

## SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

v uzavřená dle § 2215 a násl. ve spojení s ust. § 2302 až § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v aktuálním znění (dále jen „občanský zákoník“)

### I. STRANY SMLOUVY

**Mgr. Petr Nechutný**

r.č. [REDACTED]

trvale bytem [REDACTED]

bankovní účet: [REDACTED] vedený [REDACTED]

variabilní symbol: [REDACTED]

a

**Ing. David Lukáč**

r.č. [REDACTED]

trvale bytem [REDACTED]

dále společně jen „**pronajímatel**“

a

**CENDIS, s.p.**

IČ: 00311391

se sídlem nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 110 00 Praha 1

bankovní účet: 5517635319/0800 vedený u České spořitelny, a.s.

variabilní symbol: [REDACTED]

zastoupena Ing. Janem Chovancem, ředitelem podniku

V-

dále jen „**nájemce**“

uzavírají v souladu se zák.č. 89/2012 Sb. tuto nájemní smlouvu:

### II. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci, jenž je specifikována na LV, které tvoří přílohu této smlouvy. Jedná se o:

a) administrativní budovu na adrese U křížku 571, 252 43 Průhonice (dále jen „**předmět nájmu**“).

2. Stav, vybavení a příslušenství předmětu nájmu jsou podrobně uvedeny v Protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu, který je nedílnou součástí této smlouvy a je označen jako příloha č. 2.

3. Ohledně předání předmětu nájmu bude sepsán Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, ve kterém bude zachycen stav předmětu nájmu v době předání.

### III. ÚČEL NÁJMU

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat, a touto smlouvou za ujednaných podmínek přenechává předmět nájmu nájemci do nájmu. Předmět nájmu bude užíván k podnikání.

2. Předmět nájmu se nájemci přenechává k provozování administrativních prostor sloužících k jeho předmětu podnikání.

#### IV. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu od 1.11.2019 do 31.10.2021. V případě, že ani jedna ze stran neoznámí druhé straně písemně alespoň dva měsíce před uplynutím této lhůty, že si nepřeje pokračovat v nájmu, obnovuje se tato smlouva na další dva kalendářní roky, vždy na období od 1.11. do 31.10. následujícího kalendářního roku.

2. Nájemní vztah založený touto smlouvou může zaniknout kdykoli písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí z důvodů a za podmínek uvedených v občanském zákoníku pro výpověď nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ust. § 2308 až § 2314 Občanského zákoníku.

3. Při zániku nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit, a to do 15-ti kalendářních dnů ode dne zániku nájmu, a předat ho pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. O předání předmětu nájmu se strany zavazují sepsat zápis, v němž zachytí stav předávaného prostoru a stavy měřidel u jednotlivých médií.

#### V. NÁJEMNÉ A CENA SLUŽEB SPOJENÝCH S NÁJMEM

1. Nájemné je stanoveno vzájemnou dohodou stran a činí **59.900,- Kč** vč. DPH měsíčně. Nájemce je oprávněn zvýšit nájemné o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem vždy, když míra inflace přesáhne 5% ode dne posledně dohodnutého či stanoveného nájemného, a to počínaje měsícem následujícím po měsíci, kdy míra inflace přesáhne 5%.

2. Vedle nájemného dle odst. 1 tohoto článku smlouvy se nájemce zavazuje měsíčně platit také zálohy na plnění a služby spojené s užíváním předmětu nájmu včetně nákladů na elektřinu/plyn. Zálohy na plnění a služby hradí nájemce přímo příslušnému distributorovi, dle skutečného odběru. Nájemce se zavazuje uzavřít s distributorem smlouvu a stanovit výši záloh.

3. Nájemné a poplatky za služby spojené s užíváním předmět podnájmu jsou splatné vždy do 10. dne měsíce předcházejícího měsíci, za které má být nájemní hrazeno, a to převodem ve prospěch účtu pronajímatele uvedeného v záhlaví této smlouvy. První nájemné na období od 1.11.2019 – 30.11.2019 bude uhrazeno na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy v částce **59.900,- Kč** vč. DPH, a to nejpozději do tří pracovní dnů od podpisu této smlouvy.

4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce uhradí pronajímateli částku (jistotu) ve výši **59.900,- Kč** vč. DPH, a to nejpozději do tří pracovní dnů od podpisu této smlouvy na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Pokud nájemce nedoplatí kauci včas, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč vč. DPH za každý, byť započatý den prodlení. Prodlení s doplněním kauce do plné výše delší než 7 dní se považuje za hrubé porušení povinnosti a je důvodem k výpovědi z nájmu. Tato jistota bude nájemci po skončení nájmu vrácena poté, co pronajímatel obdrží vyúčtování veškerých plateb spojených s předmětem nájmu, nebo bude použita na nedoplatky či náhradu škod, pokud během nájemního vztahu ze strany nájemce vzniknou a nebudou vyrovnány.

5. V případě způsobu rozúčtování cen a úhrady služeb, které zajišťuje dle této smlouvy ve prospěch nájemce pronajímatel dle odst. 2. tohoto článku smlouvy, je pronajímatel povinen postupovat dle zákonné úpravy ust. § 2247 občanského zákoníku.

#### VI. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Pronajímatel prohlašuje a svým podpisem stvrzuje, že předmět nájmu je v dobrém stavu a funkční.

2. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu, péči o zahradu, kotel domu a další drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu, avšak nejvýše do částky **15.000,- Kč** ročně.

3. Nájemce je povinen používat předmět nájmu takovým způsobem, aby nedošlo k poškození předmět nájmu či jeho vybavení. V případě, že nájemce takové poškození způsobí, je povinen pronajímateli okamžitě uhradit vzniklou škodu.

4. Pronajímatel je odpovědný za běžnou stavební údržbu a opravu předmětu nájmu, topení, vodovodního a elektrického vedení a vybavení předmět nájmu. Vznikne-li škoda (potřeba opravy, havárie) na předmětu nájmu, např. vodovodním potrubí, elektrických rozvodech, konstrukci stavby apod., je nájemce povinen vznik škody ihned oznámit pronajímateli. Pronajímatel je povinen závadu odstranit na svůj náklad (pokud škoda nebyl způsobena nájemcem).

5. Pronajímatel je oprávněn uskutečnit kontrolu předmětu nájmu po předchozí domluvě s nájemcem jedenkrát za čtvrtletí, jinak s výjimkou havarijní situace vyžadující okamžitý zásah není oprávněn vstupovat v nepřítomnosti nájemce do předmětu nájmu.

6. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli dlouhodobou (tj. delší než 14 dní) nepřítomnost v předmětu nájmu a současně označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do předmětu nájmu v případě, kdy to bude nezbytně zapotřebí. V případě, že s nájemcem budou předmět nájmu užívat návštěvníci po dobu delší než jeden měsíc, je nájemce povinen o tomto pronajímatele informovat.

7. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv změny na předmětu nájmu a jeho vybavení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to včetně vrtání jakýchkoli otvorů a lepení háčků na a do zdí, dlaždic, nábytku apod.

## VII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Ve věcech touto smlouvou výslovně neupravených se vztahy účastníků řídí obecně závaznými právními předpisy.

2. Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních. Všechny vyhotovení mají platnost originálu a každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

3. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem obou stran. Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy je možné provést výlučně písemnou formou, a to po vzájemné dohodě obou stran.

4. Pronajímatel i nájemce po přečtení smlouvy prohlašují, že smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Příloha č. 1: Výpis z KN – LV č. 755

Příloha č. 2: Protokol o předání a předmětu nájmu

V PRÁZE dne 24-10-2019

  
Pronajímatel

  
Nájemce