Nájemní smlouva

uzavřená v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č.116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů

mezi smluvními stranami

Česká republika - Ministerstvo zemědělství
se sídlem Těšnov 17, 117 05 Praha 1
zastoupená Ing. Jiřím Šlachtou, ředitelem odboru vnitřní správy,
IČ: 00020478
bankovní spojení: ČNB Praha 1
číslo účtu: 1226001/0710
(dále jen „**pronajímatel“** – na straně jedné)

a

…….
se sídlem ……
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u ……. v ……,
oddíl …, vložka ……
zastoupený ……..
IČ: …….
DIČ: …….
bankovní spojení: ……
číslo účtu: ……
(dále jen „**nájemce“** – na straně druhé)

I.
Předmět nájmu

1/ Pronajímatel prohlašuje, že Česká republika je vlastníkem budovy č.p. 801 postavené na pozemku parc.č. 2099, část obce Nové město, na adrese Ve Smečkách 33, Praha 1, zapsané v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Hl. město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 447, kat. území Nové Město (dále jen „Budova“), a příslušnost hospodařit s tímto majetkem státu náleží Ministerstvu zemědělství.

2/ Předmětem nájmu, upraveného touto smlouvou, jsou následující nebytové prostory v Budově se vstupem z Václavského náměstí 52/801:

a/ Prostory prodejny o výměře 188,20 m^2;
b/ Chladírna a sklady v suterénu o výměře 81,49 m^2;
c/ Přilehlé prostory v přízemí o výměře 87,67 m^2;
d/ Nebytové prostory v mezipatře o výměře 131,93 m^2;
Celková pronajatá plocha činí 489,29 m^2.
Půdorysný plán pronajímaných prostor tvoří **Přílohu č. 1** této smlouvy.

3/ Smluvní strany konstatují, že výše uvedené prostory jsou způsobilé k řádnému užívání.

II.
Účel nájmu

1/ BUDE DOPLNĚNO DLE NÁJEMCE A JEHO ČINNOSTI

2/ Nájemce se zavazuje, že nebude pronajímané prostory užívat k jiným účelům, než ke kterým jsou dle této smlouvy určeny. Porušení tohoto závazku zakládá právo pronajímatele odstoupit od této smlouvy.

3/ Nájemce je oprávněn umístit v pronajímaných prostorách své sídlo zapisované do obchodního rejstříku či místo podnikání zapisované do živnostenského rejstříku pouze na základě výslovného písemného souhlasu pronajímatele.

III.
Nájemné

1/ **Nájemné za pronajímané prostory** činí…… Kč měsíčně tj. ……Kč ročně. Nájemné je stanoveno v obvyklé výši v místě, čase a dle nabídky nájemce z veřejného výběrového řízení ze dne ….. Při stanovení výše nájemného smluvní strany vycházely z toho, že nájemné pro:

a/ Prostory prodejny ……,- Kč/1m^2 měsíčně
b/ Chladírna a sklady v suterénu ……,- Kč/1m^2 měsíčně;
c/ Přilehlé prostory v přízemí ……,- Kč/1m^2 měsíčně;
d/ Nebytové prostory v mezipatře ……,- Kč/1m^2 měsíčně;

2) Nájemné za užívání nebytových prostor bude hrazeno ve čtvrtletních splátkách převodem finančních prostředků ve výši **……,- Kč** na účet pronajímatele vedený u ČNB **č.ú. 19-1226001/0710** vždy **do 10. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.**

3) Pronajímatel je oprávněn každoročně zvýšit nájemné o míru inflace za předchozí kalendářní rok, přičemž podkladem pro tuto úpravu budou oficiální údaje zveřejněné Českým statistickým úřadem. Zvýšení lze oznámit jednostranným písemným oznámením pronajímatele nájemci.

4/ Pro případ nových nebo zvýšených daňových, odvodových nebo poplatkových povinností stanovených nebo vyměřených pronajímateli v souvislosti se správou budovy (např. daň z nemovitosti) je pronajímatel oprávněn zvýšit sjednané nájemné od 1. dne následujícího kalendářního čtvrtletí o částku odpovídající poměru roční výše těchto povinností a rozsahu nájemcem užívaných ploch.

5/ V případě prodlení nájemce s jakýmkoli peněžitým plněním, ke kterému je nájemce zavázán na základě této Smlouvy, je nájemce vedle úhrady dlužné částky povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Jakákoliv dlužná částka bude pokládána za uhrazenou tehdy, když bude připsána na účet pronajímatele**.**

IV.
Služby

1/ Nájemné nezahrnuje platby za spotřebu tepla (ústřední vytápění), vodné a stočné, výtah, odvoz odpadu a úklid společných prostor a další služby spojené s nájmem (dále jen „Služby“). Dodávku Služeb bude zajišťovat pro nájemce pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené hradit. Výše skutečných nákladů na Služby pro nájemce bude určena z celkových nákladů na Služby v Budově, a to vždy v poměru celkové výměry pronajímaných prostor k celkové výměře všech užívaných prostor v Budově.

2/ Tyto Služby budou **splatné ve čtvrtletních zálohách spolu s nájemným tj. do 10. dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí ve výši 150 000,-Kč** na účet pronajímatele vedený u ČNB č.ú. 1226001/0710. Vyúčtování poskytovaných záloh bude provedeno vždy po skončení ročního zúčtovacího období, nejpozději do 30.4. následujícího roku.

3/ Pronajímatel může každoročně upravit výši zálohy na Služby uvedenou v odst. 2/ tohoto článku, a to v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce a výši skutečných nákladů nájemce v předchozím roce.

V.
Doba a skončení nájmu

1/ Tato smlouva se uzavírá na **dobu určitou** s účinností **od …… do …….** / max. doba 8 let /.
2/ Nájemní vztah dle této smlouvy skončí, není-li v této smlouvě stanoveno jinak, pouze:
a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
b) písemnou dohodou smluvních stran; platnost nájemní smlouvy zanikne v takovém případě ke dni určenému v písemné dohodě,
c) výpovědí pronajímatele nebo nájemce z důvodů stanovených v § 9 odst. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů; platnost nájemní smlouvy zanikne v takovém případě uplynutím výpovědní lhůty,
d) odstoupením pronajímatele od smlouvy; smlouva v tomto případě pozbývá platnosti a účinnosti ke dni, kdy bylo oznámení o odstoupení nájemci doručeno,
e) zánikem pronajímatele nebo nájemce.

3/ Pronajímatel může od této smlouvy odstoupit následujících důvodů:
a) nájemce neplní řádně a včas své povinnosti,
b) nájemce hrubě nebo soustavně porušuje jednotlivá ustanovení této smlouvy,
c) pronajatý prostor přestane být pro pronajímatele dočasně nepotřebný a pronajímatel jej bude potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti (§ 27 odst.1 a 2 zákona č. 219/2000 Sb.).

4/ Výpovědní lhůta činí tři měsíce a začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

5/ Ke dni ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy je nájemce povinen předat pronajaté prostory pronajímateli v řádném stavu s přihlédnutím pouze k běžnému opotřebení. O předání bude sepsán protokol podepsaný zástupci obou smluvních stran. Součástí předávacího protokolu bude stav příslušných měřidel k okamžiku zpětného převzetí pronajatých prostor a soupis případných škod způsobených na předávaných prostorách nájemcem.

6/ Pokud nájemce po ukončení nájemního vztahu řádně nepředá nebytové prostory pronajímateli do 10 dnů po skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn učinit po písemném upozornění nájemce veškeré kroky nutné k vyklizení nebytových prostor svépomocí, a to na náklady nájemce. V takovém případě pronajímatel nejprve nájemce písemně vyzve k vyklizení nebytových prostor v náhradním termínu. Pokud nájemce ani v tomto náhradním termínu nebytové prostory sám nevyklidí a řádně pronajímateli nepředá, je pronajímatel oprávněn po rozlomení zámku nebytové prostory sám vyklidit, za účasti nezávislé osoby, a movité věci nájemce umístit po dobu 30 dní v jiném uzamykatelném prostoru, to vše na náklady nájemce. Za každý den prodlení s vyklizením nebytových prostor zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč. Ustanovení tohoto článku smlouvy však

neplatí, pokud pronajímatel svým jednáním předání zmaří nebo odmítne nebo neposkytne k němu dostatečnou součinnost.

VI.
Práva a povinnosti pronajímatele

1/ Pronajímatel je povinen předat pronajímané prostory nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
2/ Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu. Za narušení nájemních práv se však nepovažuje plánovaná oprava, která bude nájemci předem oznámena.
3/ Pronajímatel odpovídá za údržbu a opravy pronajímaných prostor (s výjimkou drobných oprav a běžné údržby pronajímaných prostor) s ohledem na běžné opotřebení, pokud škodu nezpůsobí nájemce, kdy v takovém případě bude oprava provedena na náklady nájemce. Drobné opravy a běžnou údržbu zajišťuje na své náklady nájemce. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pro posouzení, co se rozumí drobnými opravami a běžnou údržbou se budou podpůrně řídit ustanoveními § 5 a 6 vl. nař. vl. č. 258/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterým se provádí občanský zákoník. Částka do 3.000,- Kč je sjednána jako hodnota drobné opravy či běžné údržby pro potřeby této smlouvy.
4/ Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do pronajímaných prostor spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v termínu a čase stanoveném po vzájemné dohodě za účelem kontroly dodržování této smlouvy nebo běžné údržby. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do pronajímaných prostor bez osoby pověřené nájemcem pouze v případě havárie nebo živelné události, kdy se dá předpokládat, že by mohla být způsobena škoda. O této skutečnosti je pronajímatel povinen předem vyrozumět nájemce, se sdělením důvodu vstupu do prostor, a to na některé z následujících telefonních čísel: (DOPLNÍ UCHAZEČ)
5/ Pronajímatel umožní nájemci nerušený vstup do Budovy a užívání pronajatých prostor po celou dobu trvání nájmu.
6/ Budova není pojištěna, pojištění vlastních věcí si zajistí nájemce na vlastní náklady.

VII.
Práva a povinnosti nájemce

1/ Nájemce je oprávněn užívat pronajímané prostory v souladu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
2/ Nájemce se zavazuje, že v pronajatých prostorách neumístí žádnou loterii nebo podobnou hru podle zákona č. 202/1990 Sb., o loteriích a jiných podobných hrách, ve znění pozdějších předpisů.
3/ Nájemce je povinen hradit nájemné a služby dle ustanovení smlouvy.
4/ Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškerá poškození a vady pronajímaných prostor, a to jak ze zavinění nájemce, tak i bez jeho vlivu a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav a umožnit jejich provedení. Nesplněním této povinnosti nájemce odpovídá za případnou další vzniklou škodu. V případě, že poškození vznikne ze zavinění nájemce, bude oprava provedena na jeho náklady. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou na nemovitosti svojí činností, nedbalostí nebo svým zaviněním v plné výši.
5/ Nájemce se zavazuje užívat pronajímané prostory v souladu s jejich určením, dbát v celém rozsahu na dodržování všech bezpečnostních a protipožárních předpisů a opatření a dodržovat všechny ostatní právní normy vztahující se k této smlouvě. Nájemce nebude pronajímané prostory užívat, ani nesvolí či neumožní, aby byly užívány pro žádné rušivé nebo nezákonné účely a nebude rušit užívání Budovy jinými nájemníky nebo pronajímatelem.
6/ Nájemce si zabezpečí na vlastní náklady úklid a čistotu pronajímaných prostor, a to s výjimkou společných prostor.

7/ Po ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen odevzdat pronajímané prostory v takovém stavu, v jakém mu byly předány s přihlédnutím k běžnému opotřebení nebo se vzájemně písemně dohodnutými změnami. O předání pronajímaných prostor zpět pronajímateli bude vyhotoven předávací protokol.
8/ Veškeré stavební a jiné úpravy pronajímaných prostor může nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a na vlastní náklady. Pokud nebylo písemně dohodnuto jinak, budou jakékoli úpravy, technická zhodnocení, doplňky a zařízení (společně "zhodnocení nájemce") v pronajímaných prostorách nájemcem odstraněny na jeho náklady před ukončením této smlouvy, pokud pronajímatel nesvolí, aby určitá zhodnocení nájemce zůstala v pronajímaných prostorách. V tomto případě, bez ohledu na jakákoli ustanovení § 667 zákona č. 40/1964 Sb., v pozdějším znění, občanského zákoníku České republiky, se zhodnocení nájemce stanou majetkem pronajímatele, bez jakékoli náhrady a povinnosti platby pronajímatele nájemci. Smluvní strany se dohodly, že úpravy pronajímaných prostor provedené nájemcem se souhlasem pronajímatele, které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu zákona č.586/92 Sb., zákon o daních z příjmu (dále jen „ZDP“), bude po dobu trvání nájemní smlouvy odepisovat nájemce. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost, na které bylo provedeno technické zhodnocení, je zařazena do příslušné odpisové skupiny. V souladu s § 28 odstavcem 3 ZDP pronajímatel nezvýší vstupní cenu pronajímaných prostor o hodnotu těchto úprav.
9/ Nájemce v pronajímaných prostorách neumístí, ani nedovolí umístit, nebude používat, ani nedovolí používat, nebude spravovat ani nedovolí spravovat a nevnese, ani nedovolí vnést do Budovy žádné zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, infekční materiál, ropné produkty, azbest nebo azbest obsahující materiály.
10/ Pokud jakékoliv jednání, opomenutí nebo nedbalost nájemce či kteréhokoli z jeho zaměstnanců, pozvaných osob, zprostředkovatelů, zástupců a dodavatelů a jejich hostů a pozvaných osob, způsobí jakoukoliv škodu osobám, či na majetku pronajímatele nese za takovou škodu odpovědnost v plné výši nájemce.
11/ Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provedení nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
12/ Nájemce není oprávněn přenechat pronajímané prostory jiné právnické či fyzické osobě do podnájmu či jiné formy užívání či spoluužívání.
13/ Nájemce se zavazuje zachovávat mlčenlivost o všech informacích, které se v souvislosti s užíváním pronajímaných prostor dozvěděl.
14/ Nájemce se zavazuje zajistit, že do kanalizace v pronajímaných prostorách nebudou vhazovány jakékoliv objemné předměty. Nájemce bere na vědomí, že objemné předměty, které do kanalizace nepatří, způsobují zaseknutí čerpadla a tím ucpání lapolu a přečerpávající jímky, v důsledku čehož může dojít k přetečení splaškové kanalizace do suterénních prostorů Budovy. Za účelem splnění závazku nájemce uvedeného ve větě první tohoto odstavce smlouvy se nájemce zejména zavazuje umístit na toalety vhodné nádoby na objemné předměty a dále dostatečně velké vývěsky zakazující vhazování objemných předmětů do kanalizace.
15/ Nájemce se zavazuje, že nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne podpisu této smlouvy předloží pronajímateli **bankovní záruku** (tj. zejména za dodržení smluvních podmínek) ve výši **500.000,--Kč**. Právo z bankovní záruky za řádné plnění smlouvy je pronajímatel oprávněn uplatnit v případech, že nájemce nedodrží smluvní podmínky, k nimž je podle této smlouvy povinen. Před uplatněním plnění z bankovní záruky oznámí pronajímatel písemně nájemci výši požadovaného plnění ze strany banky. Nájemce je povinen doručit pronajímateli novou záruční listinu ve znění shodném s předchozí záruční listinou, v původní výši bankovní záruky, vždy nejpozději do 7 kalendářních dnů od jejího úplného vyčerpání. Bankovní záruka bude uvolněna pronajímatelem do 10 dnů po skončení účinnosti této smlouvy.
.

VIII.
Závěrečná ustanovení

1/ Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinností dnem ….2012.

2/ Tato smlouva je vyhotovena ve 4 výtiscích, z nichž každý má platnost originálu, tři výtisky smlouvy obdrží pronajímatel a jeden nájemce. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze na základě písemných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.

3/ S předchozím písemným souhlasem pronajímatele přechází tato smlouva na právního nástupce nájemce.

4/ Smluvní strany prohlašují, že se s textem této smlouvy seznámily, porozuměly mu a souhlasí s ním a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Příloha č. 1: Půdorysný plán pronajímaných prostor
Příloha č. 2: Předávací protokol
Příloha č. 3: Výpis z obchodního (živnostenského rejstříku) nájemce

V Praze dne .....

Nájemce: Pronajímatel:

…… …….....

Ministerstvo zemědělství
Ing. Jiří Šlachta
ředitel Odboru vnitřní správy