

NÁJEMNÍ SMLOUVA

I.

Exportní garanční a pojišťovací společnost, a.s.

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

zastoupená: předsedou představenstva Ing. Janem Procházkou

IČO: 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

emailový kontakt: fluhsova@egap.cz

ID datové schránky: nqkd2ia

(dále jen „pronajímatel“)

a

Lenka Jilemnická

sídlo: Praha 4, Baarova 231/36, PSČ 140 00

IČO: 49113887

DIČ: XXXXXXXXX

bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s., číslo účtu: 278495634/0300

emailový kontakt: XXXXXXXXXXXXX

ID datové schránky: m459h5i

(dále jen „nájemce“)

společně dále též „smluvní strany“

uzavírají dle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, **smlouvu o nájmu** prostor sloužících podnikání v objektu č.p. 701, Vodičkova ul. 34, Praha 1 (dále jen „Smlouva“).

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 50,50 m² (označeny č. 045 - prodejna, č. 042 až č. 044), které se nacházejí v prvním nadzemním podlaží v pasáži objektu (dále jen „prostory“). Součástí nájmu podle Smlouvy je užívání prostoru před provozovnou (o výměře 20 m²) za účelem umístění předzahrádky (denně odstraňované). Umístění a specifikace pronajímaných prostor jsou uvedeny ve výkresové dokumentaci, která je přílohou č. 2 této Smlouvy.
2. Pronajaté prostory sloužící podnikání bude nájemce užívat výhradně ke své podnikatelské činnosti: maloobchod, poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků. Oprávnění k činnosti doložil nájemce výpisem ze živnostenského rejstříku, který je přílohou č. 1 této Smlouvy.

3. Pronajímatel prohlašuje, že prostory sloužící podnikání specifikované v odst. 1 tohoto článku přenechává nájemci k užívání za dále uvedených podmínek.

III.

1. Smlouva se sjednává na dobu neurčitou.
2. Smluvní strany se dohodly, že úprava prostor je možná na základě písemného předchozího souhlasu pronajímatele. Nájemce se zavazuje změnit účel užívání pronajímaných prostor z provozu kavárny na prodejní plochu (maloobchod), na své náklady. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci nezbytnou součinnost.
3. O předání a převzetí prostor sepíše obě strany protokol.
4. Tuto Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran nebo výpovědí. Vypovědět Smlouvu může kterákoliv smluvní strana bez uvedení důvodu písemnou výpovědí ve lhůtě šest měsíců, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení.
5. Nesplní-li nájemce řádně a včas své povinnosti uvedené v článku IV. odst. 2. a 3. Smlouvy, tj. nezaplatí řádně a včas nájemné a/nebo poplatky za služby s tím spojené, 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 s výpovědní lhůtou o délce jednoho měsíce, která začne plynout dnem následujícím po dni doručení výpovědi, a to po předchozí písemné výzvě nájemci k plnění jeho povinností. Za písemnou výzvu ve smyslu tohoto odstavce se považuje i výzva zasláná e-mailem na kontaktní e-mail nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.
6. K datu posledního dne trvání nájmu je nájemce povinen předat pronajaté prostory pronajímateli vyklizené, čisté, bez zjevných vad prostor tak, aby bylo možné prostory pronajmout jinému nájemci.

IV.

1. Cena za pronájem prostor je sjednána smluvně ve výši :

nájemné za 1 m ² pronajaté plochy ročně činí	5 800,- Kč,
výše ročního nájemného činí	292 900,- Kč,
výše čtvrtletního nájemného činí	73 225,- Kč.

Výše čtvrtletní zálohy za služby uvedené v příloze této Smlouvy činí 4 700,- 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 doručené osobně nájemci nebo po dohodě na kontaktní e-mail uvedený v záhlaví této smlouvy. Smluvní strany sjednaly, že nájemné za měsíc listopad a prosinec roku 2019 bude oproti předchozí větě splatné 5 dní ode dne účinnosti 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. 11. 2019. Smluvní strany sjednaly, že zálohy za služby za měsíc listopad a prosinec roku 2019 budou splatné uplynutím 5 dní ode dne účinnosti 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 a v témže termínu bude vyúčtování zasláno na kontaktní adresu uvedenou nájemcem nebo po dohodě na e-mail uvedený nájemcem. Případný nedoplatek nákladů resp. přeplatek nákladů služeb spojených s nájmem je splatný datem splatnosti uvedeným na vystavené faktuře.
4. Smluvní strany sjednaly právo pronajímatele upravit výši nájemného v závislosti na souhrnném inflačním koeficientu (indexu spotřebitelských cen) stanoveným Českým statistickým úřadem pro uplynulý kalendářní rok, a to vždy k 1. dubnu příslušného roku písemným oznámením nájemci. Toto navýšení pronajímatel zaúčtuje v nejbližším termínu platby nájemného.
5. Smluvní strany sjednaly právo pronajímatele upravit zálohy za služby spojené s užíváním prostor v závislosti na navýšení cen těchto služeb dodavatelí těchto služeb, a to i v průběhu kalendářního roku. Úprava zálohy za služby bude písemně oznámena nájemci.
6. Pronajímatel má 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 nájemci a nájemce se zavazuje uhradit skutečné náklady fakturované organizací spojů za používání zapůjčené telefonní linky.
8. Prostory jsou vybaveny samostatným odběrným místem elektřiny. Uzavření smlouvy o připojení k distribuční soustavě a připojení elektroměru si zajistí nájemce na vlastní náklady u provozovatele distribuční soustavy. Pronajímatel mu k tomuto poskytne potřebnou součinnost.
9. Pokud nebude nájemné nebo úhrada za služby hrazena včas a ve sjednané výši, smluvní strany sjednaly právo pronajímatele účtovat smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná dnem následujícím po dni, ve kterém na ni vznikl nárok.
10. Nájemce se zavazuje, že v případě nepředání prostor ke dni ukončení nájemní smlouvy pronajímateli uhradí smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení až do dne odevzdání prostor pronajímateli. Smluvní pokuta je splatná dnem následujícím po dni, ve kterém na ni vznikl nárok.
11. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody v plném rozsahu.

12. Smluvní strany sjednaly, že nájemce zaplatí pronajímateli peněžitou jistotu (kauci) ve výši odpovídající dvěma měsíčním nájemným, tj. ve výši 48 816,-Kč, splatnou uplynutím 5 dní ode dne účinnosti této Smlouvy. Jistota slouží pro případ, že nájemce nezaplatí nájemné řádně a včas nebo nesplní jiné své povinnosti vyplývající z této Smlouvy nebo právních předpisů.
13. Pronajímatel je oprávněn čerpat jistotu v případě uvedeném v předchozím odstavci, tj. v případě porušení povinností nájemce plynoucí z této Smlouvy. 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 jejího čerpání.
14. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně na nájemném, resp. z důvodu nesplnění jiných povinností podle této Smlouvy dluží. Smluvní strany sjednaly, že nájemci náleží úroky z jistoty od jejího poskytnutí ve výši úroků poskytnutých bankou nájemci za uložení jistoty na bankovním účtu.
15. Strany považují za okamžik splnění peněžitých závazků vyplývajících z této Smlouvy okamžik připsání peněžité platby ve prospěch bankovního účtu věřitele uvedeného v záhlaví této smlouvy.

V.

1. Nájemce je povinen po dobu trvání nájmu řádně užívat pronajaté prostory 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 pohybuje, je nájemce povinen okamžitě škodu nahlásit a náklady na její odstranění uhradit pronajímateli. Zároveň bezpečnostní agentura pronajímatele nebude v užívaných prostorách 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, a to investičního i drobného charakteru, provádět v pronajatých prostorách pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Smluvní strany sjednaly, že pronajímatel bude v případě ukončení nájmu požadovat navrácení prostor do stavu, v jakém je nájemci předal, pokud nebude dohodnuto jinak, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
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 jejich 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 elektronicky na kontaktní e-mail nájemce.

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. Domovní řád obdrží nájemce při podpisu této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn Domovní řád jednostranně změnit, přičemž o této změně je povinen informovat nájemce,
- c) sjednat majetkové pojištění vneseného majetku. Pokud neuzavře nájemce majetkové pojištění na vnesený majetek, nenese pronajímatel zodpovědnost za případně vzniklou škodu,
- d) přenechat do podnájmu předmětné prostory 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) podnájemce, jeho předmět činnosti a písemný závazek, že podnájemce nebude v pronajatých prostorách vykonávat jinou činnost, než na kterou je vydáno pronajímatelem písemné povolení,
- e) hradit nájemné a 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 nájemci a doprovodu odpovědných pracovníků nájemce. V případě závažné poruchy, havárie nebo jiné skutečnosti, která by měla za následek ohrožení cizího majetku nebo osob, je pronajímatel oprávněn vstoupit do prostor i bez předchozího oznámení, souhlasu či přítomnosti nájemce,
- g) nahlásit písemně pronajímateli změnu vlastnické struktury nebo statutárního orgánu společnosti, a to do 5 dnů od skutečného provedení takové změny. V případě takové změny je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem s výpovědní lhůtou v délce 3 měsíců, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení.
- h) dodržovat v provozovně stanovenou minimální provozní dobu v pracovní 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 účinnosti 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, 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. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel, jako právnická osoba s většinovou majetkovou účastí státu, podléhá zákonu č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů a souhlasí s uveřejněním uzavřené nájemní smlouvy v registru smluv. Nájemce prohlašuje, že Smlouva neobsahuje žádné skutečnosti, které by tvořily jeho obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že uveřejnění Smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel.
3. Tato Smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu oběma smluvními stranami a v účinnost dnem uveřejnění v registru smluv.
4. Písemnosti se doručují osobně nebo prostřednictvím držitele poštovní licence formou obyčejné nebo doporučené zásilky na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Odepře-li adresát přijetí doručované písemnosti, písemnost se považuje za doručenu dnem, kdy bylo její přijetí adresátem odepřeno. Nebyl-li adresát zastižen a písemnost odeslaná prostřednictvím držitele poštovní licence doporučenou zásilkou byla uložena držitelem poštovní licence, písemnost se považuje za doručenu posledním dnem úložní lhůty, i když se adresát o uložení nedozvěděl. Připadá-li však poslední den této lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den. Písemnost odeslaná držitelem poštovní licence se považuje za doručenu rovněž dnem vrácení zásilky jako nedoručitelné z jiných důvodů.
5. Veškeré písemnosti související s touto smlouvou mohou být zasílány také prostřednictvím datové schránky smluvních stran. V takovém případě se písemnost považuje za doručenu okamžikem, kdy se do datové schránky přihlásí osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu; nepřihlásí-li se taková osoba do datové schránky ve lhůtě deseti dnů ode dne, kdy byla písemnost dodána do datové schránky, považuje se tato písemnost za doručenu posledním dnem této lhůty. Zaslání listiny prostřednictvím datové schránky považují smluvní strany za úkon písemný a podepsaný.
6. Tato Smlouva byla sepsána ve čtyřech stejnopisech, z nichž dva obdrží pronajímatel a dva nájemce.
7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy:
 1. Výpis ze živnostenského rejstříku
 2. Výkresová dokumentace
 3. Zálohově placené služby

V Praze dne

V Praze dne

za pronajímatele

za nájemce

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

Lenka Jilemnická

Příloha č. 3

Zálohově placené služby

Poskytované služby	čtvrtletní záloha v Kč	roční záloha v Kč
topení	2 110,-	8 440,-
osvětlení společ. prostor	90,-	360,-
vodné, stočné	200,-	800,-
odvoz komunál. odpadu	100,-	400,-
úklid společných prostor	2 200,-	8 800,-
Celkem	4 700,-	18 800,-