

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená podle § 2201 a násl. a 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) a podle § 27 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.“)

Česká republika-Ministerstvo dopravy

se sídlem: nábr. L. Svobody 12/1222, 110 15 Praha 1
IČ: 66003008
DIČ: CZ66003008
bankovní spojení: Česká národní banka, pobočka Praha 1, Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1
číslo účtu: XXXXXXXXXX
jednající: Ing. Danem Tokem, ministrem dopravy

(dále jen „Pronajímatel“)

a

České dráhy, a.s.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039
se sídlem: nábr. L. Svobody 12/1222, 110 15 Praha 1
IČ: 70994226
DIČ: CZ70994226
bankovní spojení: KB Praha 1
číslo účtu: XXXXXXXXXX
jednající: Pavlem Krtkem, předsedou představenstva
Ing. Michalem Štěpánem, členem představenstva

(dále jen „Nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku následující

Článek I. Nebytové prostory

1. Pronajímatel prohlašuje, že disponuje příslušností k hospodaření zahrnujícím prostory v budově Ministerstva dopravy, Praha 1, nábrží L. Svobody č. 1222/12.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat níže uvedené prostory do nájmu ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 a 2 zákona č. 219/2000 Sb.

Článek II.

Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájem prostor sloužících podnikání.
2. Pronajímatel touto smlouvou Nájemci přenechává do užívání prostory umístěné ve 2. suterénu, 1. suterénu, přízemí, 1. patře, 2. patře, 3. patře a 4. patře budovy Ministerstva dopravy dle čl. I. odst. 1 této smlouvy. Specifikace pronajímaných prostor je uvedena v Příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy, a Nájemce se zavazuje za to zaplatit Pronajímateli dohodnutou výši nájemného.

Článek III.

Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje pronajaté prostory užívat pouze pro potřebu útvarů Českých drah, a.s., a to jako kanceláře a zázemí pro zabezpečení činností souvisejících s chodem a fungováním těchto útvarů, tedy zejména pro účely archivace, skladování, garážování, parkování, zasedacích a poradních místností, dílen atd., a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a požární a provozní bezpečnost budovy Ministerstva dopravy.

Článek IV.

Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 7. 2017 do 30. 6. 2020.

Článek V.

Výše nájemného

1. Výše nájemného se stanoví dohodou stran v souladu se znaleckými posudky v místě a čase obvyklého nájemného následovně:
 - za pronájem kanceláří nájemné činí částku **3 720,-Kč** za m² ročně, tedy při celkové podlahové ploše kancelářských ploch 6800,18 m² částku **25 296 669,60 Kč** ročně.
 - za pronájem účelových ploch nájemné činí částku **1 440,-Kč** za m² ročně, tedy při celkové podlahové ploše účelových ploch 2 272,61 m² částku **3 272 558,40 Kč** ročně,
 - za pronájem parkovacích stání nájemné činí částku **21 600,-Kč bez DPH** za 1 stání ročně, tedy při 11 parkovacích stání činí částku **237 600,-Kč bez DPH** ročně,
 - za pronájem 1 garážového stání nájemné činí částku **33 600,-Kč bez DPH** ročně,
 - za pronájem 2 garážových stání nájemné činí částku **112 800,-Kč bez DPH** ročně.

To znamená, že celková kancelářská a účelová plocha činí **9 072,79 m²** a celková výše nájemného za užívání veškerých kancelářských a účelových ploch činí **28 569 228,-Kč** ročně. Za parkovací stání a garážová stání činí výše nájemného **384 000,- Kč bez DPH** ročně. Celková výše nájemného za užívání veškerých kancelářských ploch, účelových ploch, parkovacích stání a garážových stání činí **28 953 228,-Kč bez DPH** ročně.

K ceně za pronájem garážových a parkovacích stání bude připočteno DPH v základní sazbě ve výši: **80 640,- Kč**.

Celková výše nájemného včetně DPH činí: **29 033 868,- Kč** ročně.

2. Celkové roční nájemné ve výši **29 033 868,-Kč** je splatné ve čtvrtletních splátkách po **7 258 467,Kč** na základě faktury vystavené Pronajímatelem. Faktura bude vystavena vždy do posledního kalendářního dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, se splatností 14 kalendářních dnů od doručení faktury. Dnem zaplacení nájemného se rozumí den, kdy bude jeho úhrada připsána na účet Pronajímatele.
3. Pronajímatel má právo jednostranně upravit výši nájemného každoročně dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného je dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci ČSÚ.
4. Úpravu nájemného je Pronajímatel povinen bezodkladně písemně oznámit Nájemci.
5. Základem pro úpravu výše nájemného je roční nájemné, které bylo naposledy sjednané, a jinak nájemné, které měl Nájemce podle smlouvy zaplatit nebo zaplatil.
6. Pronajímatel je oprávněn provést jednostranné zvýšení nájemného podle odst. 3 tohoto článku vždy k 1. únoru příslušného roku na základě písemného oznámení Pronajímatele doručeného Nájemci, s tím, že rozdíl původní výše čtvrtletní splátky nájemného bude uhrazen spolu se splátkou za čtvrtletí následující. V písemném oznámení bude uvedena nová výše čtvrtletních splátek nájemného.
7. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek účtovat Nájemci upravené nájemné a Nájemce je povinen upravené nájemné platit v termínech a v příslušné výši podle této smlouvy.

Článek VI. Úhrada za služby

1. Úhrada za služby a spotřebu médií spojených s užíváním pronajatých prostor není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli za dodávku:
 - elektrické energie,
 - plynu,
 - vodného a stočného,
 - shromažďování a svozu odpadu,
 - úklidu spol. prostor,
 - správy budovy:
 - technické správy budovy
 - deratizace, desinsekce, desinfekce
 - odpadového hospodářství
 - revizí a odborných prohlídek
 - ostrahy,
 - zajištění provozuschopnosti a provozu výtahů,
 - zajištění provozuschopnosti náhradního zdroje,
 - zajištění servisu a oprav turniketů,
 - zajištění provozuschopnosti kotelny.Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli za služby a spotřebu médií dle předchozí věty částky, jejichž výše bude určena přeúčtováním provedeným Pronajímatelem na základě skutečných nákladů podle faktur od dodavatelů služeb (tj. též paušálních plateb za výše uvedené služby). Rozpočet za výše uvedené služby dle tohoto článku bude proveden na principu přepočtu za m² užívaných ploch vzhledem k budově jako celku. Detailní přehled služeb je uveden v Příloze č.2, která je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Pronajímatel vystaví Nájemci na vyúčtování služeb spojených s užíváním pronajatých prostor fakturu čtvrtletně s datem uskutečnění zdanitelného plnění ke dni zjištění skutečné spotřeby těchto služeb se splatností 14 kalendářních dnů od doručení faktury.

Článek VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel a Nájemce berou na vědomí stávající stav pronajímaných prostor a shodně prohlašují, že předmět nájmu považují za způsobilý ke smlouvenému užívání. Nájemce se zavazuje pečovat o nebytový prostor s péčí řádného hospodáře.
2. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory v rozsahu specifikovaném v Příloze č. 1 této smlouvy a pouze k účelu vymezenému touto smlouvou, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
3. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav.
4. Nájemce je povinen na své náklady provádět běžnou údržbu a drobné opravy spojené s užíváním pronajatých prostor (do běžné údržby a drobných oprav nepatří zejména opravy rozvodů vody, ústředního topení, nájemcem nezaviněné promáčení stěn, stropů a poškození oken apod.).
5. Jakékoliv stavební úpravy v pronajatých prostorách může Nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Součástí souhlasu musí být i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v písemné žádosti Nájemce. Současně je Nájemce povinen dodržet veškeré související právní předpisy a zajistit též případná vyjádření všech příslušných orgánů státní správy.
6. Nájemce je povinen umožnit oprávněným zaměstnancům Pronajímatele vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu a užívání, včetně kontroly dodržování předpisů z hlediska požární ochrany, bezpečnosti práce, z provozních důvodů a inventarizace majetku.
7. Nájemce je povinen mít sjednané platné pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobě po celou dobu trvání této smlouvy ve výši 2 000 000,- Kč. V případě, že pojistný vztah mezi Nájemcem a pojistitelem skončí, je Nájemce povinen sjednat nový pojistný vztah ve stejném rozsahu tak, aby byla zachována podmínka existence pojištění v předmětném rozsahu po celou dobu trvání tohoto smluvního vztahu. Existenci pojištění je Nájemce povinen na žádost Pronajímatele kdykoliv prokázat.
8. Nájemce je povinen dodržovat vnitřní předpisy Pronajímatele týkající se používání budovy a seznámit s nimi své zaměstnance. Týká se zejména těchto předpisů: Provozní řád budovy a Směrnice k zajištění bezpečnosti ochrany objektu Ministerstva dopravy.
9. Nájemce je povinen každý rok trvání pronájmu k 30.6. příslušného roku oznámit Pronajímateli, zda v následujícím kalendářním roce uvolní další kancelářské prostory pro potřeby Ministerstva dopravy.
10. Nájemce je povinen na své náklady provádět kontrolu a údržbu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence a zabezpečit protipožární ochranu podle platných předpisů, dále hygienických předpisů, předpisů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a tyto předpisy dodržovat a odpovídá za škody a sankce vzniklé na základě porušení těchto předpisů.
11. Pronajaté prostory je Nájemce oprávněn přenechat do podnájmu třetí osobě jen předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
12. Po skončení nájemního vztahu je Nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit a vyklizené prostory protokolárně předat Pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Případná poškození budou písemně zaznamenána do protokolu. Nájemce se zavazuje uhradit případnou vzniklou škodu.

13. Pronajímatel má právo vstupu do předmětu nájmu v mimořádných případech bez předchozího souhlasu Nájemce (např. havárie zařízení, hrozící nebezpečí požáru, podezření z vniknutí neoprávněné osoby apod.) a každý takovýto vstup oznámí Nájemci. Pronajímatel je v případě pohybu v předmětu nájmu a při eventuálním zásahu (hašení požáru atd.) povinen chovat se tak, aby se v maximální míře omezila možnost vzniku škod na majetku Nájemce.
14. Nájemce se zavazuje strpět na dobu nezbytně nutnou přerušeni nebo omezení užívání pronajatých prostor z důvodů údržby, oprav a úprav prováděných Pronajímatelem, jakožto i v důsledku mimořádných událostí. Pokud tato doba, ve smyslu výše uvedeného, přesáhne 14 dnů, Nájemce může požadovat poměrné snížení nájemného.
15. Pronajímatel je srozuměn s tím a bere na vědomí, že i) nájemce není povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv (dále jen „Zákon o registru smluv“), ii) tato smlouva s ohledem na ustanovení §3 odst. 2 písm. h) Zákona o registru smluv, nepodléhá uveřejnění v registru smluv. Tato smlouva, včetně jejích příloh a případných dodatků, nebude zveřejněna žádnou ze smluvních stran dle Zákona o registru smluv. Tímto ustanovením není dotčeno případné zveřejnění této smlouvy dle jiných obecně závazných právních předpisů.

Článek VIII.

Úrok z prodlení, smluvní pokuta

1. Smluvní strany sjednávají, že v případě prodlení s úhradou nájemného dle čl. V. této smlouvy nebo úhradou služeb dle čl. VI. této smlouvy spojených s užíváním pronajatých prostor je Pronajímatel oprávněn účtovat Nájemci úrok z prodlení daném nařízením vlády 351/2013 Sb.
2. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je povinen za nedodržení jakékoli povinnosti stanovené touto smlouvou, s výjimkou povinnosti platit nájemné a úhradu za služby spojené s užíváním pronajatých prostor, zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý jednotlivý případ.
3. Smluvní pokuta a úrok z prodlení jsou splatné do 21 kalendářních dnů ode dne jejího vyúčtování Pronajímatelem.
4. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen případný nárok na náhradu škody. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud Nájemce po doručení písemného upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určí Pronajímatel.

Článek IX.

Výpověď, odstoupení od smlouvy, ukončení smlouvy

1. Před uplynutím doby uvedené v čl. IV. této smlouvy je nájem možno skončit písemnou dohodou stran nebo písemnou výpovědí či písemným odstoupením od smlouvy.
2. Tuto smlouvu lze před uplynutím sjednané doby ukončit výpovědí z důvodů uvedených v ust. § 2308 a 2309 občanského zákoníku, a dále, přestanou-li být splněny podmínky podle ust. § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. Na základě § 2310 občanského zákoníku jsou smluvní strany povinny do výpovědi uvést konkrétní výpovědní důvod. Výpovědní lhůta je tříměsíční a počne běžet prvním dnem měsíce následujícím po měsíci, v jehož průběhu byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je oprávněn v souladu s ust. § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb. od této smlouvy odstoupit v případě, že pronajímané prostory bude potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení Nájemci.

Článek X. Závěrečná ujednání

1. Tuto smlouvu je možno měnit pouze na základě písemné dohody smluvních stran, a to číslovanými písemnými dodatky podepsanými Pronajímatelem a Nájemcem. Tyto dodatky se stávají nedílnou součástí této smlouvy.
2. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, zákona č. 219/2000 Sb., a ostatními právními předpisy. K rozhodování sporů z této smlouvy jsou příslušné české soudy.
3. Tato smlouva je vyhotovena v pěti vyhotoveních s platností originálu, z nichž Pronajímatel obdrží tři vyhotovení a Nájemce dvě vyhotovení k sporů z této smlouvy.
4. Na důkaz toho, že smlouva byla vzájemně projednána, byly odstraněny všechny případné pochybnosti, obě smluvní strany si smlouvu přečetly, rozumí jejímu obsahu a jednájí na základě pravé, vážné, svobodné a omylu prosté vůle, připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.
5. Práva a povinnosti z této smlouvy plynoucí pro Nájemce nemohou být bez písemného souhlasu Pronajímatele přeneseny na třetí osoby.
6. Platnost této smlouvy nastává dnem podpisu oběma smluvními stranami s tím, že účinnost smlouvy nastává dnem 1. 7. 2017. Nabytím účinnosti této smlouvy pozbývá s okamžitou platností účinnosti Smlouva č. S-279-420/2013, uzavřená dne 31. 12. 2013.
7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
Příloha č. 1 – Specifikace pronajímaných prostor
Příloha č. 2 - Služby

V Praze dne: 7. 6. 2017

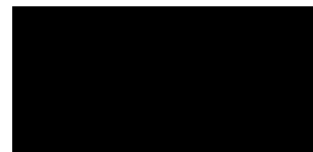


...
za Pronajímatele
Česká republika – Ministerstvo dopravy
Ing. Dan Ťok
ministr dopravy

V Praze dne: 23. 5. 2017



...
za Nájemce
České dráhy, a.s.
Pavel Krtek
předseda představenstva



...
Ing. Michal Štěpán
člen představenstva