

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.“)

Smluvní strany

1. Česká republika – Ministerstvo dopravy

se sídlem: nábř. Ludvíka Svobody 12/1222, 110 15 Praha 1

IČO: 66003008

DIČ: CZ66003008

bankovní spojení: ČNB Praha 1,

číslo účtu: XXXXXXXXXX

jednající: Mgr. Martin Vavřina, státní tajemník

(dále jen „Pronajímatel“)

a

2. Centrum dopravních informačních systémů – CENDIS, s. p.

se sídlem: nábř. Ludvíka Svobody 12/1222, 110 15 Praha 1

IČO: 00311391

bankovní spojení: Fio banka, a.s.

číslo účtu: XXXXXXXXXX

jednající: Ing. Jan Chovanec, Ph.D., ředitel

zapsána v obchodním rejstříku: ALX 706 vedeném Městským soudem v Praze,

(dále jen „Nájemce“)

Článek I.

Pronajímané prostory

1. Pronajímatel prohlašuje, že disponuje příslušností k hospodaření zahrnující prostory v budově Ministerstva dopravy, Praha 1, nábreží 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 v 2. patře a v 2. suterénu budovy Ministerstva dopravy dle čl. I. odst. 1 této smlouvy a jedno parkovací místo na druhém nádvoří MD. Specifikace pronajímaných prostor je uvedena v Příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli dohodnutou výši nájemného a úhradu za služby spojené s užíváním pronajatých prostor.
3. Uvedené prostory jsou vybaveny nábytkem dle Přílohy č. 3, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Článek III.

Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje pronajaté prostory užívat pouze k účelu podnikání a nesmí přenechat prostory, nebo jejich část jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Pronajímané prostory jsou vybaveny osvětlením a ústředním vytápěním.
2. Nájemce prohlašuje, že pronajaté prostory přejímá do užívání podle této smlouvy ve stavu způsobilém k účelu užívání uvedeném v tomto článku, a že nebude od Pronajímatele vyžadovat žádné jeho úpravy.

Článek IV.

Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou v trvání čtyř let ode dne účinnosti smlouvy.

Článek V.

Výše nájemného

1. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného dle znaleckého posudku č. 3035-36/15 za pronajímané prostory určené pro pronájem **kancelářských ploch činí 310,- Kč/m²/měsíc**, (tedy při celkové ploše 152,5m² je 47 275,- Kč), **celkem za rok 567 300,- Kč bez DPH**. Pronájem **ostatních ploch** činí dle posudku č. 3035-36/15 **120,-Kč/m²/měsíc** (tedy při celkové ploše 21,38m² , je 2 565,60 Kč) **celkem za rok 30 787,20 Kč bez DPH**.
2. **Celkové roční nájemné za užívání kancelářských a ostatních prostor se stanoví ve výši 598 087,20 Kč bez DPH**
Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného dle znaleckého posudku č. 3035-36/15 za jedno **parkovací stání činí 1 800,- Kč měsíčně**, tedy 21 600,-Kč ročně bez DPH, **26 136,- Kč s DPH**.
3. **Celkové roční nájemné za kancelářské, ostatní plochy a parkovací stání činí 628 592,76 Kč s navýšením o průměrnou roční inflaci v r. 2016: 0,7% .**
4. Celkové roční nájemné za užívání nábytku dle znaleckého posudku č. 537/2017 se stanoví ve výši **26 600,- Kč s DPH**.
5. **Celkové roční nájemné za užívání prostor, nábytku a parkovacího stání činí 655 192,76 Kč a je splatné ve čtvrtletních splátkách po 163 798,19 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.

6. Pronajímatel je formou písemného oznámení doručeného Nájemci oprávněn každoročně jednostranně zvýšit nájemné pronajatých prostor o míru inflace vyhlášenou ČSÚ, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, a to s účinností od 1. 1. následujícího kalendářního roku.
7. Základem pro úpravu výše nájemného je roční nájemné, které bylo naposledy sjednané, a jinak nájemné, které měl Nájemce podle smlouvy zaplatit nebo zaplatil.
8. V případě zvýšení nájemného podle odst. 6 tohoto článku bude rozdíl oproti původní výši čtvrtletní splátky nájemného uhrazen spolu se splátkou za čtvrtletí následující. V písemném oznámení bude uvedena nová výše čtvrtletních splátek nájemného.
9. 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 spojené s užíváním pronajímaných prostor

1. Úhrada za služby a spotřebu médií (dále jen „Služby“) spojených s užíváním pronajímaných prostor není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli dodávku:
 - elektrické energie
 - plynu
 - vodného a stočného
 - likvidaci odpadů
 - úklidu prostor
 - zajištění provozuschopnosti výtahů (servis a opravy)
 - zajištění provozuschopnosti kotelny (servis a opravy)
 - zajištění provozuschopnosti náhradního zdroje
 - údržby, revizí
 - ostrahy objektu
 - servisního zajištění turniketů

Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli za Služby částky, jejichž výše bude určena přeúčtováním provedeným pronajímatelem na základě skutečných nákladů podle faktur od dodavatelů Služeb (tj. též paušálních plateb za Služby). Vyúčtování Služeb bude provedeno 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 za účelem uhrazení Služeb fakturu čtvrtletně s datem uskutečnění zdanitelného plnění ke dni zjištění skutečné spotřeby těchto služeb, nejpozději do jednoho měsíce po skončení fakturovaného čtvrtletí, se splatností 14 kalendářních dnů ode dne 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 smluvenému užívání. Nájemce se zavazuje pečovat o pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře.
2. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory v rozsahu specifikovaném v Příloze č. 1 této smlouvy pouze k účelu vymezeném 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 a 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 účinnosti 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 užívání a provozu budovy a odpovídá za jejich dodržování svými zaměstnanci. Jedná se zejména těchto následující předpisy: Provozní řád budovy a Směrnice k zajištění bezpečnosti ochrany objektu Ministerstva dopravy.
9. Pronajímatel je oprávněn vstupovat 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 bez zbytečného odkladu oznámí Nájemci. Pronajímatel se bude v případě pohybu v předmětu nájmu a při eventuálním zásahu (hašení požáru atd.) chovat tak, aby se v maximální míře omezila možnost vzniku škod na majetku Nájemce.
10. 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 škodu.
11. Práva a povinnosti z této smlouvy plynoucí pro Nájemce nemohou být bez písemného souhlasu Pronajímatele přeneseny na třetí osoby.

12. Nájemce se zavazuje strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování, nebo omezení užívání pronajatých prostor z důvodu 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.
13. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že Pronajímatel uveřejní tuto smlouvu včetně všech jejích příloh a dodatků v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

Článek VIII.

Smluvní pokuta, úrok z prodlení

1. Smluvní strany sjednávají, že v případě prodlení s úhradou nájemného dle čl. V. této smlouvy nebo úhradou Služeb dle čl. VI. této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn účtovat Nájemci úrok z prodlení v zákonné výši z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
2. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je povinen za nedodržení jakékoli povinnosti stanovené touto smlouvou, s výjimkou povinnosti platit nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním pronajatých prostor, zaplatit Pronajímátele smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý jednotlivý případ.
3. 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.
4. Smluvní pokuta a úrok z prodlení jsou splatné do 21 kalendářních dnů ode dne doručení jejich vyúčtování.

Článek IX.

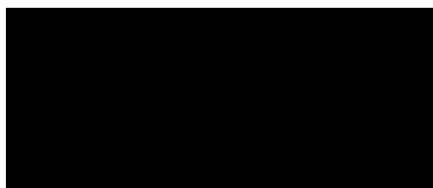
Výpověď, odstoupení od smlouvy, ukončení smlouvy

1. Před uplynutím doby uvedené v čl. IV. této smlouvy je nájem možno skončit písemnou dohodou obou 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 písemného projevu vůle odstoupit od smlouvy Nájemci.

Článek X.
Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami. 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.
3. Tato smlouva je vyhotovena v pěti vyhotoveních s platnosti originálu, z nichž Pronajímatel obdrží tři vyhotovení a Nájemce dvě vyhotovení.
4. Na důkaz toho, že smlouva byla vzájemně projednána, byly odstraněny všechny případné pochybnosti, obě smluvní strany si smlouvu přečetly, rozumí jejímu obsahu a jednají na základě pravé, vážné, svobodné a omylu prosté vůle, připojují smluvní strany své 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 a účinnost okamžikem uveřejnění v registru smluv. Nabytím účinnosti této smlouvy pozbývá účinnosti smlouva ev. č. S-209-420/2015 uzavřená mezi smluvními stranami dne 7. 8. 2015.
7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - Příloha č. 1 – Předávající protokol
 - Příloha č. 2 - Služby
 - Příloha č. 3 - Seznam nabytku
 - Příloha č. 4 - Znal. posudek č. 3035-36/2015 na výměru
 - Příloha č. 5 - Znal. posudek č. 537/2017 na nábytek
 - Příloha č. 6 – Tabulka s výpočtem

V Praze dne: 6. 6. 2017



za Pronajímatele

Česká republika – Ministerstvo dopravy

Mgr. Martin Vavřina
státní tajemník

V Praze dne: 5. 6. 2017



za Nájemce

CENDIS, s.p.

Ing. Jan Chovanec, Ph.D.
ředitel