

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ (§ 2302 NOZ)

Správa pražských hřbitovů, příspěvková organizace

IČO: 45245801

DIČ: CZ45245801

se sídlem: Vinohradská 2707/153c
130 00 Praha 3 - Žižkov

zast.: Karlem Koblihovou, ředitelem organizace

č. účtu: 685329/0300

(dále jen jako „pronajímatel“)

a

Ing. František Malát

IČO: 12503568

DIČ: CZ5511080146

se sídlem: Velehradská 1301/17, 130 00
Praha 3 - Vinohrady

zast.: ing. Františkem Malátem

č. účtu 516075943/0300 (dále jen jako „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ust. § 2302 a násl. občanského zákoníku:

I.

Pronajímatel, prohlašuje, že je správcem majetku, který je ve vlastnictví hl. m. Prahy, a to základě Zřizovací listiny pronajímatele, schválené usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 12/78 ze dne 13. 12. 2019, která obsahuje předmět této smlouvy, který je svěřen pronajímateli. Zřizovací listina nabyla účinnosti dne 1. 1. 2020. Od tohoto data je pronajímatel oprávněn podle čl. IX., odst. 1., písm. d) Zřizovací listiny uzavírat nájemní smlouvy a smlouvy o výpůjčce majetku svěřeného mu hl. m. Prahou do správy.

Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci prostor sloužící podnikání, a to **část plochy pozemku parc. č. 2220/1 k. ú. Vršovice o celkové výměře 2755 m²; tato nemovitost je zapsána na LV č. 498 pro obec Praha a katastrální území Vršovice**, k dočasnému užívání za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v tomto prostoru a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné. Mapa plochy pozemku, tvoří přílohu č. 1 a je nedílnou součástí této smlouvy.

Nájemce se zavazuje vyklidit materiál umístěný na zbývajících ploše pozemku nejpozději ke dni podpisu této smlouvy. Nevyklizení a následné využívání zbývajících plochy pozemku nájemcem se považuje za hrubé porušení smlouvy.

Účelem nájmu je zřízení mezideponie materiálů používaných při opravách a rekonstrukcích komunikací a cest prováděných nájemcem v rámci jeho podnikatelské činnosti. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní event. uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen

nepodstatně.

II.

- 1) Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu určitou, a to od 1. září 2020 do 15. dubna 2021, pokud dojde k ukončení nájmu dříve než je sjednána doba nájmu, tak bude uplatněná výpovědní doba v délce tří měsíců.
- 2) V případě, že bude mít nájemce zájem na prodloužení této smlouvy formou dodatku, musí doručit nejdéle do 1. 3. příslušného kalendářního roku na adresu pronajímatele písemnou žádost o její prodloužení. O této žádosti bude rozhodnuto do 15. 3. daného kalendářního roku.

III.

- 1) Výše nájemného byla sjednána částkou **20,-Kč/m²/měsíc včetně 21% DPH** = 55.100,-Kč (slovy padesát pět tisíc jedno sto korun českých) za jeden měsíc.; tj. roční nájemné včetně 21% DPH = 661.200,-Kč (slovy šest set šedesát jeden tisíc dvě stě korun českých).
- 2) Nájemné je nájemce povinen platit vždy do 10. dne příslušného měsíce na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy pod v. s. 20/028/Na s. s. 12503568. Datum splatnosti je současně dnem uskutečnění zdanitelného plnění.
- 3) Nájemné se automaticky zvyšuje každoročně o míru inflace za rok s účinností od 1. 1. příslušného roku. Mírou inflace je index růstu spotřebitelských cen tak, jak je vyhlášován Českým statistickým úřadem za předchozí rok.
- 4) V případě prodlení s úhradou nájemného podle této smlouvy, vzniká pronajímateli právo na smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý byt i započatý den prodlení.
- 5) Ke dni podpisu této nájemní smlouvy, **nahrazující v souladu s dohodou smluvních stran v plném rozsahu nájemní smlouvu ze dne 11. 11. 2015**, bude připsána ze strany nájemce na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy, **splátka ve výši 250 000,- Kč. V následujících třech letech potom splátka ve výši 250 000,- Kč vždy k 1. 3. příslušného kalendářního roku**, která bude rovněž připsána na účet uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 6) V případě prodlení s úhradou splátky ve výši 250 000,- Kč podle této smlouvy, vzniká pronajímateli právo na smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý byt i započatý den prodlení.

IV.

Pronajímatel akceptuje nabídku nájemce, týkající se výsadby stromů při ulici Moskevská s tím, že budou vysazeny vzrostlé Sloupovité duby (*Quercus robur fastigiata koster*) v rozponu cca 5 m (cca 8 ks, vzrůst vysazovaných stromů 2-3 m). Mapa umístění stromů tvoří přílohu č. 2 a je nedílnou součástí smlouvy.

V.

- 1) Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provádět zpracování, čištění, drcení, kutrování či obdobnou úpravu materiálů používaných při opravách a rekonstrukcích komunikací a cest.
- 2) Nájemce nemá právo provozovat podnikatelskou činnost mezideponie během víkendu a o státních svátcích.

3) Porušení těchto povinností, bude to považováno za hrubé porušení povinností.

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností.

Pronajímatel je povinen:

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu
- udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat
- zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
- provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy

Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci. Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit.

Nájemce je povinen:

- užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné a splátky dle této smlouvy
- prokazatelně oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl
- ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci
- uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení věci, je nájemce povinen to pronajímateli písemně oznámit; požádá-li o to, je pronajímatel povinen mu poskytnout ochranu. Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby. Bude-li nájemce rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli prokazatelně včas oznámil.
- oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.
- dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány
- zajišťovat na svůj náklad úklid chodníku a přilehlých pozemků předmětu nájmu
- hradit veškeré případné poplatky související s provozováním předmětu nájmu

- umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu

Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu, včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

Nájemce je oprávněn:

- oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem ztěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle předchozího ustanovení žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného. Neuplatní-li nájemce právo podle předchozího ujednání do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřizná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění.

- trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu

- jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby

- v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám

- nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou věci k jejímu zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Provede-li však nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

VI.

Nájemce může zřídit třetí osobě k věci užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení povinností nájemce způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu věci. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

VII.

Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci.

VIII.

Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.

Nájem zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku II. odst. 1) této smlouvy. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Tříměsíční výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, kdy byla výpověď doručena druhé straně.

Nájemce může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c) zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi. Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku, je přitom též povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.

Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče od hlavní brány a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila.

Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Zařízení a předměty upevněné na předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložением do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu finančně vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Finanční vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

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

Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

IX.

Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž bude prostor specifikovaný v článku I. této smlouvy sloužit, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je povinen uvést pronajaté prostory sloužící podnikání do původního stavu nájemce.

X.

Splněním finančních závazků z této smlouvy plynoucích jsou vyrovnány veškeré finanční závazky smluvních stran, které vznikly v době účinnosti nájemní smlouvy ze dne 11. 11. 2015 a které byly, prostřednictvím této smlouvy, na základě dohody smluvních stran, v celém rozsahu převzaty.

XI.

- 1) Tato smlouva byla sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
- 2) Změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze formou písemných dodatků, které se po podpisu oběma smluvními stranami stávají nedílnou součástí této smlouvy.
- 3) Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES), která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.
- 4) Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- 6) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
- 7) Smluvní strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly a že touto smlouvou projevíly svoji vážnou a svobodnou vůli. Smlouva se nepříčí dobrým mravům a neodporuje zákonu. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne 25.08.2020

Karel Kobliha
ředitel organizace
pronajímatel

Ing. František Malát
nájemce