

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (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.“)

mezi:

Česká republika – Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy
Se sídlem: Sokolská 62, 121 24, Praha 2
Zastoupená: brig. gen. Ing. Romanem Hlinovským, ředitelem Hasičského záchranného sboru hlavního města Prahy
IČ: 70886288
DIČ: CZ 70886288
Bankovní spojení: Česká národní banka, Na Příkopěch 864/28, Praha 1
Číslo účtu: xxx
dále je „pronajímatel“

a

Obchodní firma: Luboš Rathuský
Místo podnikání: Strážkovická 330, 190 12 Praha 9 – Dolní Počernice
IČ: 49256718
dále jen „nájemce“

vzhledem k tomu, že

- (A) Česká republika je vlastníkem a Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy má příslušnost hospodařit s nemovitou věcí v této smlouvě níže specifikovanou a je oprávněn s nemovitou věcí nakládat ve smyslu této smlouvy;
- (B) pronajímatel pronajal na základě smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání č. HSAA – 15015/2015 uzavřené s nájemcem ze dne 30.11.2015 ve znění dodatku č. 1 ze dne 29. 2. 2016, dodatku č. 2 ze dne 27. 5. 2016 a dodatku č. 3 ze dne 31. 8. 2016 předmět nájmu (dále jen „původní smlouva“), přičemž doba nájmu dle původní smlouvy skončí ke dni 31.12. 2016, a pronajímatel má zájem za podmínek níže uvedených umožnit další užívání předmětu nájmu;

dohodly se smluvní strany takto:

Článek I.

Předmět a účel nájmu

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že mu přísluší právo hospodařit s nemovitou věcí ve vlastnictví České republiky, a to pozemky parc. č. 4/3 a parc. č. 5, k.ú. Kyje, obec Praha, včetně budov č.p. 10 a 13, které jsou součástí uvedených pozemků, zapsáno na LV č. 3887, vedeném Katastrálním úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „nemovitost“).

- 1.2 Předmětem nájmu jsou nebytové prostory č. 05/1 nacházející se na nemovitosti, o velikosti 341,5 m², a parkovací plocha č. 11 o velikosti 75 m² v areálu nemovitosti tak, jak je vyznačeno v grafickém znázornění, které je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „nebytové prostory“).
- 1.3 Pronajímatel přenechává do nájmu nájemci nebytové prostory uvedené v čl. 1. odst. 2 této smlouvy, přičemž nebytové prostory v objektu č. 05/1 budou využívány za účelem provozování autoopravny.
- 1.4 Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci, jeho zaměstnancům a veřejnosti přístup k pronajatým nebytovým prostorům a nájemce se zavazuje užívat prostory v rozsahu a v souladu s účelem dohodnutým ve smlouvě.
- 1.5 Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané nebytové prostory a je mu tímto znám stav těchto prostor. Dále nájemce prohlašuje, že bere na vědomí stav a charakter pronajímaných nebytových prostor konstatovaných v této nájemní smlouvě.

Článek II.

Nájemné

- 2.1. Smluvní strany se dohodly, že výpočet nájemného bude vycházet ze Znaleckého posudku č. 3851/17 ze dne 7.3. 2011, zpracovaného Václavou Kučírkovou, znalkyní z oboru ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí, a ze stavebně technického stavu nebytových prostor. Nájemné činí částku 44 Kč/m² (slovy: čtyřicet čtyři korun českých) za nebytové prostory, tj. 341,5 x 44 = 15 026 Kč a 10 Kč/m² (slovy: deset korun českých) za parkovací plochy, tj. 75 x 10 = 750 Kč, tj. celkem 15 776 Kč, přičemž celkové nájemné navýšené o inflaci 2 % za rok 2013, 2014 a 2015 je ve výši **16 092,- Kč** (slovy: šestnáct tisíc devadesát dva korun českých).
- 2.2. Nájemce je povinen platit nájemné dle této smlouvy ode dne účinnosti této smlouvy. Řádné nájemné je splatné vždy do 10. dne každého běžného měsíce, na které je nájemné hrazeno, pokud není fakturou stanoven pozdější termín splatnosti. Nájemné se má za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky z účtu nájemce na bankovní účet uvedený jako účet pronajímatele v záhlaví této smlouvy či na jiný bankovní účet, který pronajímatel nájemci písemně identifikuje alespoň třicet pracovních dnů před splatností příslušné platby.
- 2.3. Nájemné bude zvyšováno o průměrnou meziroční míru inflace za předchozí kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem anebo jiným příslušným orgánem veřejné moci, a to ke každému 1. lednu kalendářního roku počínaje rokem 2018. Pronajímatel je povinen odeslat nájemci zprávu o zvýšení nájemného, o výši nájemného po zvýšení a o výši doplatku na nájemném nejpozději do 28. února kalendářního roku, ve kterém dochází ke zvýšení.
- 2.4. V případě prodloužení nájmu s placením nájemného dle této smlouvy, zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodloužení v zákonné výši.

Článek III.

Úhrada nákladů za energii

- 3.1. Dodávka elektrické energie a dalších služeb jsou řešeny samostatným ujednáním mezi nájemcem a dodavatelem energií a služeb.

- 3.2. Nájemce připojený na areálový rozvod vody musí mít nainstalován na vstupu rozvodu do pronajatých prostor podružný měřič spotřeby vody. Údaje tohoto měřidla budou použity pronajímatelem k vyúčtování nákladů za vodné a stočné.

Článek IV.

Práva a povinnosti nájemce

- 4.1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu řádně a v souladu s touto smlouvou a dbát o jeho dobrý stav a zabránit jeho poškozování. Pokud přesto dojde zaviněním, nebo z nedbalosti nájemce ke škodám na majetku pronajímatele, je povinen tyto škody nahradit, a to především uvedením do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Nájemce nese odpovědnost za škody na nemovitosti jím způsobené.
- 4.2. Nájemce se zavazuje, že nebude během doby nájmu realizovat žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Úpravy provedené se souhlasem pronajímatele, které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDP“) (případně ve smyslu nového obdobného ustanovení platných právních předpisů), bude po dobu trvání nájemní smlouvy odepisovat nájemce, zbyvající účetní výše úprav zůstávají po ukončení nájemního vztahu vlastnictvím pronajímatele, na kterého je nájemce převede darovací smlouvou.
- 4.3. V předmětu nájmu zajišťuje nájemce péči v oblasti BOZP (bezpečnost a ochrana zdraví při práci) a požární ochrany ve smyslu platných předpisů a je odpovědný za škody, které vzniknou jeho provozní činností. Nájemce na vlastní náklady zajišťuje revize, údržbu, opravy a pojištění vyhrazených technických zařízení dle příslušných platných předpisů a norem.
- 4.4. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné fyzické nebo právnické osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 4.5. Případné změny rozvodů paliv a energií, včetně hlavních vypínačů nebo uzávěrů v pronajatých prostorách má nájemce za povinnost zakreslit do plánů půdorysů (nebo do provozních řádů provozovny) a kopie předat pronajímateli, pokud tyto nejsou součástí doložené výchozí revize vyhrazeného technického zařízení.
- 4.6. Nájemce je povinen ve své provozní době umožnit pronajímateli nebo jím pověřeným osobám obratem přístup do pronajatých nebytových prostor za účelem jejich kontroly.
- 4.7. V případě havárie vyhrazených technických zařízení, zranění či úmrtí osoby v souvislosti s provozováním pronajatých prostor, je nájemce povinen umožnit přístup do těchto prostor neprodleně.
- 4.8. Nájemce má právo umístit na objektu reklamní poutač inzerující jeho činnost.
- 4.9. Nájemce má povinnost zpracovat provozní řád provozovny, včetně všech plánů stanovených předpisy v souladu s provozovanou činností.
- 4.10. Po ukončení platnosti a účinnosti této smlouvy je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu v původním stavu odpovídajícím běžnému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany při ukončení smlouvy jinak, a to do 30 dnů od ukončení platnosti a účinnosti této smlouvy. O vrácení předmětu nájmu pronajímateli sepíše pronajímatel s nájemcem předávací protokol.

Článek V.

Práva a povinnosti pronajímatele

- 5.1. Pronajímatel předává nájemci ke dni účinnosti této smlouvy předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a zavazuje se, že umožní po celou dobu nájmu nájemci předmět nájmu nerušeně užívat.
- 5.2. Pronajímatel odpovídá za to, že po celou dobu nájemního vztahu budou přístupové cesty k nemovitosti i předmětu nájmu způsobilé k zajištění bezpečného, nerušeného a neomezeného přístupu k předmětu nájmu.
- 5.3. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu nájmu za účasti odpovědného zástupce nájemce, což mu nájemce na požádání umožní. Pronajímatel uvědomí nájemce o zamýšlené kontrole alespoň 5 dnů před jejím konáním písemnou formou.
- 5.4. Pronajímatel je povinen upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod nájemci.
- 5.5. Je-li nájemce v prodlení s vyklizením nebytových prostor déle než 5 dní po skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vstoupit do těchto prostor, tyto si zpřístupnit a odstranit z nich a v jiných prostorách uskladnit na náklady nájemce všechn jeho majetek.

Článek VI.

Doba nájmu, platnost a účinnost

- 6.1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání na dobu určitou, a to na dobu 2 let, počínaje dnem účinnosti smlouvy.
- 6.2. Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti ke dni 1.1.2017.

Článek VII.

Ukončení smlouvy

- 7.1 Tuto smlouvu je možné ukončit před uplynutím doby, na kterou je uzavřena pouze dohodou smluvních stran nebo výpovědí v případech, které jsou uvedeny níže v tomto odstavci 7.1. Výpovědní lhůta bude činit 3 měsíce ode dne doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně z těchto důvodů.
 - (a) Pronajímatelem může být smlouva vypovězena:
 - (i) pokud nájemce užívá i přes písemnou výzvu k nápravě předmět nájmu v rozporu s ustanovením této smlouvy, nebo
 - (ii) pokud nájemce i přes písemnou výzvu k nápravě se stanovením dodatečné lhůty k nápravě řádně a včas neplatí dohodnuté nájemné a tzn. že je více než jeden měsíc v prodlení se zaplacením a nájemné nezaplatil ani v dodatečné lhůtě stanovené ve výzvě k nápravě, kterážto lhůta nebude kratší než 15 dnů, nebo
 - (iii) pokud nájemce provádí nepovolené stavební úpravy předmětu nájmu, nebo
 - (iv) pokud nájemce přenechá předmět nájmu jiné fyzické nebo právnické osobě do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, nebo

- (v) bude pronajímatel potřebovat předmět nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti v souladu s § 27 Zákona č.219/2000 Sb., v platném znění.
 - (b) Nájemcem může být smlouva vypovězena:
 - (i) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - (ii) ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen, nebo
 - (iii) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
- 7.2. Pronajímatel si vyhrazuje právo od této nájemní smlouvy kdykoliv odstoupit, pokud přestanou být plněny podmínky uvedené v ustanovení § 27 odst. (1) zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, tedy pokud pronajímatel potřebuje předmět nájmu pro plnění jiných úkolů státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, nebo bude dosaženo účelnějšího, hospodárnějšího využití předmětu nájemní smlouvy při zachování hlavního účelu činnosti pronajímatele. Nájemce není oprávněn v případě využití tohoto ustanovení ze strany pronajímatele uplatňovat náhradu škody či jiné nároky vůči pronajímateli.
- 7.3. Ukončení smluvního vztahu podle čl. 7 odst. 7.2 této smlouvy je platné a účinné okamžikem prokazatelného doručení písemného odstoupení od této smlouvy nájemci, na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě.

Článek VIII.

Pokuty za nedodržení smluvních podmínek

- 8.1. Nezaplatí-li nájemce nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor včas, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení.
- 8.2. V případě, že nájemce neplatí řádně a včas v době její splatnosti dle této smlouvy jakoukoliv platbu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky denně.
- 8.3. Zaplacením smluvních pokut nezaniká nárok žádat náhradu veškerých škod a ušlého zisku vzniklých nesplněním povinností nájemce.
- 8.4. Pokud nájemce nevyklidí nebytové prostory ke dni skončení nájmu, je povinen zaplatit pronajímateli za každý započatý měsíc neoprávněného obsazení prostor smluvní pokutu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného za poslední měsíc trvání nájmu.

Článek IX.

Závěrečná ustanovení

- 9.1. Smluvní strany se dohodly, že všechna oznámení, vyznění, výpověď smlouvy, odstoupení od smlouvy či jiné dokumenty určené v souvislosti s touto smlouvou druhé smluvní straně, budou písemné a druhé smluvní straně prokazatelně doručeny a to na doručovací adresy uvedené ve specifikaci pronajímatele a nájemce v úvodu této smlouvy. Smluvní strany se

dále dohodly, že doporučená poštovní zásilka je doručena desátý den následující po dni, ve kterém byla písemnost předána k poštovní přepravě, nebyla-li doručena dříve.

- 9.2. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky. V případě sporů se smluvní strany zavazují je řešit jednáním. Nedojde-li mezi nimi k dohodě, je příslušný obecný soud strany žalované.
- 9.3. Tuto smlouvu lze měnit jen písemnými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
- 9.4. Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech s tím, že pronajímatel obdrží tři vyhotovení a nájemce dvě vyhotovení smlouvy.
- 9.5. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 9.6. Smluvní strany jsou srozuměny, že tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv (dále jen "zákon o registru smluv"). Tuto smlouvu dle zákona o registru smluv uveřejní Česká republika – Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, a to do 30 dnů od uzavření smlouvy.
- 9.7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
Příloha 1 – plán se vstupem a vjezdem do areálu.

Na důkaz souhlasu s výše uvedeným připojují smluvní strany k této smlouvě své podpisy.

Pronajímatel

Nájemce

V Praze dne

V Praze dne

.....
brig. gen. Ing. Roman Hlinovský
ředitel HZS hl. m. Prahy

.....
Luboš Rathuský

