

## Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená dle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších změn a doplňků a podle § 27 zákona č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů

### Článek I. Smluvní strany

**Pronajímatel:** **Česká republika - Ministerstvo životního prostředí**

se sídlem: Vršovická 65, Praha 10  
za kterou jedná: Ing. Jana Vodičková,  
ředitelka odboru informatiky a provozu  
IČ: 00164801

bankovní spojení: ČNB, Praha 1

č.ú.: 7628001 /0710

(dále jen "pronajímatel")

a

**Nájemce:** **Milan Kavale**

místo podnikání: Pernerova 536/63, 186 00 Praha 8

bankovní spojení: KB Praha 7

číslo účtu: 3613150267/0100

IČ: 67416501

zapsán v registru živnostenského podnikání živnostenského úřadu ÚMČ

Praha 10, č. j. žo/0004608/97/Peš, evidenční číslo: 310010-0460897

(dále jen „nájemce“)

### Článek II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s budovou č.p. 1442, stojící na stavební parcele č. 1224/4, k.ú. Vršovice, obec Praha, adresa Vršovická 65, 100 10 Praha 10, která je vlastnictvím České republiky. Dále je mimo jiné pronajímatel příslušný hospodařit s movitým majetkem státu uvedeným v příloze č. 3 „Přehled DDHM/DDNM podle inventárních čísel a označení ke dni 15. 7. 2013“.
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci k užívání následující nebytové prostory, které jsou součástí budovy č. p. 1442:
  - a) nebytové prostory v přízemí nalevo od vchodu v části "A", a to místnost č. 15. Umístění jednotlivých prostor je patrné z půdorysného plánu, který je nedílnou přílohou č. 2 této smlouvy,
  - b) inventář movitých věcí umístěný v uvedených místnostech podle seznamu viz příloha č. 3 této smlouvy,
 a nájemce je do nájmu přijímá.
3. Při užívání pronajatých nebytových prostor může nájemce zároveň dále užívat tyto společné prostory budovy:
  - sociální zařízení v přízemí, chodbu v přízemí budovy a příjezdovou komunikaci k umožnění zásobování zbožím.
4. Účelem tohoto nájmu nebytových prostor a movitého majetku je zajištění obchodních činností nájemce v pronajatých prostorách, a to k provozování prodeje potravin a poskytování služeb

spočívajících v zajišťování prodeje teplé a studené stravy, masných, mléčných, cukrářských, zeleninových a lahůdkářských výrobků, pečiva, nápojů, biopotravin apod., pouze k tomuto účelu mohou být pronajaté prostory nájemcem užívány.

5. Nájemce se zavazuje:

- a) nepřenechat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, pronajaté prostory a inventář k užívání třetí osobě, a to ani zčásti,
- b) užívat pronajaté prostory a inventář v souladu s touto smlouvou a pouze ke smluvenému účelu, nakládat s nimi šetrně a hospodárně a pečovat o to, aby na nich nevznikla škoda,
- c) zajistit běžnou údržbu a drobné opravy pronajatých prostor a inventáře (do 1000,- Kč za měsíc), zajistit na své náklady úklid těchto prostor,
- d) případné stavební úpravy provádět pouze se souhlasem pronajímatele,
- e) zajistit prodejní dobu od 7,30 hod. do 15,00 hod. ve všech pracovních dnech,
- f) poskytovat služby spočívající v zajišťování prodeje teplých jídel a poskytování služeb studené kuchyně včetně prodeje potravin a nápojů. Při pronajímatelem vyvolaných omezení dotýkajících se prodejny má nájemce právo po předchozím projednání s pronajímatelem omezit nabízený sortiment,
- g) zajišťovat dodávaný nápojový sortiment převážně ve vratných obalech (s výjimkou balené pitné vody),
- h) po celou dobu provozování prodejny zachovat sortiment výše uvedeného zboží v cenové relaci nejvýše na úrovni okolní obchodní sítě,
- i) v pronajatých prostorách dodržovat všechny platné předpisy zejména v oblasti BOZP, PO, hygieny, ostrahy majetku. Škody vzniklé prokazatelným porušením těchto předpisů ze strany nájemce hradí nájemce,
- j) klíče od pronajatých prostor má nájemce, jeden duplikát těchto klíčů předá nájemce pronajímateli v zapečetěné obálce a tyto budou uloženy u ostrahy pronajímatele. Pronajímatel použije těchto klíčů pouze v havarijní situaci a o použití podá neprodleně zprávu nájemci.
- k) umožnit pronajímateli na požádání přístup do jím pronajatých prostor, pokud bude prokázán oprávněný důvod. Za oprávněný důvod se považuje zejména kontrola stavu pronajatých zařízení a kontrola prováděných, případných stavebních úprav, přičemž nájemce při kontrole zabezpečí účast jím určené osoby

6. Pronajímatel se zavazuje:

- a) umožnit nájemci užívání nebytových prostor a inventáře k dohodnutému účelu a zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s užíváním,
- b) umožnit nájemci použití sociálního zařízení v přízemí budovy,
- c) umožnit dodávky potravinářského zboží či jednorázových služeb (např. oprav).

### Článek III. Nájemné

1. Nájemné za pronajaté nebytové prostory uvedené v článku II. odst. 2., písm. a) této smlouvy se sjednává ve výši 7.350,- Kč měsíčně.
2. Nájemné za pronájem movitých věcí (inventář) uvedených v článku II. odst. 2. písm. b) této smlouvy se sjednává ve výši 750,- Kč měsíčně.
3. Nájemné je splatné předem bezhotovostně na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to v měsíčních splátkách vždy do 5. dne daného měsíce. První nájemné bude uhrazeno v alikvotní výši do 31.8.2013.

4. K bezhotovostním platbám měsíčních splátek nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol shodný s jeho IČ uvedeným v záhlaví této smlouvy.
5. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
6. Pronajímatel může každoročně s účinností na období od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:
$$N_{(t+1)} = N_t \times (I_t/100)$$
kde:  
 $N_{(t+1)}$  je výše nájemného v běžném kalendářním roce,  
 $N_t$  je výše nájemného v předchozím kalendářním roce, a  
 $I_t$  je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech  
Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Měsíční splátky nájemného následující po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající upravené výši nájemného.
7. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního měsíce, náleží pronajímateli pouze poměrná část měsíční splátky nájemného.

#### **Článek IV. Doba nájmu**

Nájem se sjednává na dobu od 15. 8. 2013 do 31. 8. 2020.

#### **Článek V. Služby spojené s užíváním nebytových prostor**

1. V nájemném nejsou zahrnuty náklady na služby spojené s užíváním pronajatých prostor (dále jen služby), tj. dodávky elektrické energie, tepla, vodného, stočného a přístupu k internetu.
2. Pronajímatel zajistí na své náklady dodávky el. energie nutné pro provozování stravovacích služeb v pronajatých prostorách. Skutečné náklady jsou doúčtovány na základě odečtu a návaznosti na faktury dodavatele el. energie.
3. Na náhradu nákladů spojených se zajišťováním dodávky tepla, vodného, stočného a přístupu k internetu bude nájemce pronajímateli poskytovat měsíční paušál 1900,- Kč. Pokud dojde ke zvýšení ceny některé služby jejím poskytovatelem, zvýší se výše paušální platby příslušně tomu odpovídajícím způsobem.
4. Měsíční platby na služby jsou splatné bezhotovostně na účet pronajímatele, a to vždy předem do 5. dne daného měsíce. První platba za služby je splatná do 31.8.2013 v alikvotní výši.
5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního měsíce, náleží pronajímateli pouze poměrná část měsíčních plateb.
6. Nájemce má k dispozici bezúplatně telefonní linku pouze pro vnitřní volání v rámci budovy.

7. Pronajímatel zajistí na své náklady revize a reprodukci majetku, který je předmětem nájmu a jeho opravy a přiměřeným způsobem zajistí majetek proti vloupání. Dále pronajímatel na své náklady zajistí odvoz odpadu (kromě potravinářského).

## **Článek VI. Ostatní ujednání**

1. Nájemce nese v plném rozsahu odpovědnost za škody na pronajatých prostorech a zařízení prokazatelně zaviněné nájemcem v souvislosti s jeho činnostmi.
2. Nájemce je povinen oznámit potřebu opravy pronajatých prostor a zařízení, respektive havarijní situaci, škodu, poruchu či jiný nedostatek pronajatého majetku neprodleně kontaktní osobě pronajímatele (Ing. Jaroslav Lukáš, tel. č. 26712 2256) nejpozději ve lhůtě do 24 hodin po vzniku uvedené skutečnosti nebo jejím zjištění.
3. Nájemce je povinen dodržovat v pronajatých prostorách bezpečnostní, požární a další instrukce pronajímatele odpovídající zajištění požadavků stanovených všeobecně platnými předpisy.
4. Nájemce má nárok na úhradu nákladů, které vynaloží na údržbu nebo opravy předmětných prostor a zařízení, které je dle této smlouvy povinen provést pronajímatel, jestliže oprava byla provedena se souhlasem pronajímatele nebo jestliže pronajímatel bez zbytečného odkladu opravu neobstaral, ačkoli byla včas oznámena.
5. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do pronajatých prostor kdykoliv o to požádá osobu odpovědnou za vedení stravovacího provozu. Ve věci plnění nájemní smlouvy je za pronajímatele kontrolní osobou ředitelkou odboru informatiky a provozu Ing. Jana Vodičková, tel. č. 26712 2130.
6. Nájemce je oprávněn v nezbytně nutném rozsahu používat k řádné realizaci stravovacích služeb dopravních komunikací v areálu pronajímatele. Do ostatních prostor pronajímatele je nájemci povolen vstup pouze na základě souhlasu pověřeného pracovníka pronajímatele.
7. Po skončení nájmu je nájemce povinen pronajatý prostor a zařízení odevzdat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
8. Pronajímatel odpovídá za škody způsobené nájemci tím, že neodstranil nebo odstranil opožděně závady pronajatých prostor nebo poruchy zařízení znemožňující nájemci řádné užívání v souladu s touto smlouvou.

## **Článek VII. Předání pronajatých prostor**

1. O předání a převzetí prostor vyhotoví pronajímatel a nájemce předávací protokol.
2. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných prostor na místě samém a prostory v tomto stavu přijímá a nebude od pronajímatele vyžadovat jejich úpravy.
3. Nájemce se seznámil se stavem vnitřního zařízení a vybavení a přijímá je v tomto stavu do nájmu.



4. Pronajímatel se zavazuje, že umožní nájemci v poskytnutých prostorách umístění firemního označení včetně loga a ve vstupní hale umístění nabídkové tabule "áčko", případně orientační směrové tabule upozorňující na možnost využití občerstvení.

### **Článek VIII.**

#### **Sankce při porušení povinností nájemce**

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné či zálohu na služby nebo vyúčtovanou náhradu nákladů takových služeb, má pronajímatel právo požadovat smluvní pokutu ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý den prodlení.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory a inventář včas a řádně, zaplatí pronajímateli pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení s vyklizením. Pokud bude nájemce s vyklizením v prodlení delším než jeden kalendářní měsíc, zvyšuje se pokuta počínaje prvním dnem po měsíčním zpoždění na 1000,- Kč za každý den prodlení.
3. Pronajímatel může na nájemci požadovat náhradu škody způsobené porušením jeho povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

### **Článek IX.**

#### **Ukončení nájemního vztahu**

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká uplynutím sjednané doby nájmu a před jejím uplynutím je možno jej ukončit písemnou dohodou smluvních stran, výpovědí ze zákonných důvodů nebo dále smluveným odstoupením.
2. Smluvní strany mohou jednostranně ukončit nájemní vztah výpovědí, a to jen z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Sb. Výpovědní lhůta činí dva měsíce a počíná běžet první den měsíce následující po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Avšak v případě, že:
  - a) nájemce užívá pronajaté nebytové prostory v rozporu s touto smlouvou,
  - b) nájemce přenechá pronajaté nebytové prostory nebo jejich části do podnájmu bez souhlasu pronajímatele nebo
  - c) nájemce bude o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného či zálohy na služby nebo vyúčtované náhrady nákladů takových služeb nebo smluvní pokuty nebo úroků s prodlení, může pronajímatel tuto nájemní smlouvu také ukončit výpovědí s patnáctidenní výpovědní lhůtou počínající již dnem následujícím po doručení výpovědi nájemci.
- 3) Nájem před skončením dohodnuté doby nájmu zaniká také odstoupením pronajímatele od smlouvy sjednávaným podle § 27 odst. 2 zák. č. 219/2000 Sb., jestliže nájemce nebude řádně a včas plnit své povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo jestliže pronajaté prostory bude pronajímatel potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiným úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.
- 4) Výpověď či odstoupení podle této smlouvy se považují za doručené dnem, kdy je nájemce převezme od poštovního doručovatele, neučiní-li tak a písemná výzva bude uložena na poště a nájemce si tuto zásilku uloženou na poště nevyzvedne, pak se považují za doručené dnem uplynutí patnáctidenní lhůty pro uložení zásilky dle příslušných poštovních předpisů.
- 5) Nejpozději v den skončení nájmu, v případě odstoupení pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o odstoupení, předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené.

Nájemce je povinen předat nebytové prostory ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol (zápis) o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.

### **Článek X. Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva je platná a účinná dnem jejího uzavření oběma stranami.
2. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran zákonem č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 219/2000 Sb.
3. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná.
4. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:  
č. 1 Výpočetní list  
č. 2 Plánek pronajatých prostor  
č. 3 Inventární seznam ke dni 15. 7. 2013  
č. 4 Kopie živnostenského listu
5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nich každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení smlouvy.

V Praze dne 15. 8. 2013

V Praze dne 15. 8. 2013



za pronajimatele  
Ing. Jana Vodičková  
ředitelka odboru informatiky a provozu

za nájemce  
Milan Kavale

Příloha č. 1 k nájemní smlouvě

## Výpočetní list

A. Nájemné - úhrada za užívání nebytového prostoru:

Celková plocha užívaných prostor:

|        |   |
|--------|---|
| Celkem | $88,20 \text{ m}^2 \times 1\,000,- \text{ Kč/rok} = 88\,200,- \text{ Kč/rok}$ |
|--------|---|

Měsíční nájemné 7 350,- Kč

Částka za nájem se zasílá na účet 19-7628001/0710

B. Úhrada za poskytované služby:

a) paušál – teplo 1 200,- Kč

b) paušál - vodné, stočné 200,- Kč

c) el. energie – dle skutečné spotřeby

d) paušál – internet 500,- Kč

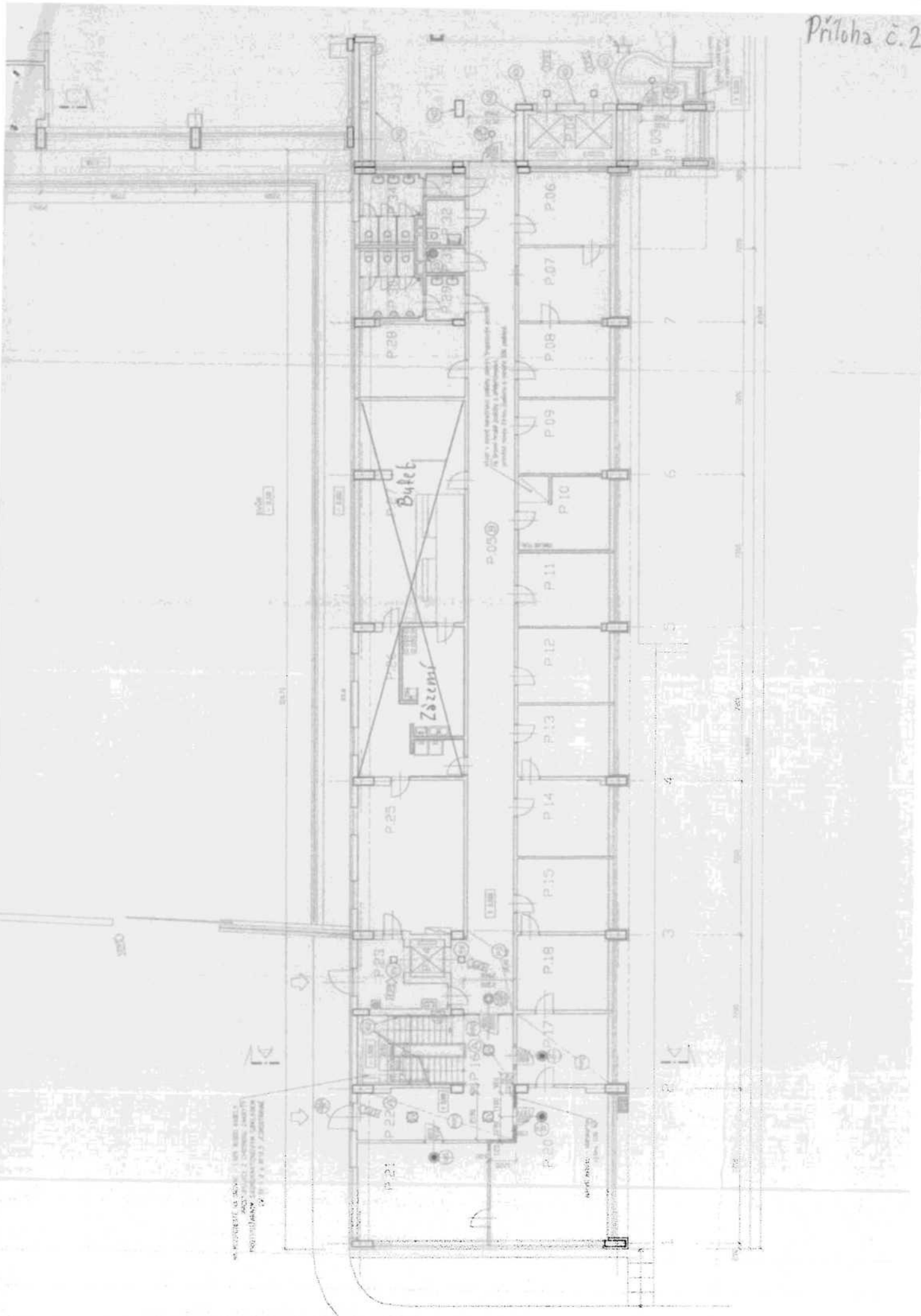
Celkem 1 900,- Kč za kalendářní měsíc

Částka za služby se zasílá na účet 7628001/0710

C. Paušální úhrada za užívání inventáře 750,- Kč za kalendářní měsíc

Částka za užívání inventáře se zasílá na účet 19-7628001/0710

**Celkem k úhradě za kalendářní měsíc: 10 000,- Kč**





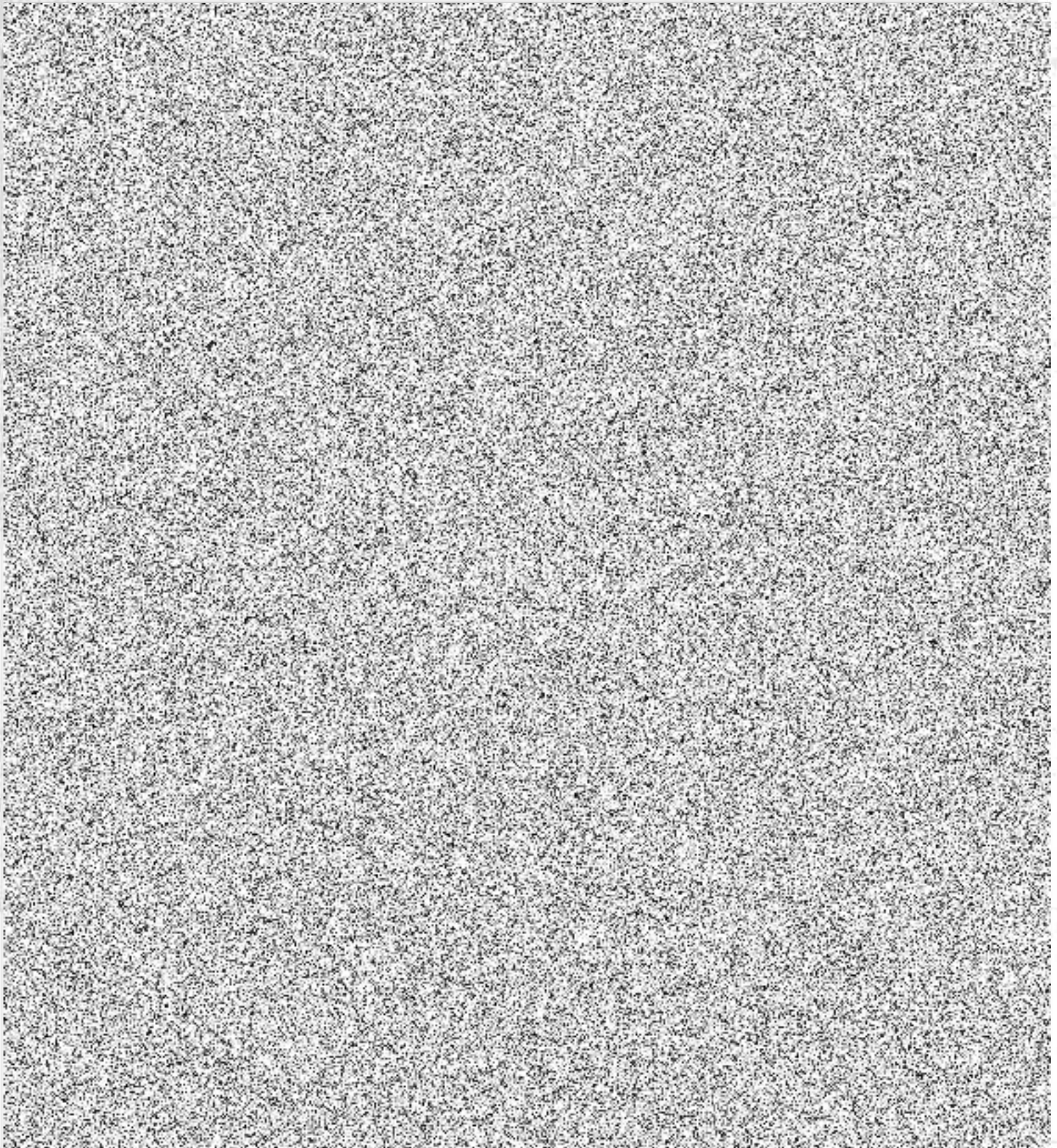
Inventář místnosti

| Inventární číslo          | Název DHM/DNM                                 | Požizovací<br>cena + (TH) | Osob.<br>číslo | Jméno |
|---------------------------|---|---------------------------|----------------|-------|
| Místnost :                | 15  |                           |                |       |
| 1096-0000                 | Chladicí vitrina+pult+skl.přepážka vitrina+pu | 59,361,00                 | 0              |       |
| 1101-0000                 | Chladicí vitrina + pult                       | 59,361,00                 | 0              |       |
| <b>Celkem za místnost</b> | <b>15 ( 2 )</b>                               | <b>118,722,00</b>         |                |       |

Pracoviště: 02 - MZP Vršovická  
Středisko :  
Objekt : B01 - Vršovická  
Místnost : 15

Dne: 15.7.2013  
Strana: 1

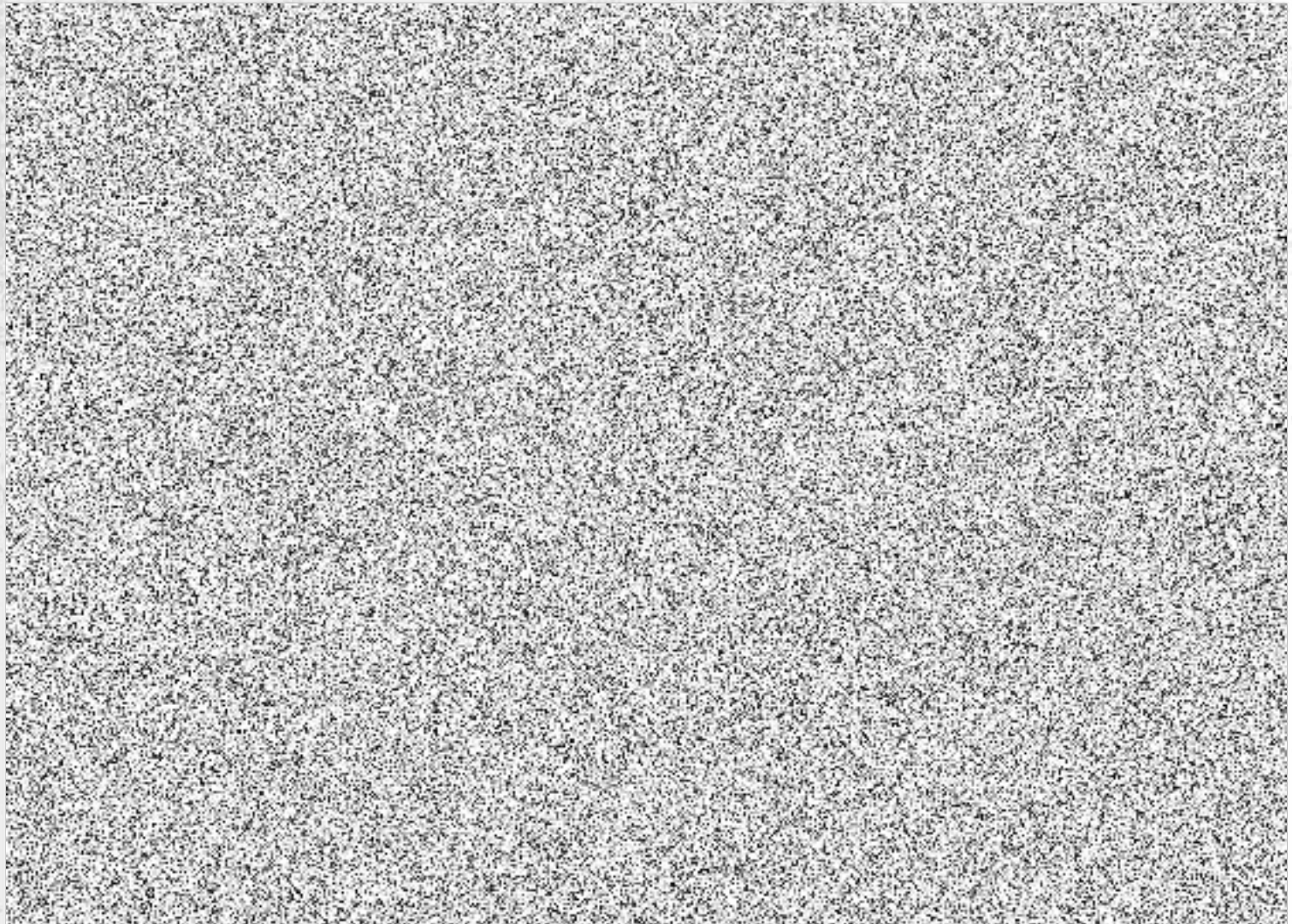
Inventář místnosti



Pracoviště: 02 - MZP Vršovická  
Středisko :  
Objekt : B01 - Vršovická  
Místnost : 14B

Dne: 15.07.2013  
Strana: 1

Inventář místnosti





Příloha č. 4

Městská část Praha 8  
Úřad městské části  
živnostenský odbor

č.j.: ŽO/F/04/0285

ev.č.: 310010-460897-01

# Živnostenský list

fyzické osoby

č.j.: ŽO/004608/97/Peš

ze dne: 29. 9.1997

se na základě oznámení změny: místa podnikání  
ze dne: 16. 2.2004 podle ustanovení § 49 odst. 2 zákona  
č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších  
předpisů, mění takto:

Jméno, příjmení : Milan Kavale  
Rodné číslo : 630926/0430 , datum narození: 26. 9.1963

Trvalé bydliště : Pernerova 536/63  
186 00 Praha 8

Identifikační číslo: 674 16 501


Místo podnikání : Pernerova 536/63  
186 00 Praha 8

Předmět podnikání : Hostinská činnost

Živnostenský list se vydává na dobu : neurčitou

Datum vzniku živnostenského oprávnění : 29. 9.1997

V Praze dne 17. 2.2004

  
vedoucí živnostenského odboru

