

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

č.j. PA-423-1/ČJ-2026-8510MI

Níže uvedeného dne, měsíce a roku, smluvní strany:

AM RELAX s.r.o.

IČ: 24662178

DIČ: CZ24662178

sídlem: Žabovřeská 1191, Praha 5 – Zbraslav, 156 00

zastoupená: Ing. Zdeňkem Nucem, jednatelem

bankovní spojení: [REDACTED] vedená u Moneta Money Bank, a.s.

zapsaná v obchodním rejstříku – Městský soud v Praze, spisová značka C 164272

(dále jen „nájemce“) na straně jedné

a

Česká republika – Policejní akademie České republiky v Praze

IČ: 48135445

DIČ: CZ48135445

sídlem: Lhotecká 559/7, 143 00, Praha 12 - Kamýk

zastoupená: Mgr. Bc. Karlem Vokurkou, na základě Zmocnění k ekonomickému řízení PA ČR

(č.j.: PA-36-2/ČJ-2020-821010)

bankovní spojení: [REDACTED]

datová schránka ID: u5maa9p

(dále jen „pronajímatel“) na straně druhé

uzavírají podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník (dále jen „OZ“) a v souladu s § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích (dále jen „ZMS“), ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu:

I.

Účel smlouvy

1. Účelem této smlouvy na straně pronajímatele je ve smyslu § 27 odst. 1 ZMS účelnější a hospodárnější využití dotčeného majetku při zachování hlavního účelu, ke kterému Policejní akademii slouží.
2. Účelem této smlouvy na straně nájemce je umístění a provozování samoobslužné kavárny (dále jen „kavárna“).

II.

Předmět smlouvy

1. Česká republika je výlučným vlastníkem a Policejní akademie je příslušná hospodařit s majetkem státu na adrese Lhotecká 559/7, Praha 12 – Kamýk, PSČ 143 00, umístěném na pozemku parc. č. 248/1, 248/6, 1877/2, 1877/8, 1877/9, 1877/10, 1878/1, 1878/2, 1878/27, 1878/28, 1878/29, 1878/30, 1878/31, 1878/32, 1878/33, 1878/34, 1878/35, 1878/36, 1878/37, 1878/38, 1878/39, 1878/40, 1878/41, 1878/42, 1878/43, 1878/44, 1878/45, 1878/46, 1878/47, 1878/48, 1878/49, 1878/50, 1878/51, 1878/52, 1878/53, 1878/54, 1878/55, 1878/56, 1879, to vše zapsané na LV č. 566, k.ú. Kamýk, obec Praha, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „objekt“).

2. Předmětem této smlouvy je úprava práv a povinností smluvních stran v souvislosti s umístěním a provozováním kavárny v objektu pronajímatele.

3. Na základě této smlouvy je nájemce oprávněn umístit a provozovat kavárnu v **místnosti č. 312 ve 3 NP budovy B, o celkové rozloze 35,07m²**. Kavárna je určena k samoobslužnému prodeji nápojů a potravin zaměstnancům a návštěvníkům objektu pronajímatele. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že pro objekt pronajímatele, kde je kavárna umístěna podle této smlouvy, platí pravidla pro omezený přístup veřejnosti.

4. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci umístění a provozování kavárny v objektu pronajímatele ke sjednanému účelu po celou dobu účinnosti této smlouvy. Nájemce je oprávněn připojit zařízení kavárny k napájecímu zdroji (220 V) a k přípojce pitné vody umístěné v objektu pronajímatele.

5. Kavárna je a zůstává vlastnictvím nájemce. Pronajímatel není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu nájemce kavárnu, ani její část, přenechat k užívání jiné osobě, jakýmkoli způsobem je zatěžovat právy třetích osob, jakkoli s nimi disponovat, kavárnu jakkoli upravovat nebo umožnit přemístění z prostor, v nichž byla umístěna a zapojena.

III.

Provoz kavárny

1. Nájemce bude udržovat kavárnu v řádném a provozuschopném stavu, a za tím účelem je povinen zejména zajišťovat doplňování sortimentem nápojů a potravin, provádět servis zařízení kavárny v termínech a způsobem předepsaným výrobcem a pohotově odstraňovat běžné závady a poruchy na zařízení kavárny, zpravidla do 24 hodin od nahlášení poruchy pronajímatelem.

2. Za účelem provádění činností uvedených v předchozím odstavci umožní pronajímatel nájemci přístup ke kavárně během otevírací doby pronajímatele, v čase od 8:00 do 20:00 v pracovní dny. V případě vážné závady nebo poruchy, poškození, ztráty, zničení nebo odcizení zařízení kavárny umožní pronajímatel nájemci přístup kdykoliv (dle svých možností a objektivních okolností).

3. V případě zjištění vzniku jakékoli podstatné poruchy či větší anebo podstatné závady, poškození, zničení, ztráty nebo odcizení zařízení kavárny bude pronajímatel bez zbytečného odkladu informovat nájemce o vzniklé situaci, popř. v rámci svých možností i o tom, kdo ji způsobil.

4. Nájemce je povinen dodržovat při své činnosti v předmětu nájmu předpisy týkající se bezpečnosti technických zařízení, požární předpisy a zachovávat veškeré bezpečnostní předpisy vztahující se ke sjednanému účelu nájmu a k prováděným činnostem v předmětu nájmu.

IV.

Odpovědnost za škodu

1. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu bude užíván jako kavárna přístupná veřejnosti, a že takové užívání je spojeno se zvýšeným rizikem poškození, zničení nebo odcizení vybavení, zařízení a sortimentu kavárny umístěné v prostorách pronajímatele.

2. Nájemce prohlašuje, že si je těchto rizik plně vědom a zavazuje se zajistit ochranu svého majetku na vlastní náklady a odpovědnost.

3. Pronajímatel neodpovídá za škodu na majetku nájemce vzniklou v důsledku činnosti třetích osob, zejména zákazníků, ani za jeho odcizení, ztrátu či poškození, ledaže by ke škodě došlo v důsledku úmyslného jednání nebo hrubé nedbalosti pronajímatele.

4. Nájemce se zavazuje, že nebude vůči pronajímateli uplatňovat nároky na náhradu škody vzniklé za výše uvedených okolností.

V. Cenová ujednání a úplata

1. Pronajímateli náleží od nájemce úplata za poskytnutí práva umístit a provozovat kavárnu v objektu a zároveň za úhradu nákladů spojených s odběrem elektrické energie, dodávkou vody a produkcí odpadu potřebných pro provoz kavárny. Výše úplaty, způsob určení její výše, splatnost a další podmínky jsou stanoveny v Příloze č. 2, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

2. Veškeré náklady spojené s instalací, servisem a s údržbou kavárny hradí a nese nájemce.

3. Platba je považována za uhrazenou dnem připsání příslušné částky na účet pronajímatele. Je-li nájemce v prodlení s placením, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení v souladu s platnými právními předpisy (v době sjednání této smlouvy – nařízení 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).

4. Počínaje rokem následujícím po roce podpisu této smlouvy, poprvé však pro rok 2027, vždy s účinky od 1. ledna příslušného roku bude sjednaná výše úhrady každoročně upravována o inflaci. Rozhodujícím údajem pro úpravu výše úhrady je míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí rok, zveřejněná Českým statistickým úřadem. Úprava výše úhrady bude nájemci písemně oznámena nejpozději do 31. března příslušného kalendářního roku. Základem pro úpravu výše úhrady je výše úhrady, která byla naposledy sjednána v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i úhrada upravená výše uvedeným způsobem. Smluvní strany prohlašují, že úpravy výše úhrady podle tohoto odstavce budou považovat za závazný způsob určení úhrady pro další období v souladu s ustanovením § 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, a nájemce se zavazuje upravenou úhradu, jejíž výše byla správně stanovena a řádně písemně oznámena, hradit. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravenou úhradu a nájemce je povinen ji platit podle termínů dohodnutých ve smlouvě.

5. Skončí-li užívání objektu před uplynutím stanovené doby, provede pronajímatel vyúčtování zaplacených plateb a písemně je zašle nájemci do 60 dnů od skončení užívání. Smluvní strany se zavazují vydat si přeplatek/nedoplatek do 30 dnů od doručení vyúčtování nájemci.

6. Daňové doklady, vystavené jednou či druhou smluvní stranou, musí obsahovat náležitosti dle zákona o dani z přidané hodnoty. V případě, kdy nebude daňový doklad splňovat požadavky a náležitosti, bude vrácen vystavovateli dokladu, který je povinen neprodleně vystavit doklad nový.

VI. Platnost smlouvy a výpověď

1. Doba trvání smlouvy:

1.1. Smluvní strany sjednávají, že se tato smlouva uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 4. 2026 do 31. 12. 2029.

1.2. Smluvní strany výslovně sjednávají, že po uplynutí doby, na kterou byla tato smlouva uzavřena, případně po uplynutí výpovědní doby nebo zániku nájmu na základě jiného právního důvodu, nevzniká nájemci právo pokračovat v užívání prostor vymezených touto smlouvou. Smluvní strany výslovně vylučují, aby se užívací vztah mezi nimi po uplynutí sjednané doby obnovil nebo prodloužil konkludentním jednáním podle § 2230 OZ.

1.3. V případě, že bude nájemce požadovat prodloužení smluvního vztahu, je povinen písemnou formou požádat pronajímatele o prodloužení smluvního vztahu, a to minimálně tři měsíce před uplynutím doby platnosti této smlouvy.

2. Způsoby ukončení smlouvy:

2.1. Písemnou dohodou obou smluvních stran.

2.2. Písemnou výpovědí bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí tři kalendářní měsíce a plyne od prvního dne kalendářního měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

2.3. Písemnou výpovědí pronajímatele, pokud bude zahájeno insolvenční řízení s nájemcem podle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů. Výpovědní doba činí jeden kalendářní měsíc a plyne od prvního dne kalendářního měsíce po doručení výpovědi nájemci.

2.4. Okamžitým ukončením ze strany pronajímatele v těchto případech:

- a) nájemce neplní řádně a včas své povinnosti stanovené touto smlouvou, zejména je-li v prodlení s placením úplaty po dobu delší než 30 dnů,
- b) nájemce zvláště závažným způsobem porušuje své povinnosti podle této smlouvy, a to i poté, co na takové porušení byl písemně upozorněn ze strany pronajímatele, s poskytnutím přiměřené lhůty k nápravě,
- c) jestliže přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 ZMS.

Ukončení je účinné doručením písemného oznámení nájemci.

2.5. Okamžitým ukončením ze strany nájemce v těchto případech:

- a) pokud pronajímatel poruší kterýkoli ze závazků stanovených v čl. II. a III. této smlouvy,
- b) zhorší-li se podstatně finanční situace pronajímatele, zejména bude-li zahájeno likvidační řízení či podán návrh na zahájení insolvenčního řízení a nájemce bude mít za to, že odstoupení je potřebné k ochraně jeho vlastnického práva k zařízení kavárny.

Ukončení je účinné doručením písemného oznámení pronajímateli.

2.6. Smluvní strany vylučují, aby měl nájemce po skončení tohoto právního vztahu právo na jakoukoli náhradu za výhodu, kterou získá pronajímatel nebo nový poskytovatel obdobných služeb převzetím zákaznické základny vybudované nájemcem, a to i v případech, kdy vztah skončí výpovědí ze strany pronajímatele. Nájemce se tímto výslovně vzdává veškerých práv na náhradu dle § 2315 OZ.

VII.

Předání a vrácení prostor

Při skončení účinnosti této smlouvy je pronajímatel povinen okamžitě, nejpozději do 3 dnů od skončení účinnosti smlouvy, vydat zařízení kavárny nájemci a poskytnout k tomu potřebnou součinnost, zejména umožnit vstup do objektu; nájemce se zavazuje zabezpečit deinstalaci a odvoz zařízení kavárny z objektu pronajímatele během běžné pracovní doby tak, aby co nejméně zasáhl do chodu a činnosti pronajímatele. V případě porušení těchto povinností je pronajímatel povinen platit nájemci smluvní pokutu ve výši 10,- Kč za každý den prodlení s vydáním zařízení kavárny. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok nájemce na náhradu případně vzniklé újmy v plné výši.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že vztahy v této smlouvě neupravené se řídí ZMS a OZ. Smluvní strany se dále dohodly, že případné spory, které nebudou vyřešeny dohodou, budou řešeny před soudem obecně příslušným dle sídla pronajímatele.

2. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je uzavírána v návaznosti na ukončení Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání uzavřené dne 1. 10. 2024, ve znění Dodatku č. 1, přičemž nájemní vztah založený touto smlouvou skončil dne 31. 3. 2026. V období od 1. 4. 2026 do dne nabytí účinnosti této smlouvy užívá nájemce prostory se souhlasem pronajímatele. Toto užívání nepředstavuje vznik nájemního vztahu před nabytím účinnosti této smlouvy, avšak nájemce je povinen za toto období hradit pronajímateli úplatu ve výši odpovídající sjednané úplatě podle této smlouvy.

3. Smluvní strany shodně potvrzují, že kavárna je ke dni uzavření této smlouvy již umístěna v objektu pronajímatele, nedochází k jejímu předání, deinstalaci ani opětovné instalaci a její umístění je považováno za řádné plnění této smlouvy ode dne její účinnosti.

4. Smluvní strany se dohodly na tom, že povinnost zaslat smlouvu správci registru smluv k uveřejnění podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „zákon o registru smluv“), v platném znění, splní pronajímatel, a to se znečitelněním informací, které nelze poskytnout při postupu podle předpisů upravujících svobodný přístup k informacím. Smluvní strany v této souvislosti prohlašují, že žádná část smlouvy neobsahuje jejich obchodní tajemství.

5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv podle zákona o registru smluv, nejdříve však dnem uvedeným v čl. VI. odst. 1.1.

6. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemně, formou písemných, číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

7. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva se vyhotovuje ve dvou výtiscích, z nichž každý má platnost originálu. Každá smluvní strana obdrží po jednom výtisku.

8. Nedílnou součástí této smlouvy jsou dále její přílohy, a to:

- a) Příloha č. 1 – Úplata
- b) Příloha č. 2 – Sledované období

V Praze dne 27. 3. 2026

V Praze dne 27.3.26

Ing. Zde
jedn
(náje

na základě zn.

Úplata

1. Úplata se stanoví za poskytnutí práva umístit a provozovat kavárnu v objektu pronajímatele a na úhradu spotřebované elektrické energie, vody a produkci odpadu (dále jen "úplata"). Veškeré smluvní částky uvedené v této smlouvě jsou vyjádřeny v českých korunách (Kč) a jsou stanoveny bez daně z přidané hodnoty (DPH). K uvedeným částkám bude připočtena DPH v zákonné výši platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli úplatu formou měsíční paušální částky:

nájem	voda	energie	odpad	celková paušální částka
900 Kč	160 Kč	1 420 Kč	120 Kč	2 600 Kč

3. Úplata je splatná pozadu, vždy po uplynutí sledovaného období specifikovaného v Příloze č. 2, která tvoří nedílnou součást smlouvy, do 30 dnů po doručení faktury-daňového dokladu pronajímateli.

4. Smluvní strany se tímto dále dohodly, že pronajímatel je povinen zasílat veškeré daňové doklady (faktury) ve formátu PDF (jeden PDF soubor pro jednu fakturu) prostřednictvím prostředků elektronické komunikace, a to na e-mailovou adresu nájemce: zdenek.nuc@gmail.com Elektronicky zaslaná faktura se považuje za doručenou okamžikem přijetí na výše uvedené e-mailové adrese nájemce. Zajištěna musí být věrohodnost původu, neporušenost obsahu a čitelnost dokladu včetně všech příloh.

Specifikace elektronické komunikace:

- Emailová adresa pronajímatele: 
- Emailová adresa nájemce: 

Příloha č. 2 ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání

Sledované období

Kalendářní rok	2026	2027	2028	2029
1. sledované období	x	1.1. - 31.3.	1.1. - 31.3.	1.1. - 31.3.
2. sledované období	1.4. - 30.6.	1.4. - 30.6.	1.4. - 30.6.	1.4. - 30.6.
3. sledované období	1.7. - 30.9.	1.7. - 30.9.	1.7. - 30.9.	1.7. - 30.9.
4. sledované období	1.10. - 31.12.	1.10. - 31.12.	1.10. - 31.12.	1.10. - 31.12.

