

Smlouva o nájmu

uzavřená v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění (dále jen „**OZ**“) (dále jen „**Smlouva**“)

obchodní společnost: **Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost**
se sídlem: Sokolovská 42/217, Vysočany, 190 00 Praha 9
IČ: 00005886,
DIČ: CZ00005886, plátce DPH,
zastoupená: , vedoucí odboru Nemovitý majetek,
pověření ze dne 27. 4. 2018 (**Příloha č. 1**),
zapsaná v: obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, spisová značka
B 847,
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.,
č. účtu: 1930731349/0800

dále jako „**Pronajímatel**“

a

obchodní společnost: **Stolbau s.r.o.**
se sídlem: Na Folimance 2155/15, Vinohrady 120 00 Praha 2,
IČ: 05173493,
DIČ: CZ05173493, plátce DPH,
zastoupená: Ing. arch. Petrem Štolbou, jednatelem,
zapsaná v: obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, spisová značka
C 258728,
bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s.
č. účtu: 9342393001/5500

dále jako „**Nájemce**“

nebo společně jako „**Smluvní strany**“

se níže uvedeného dne, měsíce a roku dohodly tak, jak stanoví tato Smlouva:

I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 3028/1, jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního (dále také jako „**Pozemek 1**“) a parc. č. 4256/1 (dále také jako „**Pozemek 2**“; Pozemek 1 a Pozemek 2 společně dále jen „**Pozemky**“), vše v k. ú. Vinohrady, obec Praha. Pozemky jsou součástí areálu Orionka (bývalá vozovna Vinohrady), na adrese Korunní 963/110, PSČ 101 00, Praha 10 – Vinohrady (dále také jako „**Areál**“).

II. Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu je dočasné:
 - užívání části Pozemku 1, a to:
 - administrativní budovy:
 - o místnost č. 1.57 o výměře 28,5 m²,
 - o místnost č. 1.58 o výměře 14,5 m²,
 - o místnost č. 1.59 o výměře 5,2 m²,
 - o místnost č. 1.60 o výměře 1,8 m²,
 - za účelem zřízení kancelářských prostor pro podnikatelskou činnost Nájemce;
 - haly (1. NP):
 - o sklad (místnost č. 1.84) část o výměře 50 m², za účelem skladování vybavení Nájemce
 - o celkové výměře **100 m²**;
 - užívání **3 parkovacích stání** na Pozemku 2 za účelem parkování:
 - 4 vozidel** kategorie N1 (vozidlo, jehož nejvyšší přípustná hmotnost nepřevyšuje 3 500 kg) (dále jako „**Vozidlo**“, nebo společně jako „**Vozidla**“), jejichž konkrétní typ a číslo registrační značky budou uvedeny v Žádosti specifikované v čl. III., odst. 10. této Smlouvy s tím, že **současně** budou na Pozemku 2 parkovat vždy pouze **3 Vozidla**,
- (dále jen „**Předmět nájmu**“).
2. Předmět nájmu je vyznačen v **Příloze č. 2** této Smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem Předmětu nájmu, který odpovídá účelu nájmu vymezenému v odst. 1. tohoto článku, a jako takový Předmět nájmu od Pronajímatele přebírá, jak se nachází ke dni podpisu předávacího protokolu (čl. III. odst. 1. této Smlouvy).

III. Všeobecná ustanovení

1. Při předávání Předmětu nájmu Nájemci do užívání a při zpětném předání Předmětu nájmu Nájemcem Pronajímateli v případě ukončení nájemního vztahu založeného touto Smlouvou bude mezi Smluvními stranami sepsán předávací protokol podepsaný oběma Smluvními stranami.
2. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu výhradně v rozsahu a k účelu určeném touto Smlouvou, a to po celou dobu trvání Smlouvy.
3. Podpisem této Smlouvy Nájemce stvrzuje, že mu je znám obsah Provozního řádu Areálu a Směrnice č. 70-2011-04 – Ostraha objektů a majetku DP (dále jen „**Směrnice**“) a zavazuje se je dodržovat. Provozní řád pro Areál tvoří **Přílohu č. 3** a Směrnice **Přílohu č. 4** této Smlouvy.

4. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit ostatní nájemce v jejich nájemních právech v Areálu, ve kterém se nachází Předmět nájmu.
5. Nájemce se zavazuje uhradit škodu, kterou způsobí při výkonu nájemního práva dle této Smlouvy Pronajímateli či jinému subjektu, a to v plné výši.
6. Nájemce je oprávněn Předmět nájmu užívat pouze pro Vozidla, jejichž identifikační údaje jsou uvedeny v Žádosti uvedené specifikované v odst. 10. tohoto článku a jsou v řádném technickém stavu.
7. Nájemce se zavazuje, že na výzvu pověřeného zaměstnance Pronajímatele uvolní pro potřeby Pronajímatele Předmět nájmu do 72 hodin od obdržení výzvy, a to na dobu nezbytně nutnou pro zajištění provozních potřeb Pronajímatele. V odůvodněných, respektive výjimečných případech (např. havarijný stav) se Nájemce zavazuje ihned vyklidit Předmět nájmu na výzvu Pronajímatele učiněnou jakýmikoliv komunikačními prostředky uvedenými v **Příloze č. 5** této Smlouvy. Pokud tak neučiní anebo bude nedostupný, dává Pronajímateli souhlas k přemístění Vozidel na náhradní stanoviště.
8. Nájemce je obeznámen se skutečností, že Areál je příležitostně využíván pro potřeby filmařů. Nájemce je povinen v případě potřeby využití Areálu filmaři na výzvu Pronajímatele uvolnit Předmět nájmu do 3 dnů na dobu nezbytně nutnou. Nesplnění této povinnosti zakládá možnost Pronajímatele vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby.
9. Pronajímatel zajistí Nájemci vjezd do Areálu a výjezd z něj vydáním vjezdové karty.
10. Útvar Pronajímatele 600410 – odd. Fyzická bezpečnost a ochrana majetku vystaví na základě žádosti o vystavení povolení ke vjezdu pro nákladní a užitková vozidla cizí organizace do objektů a areálů Pronajímatele obsahující seznam, ve kterém bude uvedena jednotlivá značka (typ) a číslo registrační značky Vozidla (dále jen „**Žádost**“) Nájemci ke dni účinnosti této Smlouvy vjezdové karty – viz Seznam kontaktů **Příloha č. 5**.
11. Nájemce je povinen umístit vjezdové karty vydané Pronajímatelem, na kterých bude uveden název společnosti a číslo registrační značky Vozidla, na viditelném místě za čelním sklem Vozidla.
12. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu Předmětu nájmu a řádného způsobu jeho užívání, a to po předchozím oznámení Nájemci. Nájemce je povinen Pronajímateli kontrolu umožnit.
13. Nájemce není oprávněn Předmět nájmu dále pronajmout.
14. Nájemce nesmí na Předmětu nájmu skladovat výbušné, hořlavé, zapáchající nebo jinak nebezpečné nebo obtěžující látky a cenné věci.
15. Nájemce je povinen předložit Pronajímateli platnou zelenou kartu, která potvrzuje sjednání a platnost pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozem vozidla.
16. Nájemce se zavazuje v případě změny Vozidel uvedených v Žádosti pravidelně Žádost aktualizovat a neprodleně ji předložit útvaru Pronajímatele 200400 – odbor Technická zpráva objektů. Jestliže tak neučiní, jedná se o porušení Smlouvy. Pokud má Nájemce v úmyslu parkovat v Areálu vozidlem jiné registrační značky déle než jeden týden, případně navýšit počet Vozidel oproti počtu uvedenému v čl. II. odst. 1. této Smlouvy, je to možné pouze na základě uzavření dodatku ke stávající Smlouvě s útvarem Pronajímatele 400700 – odbor Nemovitý majetek.

17. Pokud Nájemce přijede do Areálu Vozidla jiné registrační značky, musí tato Vozidla splňovat podmínky Smlouvy a musí být v řádném technickém stavu. Nájemce je povinen na tato Vozidla předložit Pronajímateli platnou zelenou kartu, která potvrzuje sjednání a platnost pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozem vozidla.
18. Nájemce je povinen Vozidla zabezpečit proti poškození. Nájemce dále bere na vědomí, že Předmět nájmu není předmětem ostrahy Areálu a Vozidla tedy nejsou ze strany Pronajímatele střežena. Pronajímatel rovněž neodpovídá za případné poškození Vozidel způsobené třetími osobami, vyšší mocí nebo v důsledku odvracení jiných hrožících škod. Tímto není dotčen případný nárok Nájemce na náhradu škody na Vozidlech způsobené úmyslně nebo hrubou nedbalostí a nárok vůči třetím osobám odlišným od Pronajímatele.
19. Pro účely této Smlouvy se Smluvní strany dohodly, že vyšší mocí se rozumí zejména občanské nepokoje, revoluce, stávka, povstání, válka, vyhlášení stavu ohrožení, záplavy a povodně, tornádo, uragán, zemětřesení, pád meteoritu nebo letadla, teroristický útok, toxické, biologické, nukleární, radioaktivní nebo jiné lidskému zdraví podstatně nebezpečné zamoření města Praha velkého rozsahu.
20. Nastane-li situace, kterou Smluvní strana považuje za případ vyšší moci nebo vznik takovéto situace bude hrozit, zavazuje se Nájemce umožnit Pronajímateli provést mimořádná opatření předcházející vzniku škod. Nájemce je v takovýchto případech povinen bezodkladně umožnit přístup Pronajímateli do Předmětu nájmu, strpět omezení nebo vyloučení přístupu do Předmětu nájmu a případně Předmět nájmu na nezbytně nutnou dobu vyklidit. Vzhledem k tomu, že veškeré úkony učiněné Pronajímatelem ve smyslu tohoto článku jsou činěny za účelem zabránění vzniku škod, nevzniká Nájemci nárok vůči Pronajímateli na náhradu škody z titulu omezení nebo znemožnění užívání Předmětu nájmu. Z téhož důvodu nemá Nájemce nárok na slevu na Nájemném.

IV. Nájemné

1. Nájemné za užívání Předmětu nájmu uvedeného v čl. II. této Smlouvy je stanoveno dohodou obou Smluvních stran ve výši **27 260 Kč** (slovy: dvacet sedm tisíc dvě stě šedesát korun českých) za kalendářní měsíc, včetně DPH (dále jen „**Nájemné**“).
2. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli Nájemné předem bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy, a to na základě faktury (daňového dokladu) vystavené Pronajímatelem na každé příslušné měsíční období. Pronajímatel se zavazuje vystavit fakturu (daňový doklad) nejpozději do 8. pracovního dne příslušného měsíčního období se splatností do 14 dnů ode dne doručení faktury (daňového dokladu). Datem uskutečnění zdanitelného plnění je první den příslušného měsíčního období a pro první fakturační období je první den nájmu. Faktura – daňový doklad bude mít náležitosti účetního a daňového dokladu podle zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, a zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném a účinném znění. Kromě zákonných náležitostí bude faktura obsahovat číslo této Smlouvy.
3. Za provedení platby se považuje datum připsání příslušné částky na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví Smlouvy.
4. Smluvní strany sjednávají, že jednostranným úkonem Pronajímatele bude výše Nájemného od 1. ledna automaticky valorizována o oficiálně stanovenou míru inflace v České republice za předchozí rok, stanovenou Českým statistickým úřadem. Zvýšení

Nájemného platí od 1. ledna kalendářního roku následujícího po kalendářním roku, ke kterému se vztahuje zveřejněná míra inflace.

5. Ve výši Nájemného uvedeného v odst. 1. tohoto článku není započtena úhrada za poskytování elektrické energie, tepla a vody spotřebované při užívání Předmětu nájmu. Nájemce je povinen obrátit se na odbor Energetika –  tel.:  za účelem uzavření smlouvy o poskytnutí medií.

V.

Smluvní pokuta

1. Pokud Pronajímatel kontrolou zjistí, že Nájemce porušil ustanovení čl. III. odst. 11., 15., a 17. této Smlouvy, zavazuje se Nájemce uhradit za každé jednotlivé porušení Smlouvy smluvní pokutu ve výši poloviny měsíčního Nájemného, tj. 13 630 Kč (slovy: třináct tisíc šest set třicet korun českých) a v případě porušení ustanovení čl. I. odst. 1 (konkrétně porušení povinnosti parkovat současně pouze tři (3) Vozidla) a dále čl. III. odst. 2., 3., 4., 6., 7., 13., 14., 15. a 17. této Smlouvy se Nájemce zavazuje uhradit za každé jednotlivé porušení Smlouvy smluvní pokutu ve výši měsíčního Nájemného, tj. **27 260 Kč** (slovy: dvacet sedm tisíc dvě stě šedesát korun českých), a to ve lhůtě 15 dní od doručení faktury k zaplacení. Tímto není omezen nárok Pronajímatele na náhradu škody.
2. Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu 500 Kč (slovy: pět set korun českých) za každý započatý den po skončení Smlouvy, ve kterém trvá užívání Předmětu nájmu zejména tím, že na daném parkovacím místě je stále zaparkované Vozidlo (Vozidla). Trvá-li toto neoprávněné užívání déle než 10 dnů, je Pronajímatel oprávněn zajistit odstranění Vozidla (Vozidel), a to na náklady Nájemce. Smluvní pokuta bude vystavena formou faktury.

VI.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu **neurčitou**.
2. Tuto Smlouvu lze ukončit:
 - a) výpovědí bez udání důvodu s jednoměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet prvním dnem následujícího kalendářního měsíce po doručení písemné výpovědi druhé Smluvní straně,
 - b) dohodou obou Smluvních stran,
 - c) výpovědí bez výpovědní doby podle čl. III. odst. 8.
3. Pokud Nájemce svým jednáním porušuje Smlouvu a k nápravě nedojde do 2 dnů ode dne učiněné výzvy k nápravě, má Pronajímatel právo vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby.
4. Výpověď podaná podle čl. VI., odst. 3 a čl. III. odst. 8 této Smlouvy je účinná ke dni jejího doručení Nájemci.
5. Výpověď podaná podle čl. VI., odst. 3 a čl. III. odst. 8 této Smlouvy musí být odůvodněna.

6. Nájemce je povinen předat Pronajímateli Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej od něj převzal k užívání, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

Čl. VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech s platností originálu, z nichž každá Smluvní strana obdrží 1 pare.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném a účinném znění (dále jen „**Zákon o registru smluv**“).
3. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle Zákona o registru smluv. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené ve Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 OZ, ani za důvěrné informace. Nájemce dále bere na vědomí, že Pronajímatel je povinen na žádost třetí osoby poskytovat informace v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném a účinném znění, a že informace týkající se této Smlouvy budou poskytnuty třetím osobám za podmínek stanovených tímto zákonem.
4. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvy před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s jejím obsahem ji potvrzují svými vlastnoručními podpisy obě Smluvní strany.

Přílohy: č. 1 – Pověření pro  vedoucí odboru Nemovitý majetek
č. 2 – Vyznačení Předmětu nájmu
č. 3 – Provozní řád Areálu
č. 4 – Směrnice č. 70-2011-04 – Ostraha objektů a majetku DP
č. 5 – Seznam kontaktů

V Praze dne

Za Pronajímatele

**Dopravní podnik hl. m. Prahy,
akciová společnost**

V Praze dne

Za Nájemce

Stolbau s.r.o.



vedoucí odboru Nemovitý majetek

Ing. arch. Petr Štolba

jednatel