



Smlouva o nájmu nebytových prostor č. 4/2012-PTO

1. Smluvní strany

Česká zemědělská univerzita v Praze

Sídlo: Kamýcká 129, PSČ 165 21, Praha – Suchdol

Zastoupená: Ing. Josef Vojáček, kvestor

bank. spojení: Komerční banka, a.s.

č. ú.: 19-5504550287/0100

IČ: 60460709

DIČ: CZ60460709

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné,

a

CARTAX s.r.o.

Sídlo: Nad Šutkou 1811/12, 182 00 Praha 8 - Kobylisy

Zastoupený: Alexey Yazovskikh

bank. spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s.

č. ú.: 2106161258/2700

IČ: 26728605

DIČ: CZ26728605

zapsaný v OR vedeném Městským soudem v Praze oddíl C vložka 89992

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

(společně dále jen „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, tuto Smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále jen „smlouva“):

2. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budov č. p. 1283, 1281, 1280, které se nacházejí na pozemcích parc. č. 1637 (kolej BCD) 1627/23 (kolej EFG) a 1627/21 (kolej JIH) - zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Suchdol, obec Praha, vše zapsané na LV č. 255 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem hl. m. Prahy, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „budovy“).
2. V 1. nadzemních patrech budov specifikovaných v předchozím odstavci se nachází soubor místností o celkové výměře 3 m², které jsou vyznačeny v příloze č. 1 této smlouvy (dále jen „nebytový prostor“ nebo též „předmět nájmu“).

Budova	Pozice dle pasportizace	Název	m2
BCD	032	hala	1,0
EFG	035	vstupní hala	1,0
JIH	037	chodba	1,0
Výměra celkem / zaokrouhleno			3,0

3. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát nebytový prostor nájemci do nájmu.
4. Nájemce prohlašuje, že je obchodní společností, která má v obchodním rejstříku jako předmět podnikání zapsány následující činnosti:
 - pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí a nebytových prostor;
 - výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

3. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu nebytový prostor, a to se všemi součástmi a příslušenstvím, aby jej užíval za podmínek v této smlouvě dále sjednaných. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vážící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl nebytový prostor v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla), a to včetně práva přístupu k nebytovému prostoru hlavním vchodem do budovy a práva přístupu k budově.
2. Nájem je sjednán za účelem umístění a provozování kopírovacího automatu.
3. Nájemce nebytový prostor se všemi jeho součástmi a příslušenstvím přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru ve výši a způsobem dále stanovenými v této smlouvě.

4. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.
2. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětných nebytových prostor, jejich okolí i movitých věcí, a to z prohlídky prostor i věcí učiněné bezprostředně před podpisem této smlouvy. Nájemce přebírá předmět nájmu dle této smlouvy bez závad, způsobilý ke smluvenému užívání.
3. Nájem končí:
 - a) uplynutím sjednané doby,

- b) písemnou dohodou smluvních stran,
 - c) písemnou výpovědí,
 - d) odstoupením od smlouvy.
4. Smlouvu je oprávněna písemně vypovědět kterákoli ze smluvních stran, a to i bez udání důvodů, přičemž výpověď je účinná uplynutím 1 měsíce počínaje prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
 5. Odstoupit od smlouvy lze pouze z důvodů stanovených v této smlouvě nebo zákonem. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy zejména v případě, že nájemce je v prodlení s úhradou nájemného či služeb spojených s nájmem o více jak 30 dnů po datu splatnosti příslušné faktury, v případě, že nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se sjednaným účel či v rozporu s touto smlouvou přenechá nebytový prostor do užívání třetí osobě.

5. Nájemné a úhrada za služby s nájmem spojené

1. Nájemné za pronajaté nebytové prostory je stanoveno v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů dohodou smluvních stran a činí částku ve výši 18.000,- Kč bez DPH za rok. K ceně bude připočítána DPH ve výši dle platných právních předpisů.
2. Sjednanou výši nájemného 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 po oznámení míry inflace za předchozí rok k tomu příslušným orgánem. Tato změna výše nájemného bude vždy účinná od 1. 1. příslušného kalendářního roku. Doplatek na nájemném z důvodu zvýšení nájemného dle tohoto odstavce za I. pololetí (v té době již zaplaceném) bude uhrazen nájemcem nejpozději společně s platbou za II. pololetí ve stejném roce.
3. Za odběr elektrické energie bude nájemce hradit částky zjištěné na základě měření – elektroměry umístěnými v automatech. Odečty stavů elektroměrů dodá nájemce pronajímateli písemně do 5 dnů po uplynutí příslušného pololetí a v příloze budou fotografie jednotlivých elektroměrů.

Výpočet celkové ceny nájmu a služeb (ceny bez DPH)

Název	sazba	m2/m3	cena bez DPH
Nájemy			
podlahová plocha	6 000,00	3,00	18 000,00
celkem		3,00	18 000,00 celková cena nájmu
Služby		3,00	0,00 vytápění+TUV (paušál)
		1,00	0,00 vodné a stočné (paušál)
			odpad (paušál)
			0,00 el.energie dle odečtu měřidla
			0,00 celková cena služeb
			18 000,00 celková výše ročního nájmu a služeb
			9 000,00 pololetní podíl

4. Úhrada nájemného a služeb s nájmem spojených bude placena pravidelně v pololetních intervalech v každém kalendářním roce po celou dobu trvání nájmu, a to vždy na odpovídající pololetí předem. Pronajímatel fakturuje úhradu nájemného s dobou splatnosti 14 dnů, podle níže uvedeného časového sledu:
 - a) za I. pololetí do 10.2.,
 - b) za II. pololetí do 10.8.,
 - c) poměrná část nájemného vč. služeb bude hrazena dle faktury vystavené pronajímatelem do 15 dnů po nabytí účinnosti smlouvy.
5. Nájemné a úhrada za služby s nájmem spojené budou nájemcem uhrazeny na základě daňového dokladu – faktury bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele. Nájemné a úhrada za služby s nájmem spojené se považují za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky z bankovního účtu nájemce na bankovní účet pronajímatele.
6. 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.
7. Při prodlení s platbou nájemného a úhrad za služby s nájmem spojenými je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení. Pronajímatel je rovněž oprávněn vedle smluvní pokuty požadovat náhradu škody způsobené prodlením nájemce, a to v plné výši.

6. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce:
 - a) je povinen řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné a náklady za služby s nájmem spojené dle čl. 5. smlouvy;
 - b) je povinen užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
 - c) 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 za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
 - d) Nájemce bez písemného souhlasu pronajímatele nesmí v pronajatých místnostech a prostorách provádět jakékoliv stavební úpravy;
 - e) je povinen nést ze svého náklady spojené s užíváním 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 opravy v rozsahu dle nařízení vlády č. 258/1995 Sb. k provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele;
 - g) není oprávněn provést změnu předmětu nájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele;
 - h) je povinen umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném, přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;

- i) 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;
 - j) je povinen v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak
 - k) není oprávněn nebytové prostory přenechat do užívání třetí osobě.
2. Pronajímatel:
- a) je povinen předat nájemci nebytový prostor ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu;
 - b) je povinen provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize nebytového prostoru, jeho součástí a příslušenství;
 - c) je povinen udržovat po dobu trvání nájmu nebytový prostor ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu nájmu a za tímto účelem provádět případné opravy nebytového prostoru;
 - d) právo na placení sjednaného nájemného a úhrady za služby s nájmem spojené podle čl. 5. Smlouvy;
3. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámil s fyzickým stavem nebytových prostor a že je v tomto stavu přejímá.
4. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu není zatížen právy třetích osob.
5. Jestliže nájemce nemůže předmět nájmu užívat v plném rozsahu, pouze jen omezeně z příčin způsobených pronajímatelem (např. stavební opravy, úpravy, přerušení provozu fakulty), může požadovat přiměřenou slevu z nájemného. V případě přerušení provozu předmětu nájmu na dobu kratší 7 dnů z důvodu neodkladných oprav prováděných pronajímatelem není nájemce oprávněn tuto slevu požadovat.

7. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
2. Smluvní strany shodně prohlašují, že dnem nabytí účinnosti této smlouvy pozbývají platnosti a účinnosti veškeré dohody smluvních stran vztahující se k předmětu této smlouvy, tj. Schválení umístění – kopírovacích automatů v budově „Koleje J, I, H“ ze dne 12. 4. 2010, Schválení umístění – kopírovacích automatů v budově „Koleje E, F, G“ ze dne 12. 4. 2010 a Schválení umístění – kopírovacích automatů v budově „Koleje B, C, D“ ze dne 11. 12. 2009 (dále jen „dohody“). Smluvní strany dále shodně prohlašují, že tato smlouva dnem její účinnosti výše uvedené dohody v plném rozsahu nahrazuje.
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 zákona č.

č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, 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, nevyplývá, 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.
8. Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že je osobou povinnou ve smyslu § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce je povinen plnit povinnosti vyplývající pro něho jako osobu povinnou z výše citovaného zákona.
9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - a) Příloha č. 1 – Specifikace nebytového prostoru vč. jeho zakresu.
10. Smlouva se vyhotovuje ve 4 (čtyřech) stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po 2 (dvou) stejnopisech.
11. 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 dne2.3.-04-2012

Za pronajímatele:

.....
Ing. Josef Voják, kvestor



VPRAHE..... dne24.04.2012

Za nájemce:

.....
Alexey Yazovkikh
jednatel

CARTAX s.r.o.
Ned Šutkou 1811/12, 182 00 Praha 8 - Kobylisy
DIČ: CZ 26 72 86 05 IČO: 26 72 86 05
Spisová značka: Rg. C 89992

Prověřeno právním odd. ČZU v Praze





