

Smlouva o nájmu prostor sloužících k plnění ze smlouvy

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost

se sídlem: Sokolovská 42/217, 190 00 Praha 9
IČO: 00005886
DIČ: CZ00005886, plátce DPH
zastoupená: , vedoucí odboru Nemovitý majetek,
na základě pověření ze dne 27.4.2018
zapsaná v: obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, spisová značka B 847
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Rytířská 29, Praha 1
č. účtu: 1930731349/0800

(dále jen „Pronajímatel“)

a

Metrostav DIZ s.r.o.

se sídlem: Koželužská 2450/4, Libeň, 180 00 Praha 8
zapsaná v: obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, sp. zn. C 93177
IČO: 25021915
DIČ: CZ25021915, plátce DPH
zastoupená: , ředitel závodu 8 a , zástupce
ředitele závodu 8 pro výrobu na základě podpisového řádu
bankovní spojení: Komerční banka, a.s. Praha 1, Na Příkopě 33, čp. 969, PSČ 114 07
č. účtu: 115-2529270237/0100

(dále jen „Nájemce“)

(společně také jako „Smluvní strany“)

uzavírají

v souladu s ustanoveními § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
a na základě vzájemného konsensu tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání
(dále jen „Smlouva“)

I.

Předmět a účel Smlouvy

1. Pronajímatel jako vlastník areálu vozovny Pankrác nacházejícího se na pozemcích parc.č. 1994/1, 1994/3, 1994/5, 1995, 1996/2, 1997, 1999 a 1996/1 v k. ú. Nusle, v obci Praha, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV č. 487 (dále jen „Vozovna Pankrác“), přenechává Nájemci do nájmu místnosti označené jako **kanceláře č. 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213 a 214** ve Vozovně Pankrác o celkové užitné ploše cca **160,95 m²** (dále jen „Předmět nájmu“). Předmět nájmu se nachází v části budovy bez č. popisného nebo evidenčního na pozemku parc. č. **1994/1** v k.ú. **Nusle** (dále jen „Budova“).

2. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v souladu s jeho stavebním určením, ke své podnikatelské činnosti v souvislosti s **poskytováním plnění vůči Pronajímateli ze smlouvy o energetických službách se zaručeným výsledkem (EPC) pro vybrané objekty DPP v areálech Depo Kačerov, Centrální dispečink, Vozovna Pankrác a Vozovna Střešovice, č. 001052 00 23, č. ESCO: 23I0090-21052-S**, a to k následujícím účelům: sociální zázemí staveniště pro zaměstnance Nájemce a spolupracující osoby.

Smluvní strany dále sjednávají, že v souvislosti s poskytováním plnění vůči Pronajímateli ze smlouvy o energetických službách se zaručeným výsledkem (EPC) pro vybrané objekty DPP v areálech Depo Kačerov, Centrální dispečink, Vozovna Pankrác a Vozovna Střešovice, č. 001052 00 23, č. ESCO: 23I0090-21052-S, je Nájemce nad rámec výše uvedeného nájemního vztahu na základě ustanovení čl. 6 (Práva a povinnosti smluvních stran), odst. 2 písm. d) uvedené smlouvy oprávněn po dobu, která je shodná s dobou nájmu podle této Smlouvy, **bezúplatně** užívat **garáže** označené jako **č. 115** v přízemí vedlejší části Budovy (dále jen „Garáže“), a to jako **prostory pro uskladnění materiálu**. Co je v této Smlouvě sjednáno ve vztahu k nájmu, k Předmětu nájmu a k Budově, platí obdobně také ve vztahu ke Garážím, a to s výjimkou těch ustanovení, u kterých by to jejich povaha vylučovala (nepoužijí se tak zejména ustanovení týkající se placení nájemného, naopak se použijí veškerá sankční ustanovení včetně finančních plnění v případě prodlení s vyklizením užívaných prostor, pro případ vzniku škody, apod.).

Předmět nájmu a Garáže jsou zobrazeny v **situačních plánech**, které jsou nedílnou součástí Smlouvy jako její **příloha č. 1**.

3. Kolaudační rozhodnutí na Budovu se nedochovalo vzhledem ke skutečnosti, že v důsledku povodní v roce 2002 byl vyplaven archiv odboru dopravy a převážná část spisů byla zničena. Nájemce se zavazuje, že v případě, že by účel, k němuž hodlá Předmět nájmu užívat, vyžadoval vydání kolaudačního rozhodnutí či souhlasu nebo jejich změnu, zajistí před zahájením výkonu takových činností na Předmětu nájmu na vlastní náklady vydání potřebného rozhodnutí či souhlasu včetně provedení případných úprav Předmětu nájmu, tím nejsou dotčena ustanovení této Smlouvy upravující rozsah dovolených stavebních úprav prováděných Nájemcem včetně požadavků na případný souhlas Pronajímatele. V uvedených případech je Nájemce povinen předložit Pronajímateli ke schválení veškerou dokumentaci, čl. V odst. 2., 3. a 4. se použije obdobně. V případě, že by z důvodu užívání Předmětu nájmu Nájemcem v rozporu s tímto odstavcem došlo ze strany orgánu veřejné moci k udělení pokuty Pronajímateli, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli částku odpovídající výši pokuty a nákladům řízení, v němž byla pokuta udělena, a to na základě faktury.
4. Nájemce podpisem Smlouvy stvrzuje, že se se stavem Předmětu nájmu před podpisem Smlouvy zodpovědně seznámil a je mu věrně znám.

II.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu **určitou**, a to **od 1. 7. 2024 do 31. 12. 2024**, přičemž na počátku nájmu bude Předmět nájmu protokolárně předán Pronajímatelem Nájemci a nejpozději v den ukončení nájmu bude Předmět nájmu protokolárně předán Nájemcem zpět Pronajímateli.

III.

Cenové a platební podmínky

1. Nájemné je stanovenou dohodou Smluvních stran a činí **130 Kč za m²/měsíc, tj. 20.924,- Kč měsíčně (62.772,- Kč čtvrtletně)**. K nájemnému bude připočtena DPH v zákonné výši.
2. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli nájemné čtvrtletně předem převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví Smlouvy, a to na základě faktury (daňového dokladu) vystavené Pronajímatelem do 8 pracovních dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění se splatností v den uvedený na faktuře, nejméně 14 dní ode dne jejího odeslání. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je první den příslušného kalendářního čtvrtletí.
3. Dodávky elektrické energie, tepla a vody (vodné a stočné) budou řešeny v samostatných smlouvách, které jsou na této Nájemní smlouvě nezávislé. Nájemce je povinen nejpozději do 7 dnů ode dne účinnosti této Smlouvy kontaktovat útvar Pronajímatele - odbor Energetika - kontaktní osoba [redacted] Nesplnění této povinnosti zakládá oprávnění Pronajímatele vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.

IV.

Práva a povinnosti Pronajímatele

1. Pronajímatel nebude rušit Nájemce v přístupu do Předmětu nájmu. Pronajímatel má právo kontroly Předmětu nájmu, a to po předchozím upozornění Nájemce učiněném ústně nebo písemně minimálně jeden pracovní den před zamýšlenou kontrolou.
2. Pronajímatel je povinen udržovat Předmět nájmu ve stavu odpovídajícím sjednanému účelu nájmu, zajistit Nájemci plný a nerušený výkon nájmu a časově neomezený přístup do Předmětu nájmu.

V.

Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce je povinen při svém provozu dodržovat všechny hygienické, bezpečnostní, ekologické, protipožární a další legislativní předpisy vztahující se k jeho předmětu podnikání. Současně je povinen se chovat tak, aby svou činností nerušil případné ostatní nájemce či uživatele Vozovny Pankrác. V případě, že způsobí sám či jeho zaměstnanci nebo jiné osoby, které při své činnosti použije, škodu na Předmětu nájmu, pak je povinen odstranit ji na svůj náklad bez zbytečného odkladu nejpozději do 15 dní od jejího vzniku. Pokud při jeho činnosti vzniknou odpady, stává se Nájemce původcem odpadů dle § 4, odst. 1, písmeno x) zákona o odpadech č. 185/2001 Sb. v platném znění. Nájemce je

odpovědný za nakládání s těmito odpady, zajišťuje jejich odstraňování vlastními silami, a je povinen dodržovat veškeré náležitosti vyplývající z platné legislativy.

2. Nájemce není oprávněn provádět ve Vozovně Pankrác stavební úpravy ani jiné zásahy do Předmětu nájmu bez výslovného předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
3. Náklady na provedení jakýchkoliv stavebních úprav či jiných změn Předmětu nájmu nese výlučně Nájemce. Budou-li mít stavební či jiné zásahy Nájemce provedené se souhlasem Pronajímatele Nájemcem v (na) Předmětu nájmu povahu technického zhodnocení majetku Pronajímatele, není Nájemce oprávněn požadovat po Pronajímateli náhradu hodnoty takového zhodnocení, je však oprávněn hodnotu jím provedeného technického zhodnocení majetku Pronajímatele účetně a daňově odepisovat. Majetek je zaříděn v daňové odpisové skupině 5. Pronajímatel prohlašuje, že o tyto náklady nezvýší vstupní cenu majetku. Při skončení této Smlouvy nebude Pronajímatel Nájemci k vypořádání neodepsané části hodnoty technického zhodnocení majetku Pronajímatele s jeho souhlasem provedenými opravami, úpravami a/nebo stavebními pracemi vyplácet žádnou částku. Ukončením Smlouvy budou veškeré nároky Nájemce na vypořádání hodnoty technického zhodnocení majetku Pronajímatele vyčerpány, Smluvní strany nebudou mít nadále mezi sebou z tohoto titulu žádné závazky a pohledávky a Pronajímatel nebude povinen Nájemci z tohoto titulu ničeho platit.
4. Nájemce je povinen bezprostředně po dokončení stavebních úprav či jiných změn Předmětu nájmu prováděných se souhlasem Pronajímatele dokladovat Pronajímateli výši nákladů vynaložených k provedení těchto úprav a změn, které mají charakter technického zhodnocení majetku Pronajímatele a příslušné kopie listiny (zejména smlouvy, faktury, doklady o zaplacení ceny díla, apod.) předložit Pronajímateli. Pokud tak Nájemce neučiní, může Pronajímatel požadovat po Nájemci při skončení nájmu odstranit na náklady Nájemce veškeré provedené technické zhodnocení a uvést Předmět nájmu do původního stavu, tj. stavu před zahájením jakýchkoliv úprav.
5. V případě, že Nájemce bude realizovat stavební úpravy či jiné změny Předmětu nájmu bez výslovného písemného souhlasu Pronajímatele, je povinen uvést Předmět nájmu do původního stavu, jakmile bude o to Pronajímatelem požádán.
6. Nájemce je oprávněn umístit na své náklady své firemní označení u dveří pronajímaných nebytových prostor.
7. Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu do podnájmu či umožnit užívání třetí osobě na základě jiného právního titulu.
8. Nájemce se zavazuje udržívat Předmět nájmu v dobrém technickém stavu, zejména se zavazuje po dobu nájmu zajišťovat úklid, opravy a údržbu Předmětu nájmu tak, aby užívané prostory byly plně funkční a byly způsobilé plnit účel stanovený v této Smlouvě. Pravidelný úklid a veškeré drobné opravy a běžnou údržbu Předmětu nájmu bude Nájemce provádět na svůj náklad. Za běžnou údržbu se považují opravy či úpravy částí Předmětu nájmu, jejichž rozsah je následující:
 - oprava (výměna) zámků, klik, kování dveří,
 - oprava (výměna) svítidel, žárovek, zářivek,
 - oprava (výměna) vypínačů, zásuvek, telefonních a datových linek,
 - oprava sifonů umyvadel a dřezů vč. Opravy příp. výměny vodovodních baterií a splachovacího mechanismu WC, pokud se v Předmětu nájmu nacházejí,
 - malování zdí,
 - oprava podlah (drobné poškození, nátěr),

- drobné opravy vnitřní omítky,
- výměna dveří,
- výměna sanitárního zařízení.

Údržbu vybavení provádí Nájemce sám na své náklady a plní povinnosti provozovatele včetně revizí elektrických a dalších zařízení. Nájemce se zavazuje dbát o to, aby všechna tato zařízení byla provozuschopná a byla v souladu s obecně platnými technickými normami a předpisy. Nájemce je povinen na výzvu Pronajímatele předložit Pronajímateli příslušné revizní zprávy dokladující řádný technický stav zařízení, které se v Předmětu nájmu nachází a jsou ve vlastnictví Nájemce.

9. Objekt Vozovny Pankrác, ve kterém se nachází Předmět nájmu, je Pronajímatelem pojištěn. V nájemném není obsaženo pojistné na zařízení Nájemce umístěné v Předmětu nájmu. V případě, že dojde na Předmětu nájmu ke škodě, za jejíž vznik a odstranění neodpovídá Nájemce podle čl. V. odst. 1 této Smlouvy a rozsah opravy přesahuje běžnou údržbu, oznámí Nájemce neprodleně vznik škody Pronajímateli prostřednictvím správce Vozovny Pankrác. V případě podezření, že za vznik takové škody odpovídá fyzická nebo právnická osoba, Nájemce neprodleně nahlásí vznik škody Policii ČR. Nájemce nesmí odstraňovat následky škody na Předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele, který rozhodne o způsobu odstranění následků škody a prostřednictvím příslušných útvarů Pronajímatele nahlásí škodu pojišťovně. Následky škody nesmí být odstraňovány bez souhlasu pojišťovny, případné prohlídky likvidátora pojišťovny a dokumentace rozsahu škody, např. fotografiemi.

VI.

Skončení nájmu, výpověď

1. Pronajímatel je oprávněn Smlouvu vypovědět v případě užívání Předmětu nájmu Nájemcem v rozporu s jeho účelem, nebo z důvodu ztráty způsobilosti Nájemce k provozování činnosti, pro kterou si Předmět nájmu najal, nebo z důvodu, že Předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilým ke smluvenému účelu nájmu.
2. Nájemce je oprávněn Smlouvu vypovědět z důvodu, že Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající ze zákona nebo z této Smlouvy.
3. Nájemní vztah založený touto Smlouvou jsou obě Smluvní strany rovněž oprávněny ukončit výpovědí bez uvedení výpovědního důvodu.
4. S ohledem na specifika nájemního vztahu Smluvní strany sjednávají pro všechny výše uvedené důvody výpovědní dobu v trvání 1 měsíce. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem po doručení výpovědi druhé Smluvní straně.
5. Při skončení nájmu je Nájemce povinen Předmět nájmu a Garáže protokolárně předat Pronajímateli v řádném stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nejpozději v poslední den trvání nájmu.
6. Pro případ, že Nájemce nevyklidí a nepředá Předmět nájmu a Garáže Pronajímateli v souladu s touto Smlouvou, je toto oprávněn zajistit Pronajímatel na náklady Nájemce, s čímž Nájemce výslovně souhlasí a Pronajímatele k tomu zmocňuje.

VII. Smluvní pokuty

1. Smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 0,5 % měsíčního nájemného, kterou Pronajímatel vyúčtuje Nájemci v případě pozdní úhrady nájemného, a to za každý započatý den prodlení.
2. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč, a to za každý započatý den, kdy je Nájemce v prodlení s vyklizením a předáním Předmětu nájmu nebo Garáží zpět Pronajímateli podle této Smlouvy.
3. Uplatněním jakékoli smluvní pokuty uvedené ve Smlouvě není dotčen nárok na náhradu škody, který je Pronajímatel oprávněn vymáhat vůči Nájemci zvlášť a v plné výši. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne doručení faktury Nájemci.

VIII. Ostatní ujednání

1. Smluvní strany určují následující kontaktní osoby pro účely běžné komunikace:

Na straně Pronajímatele:

K jednáním týkajícím se smluvních vztahů:

[REDACTED]

K jednáním týkajícím se správy Vozovny Pankrác a provozování Předmětu nájmu:

[REDACTED]

Na straně Nájemce:

[REDACTED]

2. Při změně kontaktní osoby stačí tuto skutečnost písemně oznámit druhé smluvní straně s tím, že není nutné k této Smlouvě uzavírat dodatek.
3. Nájemce a Pronajímatel se dohodli, že Pronajímatel je oprávněn doručovat Nájemci veškerou korespondenci, včetně faktur do datové schránky Nájemce. Nájemce je povinen si před podpisem Smlouvy datovou schránku zřídit, umožnit přijímání a přijímat korespondenci/poštu od Pronajímatele do datové schránky Nájemce a současně je Nájemce povinen požádat, resp. dát souhlas se zobrazením své datové schránky ve veřejném seznamu datových schránek. Pronajímatel je oprávněn vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby, pokud si Nájemce před podpisem Smlouvy nezřídí datovou schránku, neumožní do ní přijímání a nebude přijímat korespondenci/poštu, včetně faktur od Pronajímatele a současně nepožádá, resp. nedá souhlas se zobrazením své datové schránky ve veřejném seznamu datových schránek.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění smlouvy v registru smluv 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“).
2. Ve všech záležitostech Smlouvou výslovně neupravených se vztahy mezi Pronajímatelem a Nájemcem řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“). Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci § 2315 občanského zákoníku.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle Zákona o registru smluv. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené ve Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku, ani za důvěrné informace a souhlasí s jejich užitím a zveřejněním bez jakýchkoli dalších podmínek. Budoucí oprávněný dále bere na vědomí, že Budoucí povinný je povinen na žádost třetí osoby poskytovat informace v souladu se zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném a účinném znění, a že informace týkající se plnění této Smlouvy budou na žádost poskytnuty třetím osobám za podmínek stanovených tímto zákonem.
4. Smlouvu lze upřesnit, doplnit či změnit, a to pouze formou písemných, oboustranně podepsaných dodatků číslovaných ve vzestupné řadě.
5. Smlouva se vyhotovuje v elektronickém stejnopisu, který obsahuje sedm stran textu a který bude opatřen elektronickými podpisy obou Smluvních stran.

Příloha č. 1 – Vyznačení Předmětu nájmu

V Praze dne

Za Pronajímatele

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

V Praze dne

Za Nájemce

Metrostav DIZ s.r.o.



vedoucí odboru Nemovitý majetek



ředitel závodu 8



zástupce ředitele závodu 8 pro výrobu