

1.1.2016
NEKREDITO

**Smlouva o nájmu prostor určených k podnikání
č. 03/2016/AE**

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,
níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito účastníky:

A/ SPORTaS, s.r.o.

jednající: Ing. Miroslav Otcovský, jednatel

sídlo: Litvínov, Jiráskova 413

IČ: 250 05 430, DIČ: CZ25005430

registrace: obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C,
vločka č. 10590

(dále jen **pronajímatel**)

a

B/ JUDr. Daniel Volák, advokát

Advokátní kancelář

sídlo: Jiráskova 413, 436 01 Litvínov

IČ: 15677311, DIČ: CZ650906888

registrace: osvědčení ČAK v Praze č. 4293

(dále jen **nájemce**)

t a k t o :

Článek I.

Předmět a účel této smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.
2. Tato smlouva nahrazuje smlouvu č. 03/2014 ze dne 15.01.2014 ve znění pozdějších dodatků, která tímto pozbývá platnosti ke dni 31.12.2015.

Článek II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem objektu BCL na Jiráskově ulici č.p. 413 na stavební parcele č. 2287/4 a této stavební parcely č. 2287/4, zapsaných na LV 2995 pro k.ú. Horní Litvínov, obec Litvínov, okres Most u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most. Zároveň pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn dát do nájmu jednotlivé nebytové prostory objektu BCL, a to v takovém rozsahu, jak je dále uvedeno a specifikováno.
2. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou jsou následující prostory určené k podnikání:
kancelář č. 103a+b, 104, 106c, podlahová plocha 122 m2
(dále jen předmět nájmu)
3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat výše uvedené nebytové prostory do nájmu nájemci.
4. Předmět nájmu je zakreslen na plánu, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.

Článek III. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu podle předchozího článku této nájemní smlouvy. Předmět nájmu bude užíván výlučně k následujícím činnostem:

výkon advokacie, správa konkurzních podstat a činnosti související

2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebnětechnického určení vhodný pro účel nájmu dle předchozího odstavce a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
3. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci v takovém stavu, aby mohl sloužit ke sjednanému účelu. Pronajímatel zajistí nerušené užívání kanceláře/výrobní haly po celou dobu nájmu. Naproti tomu nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu a zavazuje se jej užívat jako řádný hospodář.

Článek IV. Doba nájmu

1. Tato smlouva je platná od 1.1.2016 a uzavírá se na dobu neurčitou.
2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu písemnou a řádně odůvodněnou výpovědí doručenou druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta se sjednává na 1 rok a počíná běžet první den následujícího měsíce po doručení výpovědi.
3. Nájemce je oprávněn vypovědět smlouvu písemnou a řádně odůvodněnou výpovědí doručenou druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta se sjednává na 3 měsíce a počíná běžet první den následujícího měsíce po doručení výpovědi.

Článek V. Nájemné, cena služeb a jejich splatnost

1. Nájemné za kalendářní měsíc je stanoveno po dohodě smluvních stran takto:

**nájemné (včetně 2 parkovacích míst před administrativní budovou)
15.350,- Kč bez DPH**

**služby (teplo, voda)
2.215,- Kč bez DPH**

**elektrina společných prostor
875,- Kč bez DPH**

2. Pronajímatel má právo upravit výši nájemného podle míry inflace (vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen) vyhlášené Českým statistickým úřadem. Výše nájmu bude upravena od 1. dne následujícího kalendářního měsíce po vyhlášení a platná bude do dalšího vyhlášení.
3. Zvýší-li v průběhu roku dodavatelé ceny služeb (zejm. teplo, elektrina, vodné a stočné, odvoz odpadu atd.), vyhradzuje si pronajímatel právo toto vyfakturovat nájemci dodatečně. Při zvýšení ceny služeb spojených s nájmem bude sepsán písemný dodatek ke smlouvě.
4. Nájemné bude nájemcem pronajímateli hrazeno v pravidelných měsíčních splátkách vždy k 15. dni daného měsíce dle sjednaného aktuálního platebního kalendáře, a to převodním příkazem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo v hotovosti.

5. V případě, že pronajímatel zajistí dotace na nájemné, příp. služby, bude toto řešeno zpětně, a to formou dobropisu dotovaného nájemného, příp. služeb za dané období.
6. Nezaplacení nájemného či služeb souvisejících s nájmem řádně a včas je skutečností opravňující pronajímatele odstoupit od této smlouvy. Nájemce s touto podmínkou výslovně souhlasí a dále souhlasí s tím, že v případě nezaplacení bude vymáhána celá částka včetně případné dotace. Účinky odstoupení pak dle výslovné dohody účastníků nastávají ode dne doručení písemného odstoupení nájemci, tj. účinky ex nunc. Odstoupením od smlouvy tedy není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, na zaplacení smluvní pokuty, úroku z prodlení apod.
7. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z fakturované částky za každý započatý den prodlení s úhradou faktury.
8. V případě prodlení s úhradou faktury je nájemce povinen pronajímateli zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Článek VI. Podmínky poskytování služeb

1. Nájemce je povinen nad rámec nájemného hradit (spolu s nájemným) cenu služeb souvisejících s nájemním vztahem, a to především za dodávky elektrické energie společných prostor, vody, tepla, úklidu, péči o zeleň a komunikaci, odvoz odpadů apod., výši ceny za tyto služby určuje pronajímatel.
2. Nájemce je povinen hlásit veškeré změny týkající se společnosti (změnu v OR, registrace k daním atd.) bezprostředně po jejich uskutečnění. V případě, že tak neprovede, nese odpovědnost za případné penále či pokuty.
3. Poskytování níže uvedených služeb a používání uvedené infrastruktury je součástí ceny nájemného, pokud není dále stanoveno jinak.

Poskytované služby:

- recepce a přepážka pro zákazníky
- denní dodávka a odesílání pošty
- globální pojištění
- údržba a úklid areálu

Infrastruktura :

- parkoviště u zadního vchodu do budovy
- recepce
- sociální zařízení
- kuchyňky

4. Používání služeb je podřízeno racionálnímu spolupodílňictví mezi nájemci v objektu. Čerpání nad rámec bude zvlášť účtováno každý měsíc. Zvlášť se bude účtovat odesílání a přijímání faxů, odesílání pošty, konzumace nealkoholických nápojů, hodiny práce sekretářky, kopírování a ostatní přímo měřitelné úkony, a to měsíčně. Každý započatý měsíc bude účtován jako celý měsíc.

Článek VII. Závěrečná ustanovení

1. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe ustanovení původnímu, neúčinnému.
2. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou exemplářích, přičemž každý má platnost originálu. Každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení této smlouvy. Jakákoliv změna je neplatná, pokud nemá formu písemného číslovaného dodatku podepsaného oprávněnými zástupci smluvních stran.
3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na právní nástupce účastníků. Nájemce není oprávněn z jakéhokoliv důvodu věci pronajímatele zadržovat, či započíst proti pohledávkám pronajímatele své nebo postoupené pohledávky, či toto jednání nebo jednání obdobné umožnit třetí osobě, to vše bez písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nedílnou součástí smluvního textu této smlouvy jsou přílohy č. 1 plán budovy, č. 2. všeobecné nájemní podmínky, č. 3 provozní řád, č. 4 předávací protokol. Nájemce se zavazuje respektovat a dodržovat zejména všeobecné nájemní podmínky a provozní řád.
5. Smluvní strany po bedlivém seznámení se zněním této smlouvy prohlašují, že je jim znám její smysl a účel, že tato odpovídá projevu jejich vůle, a že k ní přistupují svobodně a vážně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, aniž by považovaly byť i jediné její ujednání za nesrozumitelné. Na důkaz toho ji podepisují.

V Litvínově, dne 2. 1. 2016

Pronajímatel :

Nájemce:



**Příloha č. 2 ke smlouvě o nájmu prostor určených k podnikání
č. 02/2016/AE**

Tyto Všeobecné nájemní podmínky upravují vztahy mezi nájemcem a pronajímatelem prostor určených k podnikání v objektu BCL a tvoří nedílnou součást předmětné nájemní smlouvy.

Článek I.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ke dni začátku pronájmu, a to v takovém stavu, aby jej mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu. Převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu, počtu předaných klíčů atd. bude protokolován v předávacím protokole, který podepíše pronajímatel a nájemce.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádné a nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy. Obsahem této povinnosti je zejména zajištění dodávek elektrické energie, vody a odvodu použité vody, jakož i dodávek tepla. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení výkonu této smlouvy užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel se této povinnosti zproští, pokud nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.
3. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny kdykoli provést technickou i jinou kontrolu předmětu nájmu a nájemce je povinen takovou kontrolu umožnit a poskytnout požadovanou součinnost. Jinak odpovídá za všechny škody vzniklé na předmětu podnájmu. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k prostorům, které jsou předmětem nájmu, a nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámků.

Článek II.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat prostor určený k podnikání v rozsahu a účelu dle nájemní smlouvy a to po celou dobu nájemního vztahu. Nájemce je povinen hradit nájemné dle příslušných ustanovení nájemní smlouvy. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i některé náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle příslušných ustanovení nájemní smlouvy. Nájemce je povinen provádět pravidelnou kontrolu předmětu nájmu zejm. z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce tak, aby nedocházelo k jakýmkoli škodám. Nájemce musí vybavit pronajaté prostory protipožárním vybavením, odpovídajícím povaze výroby, kterou provozuje.
2. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak za přičiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností pronajímateli vznikla a nemá nárok na slevu z nájemného ani na náhradu účelně vynaložených nákladů.
3. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních uživatelských a nájemních práv v objektu a před objektem, v němž se nachází předmět nájmu. Zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých či hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednat tak, aby výkon ostatních nájemních a uživatelských práv v domě nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře. Jakékoliv zasahování do nájemních, uživatelských a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřijatelné.
4. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář a v předmětu nájmu zajistí na své náklady běžný úklid.
5. **Nájemce se zavazuje neparkovat vozidla v chodbě u výrobních hal, když vjezd do předmětné chodby je povolen pouze pro nakládku a vykládku materiálu.**

**Článek III.
Podnájem**

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu, ledaže k tomu obdrží předchozí písemný a výslovný souhlas pronajímatele, jinak je tento podnájem neplatný. Podnájemce odpovídá za řádné užívání předmětu nájmu či jeho části i za třetí osobu.

**Článek IV.
Stavební a jiné úpravy**

1. Veškeré úpravy prováděné nájemcem v předmětu nájmu a v jiných prostorách objektu vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele a provádí je nájemce sám na svůj účet a bez nároku na úhradu, byť částečnou. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložena v žádosti nájemce. Úpravy provedené v rozporu s tímto ustanovením budou na náklady a nebezpečí nájemce pronajímatelem odstraněny.
2. Souhlasu pronajímatele (taktéž výslovného, předchozího a písemného) je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítku, tabulky apod.).

**Článek V.
Valorizace**

1. Peněžitá plnění dle této smlouvy mohou být zvyšována pronajímatelem, a to zejm. dle výše inflace zjištěné za příslušný uplynulý kalendářní rok Českým statistickým úřadem v Praze, či dle výše zveřejněné vládou ČR, a taktéž v případě zvyšování cen ze strany dodavatelů služeb. Takto upravená peněžitá plnění se pak považují za peněžitá plnění dle této smlouvy.

**Článek VI.
Pojištění**

1. Pronajímatel má uzavřenou pojistku pouze vztahující se na škody způsobené poškozením budovy (zejména elementární vlivy - živly). Pronajímatel neodpovídá za jakékoli jiné škody, zejména na škody vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Pojištění majetku, odpovědnosti za škodu apod. je povinen zajistit si na své náklady nájemce.

**Článek VII.
Zvláštní ustanovení**

1. Nájemce odpovídá dle obecně závazných předpisů za škody vzniklé na pronajatém nemovitém a movitém majetku. Tyto škody pronajímateli neprodleně oznámí, odstraní a uhradí. Nájemce dále zajistí dodržování předpisů požární ochrany, hygienických předpisů a dalších opatření učiněných pronajímatelem.
2. Nájemce se zavazuje hradit náklady spojené s běžným užíváním nebytových prostor a bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu nutných oprav a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
3. Nájemce si zajišťuje vybavení předmětu nájmu nábytkem a všech nezbytných věcí pro fungování sám. Jsou-li požadovány určité zvláštnosti, bude pronajímatelem posouzena nezbytnost těchto opatření. Všechny náklady vzniknuvší z případné realizace této žádosti budou hrazeny nájemcem. Při skončení užívání se nájemce zavazuje předat předmět nájmu pronajímateli v bezvadném a užitelném stavu, tj. zejména řádně vyklizené a vymalované, nebude-li dohodnuto jinak.
4. Nájemce obdrží klíče zajišťující vstup do budovy a kanceláře a ovladač od závory. Předávací protokol bude přílohou nájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč v případě ztráty či nevrácení předmětných klíčů a smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč v případě ztráty či nevrácení ovladače od závory.
5. Tyto Všeobecné nájemní podmínky nabývají platnosti a účinnosti dnem podpisu smlouvy.

V Litvínově, dne 2.1.2016

Pronajímatel :

SPORTaS, s.r.o.
Jiráskova 443, 436 01 Litvínov
IČO: 250 05 430, DIČ: CZ25005430

Nájemce:

PROVOZNÍ ŘÁD BUSINESS CENTRA LITVÍNOV

1. Pracovní doba : pondělí – pátek 7:30 – 15:00 hodin

Po 17. hodině je nutné zamykat zadní i hlavní vchod (mechanicky i elektronicky).

2. Elektronický zabezpečovací systém

Každý je povinen elektronicky zabezpečovat své prostory a vstupy do objektu mimo pracovní dobu. V případě způsobení planého poplachu a následného výjezdu Městské policie zaplatí klient pokutu 500,- Kč za tento výjezd. Výjezdu Městské policie lze předejít okamžitým oznámením planého poplachu, a to na telefonním čísle **476 752 881** nebo **156**.

3. Požární systém

V případě požáru je nutno tuto skutečnost neprodleně ohlásit. Ohlašovna požáru je v sekretariátu Business Centra.

Ve výrobních prostorech jsou umístěna automatická čidla, v administrativní části budovy dva ruční hlásiče. Popřípadě je nutno volat linku **150**.

4. Úrazy

V případě úrazu či poranění je možno použít lékárničku, která se nachází v sekretariátu Business Centra. Popřípadě je nutno volat linku **155**.

5. Závady

Klient je povinen neprodleně ohlásit jakékoliv závady, případné připomínky a požadavky.

6. Úspory

Klientům se ukládá neplýtvat energiemi.

7. Kouření

Ve společných prostorech administrativní budovy Business Centra je zakázáno kouřit.

8. Parkování před administrativní budovou

Parkování před administrativní budovou je povoleno pouze klientům, kteří mají pronajaté parkovací místo.

V ostatních případech je možné využívat zadní parkoviště nebo parkoviště v okolí budovy.

9. Dodržování pořádku

Každý je povinen dodržovat pořádek v celém areálu BCL, a to zejména při vjezdu do halové části budovy.

V Litvínově, dne 1.1.2016