

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená dle ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor

mezi stranami (dále jen „smlouva“)

DDK Real s.r.o.

Sídlem Ortenovo náměstí 1571/15a, 170 00 Praha 7
IČ 27108732
Jednající Luboš Drechsler, jednatel
(dále také jen „pronajímatel“)

a

Národní informační a poradenské středisko (NIPOS), státní příspěvková organizace

Sídlem Blanická 768/4
IČ 14450551
Zastoupené Mgr. Lenkou Lázňovskou, ředitelkou
(dále také jen „nájemce“)

společně také „smluvní strany“

I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy číslo popisné 1866, která se nachází na pozemku parcelní číslo 1507 a 1508/2, zapsaném na listu vlastnictví číslo 3255 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem v Praze pro katastrální území 727181 (viz.příloha č. 1/LV).
2. V prvním, druhém, třetím, čtvrtém a pátém nadzemním podlaží budovy na pozemku parcelní číslo 1507 a v prvním podzemním podlaží budovy na pozemku parcelní číslo 1508/2, detailně specifikovaném v předchozím odstavci, se nachází soubor nebytových prostorů o celkové výměře 1013,5 m², který je podle rozhodnutí stavebního úřadu v Praze určen k užívání jako kancelářské plochy a garážové stání (dále jen „nebytový prostor“).
3. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát výše uvedený nebytový prostor nájemci do nájmu.

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy do nájmu nebytový prostor (dále také jen „předmět nájmu“), a to se všemi součástmi a příslušenstvím, které je specifikováno v předávacím protokolu (viz. příloha č. 3).

2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v nemovitosti popsané v čl. I této smlouvy, o rozloze 1013,5 m² a v rozčlenění podle nákresu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha č. 4.
3. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vážící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla), a to včetně práva vstupu k nebytovému prostoru hlavním vchodem do nemovitosti a práva přístupu k nemovitosti.
4. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle předchozího odstavce.
5. Nájemce nebytový prostor se všemi jeho součástmi a příslušenstvím specifikovaným ve smlouvě včetně příloh do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů spojených s nájmem v souladu s článkem IV. této smlouvy.

III. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat nebytový prostor pro výkon předmětu jeho činnosti dle platné zřizovací listiny (viz. příloha č. 5). Pokud dojde k jakékoli změně zřizovací listiny, bude nájemcem do 30 dnů zaslána pronajímateli prostá kopie nového znění. Nájemce je oprávněn využívat předmět nájmu v souladu s platnými právními předpisy, touto smlouvou a svým předmětem činnosti 24 hodin denně nepřetržitě po celé smluvní období. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu.
2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

IV. Výše nájemného, jeho splatnost a způsob placení

1. Cena nájmu se sjednává na 205 Kč za m² (dvěstěpět Kč) měsíčně, tj. celkem 207 767 Kč/měsíc. Ke sjednanému nájemnému nebude nájemci účtována daň z přidané hodnoty.
2. V nájemném nejsou zahrnuty poplatky za služby spojené s nájmem poskytované pronajímatelem, jako jsou poplatky za úklid společných prostor, elektřina, periodický odvoz odpadu a další náklady spojené s provozem domu (dále také jen „servisní poplatek“). Tento poplatek bude účtován paušálně ve výši 20,- Kč za m² (dvacet Kč) měsíčně, tj. celkem 20 270,- Kč za měsíc.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemné včetně servisního poplatku (dále také jen „nájemné“) bude hrazeno pravidelně v měsíčních splátkách, splatnost každé z nich je 5. den měsíce, za který je nájemné placeno, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele vedeného u ČSOB, č.ú: 215 396 110/0300. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem odepsání z účtu. Nájemné za první měsíc trvání nájmu je nájemce povinen zaplatit do 5. prosince 2013.

Pronajímatel vystaví nájemci v prosinci splátkový kalendář na nájemné pro období následujícího kalendářního roku a k 31.12. b.r. - jako doklad pro účetnictví nájemce - přehled skutečně přijatých plateb na účet za období leden-prosinec b.r.

4. Nad rámec sjednaného nájemného a servisního poplatku je nájemce povinen hradit spotřebu elektrické energie, plynu, vodné a stočné, a to čtvrtletně, k 15. dni prvního měsíce každého čtvrtletí podle pronajímatelem předepsané zálohy v ročním splátkovém kalendáři . Vyúčtování záloh bude provedeno jednou ročně, k 31. 12. b. r., podle skutečně spotřebovaného množství měřeného podružnými měřidly a v cenách účtovaných pronajímateli příslušným dodavatelem vč. DPH. Faktura (vyúčtování záloh) bude nájemci doručena nejpozději první týden v lednu následujícího roku; splatnost faktury bude minimálně 14 dní.
Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci provést kontrolu účtovaných částek, a to formou, která bude výsledkem společné dohody.
5. Telekomunikační poplatky za hlasovou a datovou konektivitu bude platit nájemce samostatně, na základě jím uzavřené vlastní smlouvy.
6. Nájemce je povinen nejpozději do 14 dnů od podpisu nájemní smlouvy pronajímateli písemně oznámit součet příkonu všech svých spotřebičů, které budou používány současně; za základ bude sloužit srovnatelný příkon spotřebičů užívaných organizací v sídle Blanická 4 v roce 2013. Případný nárůst, či úbytek tohoto součtu je taktéž nájemce povinen pronajímateli vždy písemně sdělit, a to neprodleně od změny příkonu. Tato sdělení budou zaslána vždy písemnou formou, na adresy pro doručování písemností dle článku VIII. Pokud toto nájemce neučiní, zavazuje se převzít odpovědnost za případné sankce ze strany dodavatele.
7. Smluvní strany se dohodly na nevyužití inflační doložky k výši nájemného. Toto ujednání se netýká výše servisního poplatku. Pronajímatel garantuje výši nájmu, nebude-li smluvními stranami sjednáno jinak.

V. Předání nebytových prostorů

1. Smluvní strany prohlašují, že je jim znám stav nebytových prostor a že předmětné nebytové prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu.
Nájemce a pronajímatel se dohodli na úpravách specifikovaných v příloze č. 2 této nájemní smlouvy.
2. Součástí předávaných nebytových prostor je elektronický zabezpečovací systém předmětu nájmu; jeho provoz si zajistí nájemce na vlastní náklady.
3. Pronajímatel se zavazuje provést veškeré stavební a ostatní úpravy tak, jak jsou sjednány v příloze č. 2 této smlouvy nejpozději do:
 - a) 15. 10. 2013 - knihovna, sklad publikací a pokladna (místnost č 38, 39),
 - b) 8. 11. 2013 - celý objekt/dosud nedokončené prostory
na svůj náklad bez nároku na vypořádání vůči nájemci.
4. K datu 8. 11. 2013 dojde k protokolárnímu předání předmětu nájmu.

5. Nájemce není povinen převzít nebytový prostor v případě, že veškeré stavební a ostatní úpravy nebudou ve sjednaných termínech viz. výše ukončeny.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

2. a) řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné a náklady za služby
- b) odpovídat pronajímateli za veškeré nájemcem, jeho obchodními partnery a návštěvníky prokazatelně zaviněné škody způsobené na předmětu nájmu během trvání nájmu a v souvislosti s ním. Způsobí-li nájemce, jeho zaměstnanci, návštěvníci nebo obchodní partneři v pronajatých prostorách škodu, nebo užíváním v rozporu s touto smlouvou nebo třeba i v souladu s touto smlouvou opotřebí pronajaté prostory nad míru přiměřenou sjednanému rozsahu a způsobu užívání, je nájemce povinen zvýšené udržovací náklady a způsobenou škodu hradit ze svého, a to i v případě, že zaměstnanec či návštěvník nebo obchodní partner jednal v rozporu s pokyny nebo příkazy nájemce
- c) užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení
- d) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne
- e) nést plně náklady spojené s pojištěním veškerého svého majetku umístěného v předmětu nájmu proti ztrátě, poškození nebo zničení
- f) provádět na svůj náklad běžnou údržbu předmětu nájmu a jeho součástí a příslušenství včetně povinných revizí (čištění koberců, mytí oken, úklid místností, pravidelná revize plynových kotlů, pravidelná revize hasicích přístrojů, pravidelná revize a kontrola přenosných elektrických přístrojů), k provedení nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele
- g) provést změnu předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a na svůj náklad
- h) umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném za přítomnosti odpovědného pracovníka nájemce a v běžných provozních hodinách přístup do pronajatého nebytového prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost
- i) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví. Osadí předmět nájmu odpovídajícím počtem vlastních hasicích přístrojů
- j) v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak

Nájemce je oprávněn:

- a) nájemce je oprávněn po vzájemné dohodě a v souladu s platnou legislativou umístit na fasádě pronajaté nemovitosti firemní tabuli a tablo přístupového systému
- b) nájemce je oprávněn na své náklady provést zabezpečení jemu pronajatých prostor; tím se myslí i zabezpečení neprůchodnosti z 1NP do 2NP schodištěm za recepcí.

2. Pronajímatel je povinen:

- a) předat nájemci nebytový prostor ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu
- b) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize společných prostor
- c) provádět opravy nebytového prostoru nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě (viz. čl. VI/1/f). Udržovat nemovitost a společné prostory v dobrém stavu způsobilém k řádnému užívání; v opačném případě je nájemce oprávněn požadovat na pronajímateli úhradu škody, pokud mu tato prokazatelně v souvislosti s nedostatečnou údržbou vznikla. Pokud část předmětu nájmu se stane z tohoto důvodu nezpůsobilá k řádnému užívání, je nájemce oprávněn uplatňovat slevu na nájmu ve výši nájemného k příslušnému počtu m² vč. servisního poplatku
- d) umožnit nájemci po celou dobu trvání nájmu nerušený přístup pro zaměstnance, jiné oprávněné osoby a návštěvy do prostor kanceláří nájemce, dále umožní určeným zaměstnancům nájemce přístup do podzemních garáží k prostorům určeným pro parkování a uskladnění baletizolu
- e) pojistit nemovitost specifikovanou v čl. I. odst. 1. proti živelným pohromám a dále uzavřít běžné pojištění dané nemovitosti

Pronajímatel je oprávněn:

V případě pozdní úhrady závazku nájemcem (nájemné, platby za plyn, elektřinu, vodné a stočné) je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci sankce v zákonné výši, vyplývající z platné právní normy.

VII. Doba nájmu

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou, počínaje dnem 1. 12. 2013.
2. Nájemní vztah může být ukončen:

a) písemnou dohodou smluvních stran

b) písemnou výpovědí

- 1) Výpověď musí být doručena druhé smluvní straně (viz. čl. VIII), přičemž výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi a činí čtyři měsíce.
- 2) V případě, že nájemce bude o více než tři měsíce v prodlení s placením nájemného nebo nákladů za služby, je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět; výpovědní lhůta činí 60 dní a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 3) V případě, že pronajímatel podstatným způsobem poruší své povinnosti z této smlouvy, je nájemce oprávněn smlouvu vypovědět; výpovědní lhůta činí 60 dní a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

VIII. Doručování písemností

1. Adresy pro doručování písemností:

Pronajímatel: Luboš Drechsler
Medový Újezd 124
337 01 Rokycany

Nájemce: NIPOS
Mgr. Lenka Lázňovská, ředitelka NIPOS
Fügnerovo nám. 5
120 21 Praha 2

2. Není-li to v rozporu s právními předpisy, pak projev vůle odesílatele je vůči adresátovi řádně uplatněn i okamžikem, kdy adresát přijetí projevu vůle odmítne nebo jeho doručení jinak úmyslně znemožní, či kdy držitel poštovní licence projev vůle zaslaný na adresu sjednanou pro doručování adresátovi vrátí odesílateli z jakéhokoli důvodu jako nedoručenou zásilku.
3. Písemná korespondence bude vždy vedena způsobem, u kterého je prokazatelné datum jejího odeslání.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění.
2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou chronologicky číslovaných písemných dodatků.
3. Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli článku, odstavce, pododstavce nebo ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy. Je na obou smluvních stranách, aby se dohodly na právně přijatelném řešení.
4. V případě vyšší moci je každá strana po dobu trvání okolností majících povahu vyšší moci zproštěna svých závazků z této smlouvy a jakékoli nedodržení nebo prodlení v plnění bude tolerováno a tato strana nebude odpovědná za škody nebo jinak, pokud takovéto nedodržení bude přímým/nepřímým důsledkem níže uvedených příčin; vznik okolnosti působící vyšší moc je každá smluvní strana povinna druhé smluvní straně neprodleně oznámit.
Vyšší moc: živelné události, svévolné jednání třetích osob, povstání, pouliční bouře, stávkový, rušení pracovního pořádku, změna politické situace/krize, válka nebo jakákoli jiná podobná příčina.
5. Smluvní strany se zavazují řešit případné spory přednostně vzájemnou dohodou.
6. Smlouva byla vypracována ve 2 (dvou) vyhotoveních s platností originálu, každý z účastníků obdrží po jednom exempláři.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

8. Smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem oboustranného podpisu osobami uvedenými v záhlaví této smlouvy.

Příloha č. 1: výpis z katastru nemovitostí, LV

Příloha č. 2: stavební a ostatní úpravy provedené pronajímatelem (zdarma)

Příloha č. 3: předávací protokol objektu

Příloha č. 4: technický náčrt pronajatých prostor dle podlaží

Příloha č. 5: zřizovací listina (prostá kopie)

Příloha č. 6: výpis z obchodního rejstříku pronajímatele (prostá kopie)

V Pravce dne 1.11.2013

pronajímatel

DOK Real s.r.o.

nájemce

Národní informační a poradenské
středisko pro kulturu
Praha 2 3 Blanická 4