

Exportní garanční a pojišťovací společnost, a.s.

sídlo: Praha 1, Vodičkova 34/701, PSČ 111 21

zastoupená: předsedou představenstva Ing. Janem Procházkou

IČ: 45279314

DIČ: CZ45279314

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1619

bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s., číslo účtu 1795247/0300

(dále jen „pronajímatel“)

a

KEZA s.r.o.

sídlo: Praha 1 – Staré Město, Platnéřská 88/9, PSČ 110 00

zastoupená: prokuristou Volkanem Kaynakem

IČ: 06707076

DIČ: CZ06707076

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 287443

bankovní spojení: Komerční banka, a.s. číslo účtu: 115-583690207/0100

(dále jen „nájemce“)

uzavírají **smlouvu o nájmu** prostor sloužících podnikání v objektu č.p. 701, Vodičkova ul. 34, Praha 1.

I.

Smlouva je uzavřena dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a dále dle obecně závazných právních předpisů upravujících nájem prostor sloužících podnikání (dále jen „prostory“).

II.

1. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání prostory sloužící k podnikání, jejichž je vlastníkem, v domě č.p. 701, Vodičkova ul. 34, Praha 1, o celkové výměře 43,91 m² (označeny č. 057 - prodejna, č. 058 a č. 059), které se nacházejí v prvním nadzemním podlaží v pasáži objektu. Umístění a specifikace pronajímaných prostor jsou uvedeny ve výkresové dokumentaci, která je přiložena k této smlouvě.
2. Pronajaté prostory sloužící podnikání bude nájemce užívat výhradně ke své podnikatelské činnosti: prodej dámských a pánských oděvů, obuvi, módních doplňků a interiérových dekorací. Oprávnění k činnosti doložil nájemce výpisem z obchodního rejstříku, který je přiložen k této smlouvě.
3. Pronajímatel prohlašuje, že prostory sloužící podnikání specifikované v odst. 1 tohoto článku přenechává nájemci k užívání za dále uvedených podmínek.

III.

1. Nájemní vztah vzniká dne 1. června 2019 a jeho trvání se stanovuje na dobu neurčitou.
2. O předání a převzetí prostor sloužících podnikání sepíše obě strany protokol.
3. Vypovědět Smlouvu může kterákoliv strana bez uvedení důvodu písemnou výpovědí ve lhůtě tři měsíce, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení.
4. Nesplní-li nájemce řádně a včas své povinnosti uvedené v článku IV. odst. 2. a 3. Smlouvy, tj. nezaplatí řádně a včas nájemné a poplatky za služby s tím spojené a to ani ve lhůtě stanovené pronajímatelem v upomínce, kterou vyzve pronajímatel nájemce k dodatečné úhradě, nebo jinak závažně či opakovaně (více než dvakrát) poruší své povinnosti dle této Smlouvy nebo právních předpisů, je pronajímatel oprávněn vypovědět písemně Smlouvu s uvedením důvodu ve lhůtě jeden měsíc, a to po předchozí písemné výzvě nájemci k plnění jeho povinností. K datu posledního dne výpovědní lhůty je nájemce povinen předat pronajaté prostory v řádném stavu pronajímateli.

IV.

1. Cena za pronájem je sjednána smluvně ve výši :

nájemné za 1 m ² pronajaté plochy ročně činí	5 800,- Kč,
výše ročního nájemného činí	254 678,- Kč,

výše čtvrtletního nájemného činí	63 670,- Kč.
----------------------------------	--------------

Výše čtvrtletní zálohy za služby uvedené v příloze této smlouvy činí 4 200,- Kč.

2. Nájemné je nájemce povinen platit bezhotovostně na účet pronajímatele čtvrtletně předem, vždy 15. den prvního měsíce příslušného čtvrtletí na základě pronajímatelem vystavené faktury. Smluvní strany sjednaly, že nájemné za měsíc červen bude oproti předchozí větě splatné 5. den ode dne podpisu této Smlouvy.
3. Náklady za služby spojené s užíváním prostor, které jsou uvedeny v příloze č. 3 této Smlouvy, se zavazuje nájemce platit zálohově spolu s nájmem od 1. 6. 2019. Smluvní strany sjednaly, že zálohy za služby za měsíc červen budou splatné 5. den od podpisu této Smlouvy. Náklady na služby spojené s nájmem budou vyúčtovány pronajímatelem 1x za kalendářní rok včetně DPH, a to nejpozději do konce 1. čtvrtletí následujícího roku.
4. Pronajímatel si vyhrazuje právo upravit výši nájemného podle úředně stanovené míry inflace za minulé roční období, a to vždy k 1. dubnu příslušného roku písemným oznámením nájemci.
5. Pronajímatel si vyhrazuje právo úpravy zálohy za služby spojené s užíváním prostor v souladu s vývojem cen těchto služeb, a to i v průběhu kalendářního roku. Úprava zálohy za služby bude písemně předem oznámena nájemci.

6. Pronajímatel si vyhrazuje právo uzavření pasáže pronajímaného objektu maximálně 4 kalendářní dny v roce. Uzavření pasáže bude oznámeno písemně nejpozději 14 kalendářních dnů předem a nezakládá nárok na jakoukoli náhradu (snížení nájemného, ušlý zisk apod.). Rovněž má pronajímatel právo okamžitého uzavření vstupů do pasáže objektu po dobu nezbytně nutnou v případě mimořádných situací (např. ohrožení majetku a bezpečnosti osob při masových demonstracích, živelných pohromách), a to bez nároku nájemce na jakoukoli náhradu (snížení nájemného, ušlý zisk apod.).
7. Samostatně budou přefakturovány skutečné náklady fakturované organizací spojů za používání zapůjčené telefonní linky.
8. Prostory jsou řešeny jako samostatná odběrní místa elektřiny. Přihlášku k odběru elektřiny a připojení elektroměru si zajistí nájemce na vlastní náklady u dodavatele těchto služeb. V případě potřeby se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci za tímto účelem veškerou nezbytnou součinnost.
9. Pokud nebude nájemné nebo úhrada za služby hrazena včas a ve sjednané výši, tj. v den splatnosti dle čl. IV. odst. 2 a 3, smluvní strany sjednaly právo pronajímatele účtovat úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Nájemce se zavazuje úrok z prodlení uhradit na výzvu pronajímatele.
10. Nájemce se zavazuje, že v případě nepředání prostor sloužících podnikání ke dni ukončení nájemního vztahu pronajímateli bude hradit smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč denně až do doby odevzdání prostor pronajímateli.
11. Sjednáním smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
12. Smluvní strany sjednaly, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu (kauci) ve výši odpovídající tříměsíčnímu nájemnému, tj. ve výši 73 670,-Kč, splatnou 5. den ode dne podpisu této Smlouvy. Jistota slouží pro případ, že nájemce nezaplatí nájemné řádně a včas nebo nesplní jiné své povinnosti vyplývající z nájmu.
13. Pronajímatel je oprávněn čerpat jistotu v případě uvedeném v předchozím odstavci. O čerpání z jistoty je pronajímatel povinen písemně informovat nájemce. Nájemce je povinen doplnit jistotu do sjednané výše dle předchozího odstavce nejpozději do 1 měsíce od doručení pronajímatelovy informace nájemci o jejím čerpání.
14. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Smluvní strany sjednaly, že nájemci náleží úroky z jistoty od jejího poskytnutí ve výši úroků poskytnutých bankou pronajímatelovi za uložení jistoty na bankovním účtu.

V.

1. Nájemce je povinen po dobu trvání nájmu řádně užívat pronajaté prostory sloužící podnikání uvedené v článku II. této smlouvy podle jejich účelu a udržovat je v dobrém stavu. V případě poškození pronajatých prostor a jejich zařízení (včetně příslušenství) nájemcem nebo třetí osobou, která se v těchto prostorách s jeho souhlasem pohybuje, je nájemce povinen okamžitě škodu nahlásit a náklady na její odstranění uhradit pronajímateli. Zároveň bezpečnostní agentura pronajímatele nebude v užívaných prostorách sloužících podnikání

zasahovat a pronajímatel neodpovídá za škody na zdraví a životě, které v těchto prostorách nastanou a které vyplývají z činnosti nájemce nebo jeho provozu.

2. Běžnou údržbu pronajatých prostor včetně údržby vneseného zařízení provádí nájemce na své náklady.
3. Nájemce je oprávněn veškeré úpravy investičního a stavebního charakteru zasahující do struktury pronajímaných prostor provádět v pronajatých prostorách pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav prostor a umožnit jejich provedení. Poškození, prokazatelně zaviněné činností nájemce, nájemce neprodleně odstraní na své náklady (po předchozím oznámení pronajímateli).
5. Nájemce je oprávněn instalovat reklamní panely v pronajatých prostorách a vně budovy pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a za podmínky, že jejich umístění, obsah a provozování bude v souladu s příslušnými platnými právními předpisy a nepoškodí dobré jméno pronajímatele.
6. Nájemce je oprávněn organizovat kulturní akce s účastí širší veřejnosti v pronajatých prostorách a prostorách přilehlé pasáže pouze po předchozím ohlášení (nejméně 14 dní předem) a schválení akce pronajímatelem.
7. Nájemce se zavazuje:
 - a) dodržovat bezpečnostní a protipožární opatření dle platných právních předpisů a norem,
 - b) dodržovat domovní řád objektu a další pokyny vydané pronajímatelem,
 - c) sjednat majetkové pojištění vneseného majetku. Pokud neuzavře nájemce majetkové pojištění na vnesený majetek, nenese pronajímatel odpovědnost za případně vzniklou škodu,
 - d) přenechat do podnájmu předmětné prostory sloužící podnikání jiné právnické, či fyzické osobě pouze se souhlasem a za podmínek stanovených pronajímatelem. K žádosti o povolení dalšího podnájmu třetí osobě je nutno předložit oprávnění k činnosti (výpis z OR, ŽR) podnajíjemce, jeho předmět činnosti a písemný závazek, že podnajíjemce nebude vykonávat jinou činnost, než na kterou je vydáno pronajímatelem písemné povolení,
 - e) hradit veškeré služby poskytované pronajímatelem a spojené s provozem a pronájmem prostor,
 - f) umožnit pronajímateli vstup do pronajatých prostor na jeho vyžádání a umožnit mu potřebnou kontrolu těchto prostor a pronajatého majetku. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do pronajatých prostor po předchozím oznámení a doprovodu odpovědných pracovníků nájemce, pokud nejde o případ závažné poruchy, havárie nebo jiné skutečnosti, která by měla za následek ohrožení cizího majetku nebo osob,
 - g) nahlásit písemně pronajímateli změnu vlastnické struktury nebo statutárního orgánu společnosti, a to do 5 dnů od zápisu takové změny v obchodním rejstříku,

h) dodržovat v provozovně stanovenou minimální provozní dobu ve všední dny od 10:00 do 17:00, přičemž maximální provozní dobu stanoví Domovní řád.

8. Pronajímatel se zavazuje:

- a) přenechat nájemci prostor ve stavu způsobilém k účelu ujednanému ke dni podpisu této Smlouvy,
- b) umožnit nájemci řádné užívání prostoru v souladu s touto Smlouvou,
- c) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize prostoru sloužícího k podnikání, jeho součástí a příslušenství,
- d) provádět opravy prostoru ve lhůtě přiměřené charakteru vady či poškození poté, co mu nájemce potřebu opravy prostoru oznámí, pokud jde o poškození nebo vady, které je povinen odstranit pronajímatel.

VI.

1. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnou formou a po souhlasu obou smluvních stran.
2. Tato Smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu oběma smluvními stranami a v účinnost dnem uveřejnění v registru smluv.
3. Tato Smlouva byla sepsána ve čtyřech stejnopisech, z nichž dva obdrží pronajímatel a dva nájemce.
4. Pronajímatel a nájemce berou na vědomí, že Smlouva o nájmu prostor podléhá ze strany Pronajímatele povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) v platném znění. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že tuto Smlouvu vloží do registru smluv Pronajímatel.
5. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou její přílohy:
 1. Výpis z obchodního rejstříku
 2. Výkresová dokumentace
 3. Zálohově placené služby

V Praze dne

V Praze dne

za pronajímatele

Ing. Jan Procházka, předseda představenstva
Exportní garanční a pojišťovací společnost, a.s.

za nájemce

Volkan Kaynak, prokurista
KEZA s.r.o.

Příloha č. 3

Zálohově placené služby

Poskytované služby	čtvrtletní záloha v Kč	roční záloha v Kč
topení	1 800,-	7 200,-
osvětlení společ. prostor	80,-	320,-
vodné, stočné	60,-	240,-
odvoz komunál. odpadu	100,-	400,-
úklid společných prostor	2 160,-	8 640,-
Celkem	4 200,-	16 800,-