

Č.j.:1002/SFDI/3116/5440/2011

## NÁJEMNÍ SMLOUVA č. CES SFDI č. 22/2011

uzavřená dle zákona č. 116/1990 Sb. a § 663 a násl. Občanského zákoníku

### I.

#### Smluvní strany

**Pronajímatel: Státní fond dopravní infrastruktury**

Sokolovská 278, 190 00 Praha 9

IČ 70856508

**zastoupený Ing. Tomášem Čočkem, Ph.D., pověřeným zastupováním ředitele SFDI**

číslo účtu:

(dále jako pronajímatel)

**Nájemce:**

**Daniel Kadlec**

Smetanova 365, 549 54 Police nad Metují

IČ 66303257

DIČ CZ7904073254

číslo účtu:

(dále jako nájemce)

### II.

#### Předmět a účel smlouvy

2.1 Pronajímatel je na základě vkladu práva v katastru nemovitostí příslušný hospodařit s majetkem státu – domem čp. 1955 umístěným na pozemku parc.č. 3242, v Praze 9, Sokolovská 278, tak jak je zapsáno na LV č. 2003 pro kat.úz. Libeň, vedeném v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro hl.m.Prahu se sídlem v Praze. Nájemci tímto přenechává za níže uvedených podmínek do dočasného nájmu nebytové prostory o výměře 325,94m<sup>2</sup>.

2.2 Pronajímané prostory, které tvoří předmět nájmu jsou prostory v přízemí a v suterénu budovy se všemi součástmi a příslušenstvím a jejich vymezení je vyznačeno zeleně na plánu přízemí a plánu suterénu budovy, které tvoří přílohu č. 1 této nájemní smlouvy a jsou její nedílnou součástí (dále jen „pronajaté prostory“). Pronajaté prostory budou předány pronajímatelem nájemci nejpozději druhý pracovní den poté, co bude složena kauce dle odst. 3.5. Předání pronajatých prostor se uskuteční na základě zápisu o jejich předání a převzetí, který se stane následně přílohou č. 4 této nájemní smlouvy. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn v souladu s § 27

zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, přenechat výše uvedené pronajaté prostory do nájmu nájemci, přičemž neexistují okolnosti, které by bránily jeho oprávnění je pronajímat.

- 2.3 Nájemce shora uvedené pronajaté prostory od pronajímatele na základě této nájemní smlouvy přebírá do nájmu a zavazuje se užívat je přiměřeně jejich povaze a ke sjednanému účelu nájmu, kterým je provozování maloobchodní a velkoobchodní činnosti se sportovním oblečením a vybavením. Nájemce se zavazuje dodržovat v pronajatých prostorách protipožární a bezpečnostní předpisy v souladu s platnou legislativou a rovněž ostatní právní normy vztahující se k jeho činnosti. Nájemce se zavazuje dodržovat režim ochrany budovy dle pokynů pronajímatele.
- 2.4 Účelem této smlouvy je vzájemná úprava práv a povinností smluvních stran tak, aby nájemce mohl na své podnikatelské riziko a s využitím pronajatých prostor provozovat svou podnikatelskou činnost uvedenou v odst. 2.3.

### III.

#### Nájemné a úhrada za služby s nájmem spojené

- 3.1 Smluvní strany se dle zák. č. 526/1990 Sb. o cenách, ve znění pozdějších předpisů, dohodly na měsíčním nájemném za pronajaté prostory ve výši **50.000,- Kč (slovy: padesáttisíckorunčeských) bez DPH**. První platbu nájemného uhradí nájemce v měsíci září 2011. Nájemné podle věty první bude zvýšeno na částku **55.000,- Kč (slovy: padesátpěttisíckorunčeských) bez DPH** počínaje prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém pronajímatel provede výměnu výloh u pronajatých prostor.
- 3.2 Vodné a stočné bude čtvrtletně přeúčtováno dle skutečné spotřeby odpočtem z podružných měřidel, který budou provádět v součinnosti nájemce s pronajímatelem. Dodávka tepla bude měsíčně přeúčtována podle skutečně naměřených hodnot na měřidlech tepla v prodejně v měsíci, za který se spotřeba tepla vyúčtovává, násobených cenou GJ(gigajoulu). Úhrady za dodávky elektrické energie bude provádět nájemce samostatně příslušnému dodavateli na základě smlouvy, kterou s dodavatelem elektřiny uzavře. V souladu s tím bude mít nájemce u příslušného dodavatele elektřiny přihlášen na své jméno elektroměr. Pronajímatel poskytne nájemci při přihlašování elektroměru potřebnou součinnost.
- 3.3 Pronajímatel není osobou povinnou k DPH. Jestliže v dalším období bude k této dani registrován jako její plátce, vyhrazuje si pronajímatel právo uplatnit k ceně nájemného dle odst. 3.1 a za poskytované služby a dodávky spojené s nájmem pronajatých prostor zákonnou sazbu DPH. Nájemce s touto výhradou práva souhlasí. Pronajímatel a nájemce o této skutečnosti uzavřou v písemné formě dodatek k této smlouvě.
- 3.4 Na nájemné bude pronajímatelem nájemci vystavena v každém kalendářním měsíci trvání nájmu faktura. Nájemce je povinen uhradit fakturu do 14 dnů od data jejího

vystavení. Na dodávky služeb s nájmem spojených dle odst. 3.2 budou vystaveny samostatné faktury vždy v následujícím kalendářním měsíci se splatností faktury do 14 dnů od data jejího vystavení.

- 3.5 Do **5 kalendářních dnů** ode dne platnosti a účinnosti této nájemní smlouvy je nájemce povinen složit na účet pronajímatele nebo v hotovosti v pokladně pronajímatele kauci ve výši **dvouměsíčního** nájemného uvedeného v odst. 3.1 věta první. Tato kauce bude zachována po dobu platnosti této smlouvy a bude použita pro úhradu nájemného po výpovědi smlouvy nebo k úhradě dlužného nájemného. V případě, že smlouva zanikne z jiných důvodů, bude kauce pronajímatelem nájemci vrácena po započtení případných neuhrazených peněžitých závazků nájemce vůči pronajímateli vzniklých v souvislosti s plněním této nájemní smlouvy. Jestliže na účet pronajímatele, který je uveden v záhlaví této smlouvy, nebude částka ve výši **100.000,- Kč (slovy: jednototísíckorunčeských)** ve stanovené lhůtě připsána, nájemní smlouva tímto okamžikem pozbývá platnosti a účinnosti.
- 3.6 V případě prodloužení nájemce s úhradou nájemného nebo s úhradou faktur za poskytnuté služby spojené s nájmem je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodloužení ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý den prodloužení.
- 3.7 Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit cenu pevného nájemného o míru inflace v každém kalendářním roce, počínaje rokem 2012, po jejím vyhlášení Českým statistickým úřadem. Nájemce je povinen takto zvýšenou cenu pevného nájemného platit poprvé v kalendářním měsíci následujícím po doručení písemného vyčíslení takto upraveného pevného nájemného.

#### IV.

#### Doba nájmu

- 4.1 Tato nájemní smlouva se uzavírá od 20. září 2011 na dobu určitou v trvání 8 let (tj. do 19. září 2019) v souladu s § 27 odst. 2 zák.č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů. Za podmínek v něm uvedených lze nájem prodloužit. V případě, že bude mít nájemce zájem na pokračování nájemního vztahu i po ukončení této nájemní smlouvy, musí o svém zájmu na pokračování nájmu informovat písemně pronajímatele nejméně 5 (pět) měsíců před uplynutím doby, na kterou se nájemní smlouva uzavírá. Před uplynutím doby, na kterou se nájemní smlouva uzavírá lze tento nájemní vztah ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí s dvouměsíční výpovědní lhůtou pro pronajímatele i nájemce. Výpovědní lhůta počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 4.2 Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem před uplynutím sjednané doby trvání nájmu uvedené v odst. 4.1 s dvouměsíční výpovědní lhůtou, jestliže
- nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajaté prostory, přes písemné upozornění hrubě porušují klid a pořádek;
  - bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání pronajatých prostor;

- nájemce změnil účel nájmu uvedený v odst. 2.3 bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
- nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provede další úpravy v pronajatých prostorách mimo úpravy uvedené v přílohách č. 2 a č. 3 této smlouvy;
- pronajímatel bude pronajímané prostory potřebovat k plnění úkolů v rámci své působnosti při zajišťování svého účelu dle § 2 zákona č. 104/2000 Sb.

Nájemce je oprávněn vypovědět nájem před uplynutím sjednané doby s dvouměsíční výpovědní lhůtou, jestliže

- pronajaté prostory se stanou bez zavinění nájemce nezpůsobilé ke smluvenému užívání.

4.3 Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájemní smlouvu s pětidenní výpovědní lhůtou od doručení výpovědi, jestliže

- nájemce je déle než 15 kalendářních dnů v prodlení s placením nájemného;
- nájemce předá bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě;
- nájemce porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy a ani přes písemné upozornění ze strany pronajímatele nezjedná nápravu a pokračuje v porušování povinností vyplývajících z této smlouvy.

Nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájemní smlouvu s pětidenní výpovědní lhůtou od doručení výpovědi, jestliže

- nájemce přestane na základě rozhodnutí příslušného státního orgánu vykonávat činnosti, k jejichž provozování je sjednán v této smlouvě účel užívání pronajatých prostor a mezi ním a pronajímatelem nedojde k dohodě o jiném využití pronajatých prostor;
- pronajaté prostory se stanou bez zavinění nájemce nezpůsobilými k užívání k účelu dohodnutému v této smlouvě;
- pronajímatel porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy a ani přes písemné upozornění ze strany nájemce nezjedná nápravu.

4.4 Dojde-li jinak než z činnosti nebo opomenutím nájemce ke zničení některé části z pronajatých prostor, či k jejímu poškození tak, že nemůže sloužit účelům, pro které byly nájemci touto smlouvou pronajaty, nájemné právo nájemce k této věci zaniká dnem, v němž nájemce tuto skutečnost pronajímateli písemně oznámil. Tím nejsou dotčena práva na náhradu škody.

## V.

### Ostatní ujednání

5.1 Pronajímatel zajišťuje ostrahu budovy. Nenese však odpovědnost za vnesený majetek, zařízení a věci používané nájemcem, nenese odpovědnost za škodu vzniklou na výlohách pronajatých prostor činností nájemce nebo třetí osoby. Případná vzniklá škoda jde vždy k tíži nájemce. Nájemce je povinen mít po celou dobu trvání

těto nájem  
pronajímatel  
uzavřené  
září 2017

5.2 Po e  
pře  
s  
r



tého  
ky  
to  
tato nájemní smlouvy sjednané pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou pronajímateli v souvislosti s užíváním pronajatých prostor dle této smlouvy. Kopii uzavřené pojistné smlouvy je nájemce povinen pronajímateli doložit nejpozději do 30. září 2011.

- 5.2 Po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajaté prostory ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím ke zhodnocení, modernizaci a obvyklému opotřebení a s ohledem na úpravy uvedené v přílohách č. 2 a č. 3 této nájemní smlouvy, k jejichž provedení dává pronajímatel uzavřením této nájemní smlouvy souhlas. Úpravu uvedenou v příloze č. 2 spočívající v posunutí 3 ks radiátorů ústředního topení od výloh umístěných v prostoru do Sokolovské ulice je nájemce povinen realizovat prostřednictvím odborné firmy bez ujmy na majetku pronajímatele. Po skončení nájmu je nájemce povinen na vlastní náklady umístit předmětné radiátory ústředního topení na původní místa. Pronajaté prostory musí být vráceny vyklizené a čisté. O vrácení pronajatých prostor se sepíše zápis o předání a převzetí.
- 5.3 Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce provede na své náklady úpravy v pronajatých prostorech v rozsahu uvedeném v přílohách č. 2 a 3. Za tím účelem je nájemce povinen zpracovat na své náklady projektovou dokumentaci ke stavebním úpravám jako podklad pro jednání se stavebním úřadem, kterou předloží pronajímateli. Pronajímatel po předložení zpracované projektové dokumentace pro provedení stavebních úprav, včetně stanoviska statika k navrženým stavebním úpravám, vystaví nájemci pověření pro jednání se stavebním úřadem v řízení vedeném stavebním úřadem o těchto stavebních úpravách. Nájemce se zavazuje provést úpravy uvedené v přílohách č. 2 a 3 této smlouvy do 31. října 2011. Jednu kopii zpracované projektové dokumentace ke stavebním úpravám je nájemce povinen předat pronajímateli. V souvislosti s prováděnou rekonstrukcí elektrického vedení a instalací osvětlení je nájemce povinen zajistit potřebné revize elektrického vedení a kopie zápisů o provedených revizích předá pronajímateli.
- 5.4 Pronajímatel se zavazuje, že na své náklady zajistí a provede do 31. října 2011 výměnu výloh u pronajatých prostor. Pronajímatel písemně nájemci upřesní termín provedení výměny výloh. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli provést výměnu výloh a v té souvislosti umožní osobám, které budou tuto výměnu provádět vstup do pronajatých prostor v rozsahu potřebném pro provedení prací s výměnou výloh souvisejících.
- 5.5 Pokud touto smlouvou není stanoveno jinak, nájemce se zavazuje udržovat pronajaté prostory ve stavu schopném k provozování účelu stanovenému touto smlouvou a to včetně zajištění a provedení potřebných revizí stanovených právními předpisy. Nájemce se zavazuje dodržovat v pronajatých prostorech předpisy o požární ochraně a zajistí na vlastní náklady v pronajatých prostorech plnění povinností vyplývajících pro vlastníka pronajatých prostor z těchto předpisů, zejména pokud jde o revize hasících přístrojů a revize elektroinstalace.
- 5.6 Případné změny pronajatých prostor v průběhu trvání nájemního vztahu, jejichž provedení se vyžaduje stavební povolení nebo ohlášení, mohou být realizovány pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a jejich realizaci uskuteční na vlastní náklady nájemce, který současně podává žádosti na příslušný stavební úřad z pověření pronajímatele. Kompletní podkladovou dokumentaci

k takovým změnám zajišťuje na své náklady nájemce, který je současně povinen kopii dokumentaci k provedeným změnám předat pronajímateli. Technické zhodnocení pronajatých prostor může nájemce odpisovat na základě písemné smlouvy uzavřené s pronajímatelem. Údržbu a opravy do výše 10 000,-Kč za 1 opravu zajišťuje a provádí nájemce na své vlastní náklady, a to bez souhlasu pronajímatele. K provedení oprav přesahujících tuto částku je nutný písemný souhlas pronajímatele.

Pokud by s  
právních  
ustanov

6.3 Sml  
kfr

- 5.7 Jestliže nájemce, jeho zaměstnanci nebo osoby, které s ním pronajaté prostory užívají, nebo se v nich na přechodnou dobu s vědomím nájemce zdržují, způsobí jakoukoliv škodu na majetku pronajímatele, je nájemce povinen neprodleně tyto škody na své náklady odstranit, a to bez ohledu na zavinění a výši nákladů. Pokud se tak nestane a pronajímatel zjistí takto vzniklou škodu, má právo ji sám odstranit na náklady nájemce, jestliže nájemce škodu neodstraní ani v přiměřené, nejméně 15 denní lhůtě ode dne, kdy k tomu bude pronajímatelem vyzván. Odstranit škody na své náklady není nájemce povinen, pokud škoda byla způsobena pronajímatelem, osobami pro něj činnými či jinými nájemci.
- 5.8 Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu jakékoliv škody, poškození, závady či potřeby oprav, které vznikly na předmětu nájmu a které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení. Při porušení této povinnosti nájemce odpovídá za vzniklou škodu.
- 5.9 Za účelem kontroly, zda nájemce užívá pronajaté prostory řádným a sjednaným způsobem, je nájemce povinen umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor pouze za přítomnosti nájemce v předem dohodnutém termínu.
- 5.10 Nájemce je oprávněn umístit na své náklady v pronajatých prostorách a po předchozím písemném souhlasu pronajímatele i na výlohách a případně na komunikacích přilehlých k budově pronajímatele vhodné reklamní a orientační tabule, které odpovídají požadavkům a podmínkám stanoveným příslušnými právními předpisy a odpovídají charakteru činnosti vykonávané v pronajatých prostorách. Zanikne-li právo či důvod umístění těchto zařízení, je nájemce povinen je odstranit a uvést vše do původního stavu na své náklady. Totéž platí i při skončení nájemního vztahu.
- 5.11 Tato smlouva a závazky z ní vyplývající přechází na právní nástupce smluvních stran a smluvní strany se zavazují případné právní nástupce řádně a včas informovat o této smlouvě.
- 5.12 Smluvní strany nejsou odpovědny za důsledky neplnění svých závazků, je-li příčinou takového neplnění vyšší moc, pokud strana neplní závazky učinila vše pro to, aby vzniku vyšší moci zabránila.

6.4

## VI.

### Ujednání přechodná a závěrečná

- 6.1 Právní vztahy touto smlouvou založené, ale jí neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb. a Občanského zákoníku v platném znění a zákonem č. 219/2000 Sb., v platném znění.

linen kopii  
zhoceni  
ěné

- 2 Pokud by se v budoucnu stala kterákoliv část smlouvy neplatnou na základě změny právních předpisů, nemá tato skutečnost vliv na ostatní části smlouvy a neplatná ustanovení budou nahrazena v souladu s platnými právními předpisy.
- 6.3 Smluvní strany se zavazují vzájemně se informovat o skutečnostech či změnách, které mohou mít vliv na plnění povinností dle této smlouvy.
- 6.4 Tato smlouva může být měněna či doplňována pouze písemnými, oboustranně dohodnutými, postupně číslovanými dodatky, vyjma čl. III, odst. 3.7.
- 6.5 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 6.6 Právní vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem se řídí platnými právními předpisy České republiky.
- 6.7 Smlouva má ke dni jejího podpisu tři přílohy:
  - Příloha č. 1: Plán přízemí a plán suterénu s vyznačením pronajatých prostor zeleně
  - Příloha č. 2: Seznam předpokládaných investic a stavebních prací, které provede nájemce dle odst. 5.2 a 5.3 této smlouvy do 31. října 2011
  - Příloha č. 3: Plánky s vyznačením stavebních úprav, které provede nájemce dle odst. 5.3 a jejichž provedení pronajímatel odsouhlasil
  - Přílohou č. 4 se následně stane podepsaný zápis o předání a převzetí pronajatých prostor dle odst. 2.2.
- 6.8 Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, přičemž každá smluvní strana obdrží po podpisu smlouvy dva její výtisky.
- 6.9 Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Praze 15 -09- 2011

Za pronajímatele:

Nájemce: 15.9.2011

.....  
Ing. Tomáš Čoček, Ph.D.

.....  
Daniel Kadlec



Daniel Kadlec  
Smetanova 365  
594 54 Police nad Metují

30.8. 2011

Seznam předpokládaných investic a stavebních prací:

Odstranění nepotřebných vodovodních a odpadních trubek	5.000,-
Odstranění nepotřebných kabelů	3.000,-
Rekonstrukce elektrického vedení a instalace osvětlení	100.000,-
Odstranění původní krytiny a vymalování	30.000,-
Odstranění původního stropního obložení a realizace nového řešení	50.000,-
Nátěr topení	3.000,-
Vyrovnání podlahy	10.000,-
Položení podlahové krytiny	50.000,-
Nábytek a instalace	600.000,-
Odstranění příček a začištění	90.000,-
Posunutí topných těles	10.000,-
Celkem	951.000,-



## **Zápis o předání a převzetí nebytových prostorů (Příloha č. 4 k Nájemní smlouvě č. CES SFDI č. 22/2011)**

### **Smluvní strany**

Viz údaje uvedené v nájemní smlouvě pod článkem I.

### **Předmět předání a převzetí**

Nebytové prostory specifikované v nájemní smlouvě pod článkem II.

Předmětné prostory a příslušenství byly prohlédnuty pověřenými zástupci obou smluvních stran, kteří se shodli na následujícím vyjádření:

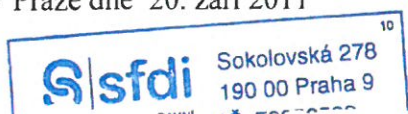
- a) Veškeré prostory a příslušenství jsou ve stavu, který nebrání jejich dalšímu užívání k provozování prodejny a činností s tím spojených.
- b) Ústřední topení je plně funkční a je zajišťováno pronajimatelem. Stav počítadla je k dnešnímu dni 86,722 MWh.
- c) Rozvod vody (SV i TUV) je plně funkční, napojený z hlavních rozvodů pronajimatele. Je osazen podružnými vodoměry jak pro SV a tak TUV. Stav počítadla k dnešnímu dni je u SV 9 842 m<sup>3</sup>, u TUV 2 200 m<sup>3</sup>.
- d) Dodávka elektrické energie je řešena samostatným rozvodem pro pronajímané prostory včetně samostatného elektroměru umístěného v zázemí recepce SFDI. Pojistková skříň je umístěna v interiéru pronajímaných prostorů. Nájemce je povinen u f. PRE a.s. zajistit si nové přihlášení a zapojení elektroměru, který je v současné době odpojen.
- e) Funkčnost nákladního výtahu nelze z důvodu odpojení prodejny od elektrické sítě f. PRE a.s. odzkoušet. Pronajimatel požaduje od nájemce jeho opětovné zprovoznění odbornou firmou do konce tohoto kalendářního roku.
- f) Přebírající straně byl předán jeden klíč od zabudovaného tresoru v místnosti č. 012 a tři klíče od hlavních vstupních dveří do místnosti č. 013. V případě výměny klíče od hlavních vstupních dveří z ul. Sokolovská resp. U Skládky je přebírající strana povinna předávající straně ihned předat jeden nový klíč, který bude uložen v tresoru ostrahy objektu SFDI.  
Dále byl přebírající straně předán jeden funkční dálkový ovládač k ústřednímu topení.

Poznámka: za body d, e je plně odpovědný nájemce.

Při užívání pronajatých prostor a provádění jejich případných úprav a změn je nájemce povinen dodržovat postupy a podmínky tak, jak jsou uvedeny v článku V. nájemní smlouvy.

Pověření zástupci smluvních stran se zněním tohoto zápisu bez výhrad souhlasí a tuto skutečnost potvrzují svými podpisy.

V Praze dne 20. září 2011



.....  
předávající

.....  
přebírající