

Smlouva o nájmu

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tyto smluvní strany:

Říčany Property s.r.o.

IČO: 274 38 767

se sídlem Praha 7, Holešovice, Dělnická 213/12, PSČ 170 00

zastoupená jednatelem Romanem Piliškem

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 112256

na straně jedné jako Pronajímatel (dále jen „Pronajímatel“)

a

Zařízení služeb MZe s.p.o.

IČO: 712 94 295

se sídlem Praha 1, Těšnov 65/17, PSČ 110 00

zastoupená Bc. Karlem Smetanou

zapsaná v Živnostenském rejstříku vedeném úřadem městské části Praha 1

na straně druhé jako Nájemce (dále jen „Nájemce“)

I.

Preambule a předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem stavby č. p. 213 (občanská vybavenost), která stojí na pozemcích p. č. 1075/4, 1075/6, 1075/9, 1075/15, 1090/3, 1090/6, 2312/3 a 2312/4, vše k. ú. Holešovice, obec Praha, s doručovací adresou **Praha 7, Dělnická 213/12** (dále jen „Budova“).
2. V Budově specifikované v odstavci 1 tohoto článku Smlouvy se nachází prostory sloužící podnikání s výměrou 400 m², které je situovány v 7. patře, jejichž grafický zákres je přílohou č. 1 této Smlouvy, kdy pro účely výpočtu Nájemného a Poplatku za služby se rozsah prostor podle předchozí věty se zvětšuje o tzv. „add-on factor“ v rozsahu 8 % na

432 m², který zahrnuje i podíl Nájemce na společných prostorách (dále jen „Předmět nájmu nebo Prostory“).

3. V Budově specifikované v odstavci 1 tohoto článku Smlouvy se nachází 3 parkovací místa v podzemním garážovém stání (dále jen „Parkovací místo“), jejichž grafický zakres je přílohou č. 1 této Smlouvy.
4. Pronajímatel přenechává Prostory a Parkovací místo do dočasného a nerušeného užívání Nájemci a Nájemce jej do nájmu a užívání přijímá, zavazuje se za ně platit níže sjednané Nájemné a plnit další dále uvedené povinnosti.

II.

Stav Předmětu nájmu a účel nájmu

1. Smluvní strany shodně prohlašují, že se seznámily se stavem pronajímaných Prostor a Parkovacího místa, je jim dostatečně znám a Prostory i Parkovací místo jsou způsobilé ke smluvenému účelu nájmu.
2. Pronajímatel přenechává Prostory Nájemci do užívání výhradně za účelem provozování kanceláře a Parkovací místa za účelem parkování.
3. Nájem není vázán na jakékoli faktické či právní možnosti užívání Prostor v souvislosti s vykonáváním Nájemcovi profese. Nájemce sám musí na základě svých vlastních spolehlivých zkušeností a znalostí prověřit, zda Prostory budou schopny sloužit k výkonu Nájemcovi profese a zda mu budou uděleny odpovídající povolení.

III.

Doba nájmu

1. Nájem Prostor a Parkovacích míst sjednaný touto Smlouvou se uzavírá na dobu určitou od 1.7.2018 do 31.1.2025.
2. Předání Prostor a Parkovacího místa Nájemci bude provedeno nejpozději nabytím účinnosti této Smlouvy. Při předání Prostor a Parkovacího místa se zavazují smluvní strany sepsat písemný protokol o jeho předání a převzetí a uvést v něm stav Prostor

(dále jen „Předávací protokol“). Vady, o kterých smluvní strany ví a které neovlivňují jejich užívání k zamýšlenému účelu, nebrání jeho předání.

IV.

Nájemné, jeho splatnost a změna výše Nájemného

1. Smluvní strany se dohodly na Nájemném:
 - a) za užívání Prostor podle čl. I odst. 2 této Smlouvy ve výši **284 Kč (slovy: dvě stě osmdesát čtyři korun českých) měsíčně za jeden (1) metr čtverečný bez daně z přidané hodnoty a**
 - b) za užívání každého Parkovacího místa **2 432 Kč (slovy: dva tisíce čtyři sta třicet dva korun českých) měsíčně bez daně z přidané hodnoty.**

(dále jen „Nájemné“).

2. Daň z přidané hodnoty bude účtována podle její výše stanovené právním předpisem v den vystavení daňového dokladu Pronajímatelem (dále jen „Den zdanitelného plnění“).
3. Nájemné sjednané smluvními stranami v tomto článku Smlouvy nezahrnuje platby za služby, které jsou spojeny s užíváním Prostor.
4. Smluvní strany se dohodly, že Nájemné bude Nájemce Pronajímatelem hradit vždy do dvacátého (20.) dne kalendářního měsíce, který předchází měsíci, za který je nájem placen. Nájemné bude placeno na základě řádně vystaveného daňového dokladu Pronajímatelem první (1.) den v měsíci, který předchází měsíci, za který je nájem placen. Nájemné bude zapláceno převodem na bankovní účet **č. 518132120/2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s.**, nebo na jakékoli jiné místo nebo účet, který Pronajímatel písemně určí.
5. Za den platby je považován vždy den připsání příslušné platby na účet Pronajímatele.
6. Nájemné se počínaje rokem následujícím po nabytí účinnosti této Smlouvy jednostranně zvyšuje s účinností vždy k 1.1. příslušného kalendářního roku, a to o výši míry nárůstu indexu spotřebitelských cen vyhlášených za uplynulý rok Českým statistickým úřadem (dále jen „ČSÚ“). Úprava podle ČSÚ bude činit 2 % za kterýkoliv rok, ve kterém bude nárůst ČSÚ nižší než 2 %. Pronajímatel je oprávněn rozdílem mezi původním a zvýšeným

Nájemným uplatnit kdykoli zpětně ke dni jeho zvýšení a takto zvýšené Nájemné se považuje za sjednané Nájemné.

7. V případě, že nájem bude trvat pouze část měsíce, Nájemné bude vypočítáno poměrně.

V.

Služby spojené s užíváním Prostor a Poplatky za služby

1. Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci užívat služby spojené s užíváním Prostor v rozsahu specifikovaném v příloze č. 2 této Smlouvy.
2. Smluvní strany sjednaly, že Nájemce je povinen za služby spojené s užíváním Prostor podle odstavce 1 tohoto článku Smlouvy platit Poplatek ve výši **85 Kč (slovy: osmdesát pět korun českých) měsíčně za jeden (1) metr čtverečný Prostor podle čl. I odst. 2 této Smlouvy bez daně z přidané hodnoty** (dále jen „Poplatek za služby“).
3. Poplatek za služby se stanoví jako přiměřeně odhadnutá výše nákladů za jeden (1) metr čtverečný Prostor, který vychází s odhadovaných provozních nákladů Budovy pro kalendářní rok, za který se platí. Pronajímatel je oprávněn tuto výši kdykoli upravit, pokud se změní odhadované provozní náklady Budovy a písemně ji Nájemci sdělit. Pronajímatel je povinen na žádost Nájemce poskytnout Nájemci k nahlédnutí rozpočet provozních nákladů pro příslušný kalendářní rok.
4. Nájemce je povinen za dodávku elektrické energie platit:
 - a) na základě měsíčního vyúčtování, pokud je v Prostorách umístěné podružné měřidlo elektrické energie, nebo
 - b) na základě ročního vyúčtování, pokud v Prostorách není umístěné podružné měřidlo elektrické energie.
5. Smluvní strany se dohodly, že Poplatek za služby bude Nájemce Pronajímateli hradit vždy do dvacátého (20.) dne kalendářního měsíce, který předchází měsíci, za který je nájem placen. Poplatek za služby bude placen na základě řádně vystaveného daňového dokladu Pronajímatelem první (1.) den v měsíci, který předchází měsíci, za který je nájem placen. Poplatek za služby bude zaplacen převodem na bankovní účet **č. 518132163/2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s.**, nebo na jakékoli jiné místo nebo účet, který Pronajímatel písemně určí.

6. Pronajímatel je povinen vynaložit od něj spravedlivě požadované úsilí, aby vyúčtoval Poplatky za služby do konce šestého (6.) měsíce kalendářního měsíce roku následujícího po roce, za který byly služby placeny. Pokud by skutečné provozní náklady Budovy byly nižší, nežli byly odhadovány, je Pronajímatel povinen takovou informaci o přeplatku Nájemci sdělit a započítat jí oproti další platbě za Poplatek za služby, pokud Nájemce nepožádá o jeho vrácení v peněžních prostředcích. Pokud by skutečné provozní náklady Budovy byly vyšší, nežli byly odhadovány, je Pronajímatel povinen takovou informaci o přeplatku Nájemci sdělit a Nájemce je povinen rozdíl zaplatit do třiceti (30) dnů od takového oznámení.
7. Nájemce je povinen platit za elektrickou energii podle odstavce 4 písm. a) tohoto článku Smlouvy podle jeho skutečné spotřeby. Podle odstavce 4 písm. b) tohoto článku Smlouvy je Nájemce povinen platit za spotřebu, která odpovídá spotřebě všech prostor, kde není umístěné podružné měřidlo elektrické energie, která bude násobená poměrem (i) výměry Prostor vůči (ii) součtu všech prostor, kde není umístěné podružné měřidlo elektrické energie. Nájemce je povinen zaplatit spotřebu elektrické energie na základě řádně vystaveného daňového dokladu Pronajímatelem, a to převodem na bankovní účet **č. 518132163/2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s.**, nebo na jakékoli jiné místo nebo účet, který Pronajímatel písemně určí.
8. Pronajímatel nezaručuje, že dodávky služeb nebudou bez přerušení. Jakékoli přerušení některé ze služeb neosvobozuje Nájemce od povinnosti platit za služby, ani neopravňuje k poskytnutí slevy na Nájemném nebo náhrady škody, pokud Pronajímatel zajistil jejich obnovu do sedmdesáti dvou (72) hodin po oznámení o přerušení. Po uplynutí této doby Nájemci náleží sleva na Nájemném přiměřená délce a významu přerušené dodávky služeb.
9. V případě, že nájem bude trvat pouze část měsíce, Poplatek za služby bude vypočítán poměrně.
10. Ostatní služby spojené s užíváním Prostor, které nejsou specifikovány v tomto článku Smlouvy, si zajistí Nájemce sám vlastním jménem a na vlastní náklady.

VI. Jistota

1. Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli za účelem zajištění všech nároků Pronajímatele z této Smlouvy plynoucích jistotu ve výši **605 136 Kč (slovy: šest set pět tisíc jedno sto třicet šest korun českých)**. Jistota je ekvivalentem trojnásobku součtu Nájemného a Poplatku za služby za měsíc zvýšeného o daň z přidané hodnoty.
2. Jistota podle odstavce 1 tohoto článku Smlouvy bude uhrazena do deseti (10) dnů od nabytí platnosti této Smlouvy bezhotovostním převodem na účet č. **518132083/2700**. Při porušení této povinnosti se má za to, že Nájemce hrubě porušil své povinnosti vyplývající ze Smlouvy.
3. Pronajímatel má právo se při prodlení Nájemce s platbami uvedenými v této Smlouvě uspokojit z této jistoty. Dále má právo se z ní uspokojit tehdy, vznikla-li mu jednáním Nájemce škoda v souvislosti s užíváním Prostor nebo Parkovacího místa.
4. Po skončení nájmu sjednaného na základě této Smlouvy, je Pronajímatel povinen nakládání s touto jistotou Nájemci podle příslušných ustanovení této Smlouvy vyúčtovat a vrátit její zůstatek, a to bez jakéhokoli navýšení (zejména úroku).
5. V případě, že bude Pronajímatel z jistoty hradit závazky Nájemce vůči jeho osobě, je Nájemce povinen ve lhůtě patnácti (15) dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele nedoplatek v plné výši vyrovnat. Nestane-li se tak, má se za to, že Nájemce hrubě porušil své povinnosti vyplývající ze Smlouvy. Obdobně se bude postupovat, pokud dojde ke zvýšení Nájemného, Poplatku za služby nebo daně z přidané hodnoty.
6. Nájemce má právo poskytnout Pronajímateli jako alternativu k jistotě podle odstavce 1 tohoto článku Smlouvy originál neodvolatelné a nepodmíněné bankovní záruky vystavené ve prospěch Pronajímatele, znějící nejméně na částku specifikovanou v odstavci 1 tohoto článku Smlouvy. Tato bankovní záruka bude udržována v této výši nejméně po dobu třiceti (30) dnů po skončení této Smlouvy. Na bankovní záruku se vztahují přiměřeně i jiná ustanovení o jistotě.

VII.

Změny a úpravy prováděné na Předmětu nájmu

1. Stavební úpravy nebo jakékoli jiné úpravy Prostor trvalejšího charakteru je Nájemce oprávněn na Prostorách provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
2. Pokud Nájemce provede stavební úpravy nebo jakékoli jiné úpravy Prostor trvalejšího charakteru bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, má se za to, že hrubě porušil své povinnosti vyplývající ze Smlouvy.
3. Všechna potřebná správní rozhodnutí a opatření orgánů veřejné moci předepsaná obecně závaznými právními předpisy pro provedení změn uvedených v tomto článku Smlouvy, budou za předpokladu, že k nim dal Pronajímatel svůj předchozí souhlas, zajištěna Nájemcem na jeho vlastní náklady a kopie těchto pravomocných rozhodnutí, budou-li vydány, předá Nájemce bez zbytečného odkladu Pronajímateli.
4. Pronajímatel se zavazuje poskytnout a instalovat na náklady Nájemce veškerá písmena a číslice na vstupní dveře do Prostor a dále pak na další vhodná místa schválená Pronajímatelem. Písmena a číslice budou provedena ve standardní grafické úpravě používané v Budově. V Prostorách se nepoužije žádná jiná grafická úprava. Obsah a délka takových grafických označení budou s výjimkou názvu Nájemce podléhat přiměřenému souhlasu ze strany Pronajímatele.
5. Veškeré stavební i jiné úpravy týkající se Prostor podle tohoto článku Smlouvy provádí Nájemce výhradně na svůj účet se všemi právy a povinnostmi z toho vyplývajícími, pokud se s Pronajímatelem nedohodne jiným způsobem. Provede-li je Nájemce, není oprávněn žádat po Pronajímateli vyrovnání podle míry zhodnocení, pokud se nedohodne s Pronajímatelem jiným způsobem.
6. Po ukončení nájmu uvede Nájemce Prostory do původního stavu, pokud se nedohodne s Pronajímatelem jiným způsobem.
7. Nájemce bere na vědomí, že by Pronajímateli mohla vzniknout vážná daňová odpovědnost z důvodu nedodržení požadavků specifikovaném v tomto článku Smlouvy. Nájemce proto dává svůj souhlas k tomu, aby v případě, že neodstraní nebo nepřestěhuje z Prostor jakékoli zhodnocení Prostor, tak učinil Pronajímatel sám. Náklady a případnou škodu s tím spojenou nese Nájemce.

VIII.

Podnájem Předmětu nájmu

Smluvní strany se dohodly na tom, že Nájemce je oprávněn dát Předmět nájmu do podnájemu pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Při porušení této povinnosti se má za to, že Nájemce hrubě porušil své povinnosti vyplývající z této Smlouvy.

IX.

Užívání, údržba a opravy Předmětu nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu výhradně pro účely specifikované v čl. II této Smlouvy.
2. Nájemce je odpovědný vůči Pronajímateli za každé poškození Prostor samých nebo s nimi souvisejícími, společných zařízení a prostor a je povinen škodu odstranit, pokud poškození způsobil on, jeho příslušníci, představitelé, zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci, dodavatelé nebo neodborná či jinak Smlouvě odporující péče o ně, či pokud poškození vzniklo na základě zanedbání údržby, kterou je povinen dle této Smlouvy, dle obecných či jiných předpisů provádět.
3. Pokud Nájemce neodstraní jím způsobené vady, a to ani v přiměřené lhůtě poskytnuté a písemně oznámené Nájemci Pronajímatelem, je Pronajímatel oprávněn nechat tyto vady odstranit a na uhrazení nákladů posléze požadovat po Nájemci.
4. Pokud by došlo k vážnému poškození Prostor, je Nájemce povinen oznámit toto poškození Pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce je povinen nahradit škody způsobené opožděným oznámením takového poškození Pronajímateli.
5. Poškození prostor podle odstavce 2 ve větší míře a porušení povinnosti podle odstavce 3 a 4 tohoto článku Smlouvy se považuje za hrubé porušení povinností Nájemce vyplývajících ze Smlouvy.

X.

Práva a povinnosti Pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen:
 - a) umožnit Nájemci nerušeně užívat Prostory v souladu s touto Smlouvou;
 - b) udržovat Prostory v souladu s touto Smlouvou tak, aby je Nájemce mohl užívat ke sjednanému účelu;
 - c) bezodkladně provádět nutné opravy Prostor, které podle této Smlouvy nemá provést Nájemce, nebo za které není odpovědný Nájemce, nebo osoby s ním Předmět nájmu užívající, anebo do Prostor vstupující v souvislosti s výkonem podnikatelské činnosti Nájemce.

2. Pronajímatel má právo:
 - a) vstupu do Prostor, jestliže to Nájemci oznámí v přiměřeném době předem, nejde-li o okolnosti, kdy je nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení;
 - b) zadržet movité věci nacházející se v prostorách pro úhradu svých pohledávek;
 - c) nájemce z rozumných obchodních důvodů přestěhovat do jiných prostor stejné kvality a podlahové plochy v Budově. Ke stěhování v takovém případě dojde do jednoho (1) měsíce od oznámení předaného Pronajímatelem. Pronajímatel zajistí stěhování a ponese veškeré přiměřené náklady s ním spojené.

3. Pronajímatel, ani jeho zaměstnanci či zástupci nejsou odpovědni za jakékoliv škody, ztrátu či poškození majetku Nájemce či jiných osob v Předmětu nájmu vzniklé v souvislosti s krádeží či vloupáním do příslušných Prostor. Obdobně není Pronajímatel odpovědný za škody, ztrátu či poškození majetku nacházející se na nebo v motorovém vozidle na Parkovacím místě.

XI.

Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce je povinen:

- a) při užívání Prostor dodržovat protipožární a hygienické předpisy, předpisy platné na úseku ochrany a bezpečnosti práce a další předpisy vydané Pronajímatelem pro Budovu, ve kterém se nachází prostory a se kterými byl Pronajímatelem předem seznámen, zejména pak ty, které jsou specifikovány v příloze č. 3 této Smlouvy;
- b) platit řádně a včas sjednané Nájemné, jakož i další platby a poplatky ze Smlouvy vyplývající;
- c) užívat Prostory s péčí řádného hospodáře a v případě jeho poškození, zničení nebo opotřebení nad míru běžného užívání uhradit Pronajímately vzniklé škody nebo uvést tento majetek do původního stavu, který odpovídá běžnému opotřebení za dobu užívání;
- d) strpět nezbytnou opravu Prostor, nelze-li ji odložit na dobu po skončení nájmu;
- e) ke dni skončení nájmu předat Pronajímately prostory ve stavu, v jakém je do nájmu převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení za dobu nájmu;
- f) neumisťovat do Předmětu nájmu jakékoli nebezpečné předměty nebo zařízení. To platí i o těch, které by mohly vést k přetížení nebo zvláštnímu užívání jakéhokoli technického vybavení nebo elektrických, instalatérských či mechanických systémů umístěných v Prostorách, pokud k tomu nedá Pronajímately předchozí písemný souhlas;
- g) zajistit v Předmětu nájmu na své náklady řádný úklid;
- h) provádět na své náklady drobné opravy Prostor. Ostatní závady, které není podle této Smlouvy povinen odstranit, je povinen bezodkladně hlásit Pronajímately a umožnit provedení jejich oprav;
- i) provádění stavebních a jiných úprav trvalejšího charakteru Prostor nejprve projednat s Pronajímately s tím, že jejich následné provedení je oprávněn provést pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímately;
- j) provádět pravidelnou kontrolu Prostor z hlediska požární prevence, hygieny a bezpečnosti práce a dodržovat na těchto úsecích činnosti platnou právní úpravu;
- k) sjednat pojištění Prostor pro případ škody, která vznikne v/na předmětu nájmu a prostor s nimi souvisejícími (zejména Budova) a třetím osobám v souvislosti s nimi. Nájemce nesmí sjednat vinkulaci pojistného plnění třetím osobám. Nájemce je povinen prokázat Pronajímately do třiceti (30) dnů od nabytí účinnosti

této Smlouvy, že je takové pojištění sjednáno. Stejně tak je povinen toto prokázat kdykoli na výzvu Pronajímatele. Nesplnění této povinnosti se považuje za hrubé porušení této Smlouvy;

- l) řešit veškeré provozní záležitosti spojené s Předmětem nájmu se správcem, kterého určí Pronajímatel.

2. Nájemce má právo:

- a) pokud se s Pronajímatelem písemně nedohodne jinak, užívat spolu se svými zaměstnanci Předmět nájmu v souladu s touto Smlouvou pouze k účelu, ke kterému byl pronajat;
- b) aby Pronajímatel podle svého uvážení v rámci Budovy, kde se nacházejí Prostory, umístil znamení, jejichž umístění předpokládá nebo nařizuje jiný právní předpis, a to způsobem, na místo a v úpravě schválené Pronajímatelem;
- c) dát Prostory nebo jejich část do podnájmu třetím osobám jen za podmínek specifikovaných v čl. VIII této Smlouvy.

XII.

Skončení nájmu

1. Nájem sjednaný touto Smlouvou končí:

- a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
- b) písemnou dohodou smluvních stran k datu dohodou sjednanému,
- c) písemnou výpovědí Pronajímatele před uplynutím doby nájmu, nebo
- d) písemnou výpovědí Nájemce před uplynutím doby nájmu.

2. Pronajímatel má právo podat výpověď:

- a) má-li být Budova, kde se nacházejí Prostory, odstraněna, anebo přestavěna tak, že to brání dalšímu užívání Prostor,
- b) porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vyplývající ze Smlouvy,
- c) je-li Nájemce po dobu delší než jeden (1) měsíc v prodlení s placením Nájemného nebo Poplatku za služby,
- d) porušuje-li Nájemce opakovaně své povinnosti podle této Smlouvy, ačkoliv byl Pronajímatelem písemně na opakované porušování povinnosti upozorněn.

3. Nájemce má právo nájem podat výpověď:

- a) přestane-li být Prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor,
 - b) porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci, ačkoliv byl Nájemcem písemně na opakované porušování povinnosti upozorněn,
 - c) neposkytne-li Pronajímatel ani po písemném oznámení Nájemce Nájemci dostatečnou ochranu v případě, že třetí osoba uplatňuje vlastnické nebo jiné právo k Prostoru nebo žádá vyklizení Prostoru.
4. Pro výpověď nájmu danou v souladu s ustanovením odstavce 2 písm. b) a odstavce 3 písm. b) tohoto článku Smlouvy se sjednává výpovědní doba jeden (1) měsíc, která se počítá od prvního (1.) dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
 5. Pro výpověď nájmu danou v souladu s ustanovením odstavce 2 písm. c) tohoto článku Smlouvy se sjednává výpověď bez výpovědní doby, pokud byl Nájemce alespoň pět (5) kalendářních dnů předem písemně vyzván k zaplacení dlužného Nájemného nebo dluhu za Poplatky za služby.
 6. Nájemce má právo podat výpověď dle ustanovení odstavce 1 písm. d) tohoto článku Smlouvy nejdříve po uplynutí tří (3) let od počátku doby Nájmu, a to s dvanácti (12) měsíční výpovědní lhůtou.
 7. Výpověď nájmu danou v souladu s ustanovením odstavce 1 písm. d) tohoto článku Smlouvy musí Nájemce doručit Pronajímateli alespoň dvanáct (12) měsíců předem a alespoň jedenáct (11) měsíců před skončením nájmu musí Pronajímateli zaplatit částku ve výši 3.000.000 Kč (slovy: tři milióny korun českých) plus DPH. Bez úplného, řádného a včasného splnění všech podmínek podle předchozí věty se k výpovědi Nájemce nepřihlíží.
 8. V případech neupravených v odstavci 4 a 5 a 6 tohoto článku Smlouvy se sjednává výpovědní doba tří (3) měsíců, která se počítá od prvního (1.) dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
 9. Smluvní strany se dohodly na tom, že výpověď z nájmu musí mít písemnou formu, uveden její důvod a musí dojít druhé smluvní straně, a to vždy na adresu, která bude jako sídlo firmy uvedena v obchodním rejstříku či v jiné evidenci, a to doporučeným dopisem.

10. Smluvní strany sjednaly, že nelze dát výpověď z jiných důvodů, nežli jsou uvedeny v této smlouvě.
11. Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen Prostory vyklidit a předat Pronajímateli ve stavu, ve kterém jej od Pronajímatele do nájmu převzal, s přihlédnutím k jejich přiměřenému opotřebení za dobu trvání nájmu. Nestane-li se tak, má Pronajímatel právo vstoupit do Prostor nebo jejich části, vyklidit je a odstranit Nájemcův majetek, k čemuž Nájemce tímto dává svůj výslovný souhlas.
12. Veškeré dodatečné úpravy Prostor provedené Nájemcem budou odstraněny. Souhlas Pronajímatele s těmito úpravami nemá vliv na platnost tohoto článku. Případná jiná dohoda obou smluvních stran nebude řešena v rámci této Smlouvy, ale samostatnou Smlouvou.
13. V případě, že Nájemce předá Předmět nájmu ke dni skončení nájmu, ale jeho opotřebení bude zjevně větší, nežli je běžné opotřebení s přihlédnutím k době užívání, je Pronajímatel oprávněn použít jistotu včetně jejího příslušenství k úhradě nákladů, a to včetně 15 % (patnáct procent) servisní příirážky, které mohou vzniknout při uvedení Prostor do stavu, v jakém byly před předáním Nájemci. Tímto nejsou dotčena práva Pronajímatele na náhradu případně vzniklých škod, zejména případných vícenákladů, ušlého zisku apod.
14. O skončení nájmu a stavu Prostor se sepíše písemný protokol.

XIII.

Smluvní pokuta

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení ustanovení čl. XI odst. 1 této smlouvy ze strany nájemce, a to s výjimkou jeho písm. b), má pronajímatel právo uplatnit smluvní pokutu ve výši 2 500 Kč za každé jednotlivé pochybení.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení Nájemce s platbou Nájemného nebo Poplatku za služby, má Pronajímatel právo uplatnit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý byt' započatý den prodlení.

3. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy Nájemce nepředá předmět nájmu ke dni skončení nájmu řádně vyklizený, má Pronajímatel právo uplatnit smluvní pokutu ve výši 15 000 Kč za každý byt' započatý den prodlení.
4. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo domáhat se náhrady škody, která vznikla nad rámec dohodnuté smluvní pokuty. Smluvní pokuta je splatná do patnácti (15) dnů od data, kdy byla smluvní straně porušující své povinnosti ze strany druhé smluvní strany doručena nebo mohla být doručena písemná výzva k úhradě.

XIV.

Ustanovení společná a závěrečná

1. Tato Smlouva nabývá platnosti podpisem poslední ze smluvních stran a účinnosti dne 1.7.2018
2. Tato Smlouva se řídí českým právním řádem, zejména pak občanským zákoníkem.
3. Smluvní strany sjednaly, že veškeré spory které vzniknou na základě této Smlouvy a v souvislosti s ní, budou s konečnou platností vyřešeny rozhodčím soudem při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky (dále jen **„Soud“**), v souladu s řádem Soudu (dále jen **„Rozhodčí pravidla“**), a to následujícím způsobem:
 - a) v případě sporu, jehož předmětem bude částka nižší než 2 000 000 Kč (slovy: dva miliony korun českých), v souladu s ustanoveními § 3, § 29 a § 49 Rozhodčích pravidel bude rozhodovat jeden (1) rozhodce, rozhodčí nález bude vydán do dvou (2) měsíců od zaplacení poplatku za rozhodčí řízení, spor bude rozhodnut bez nařízení ústního jednání a pouze na základě písemností;
 - b) v jiném případě, nežli je specifikován pod písm. a), bude rozhodovat rozhodčí senát se třemi (3) rozhodci jmenovanými podle těchto Rozhodčích pravidel a v souladu s Rozhodčími pravidly;
 - c) rozhodčí řízení se bude konat v Praze;
 - d) jakýkoli rozhodčí nález je konečný a smluvní strany se zavazují jeho výrok splnit;
 - e) smluvní straně, v jejíž prospěch bude rozhodnuto v jakémkoli rozhodčím řízení, náleží po té straně, v jejíž neprospěch bude rozhodnuto, nárok na náhradu nákladů podle vyhlášky č. 177/1996 Sb. (advokátní tarif) ve znění platném v den rozhodnutí, nebo jiného právního předpisu, který advokátní tarif nahradí, včetně

poplatku za rozhodčí řízení. Rozhodnutí o nákladech řízení bude součástí rozhodčího nálezu.

4. Smluvní strany sjednaly, že odstavec 3 tohoto článku Smlouvy se neuplatní pro případ, kdy Pronajímatel bude u místně a věně příslušného obecného soudu žádat vydání předběžného opatření, kterým by zabránil jakékoli události, okolnosti nebo jednání, které by mohlo mít nepříznivé dopady na Budovu, pozemky, na nichž budova stojí nebo jakéhokoli jiného nájemce v Budově.
5. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla vedena v evidenci Nájemce, která bude přístupná podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a která obsahuje údaje o stranách, předmětu smlouvy, číselné označení smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany berou na vědomí, že Nájemce zařadí text této smlouvy do elektronické databáze smluv a do registru smluv zřízeného zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany prohlašují, že nic z obsahu této smlouvy nepovažují za důvěrné ani za obchodní tajemství. Pronajímatel tímto dává dobrovolný souhlas s uveřejněním údajů týkajících se plnění povinností plynoucích z této smlouvy v příslušné databázi, a to na dobu neurčitou.
6. Nájemce prohlašuje, že je plátcem daně z přidané hodnoty.
7. Pokud se jakýkoliv závazek vyplývající z této Smlouvy stane nebo bude shledán neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo v části, platí, že je plně oddělitelný od ostatních ustanovení Smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních závazků ze Smlouvy. Smluvní strany, popř. všichni účastníci Smlouvy se zavazují neprodleně nahradit formou dodatku či jiného ujednání takovýto závazek novým, platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět a účel bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu a účelu původního závazku.
8. Smluvní strany prohlašují, že se žádná z nich necítí být při uzavření této Smlouvy slabší smluvní stranou.
9. Smluvní strany ujednaly, že dispozitivní ustanovení zákona mají vždy přednost před obchodními zvyklostmi a tedy vylučují uplatnění ustanovení § 558 odst. 2 občanského zákoníku.

10. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn postoupit ani jinak převést své nároky, práva nebo povinnosti vyplývající z této Smlouvy nebo tuto Smlouvu či její část na třetí osobu.
11. Smluvní strany se dohodly, že na vztah založený touto Smlouvou se neuplatní následující ustanovení občanského zákoníku: § 1765 odst. 1, § 1766, § 1793 až § 1795, § 1798, § 1801, § 1899, § 2221 odst. 2, § 2230, § 2233 odst. 2, § 2304 odst. 2, § 2307 odst. 2 a § 2315.
12. Smluvní strany tímto souhlasí, že výkon práva smluvních stran podle ustanovení § 2314 občanského zákoníku nebude mít vliv na jejich práva a povinnosti podle této Smlouvy, zejména pak ve vztahu k ukončení nájmu, vyklizení Prostor, jejich předání Pronajímateli a souvisejících práv a povinností. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že případné námítky podané Nájemcem podle ustanovení § 2314 odst. 1 občanského zákoníku nezakládají právo Nájemce dále užívat Prostory po dni, ke kterému nájem zanikl v důsledku výpovědi Pronajímatele.
13. Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými a v řadě číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami této Smlouvy, není-li dáno v této Smlouvě výslovné právo Pronajímatele změnit některé ustanovení písemným oznámením, jinak se k nim nepřihlíží.
14. Práva a povinnosti smluvních stran plynoucí z této Smlouvy přecházejí na jejich právní nástupce. Pronajímatel i Nájemce má povinnost informovat při takovém přechodu či převodu práv a povinností o ujednáních v této Smlouvě dohodnutých nového nabyvatele.
15. Doručováno bude na adresu smluvních stran uvedenou shora. V případě doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb platí, že písemnost je doručena i v případě, že si adresát písemnost ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla uložena u provozovatele poštovních služeb, nevyzvedne. Smluvní strany se zavazují, že v případě změny své adresy budou o této změně druhou smluvní stranu písemně informovat nejpozději do 3 pracovních dnů. Neoznámí-li druhá strana změnu adresy, platí, že zmařila úmyslně dojití projevu vůle.
16. Pokud v této Smlouvě není uvedeno jinak, nebo to nevyklučuje zákon, anebo povaha věci, použijí se ustanovení o Prostorech přiměřeně na Parkovací místa. Další podmínky pro parkování upravuje Parkovací řád, který je přílohou č. 4 této Smlouvy.

17. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, kdy Nájemce obdrží jeden (1) stejnopis a Pronajímatel dva (2) stejnopisy.

18. Nedílnou součástí této smlouvy tvoří tyto přílohy:

- Příloha č. 1 – Grafický zakres Prostor a Parkovacího stání
- Příloha č. 2 – Výčet služeb, Poplatky za služby a provozní náklady
- Příloha č. 3 – Pravidla a předpisy Budovy
- Příloha č. 4 – Parkovací řád
- Příloha č. 5 – výpis z živnostenského rejstříku Nájemce
- Příloha č. 6 – průkaz energetické náročnosti budovy

19. Smluvní strany této Smlouvy shodně prohlašují a konstatují, že tato Smlouva byla sepsána a jimi podepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, že si její text před podpisem řádně přečetly, rozumí mu a bez výhrad s ním souhlasí.

V Praze dne ...

V Praze dne ...

Pronajímatel:

Nájemce:

Říčany Property s.r.o.

Zařízení služeb MZe s.p.o.

Roman Pilíšek, jednatel

Bc. Karlem Smetanou