



106908/A/2020-HMSO

Č.j.: UZSVM/A/59314/2020-HMSO

**Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,**

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Nové Město, Praha 2,

za kterou právně jedná Mgr. Ivana Kubíčková, ředitelka odboru Hospodaření s majetkem státu Územního pracoviště v hl. m. Praze na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019 v platném znění

IČO: 69797111

**(dále jen „pronajímatel“)**

a

**PEAL a.s.**

se sídlem Praha 10, U Plynárny 412/101, PSČ 101 00,

kterou zastupuje předseda představenstva Miroslav Kaštánek a místopředseda představenstva Přemysl Opletal,

IČO: IČ: 25775634, DIČ: CZ25775634

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 5999,

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č.ú. xxxxxxxxxx

**(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**

### **ČI. I.**

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedené nemovité věci:

parcela číslo: **3067/17**, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný na listu vlastnictví č. 60000, pro kat. území Michle, obec Praha, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl.m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha.

Součástí pozemku je **stavba bez č.p./č.ev.** výroba, užívaná jako skladová hala (dále jen „skladová hala“)

a parcela číslo: **3067/3**, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný na listu vlastnictví č. 60000, pro kat. území Michle, obec Praha, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl.m. Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě rozsudku Městského soudu v Praze č.j. 10 T 1/2013, který nabyl právní moci dne 14.6.2019 příslušný s nemovitými věcmi dle odst. 1 hospodařit, a to ve smyslu § 11 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb.
3. Nájemce je právnickou osobou s předmětem podnikání mimo jiné velkoobchod a maloobchod a k tomuto účelu bude pronajaté prostory užívat. Nájemce nebude pronajaté prostory užívat pro další předmět svého podnikání zejména výrobu nebezpečných chemických látek a nebezpečných chemických směsí a prodej chemických látek a chemických směsí klasifikovaných jako vysoce toxické a toxické, a to vše vyjma chemických látek a směsí sloužící jako kuřácké prostředky, například plynové a benzínové náplně do zapalovačů, náplně do elektronických cigaret.

## ČI. II.

1. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání následující prostory ve skladové hale uvedené v ČI. I. odst. 1 :
  - část skladové haly zahrnující skladovací plochy označené v půdorysném plánu čísly 1.1a, 1.1b, 1.1c, o celkové ploše cca **3764 m<sup>2</sup>**, (viz příloha č. 1),
  - část manipulačních (vedlejších) prostor v 1. nadzemním podlaží skladové haly označených v půdorysném plánu čísly 1.3, 1.17, 1.19 – 1.39 o celkové ploše cca **694 m<sup>2</sup>** (viz příloha č. 1),
  - část kancelářských prostor ve 2. nadzemním podlaží označených v půdorysném plánu čísly 2.31, 2.32, 2.35 – 2.38 o celkové výměře cca **111 m<sup>2</sup>** (viz příloha č. 2),
  - část ostatních prostor ve 2. nadzemním podlaží označených v půdorysném plánu čísly 2.10 – 2.24, 2.29, 2.30, 2.33, 2.34, 2.39 a 2.40 o celkové výměře cca **272 m<sup>2</sup>** (viz příloha č. 2),
  - část pozemku parc.č. 3067/3 k.ú. Michle, užívanou jako parkoviště a manipulační plochy o celkové výměře cca **2250 m<sup>2</sup>** (viz příloha č. 3).

Nájemce je do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to úplatu.

Umístění jednotlivých prostor je patrné z půdorysných plánků, které jsou nedílnou součástí této smlouvy jako její přílohy č. 1, 2 a 3.

2. Shora uvedené prostory budou nájemcem užívány za účelem jeho podnikatelské činnosti – jako kancelářské prostory s příslušenstvím a sklad.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť je až dosud užíval, a potvrzuje, že všechny jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.
4. Nájemce se zavazuje obstarat na vlastní náklad veškerá případná úřední i jiná povolení, která jsou k výše uvedenému způsobu užívání nutná.
5. Na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav. Současně bude zaznamenán počáteční stav médií.

### Čl. III.

1. Nájemné za pronajaté prostory uvedené Čl. II. této smlouvy se ujednává ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., ve výši měsíčně

**500 000,- Kč**

(slovy pětsettisíc korun českých).

2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č.: xxxxxxxxxxxxxxxx, a to měsíčně vždy do 15. dne v probíhajícím měsíci.
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol 9902003464.
4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu sjednané doby nájmu náleží pronajímateli pouze poměrná část ujednaného nájemného.

### Čl. IV.

Nájem se sjednává na dobu od 1.1.2021 do 31.12.2021.

### Čl. V.

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním pronajatých prostor, (dále jen „služby“) tj. za dodávky médií (elektrická energie, vodné a stočné, teplovod).
2. Odvoz a likvidaci tuhého domovního odpadu, pojištění a údržbu předmětu pronájmu, telekomunikační služby, osazení hasicími přístroji v počtu odpovídajícím požárním předpisům a jejich revize, úklid a ostrahu výlučně pronajatých prostor si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem.
3. Nájemce bude služby odebírat od pronajímatele, popř. od jiného dodavatele služeb, a to po celou dobu trvání nájmu a dále až do řádného vyklizení najatých nemovitých věcí po skončení nájmu a platit za jejich dodávku, resp. provádění souvisejících činností pronajímateli popř. jinému dodavateli úhradu ve výši celkových skutečných nákladů vynaložených na dodávku těchto služeb a jejich zajištění, přičemž ke změření těchto dodávek budou použita podružná měřidla (EE a teplovod), případně poměrný výpočet podle počtu osob (vodné a stočné).
4. Nájemce je povinen nejpozději ke dni počátku nájmu oznámit pronajímateli počet osob, které se budou zdržovat v předmětu nájmu a každou změnu jejich počtu v průběhu trvání nájmu, pokud bude trvat déle než jeden kalendářní měsíc.
5. Na úhradu nákladů spojených se zajišťováním služeb, které bude odebírat od pronajímatele, bude nájemce pronajímateli poskytovat zálohy ve výši celkem 93 000,- Kč měsíčně (z toho 50 000,- Kč na elektřinu, 40 000,- Kč na teplo a 3 000,- Kč na vodné a stočné). Tyto zálohy jsou splatné vždy v termínu splatnosti nájemného na účet č. xxxxxxxxxxxx a variabilním symbolem xxxxxxxxxxxx.

6. Písemné vyúčtování služeb za kalendářní rok, příp. za jiné období, pokud by nájem skončil před dobou sjednanou v čl. IV., zašle pronajímatel nájemci vždy v době co nejkratší po skončení kalendářního roku. Případný nedoplatek uhradí nájemce do dvaceti dnů od doručení vyúčtování na účet pronajímatele, který bude ve výzvě k úhradě označen.
7. Pronajímatel je povinen zajistit, aby služby, které bude Nájemci účtovat k proplacení, byly jen služby, které jsou využívány Nájemcem a které připadají výlučně na pronajaté prostory. Nájemce neodpovídá za jakékoli úniky energií a vody v prostorách areálu mimo pronajaté prostory Nájemce.
8. Pronajímatel je oprávněn kdykoli po dobu nájmu požadovat, aby nájemce uzavřel smlouvu o dodávkách těchto médií přímo s dodavatelem služeb a hradil úhradu za poskytování těchto služeb přímo jejich primárním dodavatelům za vzájemně dohodnutých podmínek a nájemce je povinen takovou smlouvu uzavřít.

## **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 případném 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 ani nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajatých prostor.
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 vyplývajících 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 přístup do areálu 24 hodin denně sedm dnů v týdnu a užívat pronajaté prostory k ujednanému účelu. V rámci této povinnosti se pronajímatel zavazuje umožnit nájemci časově neomezený přístup do areálu resp. k pronajatým prostorám.
2. Nájemce je povinen provádět na svůj náklad veškerou (nejen běžnou) údržbu a opravy předmětu nájmu. Pokud by skladová hala, parkovací nebo kancelářské a ostatní pronajaté prostory utrpěly takové poškození či vady, které by bránily jejich užívání, bude nájem ukončen k datu, kdy k takové události došlo a nájemce skladovou halu, anebo poškozené prostory, vyklidí do 10 dnů od tohoto data.

3. 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 opotřebením. 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), to vše krom prostředků pro kuřáky (plyn a benzín do zapalovačů, náplní do elektronických cigaret) – vše zabalené ve spotřebitelském balení, a za předpokladu že budou splněny veškeré zákonné předpisy pro skladování těchto prostředků. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 3.
4. 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). Pokud by došlo k poškození pronajatých prostor činnostmi nájemce, je povinen škodu na vlastní náklady odstranit anebo nahradit škodu v penězích.
5. 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.
6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení, učiněném v dostatečném předstihu, tj. minimálně 1 týden předem vstup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění případných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
7. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá výlučně v pronajatých prostorách nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách kontrolovat, a to v souladu s odst. 6. tohoto článku.
8. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce v sídle pronajímatele v zabezpečené schránce náhradní klíče od pronajatých prostor, které před uložením zapečetí v obálce. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelné katastrofy). Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
9. 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 a v celém areálu.
10. Pronajímatel umožní přístup do pronajatých prostor i návštěvám a zákazníkům nájemce, přičemž za jejich bezpečnost a ochranu zdraví jakož i jimi způsobené škody plně odpovídá nájemce.

## Čl. VIII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednáno.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájemní vztah lze ukončit výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní doba činí dva 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. Totéž platí, pokud by nemovitě věci označené v čl. I odst. 1 byly převedeny do příslušnosti hospodařit jiné organizační složky státu nebo státní organizace. 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. Ustanovení § 2230 zákona č. 89/2012 Sb. se nepoužije.
5. Užívá-li nájemce pronajaté prostory takovým způsobem, že dochází k opotřebování 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. Neuposlechně-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné poškození nebo zničení nemovitě 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 to s výpovědní dobou 2 měsíce.
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, a tuto skutečnost nenapraví ani v přiměřené lhůtě 10 dnů, která mu bude pronajímatelem písemně poskytnuta.
8. V případě, uvedeném v odst. 7 činí výpovědní doba měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

## Čl. IX.

Nejpozději v den skončení 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 opotřebením. 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 médií.

## Čl. X.

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné nebo platby (zálohy či nedoplatky) za služby, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úroky z prodlení dle platné právní úpravy. Právo pronajímatele na náhradu škody ve smyslu § 1971 zákona č. 89/2012 Sb. tím není dotčeno.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, a neučiní tak ani v dodatečné lhůtě 10 dnů po písemné výtce pronajímatele, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,3 % měsíčního nájemného za každý den prodlení s vyklizením prostor. Za porušení povinnosti nájemce, uvedené v Čl. VI. odst. 1, nebo dle Čl. VII. odst. 7 této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 150 000,- Kč za každý případ porušení povinnosti. Smluvní pokutu lze udělit i opakovaně, pokud nájemce v přiměřené lhůtě určené pronajímatelem nezajistí nápravu. Tím není dotčeno právo pronajímatele smlouvu vypovědět dle Čl. VI. odst. 2 nebo Čl. VIII. odst. 7 této smlouvy.
3. Uhrazení smluvní pokuty se nedotýká nároku pronajímatele na náhradu škody způsobenou porušením povinnosti nájemce, ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb. se nepoužije.
4. Smluvní sankce jsou splatné ve lhůtě 15 kalendářních dní od doručení příslušné výzvy povinné smluvní straně na její adresu, uvedenou v záhlaví této smlouvy.

## Čl. XI.

1. Smlouva je uzavřena a nabývá platnosti okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
3. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.
4. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
6. 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.
7. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

9. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne

V Praze dne

**Česká republika - Úřad pro zastupování  
státu ve věcech majetkových**

.....  
Mgr. Ivana Kubíčková  
ředitelka odboru Hospodaření s majetkem  
státu ÚP v hl. m. Praze

.....  
Miroslav Kašánek  
předseda představenstva

.....  
Přemysl Opletal  
místopředseda představenstva

Přílohy

- dle textu