním přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen), a to s účinností od počátku příslušného kalendářního roku s tím, že přírůstek Nájemného za období od začátku příslušného kalendářního roku do oznámení navýšení bude připočten do fakturace za následující měsíc.
3. Nájemce společně s Nájmem hradí Pronajímateli také zálohy na náklady za dodávku elektrické energie, vysokorychlostního internetu a svoz odpadu, jejichž výše bude určena dle skutečné spotřeby na základě samostatného měření a ceny aktuálně účtované dodavatelem příslušného média. Fakturu na úhradu vyúčtování těchto dodávek Pronajímatel vystaví pololetně (v lednu a srpnu). V případě, že Pronajímatel instaluje další měřidla spotřeby, bude tato spotřeba od okamžiku instalace měřidel účtována pololetně dle skutečné spotřeby a aktuální ceny média.
4. Nájemce je oprávněn se účastnit odečtů měřidel, resp. na vyžádání zjistit či ověřit jejich aktuální stav. Pokud Nájemce nebude přítomen u odečtů měřidel, které budou použity pro vyúčtování spotřeby, není oprávněn reklamovat stavy zjištěné Pronajímatelem.

5. Pronajímatel je oprávněn na základě vyúčtování měřených médií, tj. skutečných spotřeb stanovit novou výši záloh, a to s účinností od měsíce následujícího po měsíci, kdy došlo k vyúčtování záloh. Oznámení změny výše záloh bude Nájemci zasláno jako součást či příloha příslušné faktury.
6. Výše Nájemného a služeb spojených s Nájmem zohledňuje obvyklé nepravidelnosti provozu během roku, tj. prázdniny, zkouškové období, Vánoce, státní svátky atd. Nájemce se tedy s ohledem na uvedené vzdává jakéhokoliv nároku na slevy či úlevy z Nájmu či souvisejících plateb.
7. Nájemné a zálohy na služby ve stanovené výši s Nájmem spojených budou placeny pravidelně v pololetních intervalech po celou dobu trvání Nájmu, a to na základě faktury vystavené Pronajímatelem, vždy na odpovídající pololetí předem, nejpozději do 15. dne druhého měsíce příslušného pololetí, za které se Nájemné a služby s Nájmem spojené mají platit.
8. Poměrná část Nájemného vč. služeb bude hrazena dle faktury vystavené Pronajímatelem do 15 dnů po nabytí účinnosti Smlouvy.
9. Doba splatnosti faktur je 14 dnů od vystavení daňového dokladu Pronajímatelem.
10. Nájemné a úhrada záloh za služby s Nájmem spojené budou Nájemcem uhrazeny na základě daňového dokladu – faktury bezhotovostním převodem **na bankovní účet Pronajímatele uvedený na faktuře**. Nájemné a úhrada záloh za služby s Nájmem spojené se považují za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky na bankovní účet Pronajímatele.
11. Daňový doklad – faktura musí obsahovat všechny náležitosti řádného účetního a daňového dokladu ve smyslu příslušných právních předpisů, zejména zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
12. Pronajímatel je oprávněn požadovat po Nájemci zákonné úroky z prodlení, bude-li v prodlení s úhradou jednotlivých plnění dle této Smlouvy a Nájemce je povinen tyto na výzvu Pronajímatele bezodkladně uhradit.

## 6. Práva a povinnosti Smluvních stran

1. Nájemce:
  - a) je povinen si na vlastní odpovědnost a náklady obstarat všechna povolení nezbytná k umístění dočasné stavby a k jejímu provozu k účelu dle této Smlouvy,
  - b) je povinen řádně a včas hradit Pronajímateli sjednané Nájemné a náklady za služby s Nájmem spojené dle Smlouvy;
  - c) je povinen užívat Předmět nájmu k dohodnutému účelu jako řádný hospodář a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
  - d) není oprávněn v Předmětu nájmu provozovat jinou činnost či změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu Nájmu;
  - e) není oprávněn provést jakoukoliv změnu Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
  - f) je povinen umožnit Pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do Předmětu nájmu za účelem kontroly jeho užívání v souladu s touto Smlouvou a příslušnými právními předpisy, provádění potřebných revizí Předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
  - g) je povinen provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti Předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví

při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob a proškolit své zaměstnance zejména v oblasti BOZP a PO – PBŘ,

- h) je povinen provádět předepsané revize zařízení ve svém vlastnictví;
- i) je povinen v případě skončení Nájmu dle této Smlouvy nejpozději ke dni skončení Doby nájmu vyklidit a vrátit Pronajímateli Předmět nájmu v místě, kde jej převzal, a ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, pokud se Smluvní strany nedohodnou písemně jinak;
- j) není oprávněn Předmět nájmu přenechat do užívání třetí osobě, s výjimkou převodu podnikatelské činnosti, jež má být dle Smlouvy v Předmětu nájmu vykonávána;
- k) je oprávněn po předchozím písemném odsouhlasení Pronajímatelem Předmět nájmu sloužící podnikání opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími či podobnými znameními;
- l) je povinen seznámit své dodavatele zboží a služeb s dopravním řádem areálu ČZU a povinností využít nejkratší možnou cestu a v areálu ČZU se zdržovat po nejkratší možnou dobu;
- m) je povinen zajišťovat pořádek v okolí Předmětu nájmu, zejména pak pravidelný úklid Předmětu nájmu a jeho okolí;

## 2. Pronajímatel:

- a) je povinen předat Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu Nájmu včetně přívodu elektrické energie a internetového připojení s potřebnou kapacitou v termínu do 31. 1. 2026;
- b) poskytnout Nájemci součinnost a podporu v zajištění potřebných souhlasů od orgánů veřejné správy;
- c) je povinen provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize Předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, pokud jsou pro Předmět nájmu relevantní;
- d) je povinen udržovat po Dobu nájmu Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu Nájmu a za tímto účelem provádět jeho případné opravy, pokud nejsou způsobeny Nájemcem či jednáním Nájemce, jeho dodavatelů a dalších osob s Nájemcem jakýmkoliv způsobem spolupracujících;
- e) je povinen zajistit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po Dobu nájmu;
- f) je oprávněn kontrolovat Předmět nájmu mimo stanovenou provozní či pracovní dobu Nájemce, vyžaduje-li to vzniklý havarijný stav nebo jiná neodkladná mimořádná situace;
- g) má právo na placení sjednaného Nájemného a úhrady za služby s Nájmem spojené podle této Smlouvy;
- h) je oprávněn z důvodu oprav přerušit Nájem na dobu nezbytnou k jejich provedení. Nájemce v takovém případě nehradí Nájemné ani služby spojené s Nájmem stanovené paušální částkou po dobu oprav, pokud toto přerušení provozu nezpůsobil vlastním jednáním Nájemce, jeho dodavatelé, zaměstnanci či další osoby s Nájemcem jakýmkoliv způsobem spolupracujících.

3. Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení Smlouvy výpovědí ze strany Pronajímatele, není Pronajímatel v žádném případě povinen Nájemci poskytnout náhradu za výhodu převzetí zákaznické základny, a to ani v případě, že Předmět nájmu bude dále předán do užívání třetí osobě za stejným či obdobným účelem jako dle této Smlouvy. Nájemce se výslovně a bez jakýchkoliv výhrad vzdává nároku na náhradu za převzetí zákaznické základny, a tento tedy nebude vůči Pronajímateli v žádné podobě uplatňovat.

4. Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení Smlouvy ze strany Nájemce v době kratší než 3 roky od účinnosti Smlouvy, uhradí Nájemce Pronajímateli veškeré náklady vynaložené Pronajímatelem na vybudování přívodu el. energie a internetu k Předmětu nájmu.

## 7. Další ujednání

1. Pronajímatel neodpovídá za škodu na věcech vnesených Nájemcem či třetími osobami (návštěvníky) do Předmětu nájmu a není povinen v tomto smyslu uzavírat žádné pojistné smlouvy. Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistku vztahující se na škody způsobené působením vnějších vlivů (živly).
2. Na základě jakéhokoliv ukončení této Smlouvy bude Nájemce nejpozději do posledního dne Doby nájmu (případně v dodatečně lhůtě písemně poskytnuté Pronajímatelem) povinen na vlastní náklady odstranit z Předmětu nájmu veškeré zhodnocení Nájemce, s ponecháním veškerých úprav Předmětu nájmu financovaných Pronajímatelem a bez jejich poškození, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a Předmět nájmu vyklidit a opustit, nedohodnou-li se Pronajímatel a Nájemce jinak.

## 8. Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem dokončení elektrické a internetové přípojky u Předmětu nájmu nebo dnem, kdy bude výše popsaná dočasná stavba Nájemce umístěna na pozemku Pronajímatele, podle toho, která skutečnost nastane dříve. V případě, že Smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „**Zákon o registru smluv**“), a nebude uveřejněna před některou ze skutečností předvídaných ve větě první tohoto odstavce, nastává účinnost Smlouvy až jejím uveřejněním v registru smluv dle Zákona o registru smluv.
2. Vztahy mezi Smluvními stranami se řídí českým právním řádem. Ve věcech Smlouvou výslovně neupravených se právní vztahy z ní vznikající a vyplývající řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
3. Veškeré změny či doplnění Smlouvy lze učinit pouze na základě písemné dohody Smluvních stran. Takové dohody musí mít podobu datovaných, číslovaných a oběma Smluvními stranami podepsaných dodatků Smlouvy.
4. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některé ustanovení Smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy, obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu Smlouvy.
5. Smluvní strany budou vždy usilovat o přátelské urovnání případných sporů vzniklých ze Smlouvy. Pokud nebylo dosaženo přátelského urovnání sporu ani do 30 pracovních dnů po jeho prvním oznámení druhé Smluvní straně, je kterákoliv ze Smluvních stran oprávněna obrátit se svým nárokem k příslušnému soudu.
6. Nájemce bezvýhradně souhlasí se zveřejněním plného znění Smlouvy tak, aby tato Smlouva mohla být předmětem poskytnuté informace ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a s uveřejněním plného znění Smlouvy v souladu se Zákonem o registru smluv.
7. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
  - Příloha č. 1 – specifikace předmětu nájmu vč. jeho záměru
  - Příloha č. 2 – specifikace potřebného elektrického odběru a vysokorychlostního internetu

8. Tato Smlouva je uzavírána v elektronické podobě. Pokud je tato Smlouva uzavírána v listinné podobě, je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, přičemž Nájemce obdrží jedno a Pronajímatel dvě vyhotovení.
9. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly a s jejím obsahem bez výhrad souhlasí. Smlouva je vyjádřením jejich pravé, skutečné, svobodné a vážné vůle. Na důkaz pravosti a pravdivosti těchto prohlášení připojují oprávnění zástupci Smluvních stran své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne .....

V Praze dne .....

.....  
Ing. Jakub Kleindienst, kvestor

.....  
Ing. Jan Tlapa, jednatel

Příloha č. 1 - Specifikace předmětu nájmu vč. jeho zákresu

