

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání a movité věci

uzavřená podle ustanovení § 2201 a násl. a ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) a v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o majetku státu“)

mezi smluvními stranami:

Česká republika – Ministerstvo dopravy

se sídlem: nábr. L. Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1 – Nové Město
zastoupena:

IČO: 66003008
DIČ: CZ66003008
bankovní spojení: ČNB Praha, Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1
čísla účtů:
datová schránka: n75aau3

(dále jen „pronajímatel“)

a

CENDIS, s. p.

se sídlem: nábreží L. Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1 – Nové Město
zastoupen:

IČO: 00311391
DIČ: CZ00311391
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
číslo účtu:
spisová značka: ALX 706 vedená u Městského soudu v Praze
datová schránka: txsvfsh

(dále jen „nájemce“)

Článek I. Úvodní ustanovení

1. Česká republika je vlastníkem a Ministerstvu dopravy (dále jen „ministerstvo“) přísluší, na základě ustanovení § 20 odst. 5 písm. b) zákona č. 77/2002 Sb., o akciové společnosti České dráhy, státní organizaci Správa železnic a o změně zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů, hospodařit s pozemkem parc. č. 263/3,

zastavěná plocha a nádvoří o výměře 11 849 m², jehož součástí je budova s č. p. 1222; stavba občanského vybavení (dále jen „budova ministerstva“) nacházející se v katastrálním území Nové Město, obec Praha, vše zapsané na LV č. 573 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

2. Část budovy ministerstva (dále jen „prostory“) se stala ve smyslu ustanovení § 14 odst. 7 zákona o majetku státu pro ministerstvo dočasně nepotřebná, což bylo deklarováno rozhodnutím státního tajemníka v ministerstvu, č. j.: MD/17454/2023/425/3, ze dne 12. června 2023. Pronájmem bude dosaženo účelnějšího a hospodárnějšího využití věci při zachování hlavního účelu, ke kterému budova ministerstva slouží.
3. Nabídka ostatním organizačním složkám státu a státním organizacím na dočasné bezúplatné užívání prostor byla v období od 13. června 2023 do 23. června 2023 zveřejněna v centrálním registru administrativních budov ve smyslu ustanovení § 19c odst. 1 zákona o majetku státu. Žádná organizační složka státu o bezúplatné užívání prostor neprojevila zájem.
4. Nájemce bere na vědomí, že prostory se nacházejí v budově ministerstva chráněné dle právních předpisů o státní památkové péči. V případě, že v důsledku prokazatelného porušení povinností nájemce dle čl. VI. této smlouvy bude pronajímatel sankcionován orgánem státní památkové péče, nájemce uhradí na účet pronajímatele částku ve výši pokuty uložené pronajímateli, a to v plné výši ve lhůtě 15 dnů od písemného oznámení pronajímatele o uložení pokuty, jehož přílohou bude pravomocné rozhodnutí orgánu, jímž byla pronajímateli uložena pokuta, v podobě
 - a) úředně ověřené kopie,
 - b) dokumentu v listinné podobě úplně převedeného z dokumentu obsaženého v datové zprávě, již bylo rozhodnutí orgánem zasláno pronajímateli, nebo
 - c) dokumentu obsaženého v datové zprávě, již bylo rozhodnutí orgánem zasláno pronajímateli.

Článek II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou nájemci přenechává k užívání prostory umístěné 1. suterénu budovy ministerstva. Specifikace prostor je uvedena v Příloze č. 1 této smlouvy.
2. Dále pronajímatel touto smlouvou nájemci přenechává k užívání chladničku BEKO, inventární číslo 45491 umístěnou v 1. suterénu budovy ministerstva, místnost č. 10 (dále jen „movitá věc“).
3. Nájemce se zavazuje pronajaté prostory užívat pouze pro vlastní potřebu, a to jako kanceláře a zázemí pro zabezpečení jeho činností, tedy zejména pro účely archivace, skladování, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a požární a provozní bezpečnost budovy ministerstva. To přiměřeně platí i pro movitou věc.

4. Nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu platit dohodnutou výši nájemného a úhradu za služby spojené s užíváním prostor dle této smlouvy.

Článek III. Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do 30. června 2024.
2. Pokud nájemce nejpozději tři měsíce před uplynutím doby podle odst. 1 tohoto článku smlouvy doručí pronajímateli žádost o prodloužení nájmu o další rok, prodlužuje se nájem o tuto dobu.
3. Obdobně, jako je uvedeno v odst. 1 a 2 tohoto článku smlouvy, lze postupovat každý další rok s tím, že celková doba nájmu je maximálně osm let od 1. července 2023.
4. Po uplynutí doby trvání nájmu nesmí být pronajaté prostory jakkoliv užívány a nesmí obsahovat věci v majetku nájemce. Je vyloučeno opětovné uzavření nájemní smlouvy faktickým pokračováním užívacího vztahu podle ustanovení § 2230 občanského zákoníku. Případné užívání prostor nájemcem po uplynutí doby trvání nájmu není opětovným uzavřením nájemní smlouvy.

Článek IV. Nájemné

1. Nájemné je sjednáno následovně:
 - a) za pronájem kancelářských ploch částku 418.532,88 Kč ročně.
 - b) za pronájem účelových ploch částku 24.064,56 Kč ročně a
 - c) za pronájem movité věci částku 278 Kč včetně DPH ročně, přičemž základ daně z přidané hodnoty činí 229,75 Kč.
2. Celkové roční nájemné ve výši 442.875,44 Kč je splatné ve čtvrtletních splátkách po 110.718,86 Kč na základě daňového dokladu – faktury (dále jen „faktura“) vystavené pronajímatelem. Faktura bude vystavena vždy do posledního kalendářního dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, se splatností 30 kalendářních dnů ode dne doručení faktury.
3. Pronajímatel je oprávněn výši nájemného každoročně vždy s účinností od počátku příslušného kalendářního roku valorizovat podle průměrné roční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předcházející rok. Stane se tak písemným oznámením doručeným nájemci nejpozději do konce druhého měsíce prvního kalendářního čtvrtletí příslušného kalendářního roku. Základem pro valorizaci nájemného je celkové roční nájemné, které bylo sjednané, nebo nájemné, které měl nájemce podle této smlouvy zaplatit nebo zaplatil.

Článek V. Úhrada služeb

1. Úhrada služeb spojených s užíváním prostor není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli
 - a) elektrickou energii
 - b) plyn
 - c) vodné a stočné
 - d) shromažďování a svoz odpadu
 - e) úklid společných prostor
 - f) správu budovy ministerstva
 - technická správa budovy ministerstva
 - deratizace, dezinfekce, dezinfekce
 - odpadové hospodářství
 - revize a odborné prohlídky
 - péče o zeleň
 - součinnost při povodních
 - g) ostrahu budovy, včetně obsluhy ústředny a další služby související s ostrahou a ochranou budovy
 - h) zajištění provozuschopnosti a provozu výtahů
 - i) zajištění provozuschopnosti náhradního zdroje
 - j) zajištění servisu a oprav turniketů, další služby související s jejich provozem
 - k) zajištění provozuschopnosti kotelny.
2. Nájemce uhradí pronajímateli za služby dle předchozího odstavce částku, jejíž 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 bude proveden na principu přepočtu za m² užívaných ploch vzhledem k celkové výměře ploch v budově ministerstva. Přehled služeb je uveden v Příloze č. 2 této smlouvy.
3. 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 nejpozději do konce druhého kalendářního měsíce po skončení fakturovaného čtvrtletí, se splatností 21 kalendářních dnů ode dne doručení faktury.
4. V posledním čtvrtletí příslušného kalendářního roku bude faktura podle předchozího odstavce vystavena jednotlivě za měsíce daného čtvrtletí s datem zdanitelného plnění ke dni zjištění skutečné spotřeby těchto služeb se splatností uvedenou na faktuře vystavené pronajímatelem.

Článek VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se na základě této smlouvy zavazuje:

- a) přenechat nájemci předmět nájmu k užívání,
- b) umožnit nájemci na jeho náklady označení dveří (včetně zárubní), případně panelů ve společných prostorách, pronajatých prostor nápisy v souladu se jmény a funkcemi členů orgánů nájemce nebo zaměstnanců nájemce. Nesmí však dojít k poškození dveří ani pronajatých prostor.

2. Nájemce se na základě této smlouvy zavazuje:

- a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář v souladu s právními předpisy a touto smlouvou, zejména chránit jej před poškozením, zničením a nepřiměřeným opotřebením. Kancelářské plochy nesmí být užívány způsobem, který by mohl znemožnit jejich využití pro kancelářské účely po skončení nájmu,
- b) zabezpečit plnění povinností vyplývajících ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, jeho prováděcích předpisů a z jiných předpisů upravujících povinnosti nájemce na úseku požární ochrany a neodkladně a průběžně odstraňovat zjištěné nedostatky,
- c) dodržovat bezpečnostní a hygienické předpisy, provádět kontrolu stavu prostor z hlediska hygieny, ekologie a bezpečnosti práce v souladu s požadavky obecně závazných právních předpisů,
- d) provádět drobné opravy a běžnou údržbu prostor po celou dobu nájmu na vlastní náklady; tím nejsou míněny opravy rozvodů vody, elektro, ústředního topení, nájemcem nezaviněné promáčení stěn a stropů a poškození oken. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu ostatních oprav, které má provést pronajímatel. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen uhradit škodu tím způsobenou a nemá práva, která by mu jinak příslušela pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat prostory pro vady, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny dle ustanovení § 2208 občanského zákoníku, zejména nemá právo na přiměřenou slevu z nájemného, právo požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů na provedení opravy, právo na prominutí nájemného a právo na výpověď nájmu,
- e) umožnit pronajímateli provádění kontrol dodržování požárních a bezpečnostních předpisů, kontroly technického stavu a způsobu udržování prostor a kontrolu provedení případných větších oprav a úprav provedených se souhlasem pronajímatele,
- f) neprovádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele změny v pronajatých prostorách,
- g) neprovádět bez písemného souhlasu pronajímatele stavební a jiné úpravy, které by změnily charakter nebo vzhled prostor, a neprovádět instalaci technického vybavení prostor, které jsou v jeho vlastnictví. Technické vybavení, které bylo bez souhlasu pronajímatele instalováno uvnitř prostor nebo zvenčí na budově ministerstva před účinností této smlouvy, musí být odstraněno do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy, pokud mezitím nájemce neobdržel písemný souhlas pronajímatele s provedenými montážemi,
- h) snášet omezení v užívání prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav a ostatní údržby prostor, k níž je povinen pronajímatel,

- i) neskladovat v pronajatém prostoru zboží zapáchající, prašné či závadné, napadené plísněmi nebo škůdci, nebezpečné nebo ohrožující zdraví a bezpečnost osob nebo práce, případně ohrožující životní prostředí (tj. výbušné, zápalné, kyseliny apod.),
 - j) dodržovat pokyny pronajímatele nebo jeho odpovědné osoby o povolování vstupu a vjezdu do areálu budovy ministerstva a prostor,
 - k) ke dni skončení nájmu vyklidit prostory a předat je pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a pronajímatelem povoleným např. technickým a stavebním úpravám. Po ukončení nájmu nesmí být prostory nájemcem jakkoliv užívány a nesmí obsahovat věci v majetku nájemce. Nájemce je dále povinen ke dni skončení nájmu odstranit z prostor na vlastní náklady rovněž označení dle odst. 1 písm. b) tohoto článku. V průběhu jednoho kalendářního měsíce před skončením nájmu je nájemce povinen umožnit dalším zájemcům o pronajmutí prohlídku prostor v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce. To přiměřeně platí i pro movitou věc.
 - l) sepsat s pronajímatelem protokol o předání předmětu nájmu, a to ke dni ukončení nájmu; porušení této povinnosti nemá vliv na uplatnění nároku na náhradu škody pronajímatelem vůči nájemci,
 - m) uzavřít a po celou dobu trvání nájmu udržovat pojištění pro případ své odpovědnosti za škodu ve výši 2 milionů Kč; nájemce je povinen kdykoliv na požádání pronajímatele předložit potvrzení své pojišťovny o platnosti a účinnosti tohoto pojištění,
 - n) dodržovat vnitřní předpisy pronajímatele týkající se užívání budovy ministerstva a seznámit s nimi své zaměstnance a členy orgánů.
3. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do prostor a provádět kontroly technického stavu a způsobu užívání prostor, včetně plnění stanovených podmínek poskytování služeb, a to za přítomnosti nájemce nebo jeho zaměstnanců, pokud nebude doba kontroly s nájemcem předem dohodnuta. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do prostor ve výjimečných případech i bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná neodkladná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do prostor, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.
4. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo část prostor do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a bez splnění podmínek uvedených v zákonu o majetku státu.

Článek VII.

Úrok z prodlení, smluvní pokuta

- 1. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného podle článku IV. této smlouvy nebo úhradou služeb podle článku V. této smlouvy nájemce zaplatí pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení až do splnění povinnosti.
- 2. V případě porušení povinnosti uhradit částku ve výši pokuty uložené pronajímateli dle článku I. odst. 4 této smlouvy nájemce zaplatí pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení až do splnění povinnosti.

3. Za každé porušení povinnosti uvedené v článku VI. odst. 2 písm. a) až j) nebo l) až n) této smlouvy nájemce zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z celkového ročního nájemného za každý případ porušení povinností, není-li dále stanoveno jinak. Pokud přes písemné upozornění pronajímatelem trvá stav odporující této smlouvě, zaplatí nájemce stanovenou smluvní pokutu opakovaně, a to za každý započatý měsíc trvání stavu odporujícího této smlouvě. V případě porušení článku VI. odst. 4 této smlouvy činí smluvní pokuta 1% z celkového ročního nájemného za každý započatý měsíc užívání prostor podnájemcem.
4. V případě porušení zákazu dle článku III. odst. 4 a článku VI. odst. 2. písm. k) této smlouvy uhradí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši ve výši 0,5 % celkového ročního nájemného za každý započatý měsíc užívání prostor po skončení nájmu.
5. Smluvní pokuta a úrok z prodlení jsou splatné na základě faktury vystavené pronajímatelem se splatností do 21 kalendářních dnů ode dne jejího doručení nájemci na účet pronajímatele uvedený v úvodu této smlouvy.
6. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že úhradou smluvní pokuty nebude dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, a to v plné výši.
7. Porušení povinnosti pronajímatel nájemci doloží nejpozději spolu se zasláním faktury podle odst. 5 tohoto článku.

Článek VIII. Ukončení smlouvy

1. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby s účinností ke dni doručení výpovědi nájemci v případě, že přestanou být splněny podmínky stanovené v ustanovení § 27 odst. 1 zákona o majetku státu, tj. bude-li ministerstvo potřebovat předmět nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, anebo nebude-li sjednaným užíváním dosaženo účelnějšího nebo hospodárnějšího využití pronajatých prostor. Nájemce není oprávněn v případě využití tohoto ustanovení ze strany pronajímatele uplatňovat vůči pronajímateli jakoukoliv náhradu škody či jiné nároky způsobené postupem podle zákona o majetku státu.
2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby s účinností ke dni doručení výpovědi rovněž v případě vyhlášení krizového stavu dle zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon), ve znění pozdějších předpisů. Věta druhá předchozího odstavce platí obdobně.
3. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět pokud,
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
 - b) je nájemce po dobu delší než tři měsíce v prodlení s placením nájemného nebo služeb,
 - c) nájemce přenechá prostory nebo jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; výpovědní doba v tomto případě je jeden měsíc,
 - d) nastanou důvody uvedené v ustanovení § 2309 občanského zákoníku,

- e) bude záměr prostory nebo budovu ministerstva zcizit nebo se podle zákona o majetku státu změni příslušnost hospodařit s prostorami nebo budovou ministerstva.
4. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět v těchto případech:
- a) pronajaté prostory se stanou bez zavinění nájemce nezpůsobilé ke smluvenému užívání,
 - b) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci.
5. Výpovědní doba dle odst. 3 a 4 tohoto článku činí šest měsíců, vyjma odst. 3 písm. c), a počne běžet první den kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v jehož průběhu byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

Článek IX.

Závěrečná ujednání

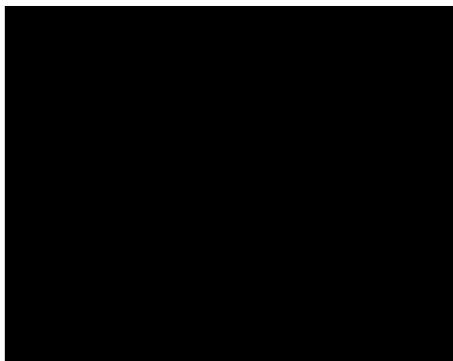
1. Smluvní strany se dohodly, že záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a zákona o majetku státu.
2. Do 15 pracovních dnů ode dne účinnosti této smlouvy si smluvní strany písemně sdělí osoby odpovědné za zajištění výkonu práv a plnění povinností obsažených v této smlouvě nebo právních předpisech (dále jen „odpovědné osoby“). Sdělení strany musí obsahovat jméno, e-mail, telefonické kontakty a rozsah jeho činnosti. Do 5 pracovních dnů od doručení takového sdělení smluvní strana písemně potvrdí, že odpovědnou osobu akceptuje, nebo uvede vážné důvody, proč odpovědnou osobu odmítá. Akceptovanou oprávněnou osobu lze následně odmítnout jen z vážných důvodů. Do 5 pracovních dnů od odmítnutí oprávněné osoby musí strana sdělit jinou odpovědnou osobu. Strany určí takový počet zástupců a vymezí takový rozsah jejich činnosti, aby neohrožily výkon práv a plnění povinností obsažených v této smlouvě nebo v právních předpisech.
3. Smluvní strany se dohodly na doručování písemností elektronicky datovou zprávou. Výpověď, odstoupení od smlouvy, písemné oznámení dle článku I. odst. 4 této smlouvy nebo faktura mohou být doručeny rovněž prostřednictvím provozovatele poštovních služeb nebo odpovědnou osobou, jíž odpovědná osoba druhé smluvní strany písemně potvrdí doručení písemnosti podpisem a uvedením data a času doručení.
4. Nájemce souhlasí s tím, aby tato smlouva, včetně všech jejích příloh a případných dodatků, byla uveřejněna na internetových stránkách pronajímatele a v registru smluv vedeného podle zákona 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. Uveřejnění smlouvy v registru smluv zajišťuje pronajímatel.
5. Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel poskytl část nebo celou tuto smlouvu v případě žádosti o poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
6. Tuto smlouvu lze měnit, upravovat a doplňovat pouze formou písemných, postupně číslovaných dodatků, odsouhlasených a podepsaných oběma Smluvními stranami. Tyto dodatky se stávají nedílnou součástí této smlouvy

7. Pronajímatel neodpovídá za škodu na uložených věcech nájemce, pokud prokazatelně nevznikla zaviněním pronajímatele. Zavinění je nájemce povinen pronajímateli prokázat.
8. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy nepřecházejí na právního nástupce nájemce, pokud to přímo nestanoví zákon.
9. Tato smlouva je vyhotovena v elektronické formě a podepsána elektronickými podpisy obou smluvních stran v souladu se zákonem č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů. Přílohy smlouvy jsou její nedílnou součástí.
10. Tato smlouva je platná dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti nabývá dnem uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany shodně prohlašují, že se jejich vzájemný vztah od 1. července do dne účinnosti této smlouvy řídil stejnými právy a povinnostmi, jako jsou práva a povinnosti uvedená v této smlouvě.
11. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že si tuto smlouvu ve znění shora uvedeném přečetli, souhlasí s jejím obsahem, a že smlouva je uzavírána určitě, vážně a srozumitelně. Na důkaz toho připojují své podpisy.
12. Nedílnou součástí smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1: Specifikace pronajatých prostor

Příloha č. 2: Procentuální rozpis služeb

...



...

