

SMLOUVA O NÁJMU NEMOVITÝCH VĚCÍ

ČPP Transgas, s.p.

IČ: 00002674

se sídlem Praha 10 - Vršovice, Kodaňská 1441 /46, PSČ 101 00

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl ALX, spisová značka 117

za který jedná Ing. Václav Černý, ředitel

(dále jen „pronajímatel“)

a

City Holešovice, a.s.

IČ: 01704940

se sídlem Praha 7 - Holešovice, Tusarova 791/31, PSČ 170 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, spisová značka 19140

za kterou jedná Ing. Tomáš Uvíra, statutární ředitel

(dále jen „nájemce“)

u z a v í r a j í

podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto smlouvu o nájmu nemovitých věcí:

**Článek I.
Předmět smlouvy**

Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele přenechat nájemci do nájmu níže specifikované nemovité věci v k.ú. Holešovice, obec Praha a závazek nájemce tyto nemovité věci za dále stanovených podmínek stavebně upravit a uvést do provozu nebo užívání. Dále je předmětem této smlouvy závazek nájemce platit pronajímateli za užívání nemovitých věcí dohodnuté nájemné.

Článek II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že Česká republika je vlastníkem pozemku parc.č. 840/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1172 m², jehož součástí je stavba bez čp/če, - výroba a pozemku parc.č. 857 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1377 m², jehož součástí je stavba č.p. 191 – jiná stavba, to vše v k.ú Holešovice, zapsáno v katastru nemovitostí pro k.ú. Holešovice, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV č. 793 (dále jen „nemovité věci“), že má k těmto nemovitým věcem právo hospodařit ve smyslu zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, že je oprávněn s těmito nemovitými věcmi volně disponovat a v rámci toho je nájemci pronajmout.
2. Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou nemovité věci specifikované v bodu 1 tohoto článku. Pronajímatel tyto nemovité věci přenechává nájemci do nájmu za podmínek touto smlouvou stanovených a nájemce tyto nemovité věci od pronajímatele přijímá do užívání.
3. Nájemce byl seznámen se stavem pronajatých nemovitých věcí a zavazuje se užívat pronajaté nemovité věci v souladu s touto smlouvou a v souladu s platnými právními předpisy.

Článek III. Účel nájmu

Pronajímatel přenechává nemovité věci nájemci do nájmu za účelem provedení potřebných stavebních úprav na budovách tvořících součásti nemovitých věcí a jejich následného užívání a za účelem přenechání stavebně upravených budov, jejich částí nebo jednotlivých prostorů sloužících podnikání do podnájmu třetím osobám.

Článek IV. Základní práva a povinnosti pronajímatele

1. Tato nájemní smlouva pronajímatele zavazuje
 - a) přenechat nemovité věci nájemci k užívání tak, aby na nich mohl provést potřebné a pronajímatelem odsouhlasené stavební úpravy a následně je provozovat nebo užívat k dohodnutému účelu;
 - b) zajistit nájemci nerušené užívání nemovitých věcí po dobu trvání nájmu s omezeními vyplývajícími z této smlouvy;
 - c) nemovité věci pojistit proti škodám a řádně platit pojistné;
 - d) platit daň z nemovitých věcí.
2. Pronajímatel odevzdá nájemci nemovité věci ke dni předání na základě předávacího protokolu se vším, co je třeba k jejich řádnému užívání. Sjednaná doba nájmu začíná

plynout od okamžiku předání a převzetí celého předmětu nájmu nájemcem. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání nemovitých věcí ke sjednanému účelu.

Článek V. Základní práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že nejpozději do 6 měsíců ode dne podpisu smlouvy provede na své náklady nezbytné stavební úpravy pronajatých budov, a to zejména zamezení zatékání střechou, opravy klempířských prvků atd. Dále se nájemce zavazuje, že nejpozději do 12 měsíců ode dne podpisu smlouvy dokončí další stavební práce na jednotlivých pronajatých budovách tak, aby mohly být postupně uváděny do užívání (drobné dispoziční úpravy, výměna a repase oken a dveří, oprava vnějších a vnitřních povrchů, podlahy, vnitřní rozvody vody, kanalizace, elektro, vytápění budov včetně zajištění zdroje tepla). Podrobný věcný a časový harmonogram stavebních úprav a stavebních prací a rozpočet těchto stavebních úprav a stavebních prací vypracované nájemcem a odsouhlasené pronajímatelem tvoří přílohu č. 1 a 2 této smlouvy. Případné změny tohoto harmonogramu a rozpočtu musí být odsouhlaseny oběma smluvními stranami a musí být vypracovány v písemné formě.
2. Celkové náklady vynaložené nájemcem na provedení všech stavebních úprav a stavebních prací nesmí přesáhnout částku 18.100.000,- Kč bez DPH. Zjistí-li nájemce v průběhu provádění stavebních úprav a stavebních prací, že nemovitě věci, zejména budovy, trpí závažnými konstrukčními vadami nebo jsou závažným způsobem narušeny jejich nosné stěny, bude bez zbytečného odkladu každý takový případ signalizovat pronajímateli, který v rámci své působnosti přijme potřebná opatření a s nájemcem dohodne další postup při řešení zjištěných problémů.
3. Nájemce je povinen všechny stavební práce na pronajatých budovách provádět v souladu s platnými právními, zejména stavebně – právními, předpisy, v souladu s územním plánem a stavebně technickou dokumentací a s vyhláškami orgánů územní samosprávy.
4. Pronajímatel bude v průběhu provádění stavebních prací na budovách vykonávat stavebně technický dozor a bude odsouhlasovat a evidovat náklady a fakturaci nákladů nájemce za účelem budoucího převodu provedených stavebních prací do jeho majetku. Nájemce se zavazuje, že jednotlivé etapy stavebních prací na budovách bude realizovat po odsouhlasení pronajímatelem, bude pronajímateli předkládat k odsouhlasení rozpočet na provedení jednotlivých etap stavebních prací a bude pronajímatele pravidelně, nejméně jednou měsíčně, informovat o postupu stavebních prací a o plnění rozpočtu. Současně poskytne pronajímateli informaci, jakým způsobem o vynaložených nákladech účtoval, tj. zda šlo o běžnou opravu či o technické zhodnocení a v případě technického zhodnocení bude pronajímatele informovat o okamžiku uvedení tohoto technického zhodnocení do užívání.

5. Po dokončení stavebních prací a po uvedení jednotlivých budov do užívání zajistí nájemce po odsouhlasení ze strany pronajímatele dokumentaci skutečného provedení stavby včetně ověření zjednodušené dokumentace (pasport stavby) stavebním úřadem. V případě, že stavební práce budou provedeny na základě stavebního povolení, zajistí též kolaudační rozhodnutí nebo jiné rozhodnutí stavebního úřadu jej nahrazující.
6. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat nemovité věci ani jejich části do podnájmu třetím osobám. Nedodržení tohoto zákazu může být důvodem pro výpověď této smlouvy bez výpovědní doby.
7. Nájemce je povinen po dobu trvání nájmu plně hradit veškeré náklady spojené s provozem nebo užíváním pronajatých nemovitých věcí, plně odpovídá za požární ochranu v areálu, bezpečnost a ochranu zdraví osob a je povinen zajišťovat svoz odpadu. Nájemce je dále povinen hradit platby za odběr elektrické energie, plynu, vodné a stočné a za další služby spojené s provozováním nebo užíváním nemovitých věcí, a to přímo dodavatelům těchto energií a služeb.
8. Nájemce je povinen po celou dobu trvání nájmu zajistit pojištění odpovědnosti za škody vzniklé v důsledku provozování areálu a to včetně doby, po kterou budou probíhat stavební práce.
9. Nájemce je povinen po uvedení nemovitých věcí do užívání vypracovat provozní řád a zajišťovat jeho dodržování.
10. Nájemce bude provádět stavební práce na objektech tak, aby v jejich rámci vytvořil nezbytně potřebný prostor pro případnou administrativní činnost pronajímatele (rezerva kancelářských prostor v rozsahu cca 60 m² a dvou parkovacích stání), přičemž stavební úpravy k zajištění těchto prostor provede nájemce po dohodě s pronajímatelem. Nájemce je povinen na základě výzvy pronajímatele tyto prostory uvolnit a to nejpozději do 3 měsíců od obdržení této výzvy. O užívání těchto prostor sepíše pronajímatel a nájemce smlouvu o podnájmu prostor sloužících podnikání s tím, že nájemné bude stanoveno nejvýše na úrovni nájemného v místě a čase obvyklém.

Článek VI.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Oznámi-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku nemovitých věcí a přístup na ně za účelem kontroly, zda nájemce užívá nemovité věci řádně. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

2. Užívá-li nájemce nemovité věci takovým způsobem, že hrozí jejich poškození nebo znehodnocení, vyzve ho pronajímatel, aby nemovité věci užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci prokazatelně doručena. Neuposlechne-li nájemce výzvy pronajímatele, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.
3. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu způsobenou na majetku pronajímatele činností zaměstnanců nájemce nebo osob, které pro nájemce vykonávají práce nebo služby na základě příslušných smluvních vztahů založených nájemcem.

Článek VII. Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na šest let. Sjednaná doba nájmu počíná běžet ode dne předání a převzetí předmětu nájmu nájemcem, o čemž bude sepsán písemný protokol.
2. Tato smlouva se uzavírá s možností opce nájemce na prodloužení sjednané doby nájmu uvedené v bodu 1 tohoto článku, o dalších pět let. Opční právo může nájemce vůči pronajímateli uplatnit formou písemné žádosti o prodloužení sjednané doby nájmu, která musí být pronajímateli doručena nejpozději šest měsíců před skončením doby nájmu. Bude-li pronajímatel s prodloužením doby nájmu souhlasit a nebudou tomu bránit zákonné překážky nebo rozhodnutí orgánů státní správy, uzavře pronajímatel s nájemcem dodatek k této smlouvě, jehož obsahem bude sjednání prodloužené doby nájmu a upřesnění podmínek, za kterých může nájemce nemovité věci dále užívat.
3. Nájemce může nemovité věci pro účely jejich užívání opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, jen má-li pro to vážný důvod. Pokud charakter těchto zařízení vyžaduje souhlas správních orgánů (stavební úřad), je nájemce povinen je zajistit a doložit pronajímateli. Případné sankce za nedodržení této povinnosti jdou plně na vrub nájemce. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádřil-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovité věci opatřil a uvede dotčené části nemovitých věcí do původního stavu.

Článek VIII. Nájemné a jeho placení

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že
 - a) nájemné za první rok doby trvání nájmu činí 30.000,- Kč bez DPH měsíčně,
 - b) nájemné za dalších pět let doby trvání nájmu činí 80.000,- Kč bez DPH měsíčně.

2. Okamžikem uskutečnění dílčího zdanitelného plnění je první den v měsíci. Nájemné (včetně DPH vypočítaného příslušnou sazbou) je splatné nejpozději do 10. dne měsíce, za který pronajímateli nájemné přísluší, a to na základě daňového dokladu pronajímatelem vystaveného. Nájemné je splatné na bankovní účet pronajímatele vedený u Komerční banky č.ú. 27-3541250217/0100.
3. S ohledem na možný pohyb cen a míru inflace se smluvní strany dohodly, že nájemné bude zvýšeno oznámením pronajímatele jednou ročně, vždy od 1. ledna kalendářního roku o násobek míry inflace v České republice publikovaný Českým statistickým úřadem, jakožto míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok. Obě smluvní strany se dohodly respektovat pro tento účel oficiální údaje Českého statistického úřadu. Veškeré výpočty valorizací provádí pronajímatel. Nebude – li uvedená míra inflace Českým statistickým úřadem v budoucnu publikována, bude nájemné automaticky navyšováno na základě obdobných oficiálních statistických údajů.
4. Pokud nájemce bude v prodlení s placením nájemného, má pronajímatel právo požadovat úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
5. Neplacení nájemného a nedodržování lhůty splatnosti se považuje za podstatné porušení smluvních vztahů a může být důvodem ke skončení nájemní smlouvy bez výpovědní doby.

Článek IX. Skončení nájmu

1. Nájem nemovitých věcí založený touto smlouvou skončí:
 - a) dohodou smluvních stran, která musí mít písemnou formu;
 - b) uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán;
 - c) výpovědí bez výpovědní doby danou pronajímatelem v případech uvedených v této smlouvě o nájmu;
 - d) nájem skončí výpovědí bez výpovědní doby danou pronajímatelem též v těchto případech:
 - dojde-li ke zrušení podniku bez likvidace nebo vynětí části jeho majetku v souladu s rozhodnutím o privatizaci podle ustanovení § 11 odst. 1 zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů, s tím, že nájem skončí nejpozději ke dni zrušení podniku bez likvidace nebo ke dni vynětí části majetku podniku, představujícího předmět nájmu pro účely jeho privatizace;
 - dojde-li k odnětí majetku podniku představujícího předmět nájmu, na základě rozhodnutí vlády podle § 17e odst. 3 zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, která může ve veřejném zájmu na návrh zakladatele

nebo jiného ministerstva rozhodnout, že zakladatel odejme z majetku podniku nemovitou věc a převede ji bezúplatně do příslušnosti hospodařit organizační složky státu nebo jiné státní organizace, která takovou věc nezbytně potřebuje k plnění svých úkolů.

2. Při skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli nemovité věci včetně stavebních úprav na nich provedených ve stavu odpovídajícím těmto stavebním úpravám a jejich běžnému užívání ke sjednanému účelu.
3. Bude-li nájem nemovitých věcí ukončen z důvodů ležících na straně pronajímatele před uplynutím sjednané doby trvání nájmu, uhradí pronajímatel nájemci jím vynaložené náklady na provedené stavební práce s tím, že celková výše této úhrady bude za každý ukončený rok trvání nájmu snížena o 20 %, počítáno od 2. roku doby trvání nájmu; to neplatí, bude-li smlouva o nájmu nemovitých věcí ukončena výpovědí bez výpovědní doby danou pronajímatelem v případech, kdy smlouva o nájmu takový postup pronajímatele při porušení povinnosti nájemce umožňuje.
4. Bude-li nájem nemovitých věcí ukončen z důvodů ležících na straně nájemce před uplynutím sjednané doby trvání nájmu nebo uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán, nenáleží nájemci při skončení nájmu žádné vyrovnání z důvodu zhodnocení předmětu nájmu.

Článek X.

Závěrečná ustanovení

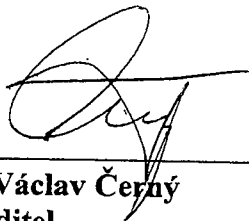
1. Tato smlouva se řídí ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a dalšími ustanoveními tohoto zákona, která lze na její obsah analogicky použít.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech exemplářích, z nichž každý má platnost originálu. Po podpisu této smlouvy obdrží každá ze smluvních stran po dvou exemplářích.
3. Změny této smlouvy lze činit pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

**Článek XI.
Platnost smlouvy**

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

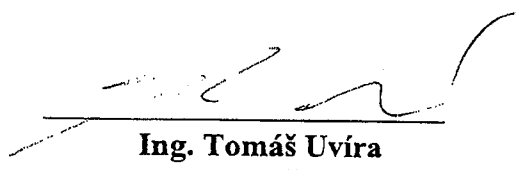
V Praze dne 28.6. 2018

Za ČPP Transgas, s.p.



Ing. Václav Černý
ředitel

Za City Holešovice, a.s.



Ing. Tomáš Uvíra
statutární ředitel

city Holešovice a.s. ®
Tusáreva 791/31, 170 00 Praha
IČ: 01704940
DIČ: CZ01704940
Zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu
v Praze MMRN M: M: 19140