

N Á J E M N Í S M L O U V A

uzavřena dle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OZ**“)

Česká republika – Ministerstvo životního prostředí

se sídlem: Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10 – Vršovice
zastoupená: Ing. Pavolem Pechou,
ředitelem odboru majetku a provozu
IČO: 00164801
Bankovní spojení: ČNB Praha 1
číslo účtu: 7628001/0710 (vodné a stočné, el. energie)
19-7628001/0710 (nájemné včetně inventáře)

(dále také jako „**pronajímatel**“)

a

Fine Market, s.r.o.

se sídlem: Nad Závěrkou 490/14, 169 00 Praha 6 – Břevnov
zastoupená: Vadimem Kramerem
jednatel, tel: +420 xxxxxx, e-mail: xxxxxxxxx
IČO: 05475635
DIČ: CZ05475635
zapsaná v OR vedená u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 264279
(dále také jako „**nájemce**“)

I.

Prohlášení smluvních stran

- 1) Česká republika je vlastníkem a Ministerstvo životního prostředí je příslušné hospodařit s pozemkem p.č. 1224/4, jehož součástí je stavba (budova pro administrativu) č.p. 1442. Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí vedeném v Katastrálním úřadě pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území Vršovice, obec Praha, list vlastnictví č. 486.
- 2) Nemovitost je situována na adrese Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10. Pro potřeby této smlouvy se dále jedná pouze o budovu č.p. 1442.
- 3) Dále je Česká republika vlastníkem a Ministerstvo životního prostředí je příslušné hospodařit ve formě movitých věcí, jejichž seznam je uveden v příloze této smlouvy a v samostatném předávacím protokolu, který bude součástí smlouvy.
- 4) Tato smlouva upravuje podmínky, práva a povinnosti pronajímatele a nájemce při užívání prostor Bistra a zázemí cateringu v budově pronajímatele za účelem poskytování služeb stravování pro osoby nacházející se v budově pronajímatele, zejména pak pro zaměstnance pronajímatele.
- 5) Pronajímatel prohlašuje, že na níže specifikovaném předmětu nájmu nevážnou žádná práva a povinnosti, které by mohly bránit řádnému užívání dle této smlouvy.
- 6) Nájemce prohlašuje, že je na základě řádně vydaného a platného podnikatelského oprávnění osobou oprávněnou poskytovat služby zařízení stravování pro osoby v budově pronajímatele, zejména pak pro jeho zaměstnance, podnikatelským způsobem. Tuto

skutečnost nájemce dokládat výpisem z živnostenského či obchodního rejstříku. Výpis je nedílnou součástí této smlouvy.

II. Předmět smlouvy

- 1) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá za úplaty nájemci k užívání nebytových prostory, které jsou částí budovy č. p. 1442:
 - a. místnost 15 (catering) o podlahové ploše 12 m²,
 - b. místnost 15A (zázemí bistra) o podlahové ploše 23 m² a
 - c. místnost 15B (prodejna bistra) o podlahové ploše 9 m²,tj. podlahovou plochu o celkové výměře 44 m².
- 2) Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemce a další platby v této smlouvě uvedené.
- 3) Předmětem nájmu nesmí být využíván k výrově, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a k dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životního prostředí.
- 4) Nájemce umožní pronajímateli na požádání přístup do předmětu nájmu, pokud bude prokázán oprávněný důvod. Za oprávněný důvod se považuje zejména kontrola stavu pronajatých zařízení, ohrožení majetku pronajímatele, provádění zákonem stanovených revizí, kontrola BOZP a PO apod., přičemž nájemce při takovéto kontrole zabezpečení účast jím určené osoby.
- 5) Pronajímatel umožní nájemci přístup k předmětu nájmu během pracovních dnů.
- 6) Při užívání předmětu nájmu se nájemce bude chovat tak, aby pronajímateli nevznikla žádná škoda. Pokud nájemce svým jednáním škodu způsobí, zavazuje se vzniklou škodu uhradit jak pronajímateli, tak i uhradit poškození případné třetí strany, a to v plném rozsahu vzniklé škody.
- 7) Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu dle příslušnostech ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Pronajímatel bude na svůj náklad zajišťovat opravy movitých věcí uvedených v přílohách této smlouvy, a to na základě oznámení nájemce, který bude potřebu oprav písemně oznamovat pronajímateli. Pokud pronajímatel nezajistí opravu dotčených movitých věcí do 10 pracovních dnů od oznámení nájemcem, zajistí opravu nájemce a náklady na opravu přefakturuje pronajímateli.
- 8) Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu předpisu BOZP a požární ochrany dle platných právních předpisů a je odpovědný za jejich dodržování i za škody vzniklé jejich porušením. Toto platí rovněž pro zaměstnance nájemce či osoby v obdobném poměru.
- 9) Pronajímatel se zavazuje, že umožní nájemci v předmětu nájmu umístění firemního označení nájemce včetně loga a ve vstupní hale budovy umístění nabídkové tabule, případně orientační směrové tabule.
- 10) Nájemce podpisem této smlouvy současně stvrzuje, že byl poučen a seznamem s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic, požárním evakuačním plánem a se způsobem vyhlášení požárního poplachu.
- 11) Nájemce je povinen zajistit si na své náklady odvoz komunálního odpadu z předmětu nájmu v souladu se zákonem č. 541/2000 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon 541/2000 Sb.“) a související vyhláškou č. 8/2021 Sb., o Katalogu odpadů (dále jen „Vyhl. 8/2021 Sb.“). Ostatní druhy odpadů je nájemce povinen třídit a ukládat do označených kontejnerů na místě vyhrazené pronajímatelem. Likvidaci těchto odpadů zajišťuje na své náklady pronajímatel.

IV.

Nájem, služby a platební podmínky

- 1) Nájemné za předmět nájmu uvedený v článku II. odst. 1) této smlouvy, tj. Bistra a cateringu činí měsíční částku ve výši 11 210,- Kč, a to včetně nájmu za movité věci umístěné v předmětu nájmu (viz předávací protokol).
- 2) Jelikož se v budově pronajímatele jedná o prostor bez volného přístupu veřejnosti, nelze použít cenu nájmu prodejních prostor v místě a čase obvyklou, neboť se jedná o neporovnatelné typy užívání prostoru. Další okolnosti pro stanovení ceny nájmu je omezení prostoru pro provozování Bistra a cateringu (včetně servisu a úklidu) vzhledem k souběhu probíhajících příprav a samotné realizace stavebních prací v souvislosti s rekonstrukcí původní výdejny jídel, jídelny a dalších provozních místností. Těmito aktivitami ze strany pronajímatele bude poskytování služeb stravování pro osoby nacházející se v budově pronajímatele, zejména pak pro zaměstnance pronajímatele, probíhat na omezeném prostoru se složitějšími podmínkami, než je standardní a běžné.
- 3) Nájemné za užívaný prostor včetně inventáře je splatný vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, a to na účet pronajímatele **č. 19-7628001/0710**. Nájemce současně k platbě uvede také **variabilní symbol**, kterým bude jeho IČO. Dnem splatnosti se rozumí den připsání stanovené částky na účet pronajímatele.
- 4) Pronajímatel a Nájemce si ujednali paušální platby za služby následovně:
 - a. vodné a stočné: 100,- Kč / měsíc a
 - b. elektrická energie: 2000,- Kč / měsíc.
- 5) Výše paušálních plateb za služby (vodné a stočné, elektrická energie) je v celkové výši 2 100,- Kč. Tato částka bude placená za každý měsíc vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, a to na účet pronajímatele **č. 7628001/0710**, kdy dnem splatnosti se rozumí den připsání stanovené částky na účet pronajímatele.
- 6) Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního měsíce, náleží pronajímateli pouze poměrná část měsíční splátky nájemného včetně služeb.

V.

Zvyšování nájmu

- 1) Pronajímatel je oprávněn každoročně s účinností na období od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výpočet upravené výše nájemného bude stanoven dle následující vzorce:

$$N_{(t+1)} = N_t \times (I_t/100)$$

Kde:

$N_{(t+1)}$ je výše nájemného v běžném kalendářním roce,

N_t je výše nájemného v předchozím kalendářním roce,

I_t je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.

- 2) Takto upravenou výši nájemného pronajímateli uplatňuje písemným oznámením nájemci. Měsíční splátky nájemného následující po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající upravené výši nájemného. Rozdíl mezi výši měsíčních splátek nájemného na období od 1. ledna roku, v němž pronajímatel uplatnil úpravu výše nájemného, zaplacenými před doručení takového oznámení a výši měsíčních splátek odpovídající upravené výši nájemného, je splatný samostatně po doručení oznámení v nejbližším následujícím řádném termínu splatnosti nájemného.

VI.

Doba trvání smlouvy

- 1) Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou v délce trvání 8 let, a to počínaje dnem účinnosti této smlouvy. Tato smlouva je účinná dnem jejího uveřejnění v Informačním systému Registru Smluv. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká uplynutím sjednané doby nájmu. Obě smluvní strany mohou ukončit smluvní vztah výpovědí dle ustanovení § 2308 a § 2309 občanského zákoníku s dvouměsíční výpovědní dobou, která počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně a končí poslední den kalendářního měsíce výpovědní doby a obsahující veškeré náležitosti, zejména přesnou specifikaci skutkového stavu odpovídajícího výpovědního důvodu s označením konkrétního výpovědního důvodu. Před uplynutím doby trvání této smlouvy je možno nájemní vztah ukončit dohodou obou smluvní stran nebo okamžitým ukončením smluvního vztahu, pokud přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1) zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.
- 2) V případě, že by užívání předmětu nájmu ze strany nájemce pokračovala i po dni, kdy měl nájemní vztah skončit, nedojde v žádném případě k jeho pokračování; ustanovení § 2230 OZ se zde nepoužije.

VII.

Úkony spojené s ukončením nájmu

- 1) Nejpozději v den skončení nájmu, v případě okamžitého ukončení této smlouvy pak do 3 dnů ode dne doručení ukončení nájemní smlouvy druhé smluvní straně, předá nájemce pronajímateli předmět nájmu řádně vyklizený. Současně předá pronajímateli klíče od předmětu nájmu a vstupní karty, pokud je od pronajímatele obdržet.
- 2) Nájemce je povinen předat předmět nájmu ve stavu v jakém jej převzat s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání a převzetí nájmu na začátku i na konci nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol o předání a převzetí předmětu nájmu s popisem stavu předmětu nájmu.
- 3) Pokud nájemce ve stanoveném termínu nepředá pronajímateli předmět nájmu, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý i započatý den prodlení. Pronajímatel je oprávněn uplatnit smluvní pokutu v případě nepředání místností, příp. i jen některé z nich, uvedených v článku II. odst. 1) této smlouvy i v případě nepředání movitých věcí, příp. i jen některé z nich, uvedených v příloze této smlouvy.
- 4) Nárok pronajímatele na zaplacení plné výši způsobené škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen.
- 5) Smluvní pokuta dle čl. VII. odst. 3) je splatná do 3 dnů ode dne doručení výzvy k jejímu zaplacení nájemci.

VIII.

Závěrečná ustanovení

- 1) Změny nebo úpravy této smlouvy mohou být provedeny vždy pouze formou písemného a očíslovaného dodatku s podpisy obou smluvních stran. Bez dodržení těchto podmínek není změna této smlouvy platná a účinná. Ke změnám či doplněním neprovedeným písemnou formou se nepřihlíží. Změna jakékoli kontaktní osoby/kontaktních osob či změna čísla účtu některé ze smluvních stran nepodléhá povinnosti uzavřít dodatek k této smlouvě. O změně kontaktní osoby/kontaktních osob či čísla účtu je druhá smluvní

- strana informována písemně, a to prostřednictvím oznámení doručeného na adresu nebo e-mail uvedený v této smlouvě. Změna je účinná doručením takového oznámení.
- 2) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v Informačním systému Registru Smluv (dále jen „**ISRS**“), za podmínek stanovených zejména zákonem č. 340/2015., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany bezvýhradně souhlasí s uveřejněním této smlouvy v plném znění včetně všech cenových údajů a veškerých metadat. Uveřejnění této smlouvy v ISRS provede pronajímatel.
- 3) Tato smlouva bude uzavřena v listinné nebo elektronické podobě. Je-li tato smlouva uzavřena v listinné podobě, je podepsána vlastnoručně smluvními stranami a vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž každý bude považován za prvopis, přičemž 2 si ponechá pronajímatel a 2 vyhotovení obdrží nájemce. Je-li tato smlouva uzavřena elektronicky, je podepsána pomocí uznávaných elektronických podpisů osob oprávněných jednat za smluvní strany.
- 4) Obě smluvní strany prohlašují, že si text této smlouvy před jejím podpisem přečetly. Dále obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena vážně, určitě a srozumitelně, se zněním této smlouvy a s podmínkami zde uvedenými smluvní strany plně souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 5) Nedílnou přílohou této smlouvy jsou její přílohy:
- a. Příloha č. 1 – Výpočetní list;
 - b. Příloha č. 2 – Situační plán.

V Praze dne

V Praze dne

.....
Česká republika – Ministerstvo životního prostředí
Ing. Pavol Pecha
ředitel odboru majetku a provozu

.....
Fine Market, s.r.o.
Vadim Kramer
jednatel

Příloha č. 1 – Výpočetní list

Předmět smlouvy	Období	Částka	Číslo účtu
Nájemné (44 m ²) včetně inventáře	měsíční	11 210,00 Kč	19-7628001/0710
Paušální částka za vodné a stočné	měsíční	100,00 Kč	7628001/0710
Paušální částka za elektrickou energii	měsíční	2 000,00 Kč	7628001/0710
Celkem		13 310,00 Kč	

Příloha č. 2 - Situační plánek