

SMLOUVA

O

NÁJMU

Smrčka a Kubálek v.o.s.

se sídlem Opatovická 159/17, Nové Město, 110 00 Praha 1

insolvenční správce dlužníka **UniControls a.s.**

se sídlem Křenická 2257/16, Strašnice, 100 00 Praha 10

IČO: 649 48 706

DIČ: CZ64948706

zapsané v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B, vložka 3674

zastoupena JUDr. Janem Kubálkem, ohlášeným společníkem

dále jen „**Nájemce**“

a

dále jen „**Pronajímatel**“

dále společně také jen „**Smluvní strany**“

dnešního dne uzavřely následující

SMLOUVU O NÁJMU

I.
PREAMBULE

1.1 Usnesením Městského soudu v Praze ze dne 14.2.2019, č.j. **MSPH 90 INS 1511/2019-A-12**, byl zjištěn hrozící úpadek dlužníka UniControls a.s., se sídlem Křenická 2257/16, Strašnice, 100 00 Praha 10, IČO 64948706, právnická osoba zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3674 (dále jen „**Dlužník**“) a insolvenčním správcem Dlužníka byla ustanovena společnost Smrčka a Kubálek v.o.s., se sídlem Opatovická 159/17, 110 00 Praha 1.

1.2 Usnesením Městského soudu v Praze ze dne 29.5.2019, č.j. **MSPH 90 INS 1511/2019-B-57**, byl na majetek Dlužníka prohlášen konkurs.

1.3 Pronajímatel se stane vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí:

- a) pozemku parc. č. 3730/1, jehož součástí je stavba č.p. 2257 v části obce Strašnice;
- b) pozemku parc. č. 3731/1;
- c) pozemku parc. č. 3731/2;
- d) pozemku parc. č. 3731/3;

to vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 2563 pro katastrální území Strašnice (dále jen „**Nemovité věci**“).

1.4 V Nemovitých věcech, resp. jejich části, je nadále v rámci insolvenčního řízení provozován závod Dlužníka. Možnost provozování závodu Dlužníka, jehož provozování vede ke zvýšení hodnoty majetkové podstaty Dlužníka a tím i k budoucímu vyššímu uspokojení přihlášených pohledávek věřitelů Dlužníka, je podmíněna tím, že Dlužník bude moci Nemovité věci, resp. jejich část, užívat.

1.5 Vzhledem k tomu, že:

- užívání Nemovitých věcí, resp. jejich části, Dlužníkem je nezbytnou podmínkou pro další pokračování provozu závodu Dlužníka,
- je v zájmu věřitelů Dlužníka, aby pokračoval provoz závodu Dlužníka a tím došlo ke zvýšení hodnoty majetkové podstaty Dlužníka a k budoucímu vyššímu uspokojení přihlášených pohledávek Dlužníka,

se Smluvní strany rozhodly za účelem umožnění pokračování provozu závodu Dlužníka uzavřít tuto smlouvu o nájmu (dále jen „**Smlouva o nájmu**“)

II. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

- 2.1 Pronajímatel tímto přenechává Nájemci k dočasnému užívání část Nemovitých věcí, a to prostory vymezené ve schématu, který je přílohou č. 1 Smlouvy o nájmu, a v přehledové tabulce místností, která je přílohou č. 2 Smlouvy o nájmu, a dále 4 parkovacích míst v areálu Nemovitých věcí (dále jen „**Předmět nájmu**“)
- 2.2 Nájemce Předmět nájmu od Pronajímatele do dočasného užívání přijímá a zavazuje se zaplatit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné a cenu služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu.
- 2.3 Smluvní strany prohlašují, že Smlouva o nájmu je uzavírána za účelem uvedeným v článku I. Smlouvy o nájmu, tj. za účelem zajištění pokračování provozu závodu Dlužníka.
- 2.4 Smluvní strany ujednávají, že bez souhlasu Pronajímatele nebude Nájemce žádným způsobem měnit Předmět nájmu.

III. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 3.1 Pronajímatel je povinen předat Předmět nájmu Nájemci ve stavu způsobilém k řádnému dočasnému užívání a v tomto stavu jej vlastním nákladem udržovat. Předmět nájmu bude Pronajímatelem předán Nájemci dnem nabytí účinnosti této Smlouvy o nájmu. O předání Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol.
- 3.2 Po skončení nájmu podle Smlouvy o nájmu provede Pronajímatel prohlídku Předmětu nájmu a o jeho předání bude smluvními stranami sepsán předávací protokol. Nájemce je povinen Předmět nájmu předat Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a ke zhodnocení Předmětu nájmu dle této Smlouvy o nájmu.
- 3.3 Nájemce prohlašuje, že je mu stav Předmětu nájmu znám, neboť Dlužník byl jeho vlastníkem a byl Dlužníkem užíván.
- 3.4 Nájemce je oprávněn Předmět nájmu užívat pouze za účelem provozování závodu Dlužníka a není oprávněn dát Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě a ani jinak umožnit užívání Předmětu nájmu nebo jeho části třetí osobou.
- 3.5 Nájemce je povinen na Předmětu nájmu provádět na vlastní náklad drobné opravy a údržbu. Drobnými opravami a údržbou se pro účely Smlouvy o nájmu rozumí opravy a údržba, jejichž cena nepřesáhne částku 2.000,- Kč bez DPH pro každý případ jednotlivě.
- 3.6 Pronajímatel zajistí Nájemci řádný a neomezený přístup do Předmětu nájmu, a to jak přes případné společné prostory v Nemovitých věcech, tak přes přístupové pozemky

k Předmětu nájmu. Při výkonu práv jsou však Nájemce, jeho zaměstnanci a třetí osoby k tomu Nájemcem zmocněné, postupovat s maximální možnou péčí a obezřetností.

- 3.7 Do Předmětu nájmu jsou oprávněni vstoupit jak zaměstnanci Nájemce, tak zaměstnanci Dlužníka, tak i třetí osoby, kterým ke vstupu do Předmětu nájmu udělil Nájemce souhlas.
- 3.8 Pronajímatel bude zajišťovat pro Nájemce služby spojené s nájmem. Náklady na služby budou hrazeny dodavatelům služeb Pronajímatelem.
- 3.9 Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli veškeré škody, ke kterým by na Předmětu nájmu nebo Nemovitých věcech došlo v důsledku činnosti Nájemce nebo jím pověřených osob.

IV.

PLATBY

- 4.1 Nájemce se zavazuje Pronajímateli zaplatit nájemné za užívání Předmětu nájmu ve výši Kč 73.747,- Kč bez DPH měsíčně ode dne účinnosti této smlouvy.
- 4.2 Nájemné bude hrazeno měsíčně na základě faktur vystavených Pronajímatelem do 10. dne měsíce, za který se nájemné hradí, se splatností 14 dnů ode dne doručení Nájemci.
- 4.3 Smluvní strany si dále sjednávají, že Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli náklady za služby spojené s nájmem. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli zálohy na úhradu služeb spojených s nájmem ve výši dle skutečně předepsaných záloh od dodavatelů služeb, které bude Pronajímatel Nájemci měsíčně přefakturovávat. Zálohy na úhradu služeb spojených s nájmem jsou splatné společně s nájemným. Nejpozději do jednoho měsíce od dne skončení nájmu bude Pronajímatelem provedeno vyúčtování skutečné výše spotřeby a nákladů za služby, a to daňovým dokladem, ve kterém budou zohledněny Nájemcem uhrazené zálohy. Případný nedoplatek je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli do 14 dnů od data vystavení daňového dokladu, případný přeplatek je Pronajímatel povinen vrátit na účet majetkové podstaty Dlužníka, č.ú. 115-9920850287/0100, vedený u Komerční banka, a. s., do 14 dnů od provedení vyúčtování.

V.

TRVÁNÍ SMLOUVY

- 5.1 Smlouva o nájmu se uzavírá na dobu určitou do 30. 6. 2020 nebo do dne prodeje závodu (podniku) Dlužníka nebo do dne zrušení konkursu prohlášeného na majetek Dlužníka, a to do dne, který nastane dříve.
- 5.2 Smlouva o nájmu nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 5.3 Smlouva o nájmu nabývá účinnosti dnem právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k Nemovitým věcem ve prospěch Pronajímatele.
- 5.4 Nájemce je oprávněn odstoupit od Smlouvy o nájmu v případě podstatného porušení povinností ze Smlouvy o nájmu ze strany Pronajímatele. Odstoupení Nájemce od

Smlouvy o nájmu musí předcházet písemná výzva, ve které Nájemce Pronajímatele upozorní na podstatné porušení povinnosti ze Smlouvy o nájmu a vyzve ho k ukončení jednání způsobujícího porušení povinností. Pokud Pronajímatel výzvu Nájemce v přiměřené lhůtě neuposlechně, je Nájemce bez dalšího oprávněn od Smlouvy o nájmu odstoupit. Za podstatné porušení povinnosti ze Smlouvy o nájmu ze strany Pronajímatele se považuje zejména prodlení se splněním jakéhokoliv závazku Pronajímatele trvající déle než 30 dnů.

- 5.5 Pronajímatel je oprávněn odstoupit od Smlouvy o nájmu v případě podstatného porušení povinnosti ze Smlouvy o nájmu ze strany Nájemce. Odstoupení Pronajímatele od Smlouvy o nájmu musí předcházet písemná výzva, ve které Pronajímatel Nájemce upozorní na podstatné porušení povinnosti ze Smlouvy o nájmu a vyzve ho k ukončení jednání způsobujícího porušení povinností. Pokud Nájemce výzvu Pronajímatele v přiměřené lhůtě neuposlechně, je Pronajímatel bez dalšího oprávněn od Smlouvy o nájmu odstoupit. Za podstatné porušení povinnosti ze Smlouvy o nájmu ze strany Nájemce se považuje zejména prodlení se splněním jakéhokoliv závazku Nájemce trvající déle než 30 dnů.
- 5.6 Odstoupení od Smlouvy o nájmu je účinné okamžikem doručení písemného oznámení o odstoupení od této smlouvy druhé smluvní straně.
- 5.7 Smluvní strany jsou oprávněny nájem ukončit písemnou výpovědí z důvodů dle ustanovení § 2308 a § 2309 OZ s tím, že výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 5.8 Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace ustanovení § 2230 a § 2232 OZ na Smlouvu o nájmu a smluvní vztah jí založený.

VI. DORUČOVÁNÍ A OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

- 6.1 Písemnosti mohou být doručovány jak v listinné, tak v elektronické podobě. Pokud se strany nedohodnou jinak, může být používána rovnocenně jak listinná, tak elektronická forma, přičemž obě dvě formy mají stejnou důkazní hodnotu. Odstoupení od Smlouvy o nájmu však může být doručováno pouze v listinné podobě.
- 6.2 Písemnosti v listinné podobě se doručují na adresu sídla Pronajímatele a sídla Nájemce, pokud se obě smluvní strany nedohodnou jinak, a to prostřednictvím držitele poštovní licence (poštou), kurýrem, osobně nebo jiným prokazatelným způsobem.
- 6.3 Veškerá sdělení týkající se Smlouvy o nájmu, případně vztahů ze Smlouvy o nájmu vyplývajících, se považují za doručená i tehdy, pokud byla zaslána formou doporučené poštovní zásilky na adresu druhé smluvní strany uvedenou v úvodní části Smlouvy o nájmu (identifikaci smluvních stran). V takovém případě, že zásilka se považuje za doručenou třetím dnem ode dne jejího odeslání s využitím provozovatele poštovních služeb.

VII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1 Bude-li Pronajímatel jakýmkoli způsobem převádět vlastnické právo k Předmětu nájmu (zejména prodejem, směnou, vložením do základního kapitálu) na třetí osobu, je povinen učinit obsah Smlouvy o nájmu přílohou jakéhokoli právního dokumentu (zejména smlouvy), jehož uzavřením ve formě právního jednání je předpokladem (titulem) pro změnu vlastnického práva k Předmětu nájmu, nebo budoucího vlastníka Předmětu nájmu jinak seznámit se zněním Smlouvy o nájmu.
- 7.2 Smluvní strany konstatují, že Smlouva o nájmu je uzavírána za účelem zajištění pokračování provozu závodu Dlužníka v Předmětu nájmu a výše nájemného dle Smlouvy o nájmu je tedy přiměřená a nemůže tedy za žádných okolností odůvodnit využití institutu tzv. „neúměrného zkrácení“ dle ustanovení § 1793 OZ.
- 7.3 Pronajímatel prohlašuje, že podepsal kupní smlouvu na Nemovité věci a uhradil kupní cenu dle kupní smlouvy, a dále podepsal návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch Pronajímatele do katastru nemovitostí.
- 7.4 Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je pojištěn v nezbytném rozsahu a zavazuje se toto pojištění ponechat v platnosti po celou dobu nájmu dle Smlouvy o nájmu.
- 7.5 Nájemce prohlašuje, že je pojištěný pro případ škody na cizím majetku, a zavazuje se, že toto pojištění bude mít uzavřeno po celou trvání nájmu Smlouvy o nájmu.
- 7.6 Smluvní strany konstatují, že si Smlouvu o nájmu podrobně přečetly, zcela jednoznačně porozuměly jejímu obsahu, neuzavírají ji v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, nejsou jim známy žádné skutečnosti, které by bránily jejímu uzavření, a takto ji podepisují.
- 7.7 Veškeré změny a doplnění Smlouvy o nájmu budou provedeny formou písemných vzestupně číslovaných dodatků vyjadřujících vůli a podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 7.8 Součástí Smlouvy o nájmu jsou následující přílohy:
- Příloha č. 1 – Schéma (půdorys) Předmětu nájmu
- Příloha č. 2 – Přehledová tabulka místností Předmětu nájmu
- 7.9 Případné spory mezi smluvními stranami budou řešeny obecným soudem dle příslušných ustanovení zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.
- 7.10 Smlouva o nájmu se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení obdrží Pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží Nájemce.

V Praze dne:

V Praze dne:

Za Nájemce:

Za Pronajímatele: