



48756/A/2021-HMSO

Čj.: UZSVM/A/27772/2021-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: 697971111

(dále jen „pronajímatel“)

a

Ptáček – velkoobchod, a.s.

se sídlem U Velké ceny 413/4, Kohoutovice, 623 00 Brno,

kteřou zastupuje Ing. Zdeněk Ptáček mladší, člen správní rady,

IČO: 255 01 143, DIČ: CZ25501143

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4169

(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

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí:

- parcela číslo: **3067/3**, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří.

Na pozemku stojí **stavba bez č.p./č.e.**, výroba, užívaná jako prodejní hala (dále jen „hala“).

Vše je zapsáno 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 § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

Čl. II.

1. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání následující prostory na pozemku parc.č. 3067/3:

- Prostory v hale o výměře skladové plochy 871 m²

- Manipulační a parkovací plochu 663 m²

- Venkovní skladovou plochu 811 m²

(dále jen „pronajaté prostory“)

Nájemce je do nájmu přijímá a zavazuje se za to platit pronajímateli níže stanovené nájemné. Umístění jednotlivých prostor je patrné z půdorysného plánu (viz. příloha této smlouvy), který je nedílnou součástí této smlouvy.

2. Pronajaté prostory budou nájemcem užívány za účelem jeho podnikatelské činnosti, a to jako prodejna instalatérského materiálu a sklad.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že všechny jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat, zejména s návody a technickými normami.
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

159 000,- Kč

(slovy: stopadesátdevět tisíc 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 xxxxxxxxxxxx.
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.
6. Pronajímatel může každoročně s účinností od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

$$N(t+1) = N_t \times (1 + I_t/100)$$

kde:

$N(t+1)$ je výše nájemného v běžném kalendářním roce,

N_t je výše nájemného v předchozím kalendářním roce,

I_t je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.

7. Pronajímatel může zvýšit nájemné také při změně právní úpravy. Nedojde-li v daném roce k navýšení nájmu, může být nájem navýšen o inflaci za více předchozích let, nejen vždy za poslední rok.

Čl. IV.

Nájem se sjednává na dobu od 1.1.2022 do 31.12.2026.

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 včetně odklizení sněhu na pronajatých plochách, telekomunikační služby, osazení hasicími přístroji v počtu odpovídajícím požárním předpisům a jejich revize a další revize související s bezpečností nebo provozem pronajatých prostor, 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 pronajatých prostor 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. Pokud podružná měřidla nefungovala, použije se spotřeba ze stejného období předchozího roku.
4. Na úhradu nákladů spojených se zajišťováním služeb, které bude odebírat od pronajímatele, bude nájemce pronajímateli poskytovat zálohy ve výši celkem 15 100,- Kč měsíčně (z toho 5 900,- Kč na elektřinu, 8 500,- na teplo a 700,- Kč na vodné a stočné). Tyto zálohy jsou splatné vždy v termínu splatnosti nájemného na účet č. xxxxxxxxxxxx a variabilní symbol xxxxxxxxxxxx.
5. 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 třiceti dnů od doručení vyúčtování na účet pronajímatele, který bude ve výzvě k úhradě označen. Případný přeplatek vrátí pronajímatel nájemci do třiceti dnů od doručení vyúčtování nájemci.
6. 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, pokud je to technicky a právně možné.

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. Pronajímatel souhlasí se zřízením mobilního oplocení části pozemku parc.č. 3067/3 k.ú. Michle o výměře cca 775 m², označené na půdorysném plánu zelenou barvou (nikoli plochy 6x6m pod kontejnery).

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 vyplývající 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.

ČI. VII.

1. Nájemce je povinen provádět na svůj náklad běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu, které svou cenou jednotlivě nepřekračují částku 10 000,- Kč bez DPH. 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.
2. Pronajaté prostory je nájemce povinen užívat jako řádný hospodář jen k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 2), vycházejícímu z jejich povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. 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). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 2.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.

8. 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.
9. Pronajímatel umožní přístup do pronajatých prostor i návštěvám, popř. 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 ujednáán.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájemní vztah mohou obě strany ukončit výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní doba činí tři 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 nemovité 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 přestavena tak, že brání dalšímu užívání, a to s výpovědní dobou 3 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, 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. této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 000,- Kč. Za porušení povinnosti nájemce dle Čl. VII. odst. 7. této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20 000,- Kč za každý případ porušení povinnosti. 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**

Ptáček – velkoobchod, a.s.

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

.....
Zdeněk Ptáček ml.
člen správní rady

Příloha: Plánek