

Česká republika - Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy

se sídlem Karmelitská 529/5, 118 12 Praha 1,

za kterou právně jedná: Mgr. Eva Vondráčková, ředitelka Odboru majetkoprávního a veřejných zakázek, na základě Pověření ministra školství, mládeže a tělovýchovy ze dne 18. ledna 2018, čj.: MSMT-1416/2018-1

IČO: 00022985

(dále jen „pronajímatel“)

a

TONER 1 s.r.o.

zapsané sídlo: Heleny Malířové 411/4, Praha 6, 169 00

za kterou právně jedná Jan Kudrjavcev, jednatel

IČO: 27640990

bankovní spojení:

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 89/2012 Sb.“) a podle 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.“) tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedené nemovité věci:

Pozemek:

parcela číslo: 142, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: chráněná značka geodetického bodu, památkově chráněné území, pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci,

zapsaný na listu vlastnictví č. 6550, pro kat. území Nové Město, obec Praha, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrálním pracovištěm Praha.



Součástí pozemku je stavba Nové Město, č.p. 977, jiná st., stavba stojí na pozemku p.č. 142

2. Ministerstvo školství mládeže a tělovýchovy je na základě nálezů Ústavního soudu o zrušení rozhodnutí soudu IV. ÚS 600/11 ze dne 09. 07. 2013. Právní moc ke dni 08. 08. 2013. Právní účinky zápisu ke dni 20. 10. 2014 příslušné s nemovitými věcmi dle odst. 1 hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

Čl. II.

1. Ve shora uvedené nemovité věci se nacházejí obchodní prostory, které pronajímatel nemůže využít k plnění funkce státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti a jejich přenecháním do užívání jiné právnické nebo fyzické osobě bude dosaženo jejich účelnějšího a hospodárnějšího využití ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 věty druhé zákona č. 219/2000 Sb.
2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání prostory v přízemí (1.NP) budovy uvedené v Čl. I. odst. 1, pod adresou Senovážné nám. 977/24, Praha 1, Nové Město o výměře 16,6 m², nájemce je do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to úplatu.
3. Shora uvedené prostory budou nájemcem užívány za účelem jeho podnikatelské činnosti, kterou je oprávněn vykonávat na základě vymezeného předmětu podnikání dle obchodního a živnostenského rejstříku, a to konkrétně k **provozování maloobchodu – specializovaného prodeje příslušenství pro tisk** v souladu s aktuálním vymezením účelu užívání předmětných prostor.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám. Nájemce potvrzuje, že obchodní prostory jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že se seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat, zejména s návody a technickými normami.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajaté prostory uvedené v Čl. II. této smlouvy se ujednává ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., ve výši 107 880,- Kč ročně.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č.  vedeného u ČNB Praha na Příkopě 28, Praha 1, a to ve čtvrtletních splátkách vždy do 15. dne prvního měsíce předcházejícímu příslušnému kalendářnímu čtvrtletí (první čtvrtletní splátka je hrazena současně s podpisem této smlouvy a je podmínkou její platnosti). Výše čtvrtletních splátek činí 26 970,- Kč.
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol .
4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část ujednaného ročního nájemného.
6. Pronajímatel může každoročně s účinností od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce a při změně právní úpravy. Nedojde-li v daném roce k navýšení nájmu, může být nájem navýšen o inflaci za více předchozích let, nejen vždy za poslední rok. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

$$N(t+1) = N_t \times (1 + I_t/100)$$

kde:


$N(t+1)$ je výše nájemného v běžném kalendářním roce,

Nt je výše nájemného v předchozím kalendářním roce,
It je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.

Čl. IV.

1. Nájem se ujednává na dobu od 1. 4. 2019 do 31. 12. 2020.
2. Případné prodloužení nebo opětovné sjednání nájmu je možné po dohodě pronajímatele a nájemce za podmínek daných § 27 zák. č. 219/2000 Sb.
3. O prodloužení doby nájmu se nájemce zavazuje písemně požádat pronajímatele nejpozději 3 měsíce před ukončením nájmu dle této smlouvy.

Čl. V.

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za plnění poskytovaná s užíváním pronajatých prostor, zejména za dodávky elektrické energie, vody, teplé užitkové vody, vytápění, odvod odpadních vod, úklid, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu a recepční služby (dále jen „služby“).
2. Vedle nájmu je nájemce povinen hradit zálohy na úhradu služeb s nájmem spojených. Výše záloh je stanovena v měsíčním předpisu zálohových plateb, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1. V případě změny cen za jednotlivé služby souhlasí nájemce s úpravou výše záloh jednostranným úkonem pronajímatele (či správce objektu). Upravenou výši záloh oznámí pronajímatel (či správce objektu) nájemci písemně. Nájemce je povinen hradit upravenou výši od nejbližší splatné platby na zálohy po obdržení oznámení
3. Vyúčtování záloh za služby s užíváním spojených, bude pověřeným správcem objektu provedeno nejméně 1 x ročně (po ukončení topné sezóny) po obdržení faktur od příslušných dodavatelů poskytujících služby v souladu s platnou právní úpravou vyúčtování jednotlivých služeb. Případné nedoplatky nebo přeplatky musí být povinnou stranou zúčtovány do 14 dnů po předložení vyúčtování, a to v případě nedoplatku platbou na níže uvedený bankovní účet správce objektu a v případě přeplatku na bankovní účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.
4. Pronajímatel v souvislosti s platbou záloh za služby spojených s nájmem sděluje nájemci, že podle Smlouvy o zajištění správy domu, uzavřené se společností Pragocongress s.r.o., se sídlem Senovážné náměstí 977/24, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 25700669 (správce objektu), bude nájemce výše uvedené platby za služby spojené s nájmem hradit přímo na zvláštní účet správce objektu č.ú.:  který za pronajímatele vykonává jako příkazník činnosti související se správou předmětného objektu a poskytováním služeb spojených s nájmem. Pokud by došlo ke změně v osobě správce objektu v průběhu trvání smluvního vztahu je postačující jednostranné písemné prohlášení ze strany pronajímatele.
5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli (respektive správci objektu) pouze poměrná část záloh za služby.

Čl. VI.

1. Jakékoliv změny na pronajatých prostorách, stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení pronajatého prostoru. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajatých prostorách provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajatých prostor. Nájemce současně potvrzuje, že ke dni podpisu smlouvy neviduje jakýkoli nárok týkající se technického zhodnocení předmětných prostor na základě předchozího nájemního vztahu.
2. Provede-li nájemce změny na pronajatých prostorách bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li pronajaté prostory na výzvu pronajímatele do původního stavu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemce vyplývající z této smlouvy a pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením prostor do původního stavu.

Čl. VII.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat pronajaté prostory k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen pronajaté prostory udržovat v takovém stavu, aby mohly sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajatých prostor po dobu trvání nájmu.
4. Pronajaté prostory je nájemce povinen užívat jako řádný hospodář jen k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 3), vycházejícímu z jejich povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Pronajaté prostory nesmí být využívány k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 3.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatého prostoru, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
6. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.
7. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí k pronajatým prostorám zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem). Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jedná se o hrubé porušení nájemcových povinností, způsobujících pronajímateli vážnou újmu a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení vstup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
9. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých prostorách nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách kontrolovat.
10. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých prostor, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod., a také náklady na opravy poškození pronajatých prostor, které sám způsobil.
11. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon vlastnických, ostatních užívacích a nájemních a případných dalších práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory.
12. Pronajímatel umožní přístup do pronajatých prostor i návštěvám nájemce.

Čl. VIII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednan.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájemní vztah lze ukončit výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. je pronajímatel oprávněn nájem ukončit okamžitě. Okamžité ukončení nájemního vztahu je účinné dnem doručení oznámení nájemci.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného ujednání nájmu podle ustanovení § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., ve spojení s ustanovením § 2311 zákona č. 89/2012 Sb. a ujednávají si, že nájem bez ohledu na uskutečnění výzvy k opuštění pronajatých prostor končí ke sjednanému datu a případné další setrvání nájemce v pronajatých prostorách nebude pokládáno za opětovné ujednání nájmu.
5. Užívá-li nájemce pronajaté prostory takovým způsobem, že dochází k opotřebenosti nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí poškození nemovitých věcí, popř. nájemce pronajaté prostory neužívá ke sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby nemovitosti užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechne-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné poškození nebo zničení nemovité věci, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.
6. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, má-li být budova, v níž se nachází pronajatý prostor odstraněna anebo přestavěna tak, že brání dalšímu užívání a pronajímatel to před uzavřením nájemní smlouvy nevěděl ani nemohl předvídat.
7. Pronajímatel může nájem ukončit výpovědí také tehdy, pokud nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, vyplývající z této smlouvy, zejména tím, že je po dobu delší

než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatých prostor.

8. Umístí-li nájemce informační štít, návěstí či podobné zařízení bez souhlasu pronajímatele a neuvede na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět.
9. V případech, uvedených v odst. 6 - 8 činí výpovědní doba tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

Čl. IX.

Nejpozději 10. kalendářní den po skončení sjednané doby nájmu, v případě okamžitého ukončení nájemního vztahu (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o okamžitém ukončení nájemního vztahu (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav. Současně bude zaznamenán konečný stav energií a dalších relevantních služeb dle čl. IV v souvislosti s provozem prostor.

Čl. X.

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné nebo platby (zálohy či nedoplatky) za služby, je pronajímatel (či správce objektu) oprávněn požadovat úroky z prodlení dle platné právní úpravy po nájemci.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % ročního nájemného za každý den prodlení s vyklizením prostor. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

Čl. XI

1. Smluvní strany jsou si vědomi, že nájemce v rámci předcházejícího nájemního vztahu složil kauci ve výši 12 603 Kč na účet původního pronajímatele, Městské části Prahy 1. Vzhledem ke skutečnosti, že současný pronajímatel vstoupil do tohoto předchozího nájemního na základě rozsudku uvedeného v čl. I je subjektem povinným k vypořádání předmětné kauce při skončení nájemního vztahu. Vzhledem k tomu, že následkem úmyslného zmatečného jednání předchozího pronajímatele při převedení příslušné nemovitosti došlo k tomu, že nájemné bylo hrazeno na účet pronajímatele a řádného vlastníka objektu až od března 2016, dohodly se smluvní strany, že absentující nájemné za leden a únor 2016 bude započteno oproti nároku na vrácení kauce. V souvislosti se skončením nájemního vztahu tak pronajímatel uhradí nájemci pouze částku 4 201 Kč, a to nejpozději do dvou měsíců ode dne, kdy nájemce po skončení nájmu prostor vyklidí a v řádném stavu protokolárně předá pronajímateli.

ČI. XII.

1. Smlouva je uzavřena okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu.
3. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
4. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
5. Je-li či stane-li se některé ustanovení smlouvy v budoucnu neplatné či nevymahatelné, nemá tato skutečnost vliv na celkovou platnost smlouvy.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
7. Smluvní strany se dohodly, že není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.
8. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
9. Případné poplatkové a daňové povinnosti spojené s podnikatelskou činností v prostorách, které jsou předmětem této smlouvy, nese nájemce.
10. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
11. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu či v tísní. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Nedílnou součástí této smlouvy je:

- Příloha č. 1 – Předpis zálohových plateb

V Praze dne ...29. 3. 2019..... V Praze dne27. 3. 2019.....

Česká republika – Ministerstvo školství
mládeže a tělovýchovy

.....
*Mgr. Eva Vondráčková,
ředitelka Odboru majetkoprávního
a veřejných zakázek*

.....
*TONER 1 s.r.o.
Jan Kudrjavcev
jednatel*