

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

uzavřená ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) a 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.“)
(dále jen „smlouva“)

Článek I. Smluvní strany

Česká republika - Generální finanční ředitelství

se sídlem: Lazarská 15/7, 117 22 Praha 1 – Nové Město
zastoupená: [redacted], ředitelem Sekce ekonomiky
IČO: 72080043
DIČ: CZ72080043
bank. spojení: [redacted]
ev. č. IS AVIS^{me}: [redacted] 18/3000/0004

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

a

CENTEX, a.s.

se sídlem: Koblížná 53/24, 602 00 Brno
zastoupená: [redacted] předsedou představenstva
IČO: 269 21 952
DIČ: CZ26921952
společnost je zapsaná v OR vedeném KS v Brně, oddíl B, vložka č. 4119
bank. spojení: [redacted]
č. účtu: [redacted]
kontaktní osoba: [redacted]

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

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je podle zákona č. 219/2000 Sb. příslušný hospodařit s pozemkem parc. č. 541, jehož součástí je budova č. p. 98 (jiná stavba) na adrese nám. Svobody 98/4/Rašínova 98/1 v Brně ve vlastnictví České republiky (dále jen „budova pronajímatele“), vše zapsané na listu vlastnictví č. 393 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, pro katastrální území Město Brno a obec Brno.
2. Součástí budovy pronajímatele je prostor sloužící k podnikání, který pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti a který je oprávněn v souladu s ust. § 27 zákona č. 219/2000 Sb. přenechat do užívání nájemci.

3. Nájemní právo podle této smlouvy se nezapisuje do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).

Článek III. Předmět nájmu

1. Za podmínek stanovených touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci do užívání prostor sloužící k podnikání - obchodní prostor v I. NP v budově pronajímatele o celkové výměře **467,42 m²** v členění:
I. NP - přízemí 231,72 m²
- galerie 235,70 m²

(dále jen „předmět nájmu“).

Zákres předmětu nájmu tvoří přílohu č. 1 smlouvy.

2. Nájemce prohlašuje, že je seznámen s předmětem nájmu, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a že jej za podmínek níže uvedených do nájmu přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli nájemné a náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
3. O předání a převzetí předmětu nájmu (včetně počtu předaných klíčů) bude sepsán písemný předávací protokol, který podepíší oprávnění zástupci obou smluvních stran.

Článek IV. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rámci svého předmětu podnikání za účelem prodeje sortimentu textil, bižuterie, kosmetika a módní doplňky.
2. Pro jiný účel nájmu je nutný předchozí souhlas pronajímatele.

Článek V. Nájemné

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu je sjednáno dohodou smluvních stran v souladu s ust. § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši:

nebytové prostory	výměra v m ²	Kč/m ² /rok	Kč/rok
přízemí	231,72	9 554,54	2 213 978,00
galerie	235,70	3 822,14	900 878,40
celkem	467,42		3 114 856,40
čtvrtletní úhrada			778 714,10

K nájemnému nebude účtována DPH.

2. Smluvní strany se dohodly na každoroční valorizaci nájemného. Počínaje rokem následujícím po podpisu této smlouvy bude nájemné navýšeno vždy od 1. 1. příslušného kalendářního roku o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok

vyhlašovanou Českým statistickým úřadem. Základem pro výpočet inflace bude výše nájemného k 31. 12. předchozího kalendářního roku. V případě, že míra inflace bude mít nulovou nebo zápornou hodnotu, výše nájemného zůstává nezměněna. Nájemné bude navýšeno automaticky bez nutnosti uzavírat dodatek ke smlouvě. Změnu výše nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemně. Nájemné navýšené o inflaci a nedoplatek na nájemném představující rozdíl mezi výší nájemného před navýšením a výší nájemného navýšené o inflaci bude pronajímatelem fakturován v první platbě nájemného následující po písemném oznámení pronajímatele o změně výše nájemného nájemci.

3. Nájemné nezahrnuje náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, jejichž výčet je uveden v následujícím článku smlouvy a které jsou hrazeny samostatně.

Článek VI. Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to dodávku vody (vodné a stočné) a odvoz odpadu. V souvislosti s tím se nájemce zavazuje nést náklady na tyto služby.
2. Náklady na dodávku vody (vodné a stočné) a odvoz odpadu budou nájemcem hrazeny paušální částkou, jejíž výše je stanovena dohodou smluvních stran na základě skutečných nákladů předchozího kalendářního roku účtovaných dodavateli. Cena za odběr vody (vodné a stočné) je stanovena na základě nákladů předchozího kalendářního roku zjištěných na základě odečtů z podružného měřidla instalovaného v předmětu nájmu. Cena za odvoz odpadu je stanovena poměrnou částí dle výměry užívané plochy z celkových nákladů na budovu pronajímatele za předchozí kalendářní rok.
3. Výše paušálních plateb je stanovena následovně:

nákladová položka	Kč/rok/bez DPH	čtvrtletní platba/ Kč bez DPH
odvoz odpadků	7 800,00	1 950,00
vodné, stočné	6 403,00	1 600,75
služby celkem	14 203,00	3 550,75

K cenám služeb bude při fakturaci připočtena DPH ve výši platné v den zdanitelného plnění.

4. Pronajímatel je oprávněn každoročně s účinností od 1. 4. příslušného kalendářního roku změnit formou písemného dodatku ke smlouvě výši paušálních plateb za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to v návaznosti na skutečně vynaložené náklady předchozího kalendářního roku. Souhlas s uzavřením dodatku nebude bez závažného důvodu nájemcem odepřen.
5. Ostatní služby (dodávka elektrické energie, úklid předmětu nájmu, telekomunikační služby a další) si nájemce zajišťuje na vlastní náklad u jednotlivých dodavatelů.

Článek VII. Platební podmínky

1. Nájemné a úhrady za služby jsou splatné čtvrtletně ve výši uvedené v článku V. odst. 1. smlouvy a v článku VI. odst. 3. smlouvy, a to na základě samostatných daňových dokladů – faktur (dále jen „faktury“ nebo jednotlivě „faktura“) vystavených pronajímatelem nejpozději do 10. kalendářního dne třetího měsíce příslušného čtvrtletí.
2. Splatnost faktur je 21 dnů ode dne jejich vystavení.
3. Při prodlení nájemce s úhradou faktur je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
4. Faktura musí obsahovat všechny náležitosti dle platných právních předpisů, zejména dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, náležitosti dle § 29 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů a náležitosti ve smyslu ustanovení § 435 občanského zákoníku.
5. Nájemce je oprávněn vrátit bez zaplacení fakturu, pokud nebude obsahovat náležitosti stanovené platnými právními předpisy a touto smlouvou nebo budou-li tyto údaje uvedeny chybně. Pronajímatel je povinen podle povahy nesprávnosti fakturu opravit. Do doby doručení opravené faktury není nájemce v prodlení s úhradou. Okamžikem doručení opravené faktury počíná běžet nová lhůta splatnosti v délce 21 dnů ode dne vystavení.

Článek VIII. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání, zavazuje se v tomto stavu jej po dobu trvání nájemního vztahu udržovat a zajistit nájemci řádný a nerušený výkon jeho práv tak, aby byl dosažen účel užívání předmětu nájmu dle této smlouvy.
2. Pronajímatel je oprávněn zabezpečit předmět nájmu způsobem odpovídajícím jeho činnosti. Zabezpečovací zařízení instaluje nájemce výhradně vlastním nákladem po předchozím projednání a se souhlasem pronajímatele.
3. Pronajímatel souhlasí s umístěním označení osoby nájemce, které je oprávněn nájemce instalovat na plášti budovy pronajímatele výhradně vlastním nákladem. Umístění jiného označení nájemce podléhá předchozímu souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce je povinen při skončení nájmu vlastním nákladem odstranit zabezpečovací zařízení instalované v předmětu nájmu a označení nájemce na plášti budovy pronajímatele a uvést dotčenou část budovy pronajímatele do původního stavu. Pokud tak nájemce neučiní, má pronajímatel právo provést tyto činnosti sám a nájemce je povinen uhradit mu veškeré náklady takto vynaložené.
5. Nájemce bere na vědomí, že budova pronajímatele a předmět nájmu jsou napojeny na systém EPS – elektronické požární signalizace. Pronajímatel je oprávněn vstoupit za trvání nájemního vztahu do předmětu nájmu za účasti osoby pověřené nájemcem v termínu a čase stanoveném po vzájemné dohodě smluvních stran za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy a stavu předmětu nájmu. Tento vstup má však pronajímatel vždy v případě havárie nebo živelné či jiné obdobné události, dále v případě poplachu vyvolaného systémem EZS mimo běžnou provozní dobu nájemce, kdy se dá předpokládat, že by mohla být způsobena škoda. O této skutečnosti je pronajímatel povinen bez zbytečného odkladu vyrozumět nájemce se sdělením důvodu vstupu do předmětu nájmu.
6. Pronajímatel je povinen odstranit v co nejkratší době od nahlášení nájemcem vady předmětu nájmu, které je povinen odstranit.

7. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádně a včas dodávku služeb spojených s užíváním předmětu nájmu uvedených v článku VI. smlouvy. Pronajímatel neodpovídá nájemci za poruchy způsobené v dodávkách od dodavatelů.
8. Pronajímatel neodpovídá nájemci za hodnoty nacházející se a vnesené nájemcem, jeho zaměstnanci, zákazníci nebo třetími osobami zajišťujícími pro nájemce jiné služby do předmětu nájmu.

Článek IX. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby tento byl chráněn před poškozením nad míru obvyklého opotřebení. Nájemce nesmí do předmětu nájmu vnášet předměty nebezpečné, nepovolené nebo získané v rozporu se zákonem.
2. Nájemce a jeho zaměstnanci odpovídají za provozovanou činnost v předmětu nájmu ve smyslu dodržování platných právních předpisů týkajících se stavebního řádu, životního prostředí, hygienických předpisů, požárních předpisů a předpisů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.
3. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré újmy způsobené na předmětu nájmu, v budově i na budově pronajímatele svou provozní činností, nedodržením platných právních předpisů nebo jednáním svých zaměstnanců, zákazníků nebo třetích osob zajišťujících pro nájemce jiné služby. Újmou na předmětu nájmu se přitom rozumí i opotřebení jdoucí nad míru obvyklou. Náklady na opravy předmětu nájmu a budovy pronajímatele, které způsobil nájemce, jeho zaměstnanci, zákazníci nebo třetí osoby, které pro nájemce zajišťují jiné služby, hradí a zajišťuje nájemce, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak. Nájemce je povinen jakékoliv újmy na předmětu nájmu nebo budově pronajímatele neprodleně oznámit pronajímateli.
4. Nájemce se zavazuje neznečišťovat svou činností životní prostředí a okolí budovy pronajímatele. Nájemce se zavazuje dodržovat pronajímatelem stanovený režim odpadového hospodářství.
5. Nájemce je povinen po dobu trvání nájemního vztahu provádět na vlastní náklad běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu. Pro vymezení rozsahu běžné údržby a drobných oprav se pro účely této smlouvy použije přiměřeně ust. §§ 2 až 5 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
6. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce pronajímateli za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat předmět nájmu pro vady, které nebyly včas pronajímateli oznámeny.
7. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provádění oprav předmětu nájmu.
8. Nájemce je povinen po podané výpovědi nebo tři měsíce před zánikem práva užívání předmětu nájmu umožnit zájemci o užívání předmětu nájmu jeho prohlídku v přítomnosti pronajímatele nebo jím pověřené osoby.
9. Nájemce není oprávněn pronajmout nebo přenechat k bezúplatnému užívání předmět nájmu nebo jeho část třetí sobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Článek X. Změny předmětu nájmu

1. Změny předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě souhlasu pronajímatele s provedením změn předmětu nájmu se smluvní strany zavazují uzavřít v písemné formě smlouvu upravující zejména podmínky provádění změn předmětu nájmu a náhradu nákladů spojených s těmito změnami.
2. Provede-li nájemce změny předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je povinen na žádost pronajímatele uvést předmět nájmu na své náklady do původního stavu, tj. provedené změny odstranit. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu vzniklé újmy.

Článek XI. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na dobu od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2026.
2. Nájemní vztah založený touto smlouvou může být ukončen i před uplynutím doby uvedené v odst. 1. tohoto článku:

a) Písemnou dohodou smluvních stran k dohodnutému datu.

b) Písemnou výpovědí s výpovědní dobou tři měsíce v následujících případech:

i) z důvodů uvedených v § 2308 a 2309 občanského zákoníku.

ii) v případě, že přestanou být splněny podmínky ust. § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. (výpověď ze strany pronajímatele).

Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

c) Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět i bez výpovědní doby v následujících případech:

i) nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem anebo hrozí zničení předmětu nájmu,

ii) nájemce provedl změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele a neuvedl na jeho žádost předmět nájmu do původního stavu,

iii) nájemce pronajal nebo přenechal k bezúplatnému užívání předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,

iv) nájemce je v prodlení s úhradou nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu trvajícím déle jak tři měsíce.

Výpovědi musí předcházet výzva, kterou pronajímatel vyzve nájemce ke zjednání nápravy a stanoví mu k tomu přiměřenou lhůtu. Výzva musí obsahovat upozornění na možnost výpovědi v případě jejího neuposlechnutí. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být doručena nájemci.

Hrozí-li však v případech uvedených v bodě i), ii) nebo iii) vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval ke zjednání nápravy.

d) Písemným odstoupením od smlouvy:

- i) v případě, že přestanou být splněny podmínky ust. § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.,
- ii) stanoví-li tak zákon.

Odstoupení od smlouvy musí obsahovat důvody odstoupení od smlouvy. Odstoupením od smlouvy se smlouva neruší od počátku. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem následujícím po doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně.

3. Smluvní strany sjednaly, že v případě ukončení nájemního vztahu ze strany pronajímatele, nevzniká nájemci právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získal převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.
4. Ke dni ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, a to na základě písemného předávacího protokolu, který podepíše oprávněný zástupci obou smluvních stran. V předávacím protokolu bude uveden zejména stav předmětu nájmu a případné závady a počet předaných klíčů.
5. V případě, že nájemní vztah skončil výpovědí bez výpovědní doby nebo odstoupením od smlouvy, předá nájemce pronajímateli předmět nájmu do sedmi pracovních dnů ode dne doručení takové výpovědi nebo odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně.
6. Pokud nájemce nepředá předmět nájmu pronajímateli ke dni ukončení nájemního vztahu a v řádném stavu a je tedy v prodlení s řádným předáním, pronajímateli vzniká právo požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý i započatý kalendářní den prodlení.
7. Do dne vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli je nájemce rovněž povinen hradit pronajímateli nájemné a náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu ve výši a za stejných podmínek jak by je byl povinen hradit, kdyby tento nájemní vztah trval.
8. Smluvní strany se dohodly na smluvním vyloučení aplikace § 2230 a § 2285 občanského zákoníku a výslovně sjednávají, že je vyloučeno pokračování nájemního vztahu tím, že by užívání pokračovalo i po dni, kdy měl nájemní vztah skončit.
9. Smluvní strany se dohodly na smluvním vyloučení aplikace § 2286 odst. 2. občanského zákoníku (povinnost pronajímatele poučovat nájemce o námitkách).
10. Pronajímatel prohlašuje, že nemůže dojít k převodu nájmu dle této smlouvy v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti nájemce dle ust. § 2307 občanského zákoníku, protože pronajímatel nemůže dle ust. § 27 odst. 6. zákona č. 219/2000 Sb. nájemci k takovému převodu nájmu udělit souhlas.

Článek XII. Ochrana a uveřejňování informací

1. Smluvní strany se zavazují, že zachovají jako neveřejné informace týkající se vlastní spolupráce a vnitřních záležitostí smluvních stran, o kterých se dozví za trvání tohoto nájemního vztahu, pokud by jejich zveřejnění mohlo poškodit druhou stranu. Smluvní strany se zavazují neposkytovat tyto informace třetím osobám a zachovávat o těchto skutečnostech mlčenlivost. Mezi tyto informace na straně pronajímatele patří zejména údaje týkající se provozu a zabezpečení majetku a budovy pronajímatele,

- veškeré informace získané o provozu v budově pronajímatele a o činnosti pronajímatele, pokud nevyplývají z veřejně přístupných informačních zdrojů. Nájemce zajistí splnění povinnosti mlčenlivosti podle tohoto ustanovení ze strany svých zaměstnanců. Závazek mlčenlivosti není časově omezen, povinnost zachovávat mlčenlivost trvá i po ukončení tohoto nájemního vztahu.
2. Smluvní strany se zavazují, že neuvolní třetí osobě důvěrné informace druhé strany bez jejího souhlasu, a to v jakékoliv formě, a že podniknou všechny nezbytné kroky k zabezpečení těchto informací.
 3. Za prokázané porušení povinnosti zachovávat mlčenlivost má druhá smluvní strana právo požadovat náhradu takto vzniklé újmy.
 4. Nájemce bere na vědomí, že smlouva včetně jejích příloh a případných dodatků se znečitelněním osobních údajů bude uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění v registru smluv zajistí pronajímatel.

Článek XIII. Závěrečná ustanovení

1. V ostatních záležitostech touto smlouvou neupravených se řídí práva a povinnosti smluvních stran zejména ujednáními o nájmu upravenými občanským zákoníkem a dále zákonem č. 219/2000 Sb.
2. Veškeré změny a dodatky smlouvy budou provedeny v písemné formě, označeny pořadovými čísly a řádně podepsány smluvními stranami, pokud není ve smlouvě uvedeno jinak.
3. Stane-li se některé ustanovení smlouvy neúčinným nebo neplatným, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné nebo neplatné ustanovení smlouvy ustanovením novým, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního. Do té doby se smluvní strany zavazují řídit úpravou obecně závazných právních předpisů České republiky.
4. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o jakékoliv změně údajů v této smlouvě uvedených.
5. Práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy nelze bez písemného souhlasu druhé smluvní strany převádět na třetí osoby.
6. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 1. 2019, nejdříve však dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv.
7. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
8. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
9. Nedílnou součástí smlouvy je Příloha č. 1 – Zákres předmětu nájmu.

V Praze dne 12. 7. 2018

Pronajímatel:
Česká republika - Generální finanční
ředitelství

V Brně dne 27. 6. 2018

Nájemce:
CENTEX, a.s.

.....
[redacted]
ředitel Sekce ekonomiky

.....
[redacted]
předseda představenstva