

Smlouva o nájmu

prostoru sloužícího k podnikání v budově JABLOTRON OFFICE PARK

Smluvní strany:

1. obchodní společnost **JABLOTRON ALARMS a.s.**
IČO: 286 68 715, DIČ: CZ28668715
se sídlem: Pod Skalkou 4567/33, 466 01 Jablonec nad Nisou
zastoupená Mgr. Vladimírem Stanislavem na zákl. plné moci
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, sp. zn. B 1957
bankovní spojení: [REDAKCE]
(dále jen „pronajímatel“) na strane jedne,

a

2. obchodní společnost **CENDIS, s.p.**
IČO: 00311391, DIČ: CZ00311391
se sídlem: nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 110 00 Praha 1
zastoupená Ing. Janem Paroubkem, pověřeným řízením
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. ALX 706
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., číslo účtu: 5517635319/0800
(dále jen „nájemce“) na straně druhé,

dále také společně jako „strany“, se v souladu s příslušnými ustanoveními z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, dohodly na této smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání v budově **JABLOTRON OFFICE PARK**, na adrese U Pergamenky 1145/12, 170 00 Praha 7 – Holešovice, takto:

I. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č. p. 1145 umístěné na pozemku [REDAKCE]
2. V **8.NP** Budovy je situován prostor sloužící podnikání (dále jen „**Nebytový prostor**“) jako kanceláře a jejich příslušenství, o výměře **343 m²**. Specifikace Nebytového prostoru je zachycena v plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy [REDAKCE] a je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Před Budovou je situováno parkoviště osobních automobilů, na kterém jsou vymezena a označena mj. 3 (tři) parkovací stání [REDAKCE] (dále jen „**Parkovací stání**“).
4. Pronajímatel přenechává Nebytový prostor a Parkovací stání k dočasnému užívání nájemci a nájemce se za to zavazuje platit pronajímateli nájemné a dohodnuté úhrady za služby související s nájmem.
5. Nebytový prostor a Parkovací stání dále společně jen jako „**Předmět nájmu**“.
6. Nájemce prohlašuje, že je se stavem Předmětu nájmu seznámen a že mu byl tento osobně předveden a ukázán, a že Předmět nájmu v tomto stavu přijímá. S ohledem na neexistenci kolaudační dokumentace nájemce bere na vědomí prohlášení pronajímatele, že Předmět nájmu je zcela vyhovující ke sjednanému užívání. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je v případě provozních

potřeb oprávněn jednostranně vymezit k parkování nájemci jiná, než shora uvedená Parkovací stání, přičemž ale nově přidělená stání budou v podstatných ohledech splňovat parametry původních stání. V případě, že by nájemce vznesl proti vymezení nových stání námitku a strany se na zaměnitelnosti stání nebyly schopny shodnout, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu ohledně části Předmětu nájmu týkající se Parkovacích stání nebo některého z nich vypovědět bez výpovědní doby. Nájem zbývající části Předmětu nájmu zůstane nedotčen.

II. ÚČEL NÁJMU

1. Nájemce je oprávněn Nebytový prostor užívat jako administrativní prostory pro výkon své podnikatelské činnosti: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského zákona.
2. Nájemce je oprávněn užívat Parkovací stání výlučně k parkování osobních automobilů.
3. Pokud by nájemce zamýšlel užívat Předmět nájmu k jinému účelu, může tak učinit pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
4. Pronajímatel prohlašuje, že pro užívání Předmětu nájmu za účelem uvedeným v této smlouvě byla vydána všechna potřebná povolení a souhlasy. Veškerá další povolení potřebná pro provoz činnosti nájemce si nájemce zajistí na vlastní náklady.

III. SLUŽBY SOUVISEJÍCÍ S NÁJMEM

1. Pronajímatel se zavazuje po dobu trvání nájmu dle této smlouvy zajišťovat nájemci poskytování služeb uvedených v příloze č. 3 této smlouvy (dále jen „**Služby související s nájmem**“).
2. Podrobný rozsah a obsah Služeb souvisejících s nájmem je obsažen v příloze č. 4 této smlouvy.
3. Úklid pronajatého Nebytového prostoru a telekomunikační služby (včetně datových) si zabezpečuje nájemce sám na své náklady. Dodavatele těchto služeb zvolí nájemce po dohodě s pronajímatelem.
4. Pronajímatel může po dohodě s nájemci na dobu nájmu umožnit umístění některých jeho technologií do sdílené [REDAKCE].
[REDAKCE] Přístup do serverovny bude mít nájemce zajištěn v režimu uvedeném v čl. VIII. odst. 7. této smlouvy.

IV. NÁJEMNÉ A ÚHRADY ZA SLUŽBY SOUVISEJÍCÍ S NÁJMEM

1. Nájemné za užívání Předmětu nájmu je účastníky sjednáno v následující výši:
 - a. za Nebytový prostor ve výši **92.880 Kč** (devadesát-dva-tisíce-osm-set-osmdesát-korun-českých) měsíčně,
 - b. za Parkovací stání ve výši **4.500 Kč** (čtyři-tisíce-pět-set-korun-českých) měsíčně.
2. Výše úhrad za jednotlivé Služby související s nájmem jsou uvedeny v příloze č. 3 této smlouvy.
3. Nájemce bude platit nájemné zpětně za každý měsíc bezhotovostně na účet pronajímatele, a to na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem s DUZP k poslednímu dni příslušného měsíce. Nájemce je povinen uhradit příslušný daňový doklad vždy nejpozději do čtrnácti (14) dnů od jeho obdržení.
 - a. Daňové doklady bude pronajímatel zasílat **elektronicky na e-mailovou adresu nájemce:** [REDAKCE]
4. Úhrady za Služby související s nájmem bude nájemce provádět společně s nájemným, nevyplyvá-li z této smlouvy či její přílohy jinak.
5. Nájemce je povinen hradit nájemné a úhrady za Služby související s nájmem počínaje dnem **1.6.2020**.
6. Případné nedoplatky, přeplatky úhrad za Služby související s nájmem vyúčtuje pronajímatel nájemci nejpozději do třiceti (30) dnů poté, co se o nich dozví.
7. Nájemné může pronajímatel navýšit o průměrnou meziroční míru inflace zjištěnou a vyhlášenou Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok, vždy počínaje od 1. ledna roku následujícího, nejdříve však za rok 2021.
8. O všech výše uvedených platbách platí, že budou účtovány spolu s příslušnou DPH.
9. Je-li nájemce v prodlení, byť jen částečném, s jakoukoliv platbou dle této smlouvy, je povinností pronajímatele jej na tuto skutečnost upozornit. Pro případ, že nájemce bude v prodlení s úhradou

- i desátý (10.) den po obdržení upomínky, sjednává se právo pronajímatele požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokutu ve výši čtvrt procenta (0,25 %) z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Kromě nároku na smluvní pokutu má pronajímatel rovněž nárok na náhradu škody.
10. V souvislosti s úpravou cen v oblasti provozních nákladů (zvýšení, snížení) si pronajímatel vyhrazuje právo na zvýšení (snížení) úhrad za Služby související s nájmem na základě vyúčtování, které obdrží od dodavatelů zboží a služeb, na základě předchozího odsouhlasení nájemcem.

V. ZAČÁTEK NÁJMU, TRVÁNÍ SMLOUVY, PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Nájemní vztah začíná dnem **1.6.2020** a je uzavřen **na dobu neurčitou**.
2. Pronajímatel je povinen předat nájemci Předmět nájmu nejpozději do **26.5.2020**.
3. O předání Předmětu nájmu bude vyhotoven předávací protokol, který podepíší obě smluvní strany a v němž uvedou zejména vady Předmětu nájmu, (stavy měřidel), předané přístupové prostředky (klíče, čipové karty apod.) a popis a stav vybavení Předmětu nájmu.
4. Nájemce si Předmět nájmu prohlédl, seznámil se s jeho stavem a prohlašuje, že v tomto stavu jej do užívání přijímá. Nájemci nebyly přislíbeny žádné zvláštní vlastnosti ani zvláštní rozsah Předmětu nájmu. Případné další úpravy Předmětu nájmu provede nájemce na vlastní náklady, a to pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, prostřednictvím odborně způsobilé osoby, v souladu s platnými obecně závaznými předpisy a normami.

VI. ÚDRŽBA A OPRAVY NEBYTOVÉHO PROSTORU

1. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy Nebytového prostoru.
2. Běžnou údržbou se pro účely této smlouvy rozumí udržování a čištění Nebytového prostoru včetně zařízení a vybavení Nebytového prostoru, které se při užívání obvykle provádí. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení Nebytového prostoru ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky, čištění a opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. V případě, že se na dané zařízení vztahuje ještě záruka za jakost poskytnutá jeho dodavatelem, zavazuje se pronajímatel poskytnout nájemci takovou součinnost, aby k opravě došlo v rámci takové záruky.
3. Drobnými opravami se pro účely této smlouvy rozumí takové opravy, které nepřesahují za každou jednotlivou opravu částku tři tisíce korun českých (3 000,- Kč).
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, kterou má pronajímatel provést vlastním nákladem a umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu takto vzniklou.
5. V případě, že by došlo k úplnému zničení Budovy, není pronajímatel povinen k opětovnému postavení.

VII. STAVEBNÍ ÚPRAVY

1. Stavební úpravy Předmětu nájmu může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem.
2. Jestliže byly stavební změny provedeny bez souhlasu pronajímatele, nebo jestliže byly provedeny v rozporu s platnými zákonnými ustanoveními, je nájemce povinen tyto odstranit a Předmět nájmu uvést do původního stavu. Pokud tak nájemce neučiní, je pronajímatel oprávněn změny odstranit sám na náklady nájemce.

VIII. OSTATNÍ POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Nájemce je odpovědný za škody způsobené jím, případně jeho zaměstnanci na Předmětu nájmu. K tomuto účelu je nájemce povinen uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu.
2. Nájemce se zavazuje při užívání Předmětu nájmu, stejně tak jako při užívání ostatních prostor v Budově,

- dbát na to, aby výkonem jeho činnosti nebyly rušeny zájmy ostatních uživatelů Budovy. Takto je zejména povinen dbát toho, aby přístupové prostory byly průchodné a průjezdné.
3. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu způsobem, který respektuje konstrukční a ostatní technická omezení Budovy (zatížení na ploše, namáhání stavby, příkon el. energie, kapacitu rozvodů apod.), s nimiž jej pronajímatel seznámí.
 4. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do Nebytového prostoru za účelem kontroly jeho stavu, způsobu užívání a k zjištění případné potřeby oprav, a to po předchozím informování nájemce. Jinak má pronajímatel právo vstoupit do Nebytového prostoru pouze za účelem odvrácení hrozících škod v případě nebezpečí prodlení, škod z titulu požáru apod., a to i bez informování nájemce. Pro tento případ bude u pronajímatele uloženo jedno vyhotovení klíčů od Nebytového prostoru v uzavřené obálce, přičemž tyto klíče budou moci být použity pouze v uvedených havarijních případech a o jejich použití bude vždy pronajímatel informovat nájemce písemným záznamem.
 5. Nájemce je povinen při své činnosti dodržovat v pronajatých prostorách veškeré požární a bezpečnostní předpisy. Nájemce je povinen dodržovat i předpisy na ochranu životního prostředí a další předpisy, které upravují povinnosti uživatele Budovy tohoto charakteru (provádění příslušných revizí apod.), pokud se vztahují k věcem v majetku nájemce.
 6. Potřebné revize zařízení Budovy či Budovy jako takové či jejich částí, je povinen zajistit pronajímatel.
 7. Pronajímatel se zavazuje, že umožní užívání Předmětu nájmu a přístup k němu po celou dobu trvání nájmu, dvacet čtyři (24) hodin denně, sedm (7) dní v týdnu, a zavazuje se zajistit nájemci poskytování Služeb souvisejících s nájmem.
 8. Pronajímatel se dále zavazuje Předmět nájmu udržovat svým nákladem ve stavu způsobilém k sjednanému účelu užívání, pokud v této smlouvě není stanoveno jinak.
 9. Jiná, než v Budově obvyklá označení (viz příloha č. 5 této smlouvy) může nájemce umístit u vchodu do Budovy či do Nebytového prostoru (jako štíty, návěští a podobná znamení) pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pronajímatel může souhlas odmítnout, jen má-li pro to vážný důvod. Smluvní strany tímto vylučují fikci souhlasu pronajímatele dle ust. § 2305 občanského zákoníku. Při skončení nájmu nájemce odstraní znamení a uvede dotčenou část Budovy do původního stavu.
 10. Bude-li nájemce rušen v užívání Předmětu nájmu pronajímatelem či jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil.

IX. KAUCE

1. Nájemce nejpozději do 7 (sedmi) dnů po převzetí Předmětu nájmu uhradí pronajímateli peněžitou kauci ve výši **97.380,- Kč** (slovy: devadesát-sedm-tisíc-tři-sta-osmdesát-korun českých), a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený [REDAKCE]. Tato kauce může být pronajímatelem použita k úhradě jakýchkoliv peněžitých závazků nájemce vůči pronajímateli vzniklých na základě této smlouvy anebo v souvislosti s ní, resp. pronajímatel je oprávněn oproti pohledávce nájemce na vrácení kauce po skončení účinnosti nájemního vztahu započíst jakoukoliv svou i nesplatnou peněžitou pohledávku za nájemcem vzniklou na základě této smlouvy či v souvislosti s ní. Pakliže dojde pronajímatelem k takovému užití kauce či její části, vyjma situace, kdy k jejímu užití dojde v okamžiku ukončení účinnosti nájmu, vzniká nájemci povinnost, aby takovou doplnil do celkové výše uvedené v tomto odstavci nejpozději do 7 dnů ode dne, kdy bude písemně vyrozuměn. Pronajímatel vrátí nájemci kauci v její aktuální výši do 14 dnů ode dne, kdy budou splněny všechny následující podmínky: (i) dojde k ukončení nájemního vztahu, (ii) budou vypořádány veškeré vzájemné závazky mezi stranami vyplývající z této smlouvy a (iii) nájemce pronajímateli prokáže příslušným zápisem v obchodním, resp. živnostenském rejstříku, že v žádném z nich nemá jako adresu svého sídla, resp. provozovny uvedenu adresu budovy JABLOTRON OFFICE PARK, U Pergamenky 1145/12, 170 00 Praha 7 – Holešovice. Smluvní strany se dohodly, že úroky připsané za celou dobu, po níž bude kauce složena na účtu pronajímatele, jsou odměnou pronajímatele a budou sloužit k úhradě veškerých nákladů spojených s vedením a správou bankovních účtů.

X. PODNÁJEM

1. Nájemci je dovoleno přenechat Předmět nájmu zcela nebo částečně, za úplatu nebo bezúplatně, do podnájmu třetím osobám pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

XI. SKONČENÍ NÁJMU

1. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu kdykoliv vypovědět, a to i bez udání důvodu. Výpovědní doba činí **3 (tři) měsíce** a její běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
2. **Pronajímatel** může, s výjimkami uvedenými v této smlouvě, nájem vypovědět **bez výpovědní doby pouze** z níže uvedených důvodů a za podmínky, že vyzval nájemce k odstranění závadného stavu, poskytl mu k tomu přiměřenou lhůtu, nejméně však v délce třiceti (30) dnů, a tato lhůta uplynula marně:
 - a. nájemce je po dobu delší než třicet (30) dnů v prodlení se zaplacením nájemného či úhrady za Služby související s nájmem či jiné platby dle této smlouvy,
 - b. nájemce užívá Nebytový prostor v rozporu s touto smlouvou,
 - c. nájemce, nebo osoby, které s ním užívají Nebytový prostor, přes písemné upozornění, hrubě porušují klid nebo pořádek v Budově,
 - d. nájemce přenechá Nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
 - e. nájemce je v úpadku anebo bylo insolvenční řízení proti němu zastaveno z důvodu nedostatku majetku.
3. **Nájemce** může nájem vypovědět **bez výpovědní doby pouze** v následujících případech:
 - a. stane-li se Nebytový prostor bez zavinění nájemce zcela nezpůsobilý ke smluvenému užívání a pronajímatel přes písemnou výzvu nájemce neodstranil překážku bránící řádnému užívání Nebytového prostoru ani ve lhůtě třiceti (30) dnů od obdržení výzvy nájemce,
 - b. stane-li se Nebytový prostor bez zavinění nájemce nezpůsobilým ke smluvenému užívání jen částečně a Nebytový prostor lze užívat v omezeném rozsahu, a smluvní strany se ani do třiceti (30) od výzvy nájemce nedohodly na přiměřené slevě z nájemného.
4. Nedohodnou-li se strany písemně jinak, je nájemce povinen předat Předmět nájmu zpět pronajímateli nejpozději následující den po skončení nájmu.
5. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat Předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a stavebním úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele.
6. Při předání Předmětu nájmu po skončení nájmu sepíše pronajímatel a nájemce protokol, v němž uvedou všechny případné závady vráceného Předmětu nájmu, způsob jejich odstranění jakož i zbývající neuhrazené nároky z nájemního vztahu. Nevyklidí-li nájemce Předmět nájmu po skončení nájmu řádně a včas, má pronajímatel právo veškeré věci, které se nacházejí v Předmětu nájmu v den následující po dni skončení nájmu vyklidit. Nájemce tímto v takovém případě zplnomocňuje pronajímatele k vystěhování a vhodnému uskladnění jeho věcí z Předmětu nájmu na jeho náklady.
7. Smluvní strany tímto výslovně vylučují použití ust. § 2230 občanského zákoníku týkající se prodloužení nájmu v případě, že nájemce pokračoval v užívání Nebytového prostoru po dni, kdy měl nájem Nebytového prostoru skončit a pronajímatel nájemce nevyzve do jednoho (1) měsíce, aby Nebytový prostor opustil.

XII. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

1. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Veškeré změny nebo dodatky této smlouvy musí být učiněny písemnou formou, jinak jsou neplatné.
3. Účastníci této smlouvy prohlašují, že její obsah odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a na důkaz toho připojují své podpisy.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou (2) stejnopisech v jazyce českém s platností originálu, vlastnoručně podepsaných smluvními stranami, z nichž každá obdrží po jednom (1) výtisku.
5. Kontaktní osoby smluvních stran pověřené řešením záležitostí týkajících se této smlouvy.

- a. na straně pronajímatele:
i. pro otázky technicko-provozní: [REDACTED]
ii. pro otázky smluvní: [REDACTED]
- b. na straně nájemce:
i. pro otázky technicko-provozní: [REDACTED]
ii. pro otázky smluvní: [REDACTED]
6. Smluvní strany se dohodly na těchto adresách pro doručování písemností:
a. pronajímatel - [REDACTED]
b. nájemce - adresa uvedená v záhlaví této smlouvy,
c. tyto adresy mohou být měněny pouze písemným oznámením doručeným druhé straně,
d. pokud jedna strana nevyzvedne písemnost zaslou jí na shora uvedenou adresu druhou smluvní stranou doporučeně nebo na doručenkou, má se tato písemnost za doručenou třetím (3.) dnem, kdy byla písemnost předána k doručení poskytovateli poštovních služeb.
7. Seznam příloh:
Příloha č. 1: Situační plán Předmětu nájmu
Příloha č. 2: Výpis z obchodního rejstříku nájemce + osvědčení o registraci k DPH
Příloha č. 3: Kalkulace nájemného a úhrad za Služby související s nájmem
Příloha č. 4: Rozsah a obsah Služeb souvisejících s nájmem
Příloha č. 5: Provozní řád Budovy včetně obvyklých označení užívaných v Budově
Příloha č. 6: Průkaz energetické náročnosti Budovy dle ust. § 7a z. č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v platném znění
Příloha č. 7: Kopie plné moci

V Jablonci nad Nisou dne 25.5.2020

V Praze dne 26.5.2020

[REDACTED]
JABLOTRON ALARMS a.s.

Mgr. Vladimír Stanislav na zákl. plné moci
[REDACTED]

[REDACTED]
CENDIS, s.p.

Ing. Jan Paroubek, pověřený řízením