

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: ██████████
zastoupená: Mgr. Martinem Vavřinou, státním tajemníkem
(dále jen „Pronajímatel“)

a

2. CENDIS, s. p.

se sídlem: nábř. Ludvíka Svobody 12/1222, 110 15 Praha 1
IČO: 00311391
DIČ: CZ00311391
bankovní spojení: Fio banka, a.s.
číslo účtu: ██████████
zastoupený: Ing. Janem Chovancem, Ph.D., ředitelem
zapsaný v obchodním rejstříku: ALX 706 vedeném Městským soudem v Praze,
(dále jen „Nájemce“)

Článek I.

Oprávnění k pronájmu

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že disponuje příslušností k hospodaření zahrnující prostory v budově Ministerstva dopravy, Praha 1, nábřeží L. Svobody č. 1222/12, evidované na listu vlastnictví č. 573 pro k.ú. Nové Město 727181 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha.
- 2) Pronajímatel má dále příslušnost k hospodaření k sestavě movitých věcí specifikovaných v inventárním seznamu, který bude předán nájemci při uzavření této smlouvy. Sestava je umístěna v budově specifikované v odst. 1) tohoto článku.

- 3) Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat prostory a movité věci, které jsou předmětem této smlouvy do nájmu ve smyslu ustanovení § 27 zákona č. 219/2000 Sb.

Článek II.

Předmět nájmu

- 1) Předmětem nájmu jsou prostory sloužící k podnikání (provozování stravovacích služeb a souvisejících činností), a to prostory o celkové výměře 673,82 m², nacházející se v budově specifikované v čl. I odst. 1) této smlouvy, blíže specifikované v příloze č. 1 této smlouvy – Legenda místností, (dále jen „nebytové prostory“) a dále sestava movitých věcí blíže specifikovaných v příloze č. 2 této smlouvy - Sestava movitých věcí, (dále jen „movité věci“).
- 2) Pronajímatel tímto dává nájemci do nájmu nebytové prostory a nájemce tyto nebytové prostory do nájmu přijímá a zavazuje se za ně platit pronajímateli níže sjednané nájemné, které je stanoveno na základě znaleckého posudku č. 551/2017 včetně dodatku č.1 a dle struktury strážníků, kterou se rozumí poměr státních zaměstnanců, zaměstnanců a bývalých zaměstnanců Ministerstva dopravy vůči ostatním strážníkům (dále jen „struktura strážníků“). Nedílnou součástí přílohy č. 1 této smlouvy je i předávací protokol k těmto nebytovým prostorům.
- 3) Pronajímatel dále dává nájemci do nájmu movité věci a nájemce tyto movité věci do nájmu přijímá a zavazuje se za ně platit pronajímateli níže sjednané nájemné, které je stanoveno na základě znaleckého posudku č. 551/2017 včetně dodatku č.1 a dle struktury strážníků. Nedílnou součástí přílohy č. 2 této smlouvy je i předávací protokol k těmto movitým věcem.

Článek III.

Účel nájmu

- 1) Pronajímatel přenechává předmět nájmu za účelem provozování stravovacího zařízení dle Smlouvy o zajištění stravovacích služeb, provozu stravovacích zařízení v objektu Ministerstva dopravy (Ev.č. smlouvy: S-215-420/2017) v budově specifikované v čl. I odst. 1) této smlouvy.
- 2) Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provozovat jinou činnost, než uvedenou v odstavci 1) tohoto článku.

Článek IV.

Doba trvání nájmu

- 1) Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou v trvání osmi let ode dne účinnosti této smlouvy.

Článek V.

Výše nájemného a jeho úhrada

- 1) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné:
 - za užívání nebytových prostor dle čl. II odst. 2) smlouvy ve výši 236 616,- Kč za rok bez DPH, tj. 19 718,- Kč měsíčně bez DPH,
 - za užívání movitých věcí dle čl. II odst. 3) smlouvy ve výši 465 916,-Kč za rok bez DPH, tj. 38 826,- Kč měsíčně bez DPH, tj. 563 758,- za rok včetně DPH a 46 979,- měsíčně včetně DPH,

celkem tedy ve výši 702 532,- Kč za rok bez DPH, tj. 58 544,- Kč měsíčně bez DPH, tj. 800 374,- za rok včetně DPH a 66 697,- měsíčně včetně DPH.

- 2) V nájemném není zahrnuta úhrada služeb uvedených v čl. VI. této smlouvy.
- 3) Změna výše nájemného je možná pouze po dohodě obou smluvních stran, a to dle přezkumu struktury strážníků provedeného nejdříve po době 6 měsíců od účinnosti této smlouvy. Přezkum struktury strážníků bude smluvními stranami prováděn pravidelně, minimálně však jedenkrát ročně.
- 4) Celkové roční nájemné za předmět nájmu je splatné ve čtvrtletních splátkách 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.
- 5) Pronajímatel je formou písemného oznámení doručeného Nájemci oprávněn každoročně jednostranně zvýšit nájemné 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.
- 6) Základem pro úpravu výše nájemného je roční nájemné, které bylo naposledy sjednáno, a jinak nájemné, které měl Nájemce podle smlouvy zaplatit nebo zaplatil.
- 7) V případě zvýšení nájemného podle odst. 5) 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.
- 8) 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 předmětu nájmu není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli:
 - dodávku elektrické energie
 - dodávku plynu
 - dodávku vodného a stočného
 - likvidaci odpadů v budově Pronajímatele mimo pronajatou plochu
 - úklid prostor mimo pronajatou plochu a vyjma prostor jídelny, ve kterém se zavazuje provádět úklid nájemce
 - zajištění provozuschopnosti výtahů (servis a opravy)
 - zajištění provozuschopnosti kotelny (servis a opravy)
 - zajištění provozuschopnosti náhradního zdroje
 - údržbu, revize v budově Pronajímatele mimo pronajatou plochu
 - ostrahu objektu
 - servisní 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) včetně DPH. Vyúčtování Služeb bude provedeno na principu přepočtu za m² užívaných ploch vzhledem k budově jako celku a dále dle struktury strážníků. Detailní přehled Služeb je uveden v Příloze č. 3, 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) Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu a do užívání jej přebírá ve stavu, v jakém se nalézá a potvrzuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém smluvenému účelu užívání.
- 2) Nájemce je povinen užívat prostor jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
- 3) Nájemce se zavazuje dodržovat předpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví, hygienicko-protiepidemické a protipožární předpisy, a to zejména s ohledem na charakter činnosti Ministerstva dopravy. Současně je nájemce povinen se při užívání předmětu nájmu zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval třetí osoby či narušoval provoz a výkon odborných činností Ministerstva dopravy. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.
- 4) Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu dle této smlouvy do podnájmu.
- 5) Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžné opravy, servis a pravidelnou běžnou údržbu předmětu nájmu, který je v příslušnosti hospodařit Pronajímatele, a ostatní práce související s obvyklým udržováním prostor. Bez souhlasu Pronajímatele je oprávněn Nájemce provádět na svůj náklad drobné vnitřní úpravy a opravy předmětu nájmu. Náklady na udržování pronajatých technologií a vybavení ve stavu způsobilosti k užívání nese Nájemce. Nájemce se zavazuje provádět pravidelné kontroly technického stavu na a v předmětu nájmu.
- 6) Opravy a údržbu nad rámec oprav a nákladů na běžnou údržbu dle čl. VII odst. 5) této smlouvy zajišťuje a hradí Pronajímatel na žádost Nájemce po posouzení její potřeby.
- 7) Nájemce není oprávněn provádět jakékoli stavební a technické úpravy předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 8) Nájemce je povinen plnit povinnosti vlastníka nemovitostí resp. nebytových prostor, vyplývající pro oblast požární ochrany ze zákona o požární ochraně, pro oblast bezpečnosti a ochrany zdraví při práci ze zákoníku práce a předpisů navazujících na tyto zákony.
- 9) Nájemce na vlastní náklady zajišťuje likvidaci odpadů vzniklých v pronajatých prostorech. Při nakládání s odpady je nájemce povinen postupovat v souladu s obecně závaznými právními předpisy jako jejich původce.
- 10) Nájemce je povinen uchovávat materiál a kapaliny v řádných nádobách tak, aby se v předmětu nájmu nebo pod ním nenacházely nebo z něj neunikaly jakékoliv látky, jež mají nebo mohou nabýt povahu nebezpečné nebo znečišťující látky nebo jež by mohly jakýmkoliv způsobem negativně zasáhnout nebo poškodit nemovitost, v níž se nacházejí nebytové prostory, pozemky, na nichž je tato nemovitost postavena, jiné pozemky nebo vodu nebo životní prostředí nebo by mohly způsobit škody na lidském zdraví. Nájemce je současně povinen zamezit úniku těchto látek z nádob, a pokud se Nájemce dozví o tom, že v předmětu nájmu nebo pod ním je nebo uniká jakákoliv taková látka, podá o tom neprodleně písemné oznámení Pronajímateli a odstraní takovou látku nebo napraví danou situaci v souladu s požadavky Pronajímatele nebo oprávněného orgánu.
- 11) Nájemce je odpovědný za udržování přiměřeného stavu předmětu nájmu a za provoz v něm s přihlédnutím k péči řádného hospodáře a v případě škody vzniklé v souvislosti s jeho činností za tuto odpovídá, včetně odpovědnosti za škody způsobené osobami, jimž umožnil do prostor přístup. Nájemce se zavazuje provádět úklid pronajatých prostor a udržovat vysokou úroveň

hygieny a čistoty v těchto prostorách.

- 12) Nájemce je povinen řádně a včas oznámit Pronajímateli vadu věci, kterou má Pronajímatel odstranit, jinak odpovídá za škodu způsobenou neplněním této své povinnosti.
- 13) Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou. Pronajímatel se dále zavazuje umožnit Nájemci přiměřeně využívat veškerá společná média a v potřebném rozsahu využívat společné prostory.
- 14) Pronajímatel je oprávněn vstupovat po předchozím oznámení do předmětu nájmu.
- 15) Při skončení nájmu se Nájemce zavazuje předat Pronajímateli předmět nájmu zpět nejdéle v poslední den nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Veškeré chybějící či poškozené movité věci je nájemce povinen oznámit Pronajímateli a dle pokynu Pronajímatele vyměnit za jiné, opravit či nahradit v penězích, a to ve lhůtě určené Pronajímatelem, která však nebude kratší než 10 pracovních dnů.
- 16) Nájemce je povinen dodržovat vnitřní předpisy, služební předpisy a jiná nařízení Pronajímatele týkající se užívání a provozu budovy a odpovídá za jejich dodržování svými zaměstnanci.
- 17) 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.
- 18) Práva a povinnosti z této smlouvy plynoucí pro Nájemce nemohou být bez písemného souhlasu Pronajímatele přeneseny na třetí osoby.
- 19) Nájemce se zavazuje strpět na dobu nezbytně nutnou přerušení, nebo omezení užívání předmětu nájmu 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.
- 20) 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 povinen 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 Pronajímateli 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.
- 4) Tato smlouva rovněž zaniká společně se zánikem Smlouvy o zajištění stravovacích služeb, provozu stravovacích zařízení v objektu Ministerstva dopravy - Evidenční číslo smlouvy: S-215-420/2017.

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 platností 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 jednájí 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 dne 16. 1. 2018.
- 7) Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - Příloha č. 1 – Legenda místností
 - Příloha č. 2 - Sestava movitých věcí
 - Příloha č. 3 - Služby

V Praze dne: 15. 1. 2018

V Praze dne: 15. 1. 2018

za Pronajímatele

za Nájemce

Česká republika – Ministerstvo dopravy

CENDIS, s.p.

Mgr. Martin Vavřina
státní tajemník

Ing. Jan Chovanec, Ph.D.
ředitel

