

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a v souladu s ustanovením § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000Sb.“)
ev.č. MZe – N 23/2015

mezi stranami:

č.j.: 44657/2015-MZE-12131
č. sml. 540-2015-12131

Česká republika - Ministerstvo zemědělství

se sídlem Těšnov 65/17, Nové Město, 110 00 Praha 1
zastoupená Ing. Jiřím Boháčkem, ředitelem odboru vnitřní správy
IČ: 00020478
bankovní spojení: ČNB Praha 1
číslo účtu: [REDACTED]
(dále jen „**pronajímatel**“ – na straně jedné)

a

Bullet expert s.r.o.

se sídlem Na Usedlosti 437/22, Braník 147 00 Praha 4
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vl. 241919
IČ: 04058763
DIČ: CZ04058763
zastoupená Evou Hornovou, jednatelkou společnosti
bankovní spojení: Česká spořitelna Praha
číslo účtu: [REDACTED]
(dále jen „**nájemce**“ – na straně druhé)

(a oba společně „**smluvní strany**“)

Článek I. Úvodní ustanovení

Tato smlouva je uzavírána v souladu se zákonem č 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, a je jí pronajímán dočasně nepotřebný majetek státu s příslušností hospodařit Ministerstva zemědělství.

Článek II. Předmět nájmu

1) Česká republika je vlastníkem a Ministerstvo zemědělství je příslušné hospodařit s pozemkem p. č. 2068, jehož součástí je budova č.p. 626 v k. ú. Nové město, zapsaným na LV č. 302, vedeným u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na adrese Praha 1, Štěpánská 626/63, 110 00 Praha 1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává za úplaty nájemci k dočasnému užívání nebytové prostory v budově č.p. 626/63 (dále jen „Budova“). Nájemní právo vzniklé touto smlouvou je možné zapsat do veřejného seznamu pouze na návrh pronajímatele nebo s jeho souhlasem.

2) Předmětem nájmu upraveného touto smlouvou jsou nebytové prostory v Budově o celkové výměře 97,37 m² (dále také jen „pronajímané prostory“).

3) Přesný popis předmětu nájmu, umístění a výměry podlahové plochy jsou uvedeny v **Příloze č. 1**, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Pronajímatel se zavazuje přenechat předmět nájmu nájemci k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to sjednané nájemné v souladu s článkem V. této smlouvy.

4) Smluvní strany konstatují, že předmět nájmu je způsobilý k řádnému užívání. Nájemce se detailně seznámil se stavem pronajímaných prostor a v tomto stavu je přejímá do svého užívání. O předání pronajatých prostor bude sepsán předávací protokol, který jako **Příloha č. 2** bude tvořit nedílnou součást této smlouvy.

Článek III. Účel nájmu

1) Nájemce bude pronajaté prostory využívat k provozování kavárny. Nájemce se zavazuje využívat předmět nájmu sloužící podnikání pouze pro tento účel. Výpis z obchodního (živnostenského) rejstříku nájemce tvoří **Přílohu č. 3** této Smlouvy.

2) Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické požadavky potřebné pro stanovený účel nájmu na vlastní náklady. Předmět nájmu lze využívat pouze pro zákonné a smluvně přípustné účely.

3) Pronajímatel se zavazuje přenechat pronajímané prostory nájemci tak, aby je mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu, udržovat je v takovém stavu, aby mohly sloužit tomu užívání, pro které byly pronajaty a zajistit nájemci nerušené užívání prostor po dobu nájmu.

4) Nájemce se zavazuje, že bude pronajímané prostory užívat pro vlastní potřebu odpovídajícím způsobem, a to výlučně jako provoz kavárny.

5) Nájemce se zavazuje, že nebude pronajímané prostory užívat k jiným účelům, než ke kterým jsou dle této smlouvy určeny. Porušení tohoto závazku zakládá právo pronajímatele odstoupit od této smlouvy.

6) Nájemce je oprávněn umístit v pronajímaných prostorách své sídlo zapisované do obchodního rejstříku či místo podnikání zapisované do živnostenského rejstříku pouze na základě výslovného písemného souhlasu pronajímatele.

Článek IV. Doba trvání nájmu

1) Nájem podle této smlouvy se sjednává na dobu určitou od **1. 9. 2015 do 31. 8. 2020**.

2) Pronajímatel a nájemce výslovně prohlašují na základě vzájemné dohody, že pro tento nájemní vztah vylučují platnost ustanovení § 2230 odst. 1 občanského zákoníku o automatickém obnovování nájemní smlouvy po ukončení smluvně dohodnuté doby nájmu; pokud by proto nájemce užíval předmět nájmu i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel by jej ani nevyzval do

jednoho měsíce k odevzdání předmětu nájmu, nemůže za žádných okolností platit, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně.

Článek V. Nájemné

1) Nájemné za pronajímané prostory činí **Kč/1.300,-1m²/rok, tj. 126.581,- Kč ročně**. Nájemné je stanoveno po dohodě stran ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných nebytových prostor za obdobných podmínek.

2) Nájemné bude hrazeno ve čtvrtletních splátkách převodem finančních prostředků ve výši **31.645,25 Kč** vždy do 10. dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí na účet pronajímatele vedený u ČNB Praha 1, **č.ú. 19-1226001/0710**. Nájemné za období kratší než kalendářní čtvrtletí činí alikvótní část čtvrtletního nájemného a je splatné do 15. dne od začátku tohoto období.

3) Na začátku každého roku nájmu počínaje rokem 2016 bude upraveno nájemné podle míry inflace, zveřejněné Českým statistickým úřadem, s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku. Zvýšení bude realizováno jednostranným písemným oznámením pronajímatele nájemci.

4) Pro případ nových nebo zvýšených daňových, odvodových nebo poplatkových povinností stanovených nebo vyměřených pronajímateli v souvislosti se správou budovy (např. daň z nemovitosti) je pronajímatel oprávněn zvýšit sjednané nájemné od 1. dne následujícího kalendářního čtvrtletí o částku odpovídající poměru roční výše těchto povinností a rozsahu nájemcem užívaných ploch.

5) V případě prodlení s platbou nájemného uhradí nájemce pronajímateli kromě dlužné částky i úrok z prodlení ve výši úroku z prodlení stanoveného nařízením vlády.

Článek VI. Služby

1) Úhrada za služby, poskytované v souvislosti s užíváním pronajímaných prostor (ústřední vytápění, vodné a stočné, elektrická energie, úklid, služba vrátnice, ostatní služby), se sjednává zálohově ve výši **327,28 Kč za 1 m²** za kalendářní čtvrtletí.

2) Tyto služby budou splatné ve čtvrtletních zálohách spolu s nájemným ve výši **31.867,-Kč** vždy do 10. dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí na účet pronajímatele vedený u ČNB Praha 1, **č.ú. 1226001/0710**. Vyúčtování poskytovaných záloh bude provedeno vždy po skončení ročního zúčtovacího období, nejpozději do 30. 4. následujícího roku.

3) Pronajímatel může každoročně upravit výši nákladů za služby v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce a výši skutečných nákladů nájemce v předchozím roce.

4) V případě prodlení s platbou za služby uhradí nájemce pronajímateli kromě dlužné částky i úrok z prodlení ve výši úroku z prodlení stanoveného nařízením vlády.

Článek VII. Práva a povinnosti smluvních stran

- 1) Nájemce se zavazuje platit za pronajatý předmět nájmu sjednané nájemné ve výši, způsobem a v termínech uvedených v článku V. této smlouvy, jakož i hradit v souladu s článkem VI. této smlouvy zálohy služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.
- 2) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu. Bude užívat předmět nájmu jako řádný hospodář v souladu s právními předpisy a touto smlouvou, zejména chránit předmět nájmu před poškozením, zničením nebo nepřiměřeným opotřebením.
- 3) Nájemce bude provádět nezbytné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu po celou dobu nájmu na vlastní náklady. Pokud se vyskytnou poruchy přesahující možnosti běžné údržby a oprav, nájemce bez zbytečného odkladu písemně oznámí pronajímateli potřebu ostatních oprav, které má provést pronajímatel. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen uhradit škodu tím způsobenou a nemá práva, která by mu jinak příslušela pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat předmět nájmu pro vady, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny dle § 2208 občanského zákoníku (tj. zejména nemá právo na přiměřenou slevu z nájemného, právo požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů na provedení opravy, právo na prominutí nájemného a právo na výpověď nájmu bez výpovědní doby).
- 4) Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s jeho určením a nebude předmět nájmu užívat, ani nesvolí či neumožní, aby byl užíván pro jakékoli rušivé nebo nezákonné účely.
- 5) Nájemce se zavazuje zajistit u svých zaměstnanců dodržování obecně závazných právních předpisů a vnitřoresortních předpisů pronajímatele v oblasti ochrany a ostražky majetku, požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, sjednaných provozních pravidel a spolupůsobit při realizaci preventivních opatření k zamezení vzniku škod na majetku a zdraví. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách kontrolovat.
- 6) Úpravy předmětu nájmu může nájemce provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Úpravu předmětu nájmu provádí nájemce vždy na svůj náklad. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození Budovy, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele.
- 7) Zřízení užívacího práva k předmětu nájmu třetí osobě je vyloučeno.
- 8) Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v termínu a čase stanoveném po vzájemné dohodě za účelem kontroly dodržování této smlouvy nebo běžné údržby. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do objektu bez osoby pověřené nájemcem pouze v případě havárie nebo živelné události, kdy se dá předpokládat, že by mohla být způsobena škoda. O této skutečnosti je pronajímatel povinen předem vyrozumět nájemce, se sdělením důvodu vstupu do objektu.
- 9) Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav a ostatní údržby předmětu nájmu, k němuž je povinen pronajímatel.
- 10) Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit předmět nájmu a předat jej pronajímateli nebo jeho pověřenému zástupci ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebením. O předání bude sepsán protokol podepsaný zástupci obou smluvních stran.

V průběhu jednoho kalendářního měsíce před skončením nájmu je nájemce povinen umožnit dalším zájemcům o pronajmutí prohlídku předmětu nájmu v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce.

11) Nájemce bere na vědomí, že Budova, ve které se nachází nebytové prostory, není pojištěna. Z tohoto důvodu neodpovídá pronajímatel za škody na majetku nájemce, které nastanou v důsledku nezaviněných škodních událostí v pronajatých prostorách.

12) Nájemce i pronajímatel se zavazují k povinnosti mlčenlivosti a ochrany neveřejných informací získaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.

13) V případě prodloužení nájmu s jakýmkoli peněžitým plněním, ke kterému je nájemce zavázán na základě této smlouvy, je nájemce vedle úhrady dlužné částky povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodloužení. Jakákoliv dlužná částka bude pokládána za uhrazenou tehdy, když bude připsána na účet pronajímatele.

14) Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v nebytových prostorách.

Článek VIII. Skončení nájmu

1) Nájemní vztah dle této smlouvy skončí, není-li v této smlouvě stanoveno jinak, pouze:

- a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
- b) písemnou dohodou smluvních stran; platnost nájemní smlouvy zanikne v takovém případě ke dni určenému v písemné dohodě,
- c) výpovědí pronajímatele nebo nájemce i před uplynutím ujednané doby z následujících sjednaných důvodů:
 - a. poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
 - b. bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu,
 - c. nájemce změnil v objektu předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele,
 - d. ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu sloužící podnikání určen,
 - e. objekt přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,
 - f. porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci,
- d) výpovědí pronajímatele i před uplynutím ujednané doby z následujících sjednaných důvodů:
 - a. nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného,
 - b. nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
 - c. jestliže nájemce neplní řádně a včas své povinnosti nebo přestane plnit dojednané podmínky,
 - d. jestliže nájemce podstatným způsobem poruší povinnost, kterou na sebe vzal dle této

smlouvy a nesjedná nápravu do doby, kdy byl k tomu pronajímatelem vyzván.

2) Pronajímatel může od této smlouvy odstoupit z následujících důvodů:

- a) nájemce neplní řádně a včas své povinnosti, a tyto nesplní ani v přiměřené dodatečné lhůtě, stanovené mu písemně pronajímatelem,
- b) nájemce zvláště závažným způsobem porušuje své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé smluvní straně,
- c) přes doručenou písemnou výzvu užívá nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem.

3) Speciální výpovědní důvod a odstoupení od smlouvy dle § 27 odst. 2 zák. č. 219/2000 Sb.:

Pokud pronajímateli vznikne potřeba předmět nájmu nebo jeho část využít k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti nebo jinak přestanou být plněny podmínky dle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. pro přenechání nemovité věci do užívání nájemce, je pronajímatel oprávněn ukončit tuto smlouvu na základě písemné výpovědi a rovněž odstoupením od smlouvy. Nájemce není oprávněn v případě využití tohoto ustanovení ze strany pronajímatele uplatňovat vůči pronajímateli jakoukoliv náhradu škody či jiné nároky vůči pronajímateli.

4) Neuposlechne-li nájemce výzvy k zaplacení nájemného ani do splatnosti příštího nájemného podle odstavce 1. písm. d)a. tohoto článku smlouvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.

5) Výpovědní lhůta činí tři měsíce a začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po dni, kdy byla písemná výpověď prokazatelně doručena druhé smluvní straně.

6) Výpověď musí být odůvodněna; to neplatí, má-li strana na základě ustanovení zákona nebo této smlouvy právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

7) Na základě dohody smluvních stran není strana, která nájem vypoví, povinna poskytnout druhé straně přiměřené odstupné. Je vyloučeno použití § 2315 občanského zákoníku.

8) Pronajímatel má právo na náhradu ve výši sjednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce pronajímateli v den skončení nájmu předmět nájmu až do dne, kdy jej nájemce pronajímateli skutečně odevzdá.

9) Pokud nájemce po ukončení nájemního vztahu řádně nepředá předmět nájmu pronajímateli ke dni skončení nájemního vztahu, je pronajímatel oprávněn učinit po písemném upozornění nájemce veškeré kroky nutné k vyklizení objektu, a to na náklady nájemce. V takovém případě pronajímatel nejprve nájemce písemně vyzve k vyklizení objektu v náhradním termínu. Pokud nájemce ani v tomto náhradním termínu objekt sám nevyklidí a řádně pronajímateli nepředá, je pronajímatel oprávněn po překonání zámku objekt sám vyklidit a movité věci nájemce umístit po dobu 30 dní v jiném uzamykatelném prostoru, to vše na náklady nájemce. Za každý den prodlení s vyklizením objektu zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč. Ustanovení tohoto článku smlouvy však neplatí, pokud pronajímatel svým jednáním předání zmaří nebo odmítne nebo neposkytne k němu dostatečnou součinnost.

Článek IX.
Závěrečná ustanovení

- 1) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a sjednává se s účinností od **1. 9. 2015**.
- 2) Smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci pronajímatele a nájemce.
- 3) Smlouva byla vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři stejnopisy a nájemce jeden stejnopis.
- 4) Smluvní strany prohlašují, že se s touto smlouvou seznámily a na důkaz své svobodné a určité vůle ji níže uvedeného dne, měsíce a roku podepisují.
- 5) Smluvní strany souhlasí s uveřejněním obsahu smlouvy na internetových stránkách Ministerstva zemědělství.

Přílohy:

Příloha č. 1: Popis předmětu nájmu s výměrami.

Příloha č. 2: Předávací protokol.

Příloha č. 3: Výpis z obchodního (živnostenského) rejstříku nájemce.

V Praze dne 5.8.2015

Pronajímatel:

V Praze dne 5.8.2015

Nájemce:

Česká republika – Ministerstvo zemědělství
Ing. Jiří Boháček
ředitel odboru vnitřní správy

Bullet expert s.r.o.
Eva Hornová
jednatelka společnosti