

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

č. 01/2026 - 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

1.1 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
Kontakt: XXXXX
(dále jen „**Pronajímatel**“ nebo „**ČZU**“) na straně jedné

a

1.2 Boleslav Vysloužil

Sídlo: Jugoslávská 599/18120 0 Praha 2 - Vinohrady
bank. spojení: XXXXX
IČO: 65698886
DIČ: CZ7411233577
Kontakt email: XXXXX
Kontakt tel.: +420 731 305 442

(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. 1627/23 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 1281 – ubytovací zařízení, 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 „**Budova**“ nebo „**Kolej G**“).

V 1. NP Budovy a před Budovou specifikovanou v předchozím odstavci se nachází restaurace a venkovní terasa o celkové výměře 250 m², které jsou vyznačeny v příloze č. 1 této Smlouvy, a to včetně inventáře, který je sepsán v příloze č. 2 této Smlouvy (společně dále jen „**Předmět nájmu**“).

Číslo místnosti	Název	Plocha m2
0.39	restaurace (odbyt. část)	82,0
0.39	bar	26,5
0.25	kuchyně	19,5
0.42	přípravná	2,0
0.40	chodba	12,0
0.41	sklad	6,5
0.43	šatna zaměstnanců	2,5
0.44	umývárna zaměstnanců	2,5
0.45	WC zaměstnanců	1,0
0.29	WC invalidní	2,5
0.38a	WC ženy	6,0
0.38b	WC muži	6,0
S.03	sklad	21,0
Součet vnitřních prostor		190,0
	terasa	60,0
Součet pronájem celkem		250,0

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.

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 dodávku vody, elektřiny, tepla).
2. Nájem je sjednán za účelem provozování podnikatelské činnosti Nájemce, a to pro provozování hostinské činnosti v předmětné restauraci na Koleji G (dále také jako „**Restaurace**“).
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, jeho okolí i movitých věcí, které jsou součástí nebo příslušenstvím Předmětu nájmu, a to z prohlídky Předmětu nájmu i věcí učiněné bezprostředně před podpisem této Smlouvy. Nájemce přebírá Předmět nájmu dle této Smlouvy

bez závad, způsobilý ke smlouvenému účelu užívání. Ke dni podpisu Smlouvy byl Předmět nájmu včetně inventáře protokolárně předán Nájemci.

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 2 měsíců počínaje prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé Smluvní straně a konče uplynutím posledním dnem třetího měsíce.
5. Smlouvu je oprávněna písemně vypovědět dotčená Smluvní strana, a to ve výpovědní době 1 týden 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 Budova či 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).
6. Nájemce není oprávněn pořádat jakékoliv organizované akce v předmětu nájmu, přímo anebo nepřímo prostřednictvím třetích osob, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele s předmětnou akcí. V této souvislosti je Nájemce vždy povinen požádat Pronajímatele o souhlas s uskutečněním organizované akce v předmětu nájmu tak, že Nájemce zašle žádost o povolení účelu akce na e-mail akce@czu.cz nejpozději sedm pracovních dní před plánovaným termínem akce. Porušení závazku Nájemce uvedeného v předchozí větě se považuje za podstatné porušení Smlouvy Nájemcem, pro které je Pronajímatel oprávněn písemně vypovědět Nájemci Smlouvu s účinností ukončení nájmu předmětu nájmu ke dni doručení takové výpovědi Nájemci s tím, že Pronajímatel je oprávněn dále požadovat po Nájemci uhrazení smluvní pokuty za porušení závazku Nájemce ze Smlouvy, a to ve výši ročního nájemného za předmět nájmu.

5. Nájemné a úhrada za služby s Nájemem spojené

1. Nájemné za pronajatý Předmět nájmu je stanoveno dohodou Smluvních stran a činí částku ve výši **482.498,- 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 jakéhokoli nároku na snížení Nájemného z tohoto důvodu. Nájemné a služby spojené s nájmem jsou stanoveny v následujícím přehledu (ceny bez DPH):

podlahová plocha restaurace	108,5	m ²	x	1470	Kč/m ²	159 495	Kč
podlahová plocha zázemí	60,5	m ²	x	410	Kč/m ²	24 805	Kč
podlahová plocha sklad v 1. PP	21,0	m ²	x	410	Kč/m ²	8 610	Kč
podlahová plocha terasa	60,0	m ²	x	170	Kč/m ²	10 200	Kč
inventář (2% z pořizovací ceny)	1054398,0	Kč	x	0,02		21 088	Kč
odvoz odpadu komunálního a tříděného	(sjednaný paušál)					30 000	Kč
teplo (vytápění a TUV)	190	m ²	x	570	Kč/m ²	108 300	Kč
roční nájem a paušální náklady						362 498	Kč
měsíční platba						30 208	Kč
vodné, stočné	podle skutečnosti - odečtu měřidel				záloha	36 000	Kč
plyn	podle skutečnosti - odečtu měřidel				záloha	24 000	Kč
elektrina	podle skutečnosti - odečtu měřidel				záloha	60 000	Kč
roční zálohy						120 000	Kč
měsíční platba záloh						10 000	Kč
Celková cena nájemného za 1 rok:						482 498	Kč

2. Sjednané Nájemné je Pronajímatel oprávněn jednostranným písemným úkonem jedenkrát za rok zvýšit v závislosti na roční míře inflace (tj. procentním přírůstku 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. Společně s Nájmem hradí Nájemce Pronajímateli poměrnou část jím vynaložených nákladů za odvoz odpadu, nájemné za inventář ve vlastnictví Pronajímatele a zálohy na spotřebu energií, jejichž výše je uvedena v odst. 1 tohoto článku Smlouvy. Tyto spotřeby sjednané jako paušální platby je Pronajímatel oprávněn měnit podle aktuální cenové hladiny na trhu, a to jedenkrát ročně s účinností od období, kdy došlo ke změně ceny vůči Pronajímateli ze strany příslušného dodavatele či z důvodu změny dodavatele. Změnu oznámí Nájemci v textu na prvním daňovém dokladu, kterého se bude změna týkat, případně zpětně, pokud dojde ke změně ceny dříve. Nájemce společně s Nájmem hradí Pronajímateli také náklady za dodávku elektrické energie, tepla na vytápění, tepla v teplé užitkové vodě, vodné a stočné, plynu, 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. V případě, že Nájemce zpochybní vyúčtování měřených spotřeb médií, je Pronajímatel oprávněn zpochybněnou část účtovat ve výši záloh, jako by šlo o paušální platbu, nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak.
6. 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.
7. Výše Nájemného a služeb spojených s Nájmem hrazených paušální částkou 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.
8. Nájemné a služby v paušálu stanovené výši s nájmem spojených budou placeny pravidelně v měsíčních intervalech po celou dobu trvání Nájmu, ve výši **40.208,- Kč**, a to na základě faktury vystavené Pronajímatelem, vždy na odpovídající měsíc předem, nejpozději do 25. dne měsíce předcházejícího měsíci, za který se Nájemné a služby s nájmem spojené mají platit.
9. Poměrná část nájemného vč. služeb bude hrazena dle faktury vystavené Pronajímatelem do 15 dnů po nabytí účinnosti Smlouvy.
10. Doba splatnosti faktur je 14 dnů od vystavení daňového dokladu Pronajímatelem.
11. Nájemné a úhrada 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 za služby s Nájmem spojené se považují za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky na bankovní účet Pronajímatele.
12. 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.
13. 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.
14. Vedle úroků z prodlení dle odst. 1 tohoto článku Smlouvy je Nájemce povinen Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 250,- Kč, a to za každý započatý den prodlení s úhradou faktury.

6. Práva a povinnosti Smluvních stran

1. Nájemce:
 - a) je povinen realizovat spolupráci se zařízeními Pronajímatele v rámci dodavatelských vztahů, zejména ve smyslu nabízených produktů a jejich prezentace (Vinařství ČZU, Potravinářský pavilon ČZU, Pivovar Jeník apod.);
 - b) je povinen řádně a včas uhradit 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) je povinen pečovat o Předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu Pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá v plném rozsahu za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
- e) je povinen nést ze svého náklady spojené s užíváním Předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (např. malování, oprava omítek, čištění podlah a podlahových krytin, čištění zanesených odpadů, výměny drobných součástí předmětů přenechaných Nájemci na Předmětu nájmu);
- f) je povinen provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy Předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku 5 000,- Kč; opravy je Nájemce povinen před jejich provedením ohlásit písemně Pronajímateli a opravy provést až po jeho písemném souhlasu (opravy mohou být v záruční době stavby předmětem reklamace), v opačném případě odpovídá Nájemce za škodu tímto způsobenou, např. v případě neuznání reklamace – tato povinnost platí do **31. 12. 2029**, po tomto datu je Nájemce této povinnosti zproštěn a uvedené opravy může provádět bez ohlášení Pronajímateli;
- g) není oprávněn v Předmětu nájmu provozovat jinou činnost či změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu Nájmu;
- h) není oprávněn provést jakoukoliv změnu Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- i) 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;
- j) 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, Požární poplachová směrnice, Evakuační plán vztahující se k Restauraci byly předány Nájemci při podpisu Smlouvy;
- k) je povinen provádět předepsané revize zařízení ve svém vlastnictví;
- l) je povinen zajistit v dodržování hygienických limitů pro hlukovou zátěž pro denní i noční dobu;
- m) 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; nevyklidí-li Nájemce Předmět nájmu ve sjednaném termínu, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu 10 000 Kč za každý započatý den prodlení;
- n) je povinen respektovat požadavky Pronajímatele týkající se provozní doby Restaurace (zajistit prodejní dobu min. v rozsahu od 11:00 do 19:00 hodin v pracovní dny, max. do 23:00 hod), zajistit občasný sobotní a nedělní prodej předem sjednaný s Pronajímatelem;
- o) je povinen zajistit, aby byly ve vrátnici koleje EFG uloženy duplikáty klíčů od všech jím užívaných místností a prostor z důvodu bezpečnostní a protipožární prevence;
- p) není oprávněn předmět nájmu přenechat do užívání třetí osobě, a to ani v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jež má být dle Smlouvy v Předmětu nájmu vykonávána;
- q) zavazuje se přednostně využívat k provozu recyklovatelné materiály, úsporné, ekologicky šetrné technologie, zajistit třídění odpadu;

- r) je oprávněn po předchozím písemném odsouhlasení Pronajímatelem Předmět nájmu sloužící podnikání opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími či podobnými znameními;
- s) 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;
- t) je povinen v rámci zajišťování provozu Restaurace přijímat platby prostřednictvím běžně používaných platebních karet, formou stravenek a v hotovosti;
- u) je povinen v rámci zajišťování provozování Restaurace nabízet pro studenty Pronajímatele stravování s dotací, a za tímto účelem je povinen uzavřít s Pronajímatelem samostatnou smlouvu o poskytnutí dotace při stravování studentů;
- v) je povinen v rámci zajišťování provozování Restaurace nabízet pro zaměstnance Pronajímatele a jejich hosty stravování formou denního menu s minimální nabídkou 2 teplých jídel (servis s obsluhou);
- w) je povinen zajišťovat pravidelný úklid Předmětu nájmu;
- x) je povinen dodržovat obecně závazné právní předpisy a vnitřní předpisy Pronajímatele (vždy v aktuálním znění) zejména v oblasti protipožární, v oblasti bezpečnosti práce, v oblasti ochrany životního prostředí a v oblasti hospodaření se svěřeným majetkem, jakož i dbát pokynů příslušných útvarů Pronajímatele (zejména Odboru bezpečnosti, Provozně technického odboru atd.);
- y) je povinen zajistit dodržování zákazu kouření, včetně všech typů elektronických cigaret, v interiérových částech Předmětu nájmu, a to nejen vlastními zaměstnanci, ale i třetími osobami nacházejícími se v Předmětu nájmu.

2. Pronajímatel:

- a) je povinen předat Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu Nájmu;
 - b) je povinen provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize Předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství;
 - c) je povinen udržívat po Dobu nájmu Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu Nájmu a za tímto účelem provádět jeho případné opravy;
 - d) je povinen zajistit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po Dobu nájmu;
 - e) je oprávněn kontrolovat Předmět nájmu mimo stanovenou provozní či pracovní dobu Nájemce, vyžaduje-li to vzniklý havarijný stav nebo jiná neodkladná mimořádná situace;
 - f) má právo na placení sjednaného Nájemného a úhrady za služby s Nájmem spojené podle této Smlouvy;
 - g) 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.
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.

7. Další ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce není oprávněn uplatňovat vůči Pronajímateli nárok na náhradu škody, resp. ušlý zisk z důvodu přerušení provozu podnikatelské činnosti Nájemce v Předmětu nájmu z důvodů na straně Pronajímatele, jež bude nejméně 30 dnů předem nahlášeno. V případě, že Pronajímatel bude požadovat zajištění akce, která nebude 30 dnů

předem nahlášena a tato akce bude kolidovat s připravovanou akcí Nájemce, je Pronajímatel povinen Nájemci uhradit storno poplatky a další náklady související se zrušením akce.

2. 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 na Budově působením vnějších vlivů (živly).
3. Zhodnocení Nájemce znamená Pronajímatelem písemně povolené práce Nájemce realizované Nájemcem či jeho jménem a hrazené Nájemcem, písemně povolené úpravy realizované Nájemcem či jeho jménem a hrazené Nájemcem dle této Smlouvy, a jakékoli jiné písemně povolené úpravy, instalace či stavební práce v Předmětu nájmu realizované Nájemcem či jeho jménem a hrazené Nájemcem, představující technické zhodnocení ve smyslu zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „**Zhodnocení nájemce**“).
4. Smluvní strany souhlasí, že v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, že případná hodnota Zhodnocení nájemce bude odepisována Nájemcem, a Pronajímatel během Doby nájmu nezvýší vstupní hodnotu vlastního hmotného majetku o hodnotu tohoto Nájemcem odepisovaného technického zhodnocení (Zhodnocení nájemce).
5. Na základě jakéhokoli 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, nevyužije-li Pronajímatel některého ze svých práv uvedených v tomto odstavci níže.

Pronajímatel má právo písemně požádat Nájemce, aby před vyklizením a opuštěním Předmětu nájmu v souvislosti s ukončením této Smlouvy jako součást vyklizení uvedl Předmět nájmu do:

- a) stavu po realizaci Zhodnocení nájemce s ponecháním veškerého Zhodnocení nájemce v Předmětu, případně;
 - b) do jinak Pronajímatelem podrobněji určeného stavu (tj. s ponecháním pouze části Zhodnocení nájemce v Předmětu nájmu) a Nájemce má povinnost uvést Předmět nájmu do stavu dle tohoto určení Pronajímatele.
6. Smluvní strany souhlasí, že v takovém případě s ohledem na ostatní ujednání této Smlouvy nebude Nájemci příslušet jakákoliv kompenzace hodnoty v Předmětu nájmu ponechaného Zhodnocení nájemce, ledaže by kogentní ustanovení zákona stanovilo jinak (v takovém případě bude výše kompenzace určena jako částka nižší z (i) hodnoty Zhodnocení nájemce (případně v Předmětu nájmu ponechané části Zhodnocení nájemce) stanovené na základě posudku znalce jmenovaného Pronajímatelem a (ii) daňové zůstatkové ceny Zhodnocení nájemce (případně v Předmětu nájmu ponechané části Zhodnocení nájemce), kterou by Zhodnocení nájemce (případně jeho část ponechaná v Předmětu nájmu) mělo při rovnoměrném odpisování. Nárok na případnou kompenzaci bude splatný ve lhůtě čtyřiceti (40) dnů ode dne, kdy dojde ke splnění povinnosti Nájemce vyklidit a opustit Předmět nájmu. Jakákoliv taková případná částka kompenzace může být (dle uvážení Pronajímatele) Pronajímatelem započtena oproti jakýmkoliv částkám dlužným ze strany Nájemce Pronajímateli podle této Smlouvy. Smluvní strany se výslovně dohodly, že započtení oproti vyčíslené částce kompenzace je Pronajímatel oprávněn provést, i když se částka kompenzace ještě nestala splatnou.

8. Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti uveřejněním Smlouvy 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**“), podle toho, který den nastane později.
2. Smluvní strany se dohodly, že plnění poskytnutá vzájemně mezi Smluvními stranami dle předmětu této Smlouvy před její účinností, v období od 1. 3. 2026 do účinnosti, se započítají na plnění dle této Smlouvy a Smluvní strany z tohoto důvodu nebudou vůči sobě uplatňovat žádné nároky z titulu bezdůvodného obohacení.
3. 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.
4. 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.
5. 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, nevyplyvá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu Smlouvy.
6. 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.
7. 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.
8. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
 - Příloha č. 1 – Seznam pronajatých místností, specifikace předmětu nájmu vč. jeho zakresu
 - Příloha č. 2 – Seznam inventářeSeznam dokumentů předaných při podpisu Smlouvy:
 - Požární poplachová směrnice
 - Dopravní řád
9. 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.

10. 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.

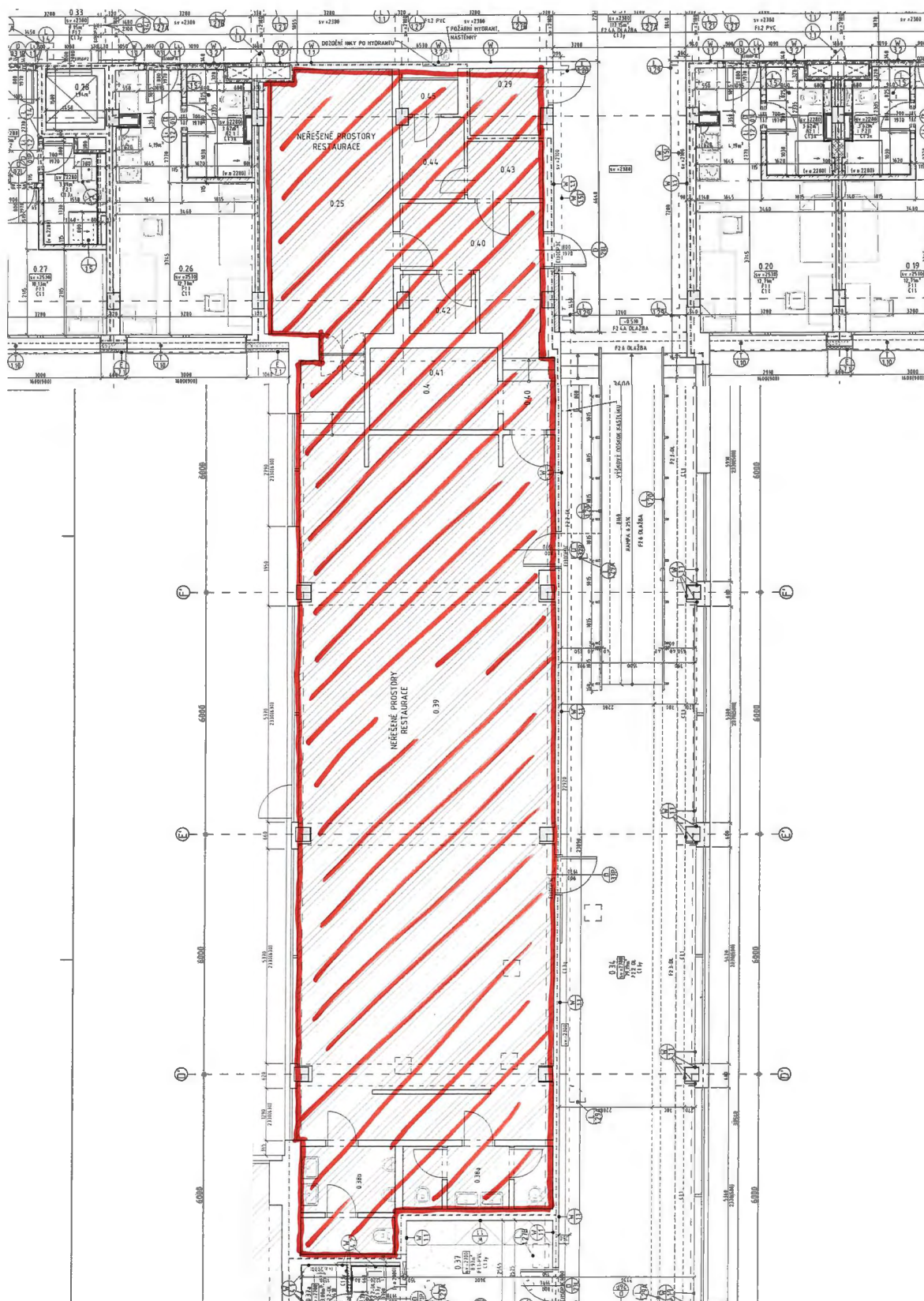
V Praze dne

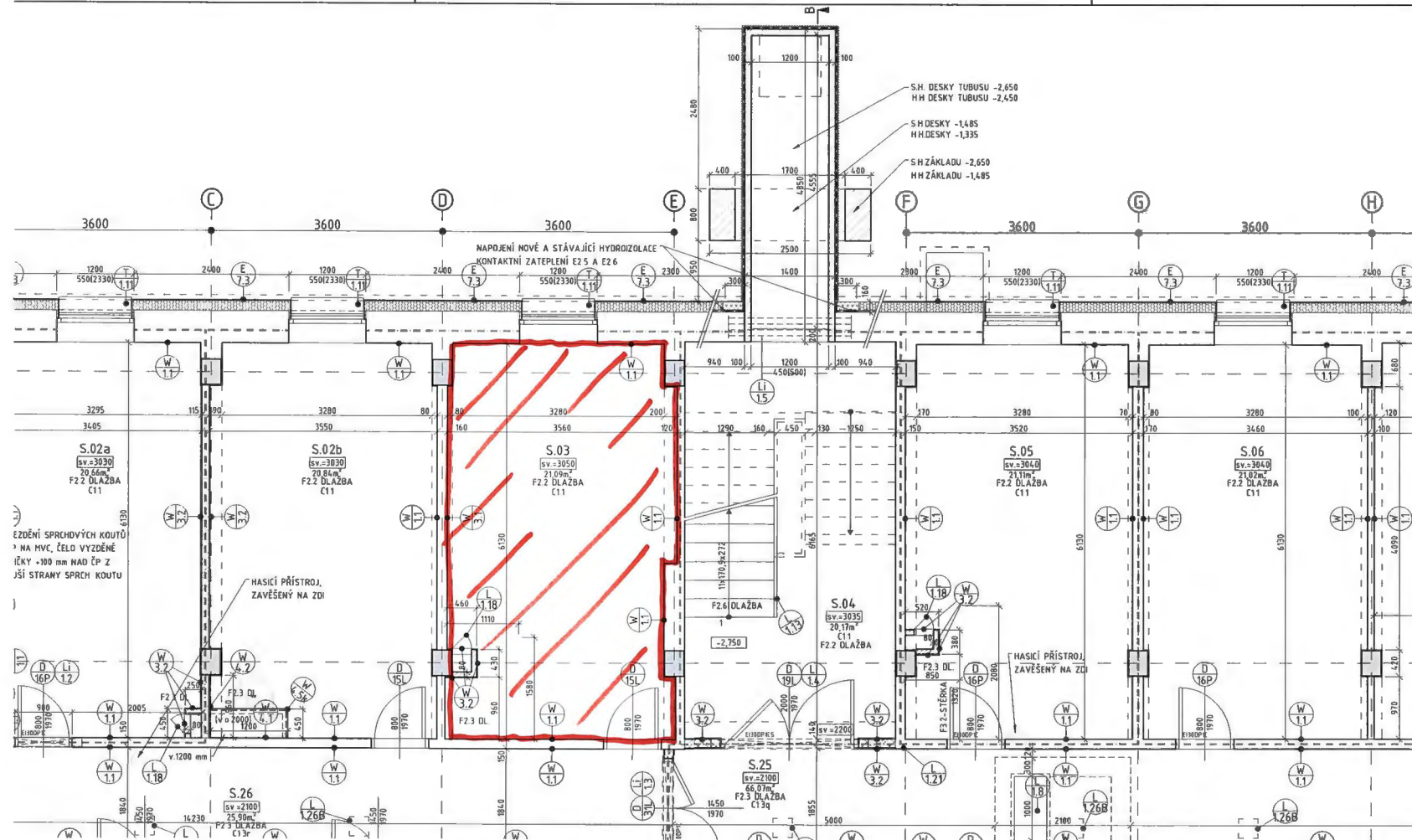
V Praze dne

.....
Ing. Jakub Kleindienst, kvestor

.....
Boleslav Vysloužil

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





Rozpočet na dodávku a montáž gastronomického zařízení

Praha - Suchdol - Česká zemědělská univerzita

poz.	Předmět - název	Typ	Rozměry	Napětí / příkon	Ks	Cena/kus bez DPH	Cena celkem bez DPH
A. Suchdol - inventář							
A1	Skladový regál svařovaný, 4x plná police, celonerezové provedení, výškově stavitelné nožičky	KRGP	1500x500x1800		1	9 690	9 690
B. Lednice							
B1	Profesionální mraznička, čistý objem 340 lt, bílá, 1x plně dveře, statické chlazení, digitální termostat, 6 výparnickových roštových polic, integrovaný zámek dveří, teplotní rozsah -10°C až -25°C	UF 400	600x600x1850	0,21kW/230V	1	18 390	18 390
B2	Profesionální chladnička, čistý objem 340 lt, bílá, 1x plně dveře, ventilované cirkulační chlazení, digitální termostat, automatické odtávání, 4x výškově nastavitelná roštová police, integrovaný zámek dveří, teplotní rozsah -2°C až +8°C	UR 400	600x600x1850	0,185kW/230V	2	16 790	33 580
C. Hrubé mycí zařízení							
C1	Mycí stůl s lisovaným dřezem vpravo, dřez 400x400x250mm, 1x otvor pro baterii, police, zadní lem, pravý lem a levý lem, celonerezové provedení, výškově stavitelné nožičky	KSVOP	1350x600x900		1	10 145	10 145
D. Čistá pracovní zařízení							
D1	Mycí stůl s lisovaným dřezem vlevo, dřez 400x400x250mm, 1x otvor pro baterii, zadní lem, atypická kapotáž dřezu z čela, spodní prostor stolu vhodný pro umístění chladicího stolu, nerezové provedení, výškově stavitelné nožičky - NUTNO PROVĚŘIT TRASU NA STĚ	KSVO	2500x775x900 /DOMĚREK/		1	14 462	14 462
D4	Nástěnná police dvoupatrová, celonerezové provedení	KPOZD	1900x350x600		1	6 982	6 982
E. Příslušenství							
E1	Mycí stůl s lisovaným dřezem vpravo, dřez 400x400x250, 1x otvor pro baterii, zadní a levý lem, nerezové provedení, výškově stavitelné nožičky	KSVO	1600x700x900		1	9 302	9 302
E3	Nástěnná police dvoupatrová, celonerezové provedení	KPOZD	1000x350x600		1	4 840	4 840
E4	Profesionální mraznička, čistý objem 130 lt, bílá, 1x plně dveře, statické chlazení, digitální termostat, integrovaný zámek dveří, teplotní rozsah -10°C až -25°C	UF 200	600x600x845	230V/0,2kW	1	11 190	11 190
E6	Nerezová kombinovaná výlevka, stavitelné nožičky, rozměr vaničky výlevky 400x400x200 mm, rozměr vaničky umyvadla 440x280x140 mm,	Výlevka	500x700x850		1	10 900	10 900
F. Ohřev							
F1	Elektrická fritéza, objem 2x 15 lt, skříňové provedení - na podestavbě, výklopná topná tělesa pro snadné čištění, termostatické ovládání teploty 60°C až 195°C, bezpečnostní termostat, vypouštěcí kohout, ve výbavě 2x velký koše o rozměru 250x280x120mm, pod	FE7-10 2C	700x775x850	400V/24kW	1	74 700	74 700
F2	Chlazená podestavba na GN, zaoblená pracovní plocha, agregát vpravo s děrovanými dvířky, 2x výsuvná zásuvka, objem 255 litrů, celonerezové provedení, chladič R-134a, bez CFC, chlazení s nucenou cirkulací, pracovní teplota -2 °C až +8 °C při okolní teplotě	CMFP-135-BP	1342x700x584	230V/0,4kW	1	42 100	42 100
F3	Elektrická grilovací deska, hladká, opláštěná topná tělesa, kontrolky zapojení přístroje a funkce ohřevu, termostatické ovládání teploty plotny 120°C-310°C, vyjímatelný sběrný táč pro zachycení tuků	FTE7-05L	350x775x290	400V/4kW	1	26 700	26 700
F4	Plynový sporák, čtyřhořákový, 3x hořák 5,25kW, 1x hořák 6,9kW, otevřené hořáky s bezpečnostním ventilem a termočládky, věčný plamínek pro zapalování s ochranným límcem, litinové rošty a hořáky, rozměr roštu 347x310mm, nerezové sběrače nečistot pod hořáky	CG7-40	700x775x290	Plyn 22,65kW	1	32 200	32 200

[illegible]

Položka číslo	Popis položky	Počet měrných jednotek	Měrná jednotka	Jednotková cena [Kč]	Celková cena [Kč]	Technické specifikace, uživatelské standardy	Výrobce	Poznámka
I	AV vybavení							
1	LCD Monitor	2	ks			LCD monitor pro profesionální aplikace, provozní charakteristika 24/7, rozlišení HD, jas 450 cd/m2, RS232	NEC	V652
2	Konzole k monitoru	2	ks			Montážní sada na stěnu, nosnost min. 20kg	Stell	
3	Reproduktor pro restaurace	2	ks	11 000,-	22 000,-	instal. reprobox s HST, 5-1/4" LF, 2x tweeter, 68 Hz - 18 kHz, 180°x160°	JBL	HST

Celkem 22 000,- BEZ DPH