

Nájemní smlouva

Č.j.: NPICR-420/2021/11-1

Národní pedagogický institut České republiky (zařízení pro další vzdělávání pedagogických pracovníků), státní příspěvková organizace

Se sídlem: Senovážné náměstí 872/25, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČO: 45768455

DIČ: CZ45768455

(Státní příspěvkové organizace se neregistrují ve veřejném rejstříku)

Jednající: Mgr. Ivo Jupa, ředitel

dále jen „**pronajímatel**“

a

PNEU PROCHÁZKA s.r.o.

Se sídlem: Drnovská 1058/27, Ruzyně, 161 00 Praha 6

IČO: 29139163

DIČ: CZ 291 39 163

Registrace: Spisová značka: C 203223 vedená u Městského soudu v Praze

Zastoupená: Pavel Procházka, jednatel

dále jen „**nájemce**“

níže uvedeného dne, měsíce a roku se smluvní strany dohodly podle § 1902, § 2201 a násl. zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník a podle § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, na nájemní smlouvě tohoto znění:

článek I.

Úvodní ustanovení

1. Česká republika je výlučným vlastníkem a pronajímatel je příslušný hospodařit s následujícím nemovitým majetkem:
Pozemek parc.č. 985/7 o výměře 1475 m², jehož součástí je stavba manipulačního skladu čp. 947 v kat. úz. Ruzyně pod adresou Praha 6 - Ruzyně, Unhošťská 947/23 a pozemků parc.č. 985/1, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 140 m², parc.č. 985/8, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 2961 m² a parc.č. 985/9, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 23 m² v kat. úz. Ruzyně.
2. Shora uvedené nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště, na LV č. 1159 pro k.ú. Ruzyně, obec Praha, okres Hlavní město Praha, který je přílohou 1 této smlouvy.
3. Pronajímatel nabyl příslušnost hospodařit s nemovitým majetkem uvedeným v odstavci 1. tohoto článku smlouvy na základě Opatření Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy o určení příslušnosti hospodařit s majetkem státu čj. 39 711/2011-13, ze dne 19.12.2011 ke dni 1.1.2012. Na základě Opatření Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy, ze dne 30. října 2019, Č.j.: MSMT-33358/2019-1, kterým se vydává Dodatek č.9 zřizovací listiny, došlo ke změně názvu pronajímatele na Národní pedagogický institut České republiky (zařízení pro další vzdělávání pedagogických pracovníků).
4. Pronajímatel se touto smlouvou přenechává nájemci níže specifikovaný předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli sjednané nájemné.
5. Pronajímatel prohlašuje, že shora uvedené nemovité věci dočasně nepotřebuje k plnění svých úkolů v rámci předmětu své činnosti a že přenecháním majetku do užívání bude vzhledem k jako charakteru účelnější a hospodárnější.

článek II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je v článku I. smlouvy uvedený objekt skladu čp. 947 v kat. úz. Ruzyně a přilehlý pozemek - část parc.č. 985/8, ostatní plocha, jiná plocha, snížený o výměru zastavěnou stavbou bývalého zařízení staveniště (výměra 39 m²), vše v kat. úz. Ruzyně. Předmětem nájmu není stavba bývalého zařízení staveniště, nezapsaná v katastru nemovitostí, nacházející se v severní části pozemku parc.č. 985/8 u vjezdu do areálu a dále pozemek parc.č. 985/9, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 23 m² a pozemek parc.č. 985/1, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 140 m², které se nacházejí vně oplocení areálu a které nájemce neužívá. Nájemce se však zavazuje tyto pozemky na vlastní náklady udržívat a to včetně sekání trávy ve vegetačním období.
2. Celková plocha skladových prostor v hale činí 1475 m². Celková výměra užívaného pozemku parc.č. 985/8 (jeho části) činí 2922 m².
3. Skladová hala je vybavena mostovým dvounosíkovým jeřábem typu VT 1.1., v.č. 001-738 s jeřábovou dráhou. Nájemce bere na vědomí, že manipulovat s uvedeným zdvihacím zařízením je oprávněna pouze osoba se zvláštní způsobilostí a zavazuje se proto toto zařízení neužívat, popřípadě užívání jeřábu předem písemně dohodnout s pronajímatelem po zajištění všech nezbytných revizí.
4. Přesná lokalizace předmětu nájmu je vyznačena na situačním plánu, který je přílohou 2) této smlouvy.

článek III.

Účel nájmu

1. Shora specifikované prostory skladu a pozemek bude nájemce využívat jako skladové a pomocné prostory pro provoz pneuservisů v souladu s předmětem podnikání nájemce a stavebně technickým určením objektu.
2. Každá změna užívání pronajatých prostor podléhá předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele.

článek IV.

Doba a ukončení nájmu

1. Doba trvání nájmu se sjednává v souladu s ustanovením § 27 odst.2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, na dobu určitou **od 1. června 2021 do 31. května 2029.**
2. Dohodou obou smluvních stran je možno ukončit nájem i před uplynutím sjednané doby nájmu.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu písemně z následujících důvodů:
 - nájemce porušuje hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s touto smlouvou,
 - nájemce je v prodlení s placením nájemného po dobu delší než jeden měsíc a nájemné nezaplatí ani po písemné urgenci,
 - nájemce přenechá předmět nájmu do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele,
 - má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostor a pronajímatel to při uzavírání smlouvy nemusel ani nemohl předvídat.
4. Nájemce může písemně vypovědět smlouvu pouze z těchto důvodů:
 - nájemce ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
 - přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen,
 - porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

5. Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná. Námitky proti výpovědi upravuje § 2314 občanského zákoníku.
6. Výpovědní lhůta se sjednává tříměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení nebo předání výpovědi druhé smluvní straně. V případě odstoupení od smlouvy dle tohoto článku smlouvy, je odstoupení účinné dnem jeho předání nebo doručení nájemci.
7. Pronajímatel je rovněž oprávněn ve smyslu ust. § 27 odst.2) zák. č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky smlouvu vypovědět, nebo od smlouvy jednostranně odstoupit v případě, že nájemce řádně a včas neplní své povinnosti dle smlouvy, zejména je v prodlení s placením nájemného po dobu delší než dva měsíce, popřípadě bylo rozhodnuto, že předmět nájmu je potřebný k plnění funkcí státu.
8. Výpověď se považuje za doručenou i v případě, že byla odeslána na adresu sídla podnikání nájemce a zásilka se vrátila jako nedoručitelná, nebo její přijetí bylo odmítnuto.
9. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu v řádném stavu tj. upravený nejvýše v rozsahu této smlouvy nebo jejích dodatků, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce je povinen na požádání pronajímatele odstranit na svůj náklad úpravy, které byly provedeny nad rámec, nebo bez jeho souhlasu.

Článek V.

Nájemné

1. Celková měsíční výše nájemného byla sjednána takto:
Nájemné za skladové prostory v hale o celkové výměře 1475 m² včetně zastavěného pozemku a ostatních pozemků bylo sjednáno ve výši v místě a čase obvyklé na základě Znaleckého posudku č. 6095/2020 ze dne 20.02.2020, vypracovaného Znaleckým ústavem Montekala spol. s r.o. ve výši **146.200,- Kč měsíčně** (slovy jednostočtyřicetšesttisícdvěstě korun českých).
2. Nájemné je splatné měsíčně spolu se zálohami za služby s nájmem spojenými (dle odst.4. tohoto článku) vždy nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce na základě platebního kalendáře - předpisu plateb, vystavených pronajímatelem vždy na období jednoho roku do zúčtování záloh.
3. Nájemné může být pronajímatelem každoročně upravováno v závislosti na růstu spotřebitelských cen takto:
Běžné nájemné x 0,5 ročního koeficientu růstu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Úprava nájemného se provádí jednostranným úkonem pronajímatele - oznámením zaslaným nájemci. První úprava nájemného bude provedena k 1.4.2022 a dále vždy ke každému 1.4. běžného roku.
4. Vedle nájmu hradí nájemce platby resp. zálohy za služby s nájmem spojené (odvod srážkových vod). **Výše plateb a záloh** je stanovena ve výpočtovém listu, který je přílohou 3) této smlouvy. Pro rok 2021 činí výše záloh celkem částku **5 500,00 Kč měsíčně**. V případě změny cenových relací za jednotlivé služby souhlasí nájemce s úpravou výše plateb a záloh jednostranným úkonem pronajímatele. Upravenou výši plateb a záloh oznámí pronajímatel nájemci dopisem. Nájemce je povinen hradit upravenou výši od nejbližší splatné platby po obdržení uvedeného dopisu. Zálohy jsou splatné společně s měsíčním nájmem. Dodávku elektrické energie si nájemce zajistí přímo od dodavatele, a zavazuje se, že převezme stávající smlouvu na dodávku el. energie od pronajímatele.
5. Vyúčtování záloh za služby s nájmem spojené bude pronajímatelem provedeno 1 x ročně po obdržení faktur od příslušných organizací poskytujících služby. Případné nedoplatky nebo přeplatky musí být povinnou stranou uhrazeny do 14-ti dnů po předložení vyúčtování.
6. Pro případ prodlení s úhradou nájemného, plateb za služby s nájmem spojené nebo nedoplatek podle vyúčtování je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

článek VI. Ostatní ujednání

1. Pronajímatel zajistí řádný a nerušený výkon práv nájemci po celou dobu trvání nájmu. Běžné opravy a údržbu uvnitř pronajatých prostor do výše 5.000,- Kč za opravu zajistí nájemce na svůj náklad, pokud se obě strany nedohodnou jinak. Potřebu mimořádných oprav (havárií) je nájemce povinen písemně oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou. Nájemce se rovněž zavazuje provádět běžnou údržbu všech pronajatých pozemků areálu, včetně pravidelného sekání travnatých ploch, odstraňování náletových dřevin a odstraňování sněhu na zpevněných plochách areálu v zimním období.
2. Stavební a jiné podstatné úpravy měnící charakter pronajatých prostor smí nájemce provést jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a za dodržení příslušných stavebních předpisů. Vzájemné finanční vyrovnání v případě technického zhodnocení pronajatého majetku bude předmětem samostatného smluvního dodatku.
3. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré bezpečnostní a protipožární předpisy vztahující se k pronajatému objektu a ke skladovanému materiálu. Při případné manipulaci s mostovým jeřábem se nájemce zavazuje dodržovat zvláštní předpisy vyhrazené pro zdvihací zařízení a zajistit obsluhu tohoto zařízení náležitě kvalifikovanou osobou. Rovněž tak se zavazuje zajišťovat pravidelné revize zdvihacího zařízení dle příslušných předpisů.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.
5. Nájemce je povinen při ukončení nájmu vrátit pronajímateli předmět nájmu vyklizený a ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení za dobu trvání nájmu. O vrácení předmětu nájmu sepíše nájemce s pronajímatelem předávací protokol, ve kterém bude popsán současný stav předmětných prostor. Pro případ nesplnění povinnosti vrátit včas vyklizený předmět nájmu, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý den prodlení.
6. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do pronajatých prostor spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v provozních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, manipulace s uloženým materiálem pronajímatele, jakož i za účelem provedení oprav, které je povinen zabezpečit pronajímatel. O zamýšleném vstupu pronajímatel vyrozumí nájemce vhodným způsobem.

článek VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích s platností originálu. Každá smluvní strana obdrží dvě vyhotovení.
2. Změny a doplňky této smlouvy lze provádět pouze písemnou formou a po vzájemné dohodě s výjimkou uvedenou v článku V. odstavec 3. a 4., kdy postačuje jednostranný úkon pronajímatele.
3. Právní vztahy vzniklé z této smlouvy se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, upravující obecně nájem a nájem prostoru sloužícího podnikání. Smluvní strany výslovně prohlašují, že užití ustanovení § 2230 a § 2315 občanského zákoníku se pro účely této smlouvy dohodou smluvních stran vylučuje.
4. Smluvní strany jsou si vědomy zákonné povinnosti od 1. 7. 2016 uveřejnit dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) tuto nájemní smlouvu. Smluvní strany se dohodly, že nájemní smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění pronajímatel. Nájemce je povinen zkontrolovat, že smlouva byla řádně v registru smluv uveřejněna. V případě, že nájemce zjistí jakékoli nepřesnosti či nedostatky, je povinen neprodleně o nich písemně informovat pronajímatele.
5. Pokud by byla některá ustanovení této smlouvy neplatná, nebo by vyšlo najevo, že některá

ustanovení ve smlouvě zcela chybí, neztrácí tato smlouva platnost. Obě strany se zavazují v tomto případě doplnit taková ustanovení ustanoveními právně bezvadnými, která budou co nejvíce odpovídat duchu a účelu této smlouvy.

6. Obě strany potvrzují, že tato smlouva je výrazem jejich svobodné a vážné vůle, že na podmínkách smlouvy se dohodly jasně a srozumitelně, že žádná ze smluvních stran nejednala v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho obě strany tuto smlouvu podepisují.
7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
 - výpis z KN - LV č. 1159, k.ú. Ruzyně, obec Praha
 - výpis z obchodního rejstříku na osobu nájemce
 - výpočtový list záloh za služby na rok 2021
 - platební kalendář na rok 2021

V Praze dne 1.6.2021

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Mgr. Ivo Jupa
ředitel

.....
Pavel Procházka
jednatel