

S m l o u v a

o nájmu nebytových prostor uzavřená podle zák. č. 116/1990 Sb.
v platném znění

mezi

firmou M.A.R.S., spol. s r.o., se sídlem v Praze 10, Sobotecká 5,
zastoupenou panem Mojmírem Martanem, bytem Praha 10, Sobotecká 5,
r.č. 450927/114

IČO: 48040835

(dále jen pronajímatel)

a

Českou spořitelnou, a.s., závodem zvláštních provozů, Šafaříkova
24, Praha 2, zastoupenou ředitelem ing. Petrem Troušilem

IČO: 45244782

(dále jen nájemce)

I.

Předmět nájmu

Předmětem nájmu je provozovna ČS.a.s. v komplexu provozních budov
a objektu technického zabezpečení v ulici Šmidkeho (nyní Opatov-
vická) č. ev. 874 v Praze par. č. 1209/17 v k. ú. Háje.
Celková výměra pronajatých prostor je 565 m².

II.

Účel nájmu

Nájemce bude nebytové prostory užívat k činnosti vyplývající
z poskytování bankovních služeb.

III.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou 25 let a to
do 30.11.2020.....
2. Smlouva může být před uplynutím této doby vypovězena z důvodů
uvedených v § 9 odst. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Sb.

3. Výpovědní lhůta je 3 měsíční a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

IV.

Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory v celkovém rozsahu 565 m² za dohodnuté nájemné 1.750,- Kč/m² ročně.
Po dobu 4 let od podpisu této smlouvy bude nájemce platit nájemné ve výši 4.762,- Kč/m²/rok.
Po uplynutí této doby t.j. 30.11.1999 je nájemné 1.750,- Kč/m²/rok.
Nájemné může být po dohodě obou stran upraveno na výši odpovídající obvyklému nájemnému za prostory obdobného charakteru a umístění v daném čase.
2. Po dobu 4 let od podpisu smlouvy se nájemce zavazuje platit nájemné pronajímateli čtvrtletně ve výši 672.632,- Kč slovy: šestsetšedesát dvatisíc šestset třicet dva korun českých.
Po uplynutí 4 let bude nájemné upraveno ve smyslu ustavení části IV. bodu 1 na roční nájemné 988.750,- Kč/rok, čtvrtletně na 247.187,- Kč (slovy: dvě stě čtyřicet sedm tisíc jedno sto osmdesát sedm korun českých).
3. Nájemné je vždy splatné do pátého dne kalendářního čtvrtletí za které bude nájemné hrazeno a to na účet pronajímatele č. [REDAKCE] v případě neuhrazení nájemného bude pronajímatel požadovat z ceny nájemného 0,05 % za každý den prodlení.

V.

Úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním nebytových prostor (t.j. vodné, stočné, teplo, odvoz odpadků, úklid chodníku a spol. prostor) na základě pronajímatelem předložených daňových dokladů od dodavatelů.
2. Za tyto služby bude nájemce platit pronajímateli čtvrtletně zálohu ve výši 69.000,- Kč, která bude vždy za zúčtovací období pronajímatelem vyúčtována dle skutečnosti.

VI.

Společná ujednání

1. Nájemce je povinen:

Provádět drobnou údržbu nebyt.prostor na své náklady.

Umožnit pronajímateli na základě jeho předem ohlášené návštěvy prohlídku pronajatých nebytových prostor.

Dbát všech právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny a bezpečnosti práce týkající se pronajatých prostor.

Neprovádět stavební úpravy, které přesahují rámec běžné údržby bez souhlasu pronajímatele.

2. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas k podnájmu za obdobných podmínek.

3. Pronajímatel se zavazuje zajistit provoz a obsluhu výměňkové (bojlerové) stanice v dosavadním rozsahu po dobu trvání nájmu.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemně, ve formě dodatku, podepsaného oběma smluvními stranami.

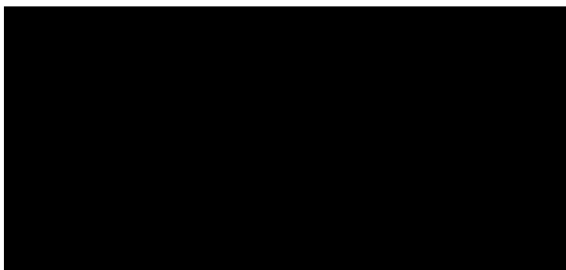
2. Při každé změně vlastníka předmětného nájmu přecházejí na něho veškerá práva a povinnosti z této smlouvy.

3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma
smluvními stranami s účinností od 1.12.1995

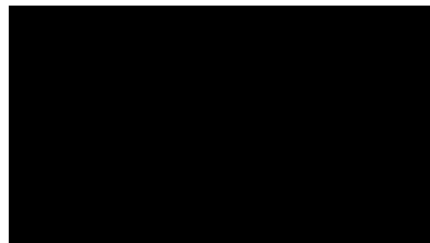
4. Smlouva se vyhotovuje ve 4 stejnopisech, z nichž každý
má platnost originálu.

Každá strana obdrží dvě vyhotovení.

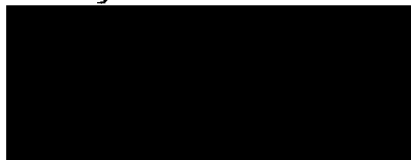
V Praze dne...4.1.1996.....



pronajímatel:



nájemce:



D O D A T E K č. 1

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor v objektu Opatovská 874 v Praze 4 uzavřené dne 4.1.1996 mezi:

M.A.R.S., spol. s r.o.,
se sídlem v Praze 10, Sobotecká 5,
zastoupenou panem Mojmírem Martanem, bytem Praha 10, Sobotecká 5,
r.č. 450927/114, jednatelem společnosti
IČO: 48040835
(dále jen pronajimatelem)

a

Českou spořitelnou a.s.,
závodem zvláštních provozů,
Šafaříkova 24, Praha 2
zastoupenou ředitelem ing. Petrem Troušilem
IČO: 45244782
(dále jen nájemcem)

Smluvní strany uzavírají podle ustanovení § 516 Občanského zákoníku formou dodatku ke smlouvě tuto:

dohodu o změně závazku

I.

Pronajímatel a nájemce uzavřeli dne 4.1.1996 smlouvu o nájmu nebytových prostor.

II.

Po dohodě smluvních stran se smlouva uvedená v čl. I. mění takto:

1. zastoupení nájemce:

Česká spořitelna, a.s. se sídlem Na Příkopě 29, Praha 1, PSČ 113 98
zastoupená Ing. Pavlem Vyskočilem, ředitelem závodu zvláštních provozů a
Ing. Evou Šabachovou, vedoucí úseku správy objektů

IČO: 45244782

DIČ: 001-45244782

2. článek VI. smlouvy „ Společná ujednání“ se doplňuje o odstavec 4. v tomto znění

V případě provedení rekonstrukce pronajatých prostor v Praze 4, Opatovská 874 ze strany nájemce na jeho vlastní náklady, souhlasí pronajímatel s tím, že ve smyslu ust § 28, odst. 3 zák. č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů v platném znění, bude technické zhodnocení pronajatého majetku odepisováno nájemcem, tedy Českou spořitelnou, a s.

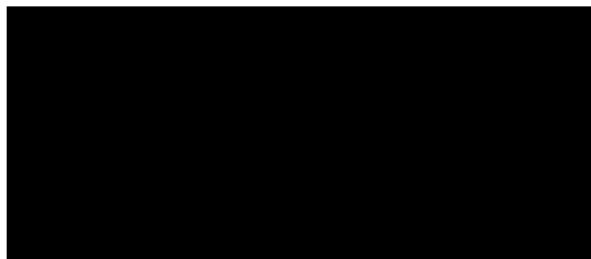
III.

1. V rozsahu doplnění závazků nad původně sjednaný rámec, vznikají závazky nové. Pokud smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 4.1.1996 není dotčena změnami a doplňky sjednanými v této dohodě o změně závazku, zůstávají její ustanovení nezměněna.
2. Tato dohoda o změně závazku nabývá platnosti a účinnosti po podpisu odpovědnému zástupci obou smluvních stran. Je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží pronajímatel a dvě nájemce. Je nedílnou součástí smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 4.1.1996.

V Praze dne 2.1.1998



M.A.R.S., spol. s r.o.
(pronajímatel)



Česká spořitelna, a
(nájemce)



Dodatek č. 2

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 4. 1. 1996 v Praze 4, Opatovská 874 uzavřené mezi

M.A.R.S., spol. s r.o.
se sídlem v Praze 10, Sobotecká 5
zastoupenou p. Mojmírem Martanem, bytem Praha 10, Sobotecká 5,
r.č. 450927/114, jednatelem společnosti
IČ: 48040835
(dále jen pronajímatel)

a

Českou spořitelnou, a.s.
závodem zvláštních provozů
Šafaříkova 24, Praha 2
zastoupenou ředitelem ing. Pavlem Vyskočilem, ředitelem závodu zvláštních provozů
a ing. Evou Šabachovou, vedoucí úseku správy objektů
IČ: 45244782
(dále jen najemce)

Smluvní strany uzavírají v souladu s ustanovením § 516 občanského zákoníku v platném znění tuto

dohodu o změně závazku

I.

Pronajímatel a nájemce uzavřeli dne 4. 1. 1996 smlouvu o nájmu nebytových prostor, ve znění dodatku č. 1 ze dne 2. 1. 1998.

II.

Po dohodě smluvních stran se smlouva uvedená v čl. I. mění takto:

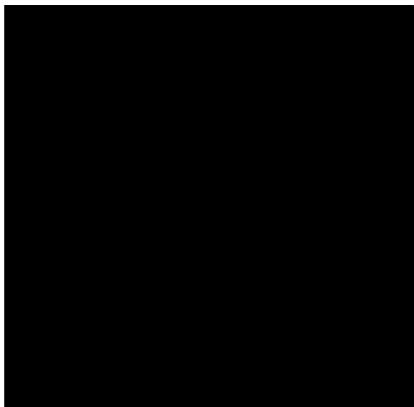
Znění bodu 2. v článku V. se ruší a nahrazuje se následujícím textem:

Za tyto služby bude nájemce platit pronajímateli čtvrtletně zálohu ve výši 69.000,- Kč, která bude vyúčtována pronajímatelem vždy za příslušný kalendářní rok dle skutečných nákladů a to nejpozději do 30. 4. následujícího roku.

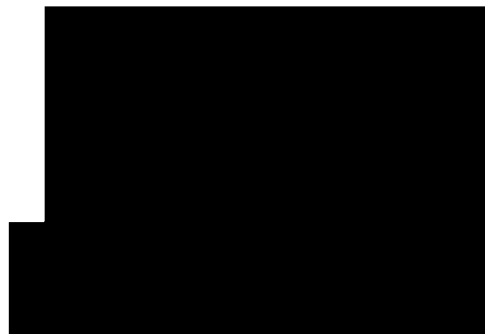
III.

1. V rozsahu sjednaných změn původní závazky zanikají a jsou nahrazeny závazky novými. Pokud nájemní smlouva ze dne 4. 1. 1996, ve znění dodatku č. 1 ze dne 2. 1. 1998, není změnami a doplňky obsaženými v této dohodě o změně závazku dotčena, zůstávají její ustanovení nezměněna.
2. Tato dohoda o změně závazku nabývá platnosti po podpisu odpovědnými zástupci obou smluvních stran. Je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž po dvou exemplářích obdrží každá ze smluvních stran a je nedílnou součástí smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 4. 1. 1996, ve znění dodatku č. 1 ze dne 2. 1. 1998.

V Praze dne 24. 6. 1999



V Praze dne 24. 5. 1999



DODATEK Č. 3
ke smlouvě ze dne 4.1.1996 o nájmu nebytových prostor
v Praze 4, Opatovská 874

M.A.R.S., spol s r.o., se sídlem v Praze 10, Sobotecká 5, IČO 48040835,
zastoupena jednatelem p. Mojmírem Martanem, [redacted]
[redacted] (dále jen „pronajímatel“)

a

Česká spořitelna, a.s., se sídlem v Praze 1, Na Příkopě 29, IČO 45244782,
obvodní pobočka v Praze 4, Budějovická 1912, 140 00 Praha 4, zastoupená JUDr.
Oldřiškou Hoškovou, ředitelkou obvodní pobočky, (dále jen „nájemce“)

uzavírají po vzájemné dohodě tento dodatek č. 3 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor, kterou uzavřely dne 4. ledna 1996 na pronájem nebytových prostor v Opatovské ul.č. 874 v Praze 4.

I.

Předmětná smlouva o nájmu nebytových prostor se mění takto :

- na straně nájemce s účinností od **1. listopadu 2000** vstupuje do právního vztahu vzniklého za základě předmětné smlouvy namísto závodu zvláštních provozů České spořitelny, a.s., **obvodní pobočka České spořitelny, a.s., v Praze 4, Budějovická 1912, Praha 4**

II.

Ostatní smluvní ujednání obsažená v předmětné Smlouvě o nájmu nebytových prostor, ve znění jejích dodatků č. 1 a 2 se nemění a zůstávají v platnosti.

Tento dodatek č. 3 nabývá platnosti dnem jeho podpisu odpovědnými zástupci obou smluvních stran a stává se nedílnou součástí předmětné smlouvy o nájmu nebytových prostor.

Tento dodatek č. 3 obsahuje jednu stranu a je vyhotoven ve čtyřech vyhotoveních stejné právní síly, z nichž každá ze smluvních stran obdržel dva.

V Praze dne *12.12.2000*

V Praze dne *22.1.2001*

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

DODATEK č. 4

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 04.01.1996 v objektu čp. 874
v Praze 4 – Háje, Opatovická ul.

I.

M.A.R.S. s.r.o., se sídlem Praha 10, Sobotecká 5

IČ : 48040835

/dále jen „pronajímatel“ /

a

Česká spořitelna, a. s. se sídlem v Praze 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00
právní osoba založená a existující dle práva České republiky, zapsaná
v obchodním rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171;

IČ : 45244782

DIČ: 001-45244782

Osobní kontakt a dodací adresa pro poštovní zásilky :

Česká spořitelna, a.s.



II.

Smluvní strany se dohodly, ve smyslu ust. § 516, odst. 1 OZ a odst. VIII.1 smlouvy, že výše uvedená smlouva se mění a doplňuje takto :

1/ Na základě zrušení výpovědi ze dne 30.08.2001 pronajímatelem, což nájemce tímto bere na vědomí a se zrušením výpovědi souhlasí, zůstává článek III. výše uvedené nájemní smlouvy v platnosti beze změny.

2/ Pronajaté nebytové prostory mají výměru 390 m². Tímto se mění i výměra pronajatých nebytových prostor uvedená v čl. I. nájemní smlouvy.

3/ Ruší se článek IV. – Nájemné – nájemní smlouvy a nahrazuje se novým článkem v tomto znění :

IV.

Nájemné

1. Úhrada za užívání nebytových prostor se sjednává dohodou na částku **3500,- Kč za 1 m² ročně** tj. celkem za 390 m² – **1,365.000,- Kč ročně**. Smluvní strany se dohodly, že navýšení nájemného na částku 3500 Kč/m² je platné od 01.01.2002 s tím, že rozdíl mezi původním nájemným výměry 390 m² a tímto navýšeným nájemným výměry 390 m² bude za I. čtvrtletí 2002 uhrazen společně s platbou nájemného za II. čtvrtletí 2002.

2. Smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné dle odst. IV.1 této smlouvy se každoročně, počínaje rokem 2003, zvýší vždy k 1.1. každého roku o hodnotu 50% indexu růstu spotřebitelských cen (inflace), vyhlášeného Českým statistickým

úřadem za uplynulý rok. Nový výpočet nájemného bude nájemci oznámen po vyhlášení indexu ČSÚ. Takto stanovené nájemné bude vždy výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce.

3. Nájemné, úhrada za služby a úhrady za energie (zálohy za ně), jsou splatné předem čtvrtletně. Nájemné je splatné do pátého dne prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, za které bude nájemné hrazeno, a to na účet pronajímatele vedený [redacted] [redacted] platnost nájemného za II. čtvrtletí 2002 se stanovuje do 13.04.2002.

4. V případě prodloužení nájmu s platbou nájemného je pronajímatel oprávněn požadovat na nájemci úrok z prodloužení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodloužení.

III.

1. Pronajímatel vzal na vědomí změnu sídla nájemce včetně dalších změn uvedených v údajích o nájemci v čl. I. tohoto dodatku.

2. Ostatní ujednání obsažená ve smlouvě a následných dodatcích zůstávají beze změn a vztahují se na smluvní vztahy upravené tímto dodatkem.

3. Nedílnou součástí tohoto dodatku jsou následující přílohy :

Příloha č. 1 – Kopie dopisu pronajímatele o zrušení výpovědi

Příloha č. 2 – Kopie výpisu z obchodního rejstříku nájemce

Příloha č. 3 – Kopie výpisu z obchodního rejstříku pronajímatele

Příloha č. 4 – Kopie pověření Ing. Taberyho k uzavírání smluv za ČS

Příloha č. 5 – Kopie pověření Ing. Oleksiaka k uzavírání smluv za ČS

Tato dohoda o změně závazku nabývá platnosti a účinnosti po podpisu zástupců obou smluvních stran. Je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží dva výtisky. Tato dohoda o změně závazku je jako dodatek č. 4 nedílnou součástí a přílohou smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 04.01.1996.

V Praze dne - 4. IV. 2002

Za Českou spořitelnu a s. [redacted]

Ing. Karel Tabery

ředitel úseku řízení majetku,
centrála v Praze

Ing. Ivan Oleksiak

ředitel odboru
řízení stavebních investic,
úsek 6300, centrála v Praze

V Praze dne 3.4.2002

Za [redacted]

Mojmír Martan

jednatel společnosti

DODATEK Č. 5 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ

TENTO DODATEK Č. 5 (dále jen „Dodatek č. 5“) je uzavřen

MEZI:

1. **M.A.R.S., s.r.o.**
IČ 48040835
se sídlem Sobotecká 2360/5, Vinohrady, 101 00 Praha 10
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 15668
zastoupená Bc. Ivanou Vitlkovou, jednatelkou

(dále jen „Pronajímatel“)

a

2. **Česká spořitelna, a.s.**
IČ 452 44 782
se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171
zastoupená JUDr. Michalem Kalhouskem, manažerem řízení nemovitostí a Ivanou Čedíkovou, Real Estate Specialistou
(dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně jen „Smluvní strany“ a samostatně jen „Smluvní strana“)

TAKTO:

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Smluvní strany dne 4. 1. 1996 uzavřely smlouvu o nájmu nebytových prostor, ve znění Dodatku č. 1 – 4, ve smyslu zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, na základě které se Pronajímatel zavázal přenechat Nájemci k užívání prostoru určených k podnikání o celkové výměře 390 m², umístěné v budově č.p. 874, stojící na pozemku parc. č. 1209/17, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Háje, obec Praha, zapsané na LV č. 810, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Háje, obec Praha (dále je „Smlouva“).

II. PŘEDMĚT DODATKU

- 2.1 Smluvní strany tímto sjednávají, že ke dni uzavření tohoto Dodatku č. 5 se mění článek III. odst. 1 Smlouvy tak, že nově zní následovně:

1. *Tuto smlouvu se uzavírá na dobu určitou 27 let a to do 30. 11. 2022.*

III. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 3.1 Tento Dodatek č. 5 nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami.
- 3.2 Ustanovení Smlouvy výslovně nezměněná tímto Dodatkem č. 5 zůstávají v plném rozsahu nedotčena.
- 3.3 Výrazy uvozené velkým písmenem, ale zde nedefinované, mají význam uvedený ve Smlouvě.
- 3.4 Tento Dodatek č. 5 se řídí právními předpisy platnými na území České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
- 3.5 Tento Dodatek č. 5 se vyhotovuje ve třech (3) stejnopisech, z nichž Pronajímatel obdrží jedno (1) a Nájemce dvě (2).
- 3.6 Smluvní strany svými podpisy níže stvrzují, že se před podpisem tohoto Dodatku č. 5 seznámily s jeho obsahem a zcela a bez výhrad s ním souhlasí, že tento Dodatek č. 5 byl sepsán podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle prostě jakéhokoliv omylu či nátlaku, že na jejich straně nejsou žádné překážky, které by bránily sjednání nebo uzavření tohoto Dodatku č. 5, a že tento Dodatek č. 5 podepisují bez jakéhokoliv donucení či nátlaku, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek.

NA DŮKAZ SOUHLASU Smluvní strany podepisují tento Dodatek č. 5

V Praze dne 25-08-2017

M.A.R.S. s.r.o.

Bc. Ivana Vítíková
jednatelka

JUDr. Ing. Michal Kalhous
manažer řízení nemovitosti

Ivana Čedíková
Real Estate Specialistka

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR
uzavřená podle zákona č.116/90 Sb.
o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

uzavřená mezi

pronajímatelem : M.A.R.S. s.r.o.
se sídlem Sobotcecká 5, Praha 10
zastoupená Mojmírem Martanem, jednatelem společnosti
IČO : 48040835 DIČ : 010-48040835

na straně jedné

a

nájemcem : ČESKÁ KOOPERATIVA, družstevní pojišťovna, a.s.
se sídlem v Praze 1, Templová 5
zastoupená Ing. Jaroslavem Muzikantem, ředitelem agentury
Praha
IČO : 47116617

na straně druhé

1. Předmět nájmu.

Pronajímatel je vlastníkem komplexu provozních budov v ulici Opatovská č.p.874 v Praze 4 - Háje, zapsaném ve výpisu z katastru nemovitostí - list vlastnictví: 810 bod 1.

Předmětem nájmu je nebytový prostor v komplexu provozních budov v objektu technického zabezpečení v ulici Opatovská č.p. 874 na parcele č.1209/17 v Praze 4, Háje.

Celková výměra pronajatých prostor je 190 m².

2. Účel a rozsah užívání.

Uvedené nebytové prostory bude nájemce užívat pro výkon své činnosti a po předchozím souhlasu pronajímatele i k výkonu dalších komerčních činností, které nejsou přímo spojeny s hlavní činností.

3. Služby poskytované v souvislosti s nájmem nebytových prostor.

Pronajímatel bude poskytovat nájemci dohodnuté služby např. dodávky tepla a teplé vody, údržbu a revize výtahu a další.

4. Cena pronajímaných prostor a poskytovaných služeb, jejich úhrada.

Cenu pronajímaných prostor strany dohodly ve smyslu vyhlášky č. 116/1990 Sb. a vyhl. Ministerstva financí č. 187/1995 Sb. pro všechny plochy Kč 4500,- za metr čtvereční a rok /slovy čtyřtisíce pětset korun českých/, tj. 4500,- x 190 m² = 855000, Kč /slovy osmsetpadesátpět tisíc korun českých/ ročně.

Nájemce prohlašuje, že není plátcem DPH a proto podle zákona ČNR č. 588/92 Sb. v uplném znění pod č.27/96 Sb. § 30 odst.4 není nájemci účtována daň z přidané hodnoty.

S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že v případě

zvýšení roční inflace o více jak 10 % od 1.1.1998, bude nájemné upraveno. Podkladem pro tyto úpravy budou oficiální statistické údaje. Nájemné může být také změněno na základě nových cenových předpisů nebo kdykoliv dohodou smluvních stran.

Nájemce bude platit nájem pronajímateli čtvrtletními splátkami ve výši Kč 213750,- /slovy dvěsetřinácttisíc sedmsetpadesát korun českých /, které budou splatné vždy do pátého dne prvního měsíce daného čtvrtletí na účet pronajímatele

Za služby, které nájemce pronajímateli poskytne je nájemce povinen pronajímateli platit čtvrtletně zálohy ve výši Kč 21750,- / 21250,- za teplo a TUV a 500,- za výtah /, spolu s nájemným na stejný účet. Vyúčtování poskytovaných služeb provede pronajímatel vždy za účtovací období na základě předložených daňových dokladů od dodavatelů pronajímatelem.

Úhrada za služby spojené s užíváním nebytových prostor bude pronajímatelem upravována v návaznosti na změny cen energií.

Pokud se nájemce dostane do prodlení s kteroukoli platbou, uvedenou v čl.4, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 1% z dlužné částky za každý den prodlení.

5. Doba trvání smlouvy.

Smlouva se uzavírá na dobu určitou do 1.9.2012.

Pronajímatel může smlouvu okamžitě zrušit i z těchto důvodů :

- nájemce uhradí nájemné s větším zpožděním než 30 dnů proti sjednanému termínu,
- nájemce neuhradí předepsaný úrok z prodlení,
- nájemce pronajaté prostory pronajme dalšímu nájemci bez souhlasu pronajímatele.
- nebude-li nájemce plnit povinnosti vyplývající ze zák.č. 116/90 Sb.

Výpovědní lhůta je 3 měsíční a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

6. Způsob užívání nebytových prostor a povinnosti s tím spojené.

Nájemce se zavazuje užívat nebytové prostory obvyklým způsobem, dbát o zdravé životní prostředí.

Nájemce se zavazuje dodržovat hygienické, požární a bezpečnostní předpisy, vztahující se k pronajatým nebytovým prostorům.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho výzvu neprodleně prohlídku nebytových prostor za účasti pracovníka nájemce.

Nájemce dále zajišťuje úklid chodníku před provozovnou.

7. Údržba a opravy pronajímaných nebytových prostor.

Běžné opravy a údržbu nebytových prostor je povinen svými silami a na svůj náklad zabezpečovat nájemce.

Stavební úpravy nebytových prostor může nájemce provádět svými silami a na svůj náklad pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele na základě povolení příslušných orgánů státní správy.

V případě, že v pronajatých prostorách vzniknou závady, které je povinen odstranit pronajimatel, je nájemce povinen existenci těchto závad sdělit pronajimateli bez zbytečného odkladu, jinak odpovídá za škodu, která vznikla jeho prodlením při uhlášení závad.

Nájemce je oprávněn na svůj náklad vnášet a instalovat do pronajatých prostor movité věci sloužící ke sjednanému účelu užívání a provádět drobné úpravy interiéru.
Nájemce je povinen pojistit vnesené movité věci vč. interieru.

8. Předání a převzetí nebytových prostor, jejich vrácení.

V případě skončení nájemního vztahu je nájemce povinen pronajimateli pronajímané nebytové prostory vrátit v den skončení platnosti této smlouvy ve stavu přiměřeném běžnému opotřebení.

9. Závěrečná ustanovení.

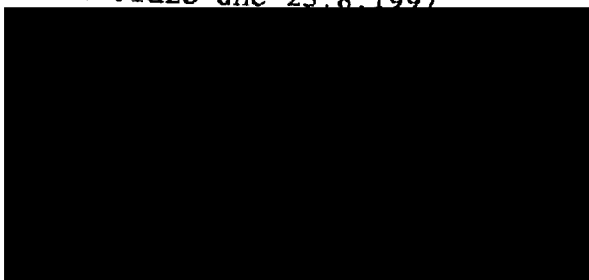
Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, platí ve vzájemných vztazích příslušná ustanovení zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor č. 116/1990 Sb.

Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky, které budou nedílnou součástí této smlouvy.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami s účinností od 1.9.1997.

Smlouva obsahuje tři strany, vydává se ve dvou stejnopisech a každá ze stran obdrží jedno vyhotovení. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich svobodné a pravé vůle prosté omylu a tísně. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne 25.8.1997



pronajimatel



nájemce

Mojmír Martan
jednatel společnosti



Dodatek č. 4

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor Praha 4, Opatovská 874
uzavřené dne 25. 8. 1997

M.A.R.S. s. r. o.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. C, vložka č. 15668

se sídlem: Praha 10, Sobotecká 5, PSČ 101 00

IČ: 48040835 DIČ: CZ48040835 Plátce DPH

jejíž jménem jedná pan Mojmír Martan, jednatel

bankovní spojení:

kontaktní telefon:

číslo účtu:

(dále jen "Pronajíma

a

Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. B, vložka č. 1897

se sídlem Praha 8, Pobřežní 665/21, PSČ 186 00

IČ: 47116617 DIČ pro ostatní daně: CZ47116617

DIČ pro DPH: CZ699000955

(zastupující člen skupiny podle ZDPH, skupina je měsíčním plátcem DPH)

bankovní spojení:

číslo účtu:

zastoupená:

Ing. Ctiradem Fischerem, ředitelem úseku Úseku nákupu a služeb

a Mgr. Petrem Skalickým, ředitelem Agentury Praha

kontaktní adresa:

Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group

AG Praha

Vinohradská 72, 130 00 Praha 3

adresa pro fakturaci:

(dále jen "Nájemce")

uzavírají v souladu se zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění,
tento

dodatek č. 4 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor, kterým se:

I. Ruší bod 4. Cena pronajímaných prostor a poskytovaných služeb, jejich úhrada
a nahrazuje takto:

4. Nájemce je povinen platit pronajímateli za nájem nebytových prostor vymezených v bodu 1 nájemné ve výši 4 757,- Kč za m² / rok.
Roční nájemné za období 12 kalendářních měsíců po sobě jdoucích celkem činí 903 830,- Kč.
Čtvrtletní nájemné činí 225 957,50 Kč.
Nájem nebytových prostor je v souladu s ustanovením § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty osvobozen od DPH.
Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného může být každoročně zvyšována podle roční míry inflace za předcházející rok publikované Českým statistickým úřadem s tím, že za základ bude považována výše nájemného ke dni podpisu této smlouvy, nebo ke dni posledního zvýšení nájemného.
Zvýšení nájemného je pronajímatel oprávněn provést vždy od 1.1. běžného roku. Zvýšení nájemného a způsob jeho výpočtu bude nájemci sděleno písemně.

Za služby, které nájemce pronajímateli poskytne, je nájemce povinen pronajímateli platit čtvrtletně zálohy ve výši 37 000,- Kč včetně 14% DPH a dále 1 000,- Kč včetně 20% DPH, spolu s nájemným na stejný účet.

Vyúčtování poskytovaných služeb provede pronajímatel vždy za zúčtovací období na základě předložených daňových dokladů od dodavatelů pronajímatelem.

Úhrada za služby spojené s užíváním nebytových prostor bude pronajímatelem upravována v návaznosti na změny cen energií.

Jestliže bude nájemce v prodlení s úhradou nájemného o více jak pět pracovních dní, pak je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,2% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

II. Ruší se bod 5. Doba trvání smlouvy a nahrazuje takto:

- a) Tato smlouva se sjednává na dobu určitou, a to od **1. 9. 2012 do 31. 8. 2015**. Pronajímatel je však povinen před vznikem nájmu doručit nájemci aktuální výpis z katastru nemovitostí dokládající zápis vlastnického práva dle bodu 1. této smlouvy. V případě že tak neučiní, jedná se ze strany pronajímatele o závažné porušení povinnosti a nájemce může od této smlouvy odstoupit.
- b) Další prodloužení smlouvy: V případě, že alespoň jedna ze stran této smlouvy neprohlásí do **28. 2. 2015**, že trvá na skončení této nájemní smlouvy dle ustanovení bodu 5.a), má se za to, že se smlouva prodlužuje o 12 měsíců.
Neprohlásí-li pak alespoň jedna ze stran této smlouvy alespoň 180 dnů před předpokládaným ukončením této smlouvy, že na jejím ukončení trvá, má se za to, že se smlouva prodlužuje vždy na dobu dalších dvanácti měsíců. Nájem pak končí uplynutím této doby. Prohlášení o zájmu ukončit nájemní vztah se učiní písemně a doručí se druhé smluvní straně. Současně se má za to, že lhůty uvedené v tomto ustanovení byly zachovány, jestliže ve lhůtě bylo písemné prohlášení odevzdáno na poště v podobě doporučeného dopisu k doručení druhé straně této smlouvy.

Závěrečná ustanovení

1. Ostatní ustanovení výše uvedené nájemní smlouvy zůstávají beze změn.
2. Tento Dodatek č. 4 nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem **1. 9. 2012**.

3. Tento dodatek smlouvy se vyhotovuje ve 4 vyhotoveních, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po 2 výtiscích. Všechna vyhotovení mají platnost originálu.

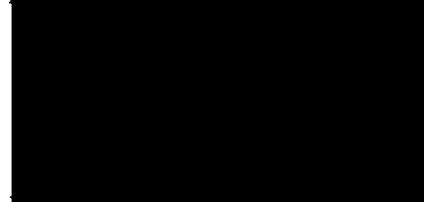
4. Ostatní ustanovení nájemní smlouvy zůstávají beze změn.

5. Smluvní strany na důkaz svého souhlasu s tímto dodatkem smlouvy připojují svoje podpisy.

V Praze dne 17. 7. 2012

Pronajímatel:

Za MARS s.r.o.:

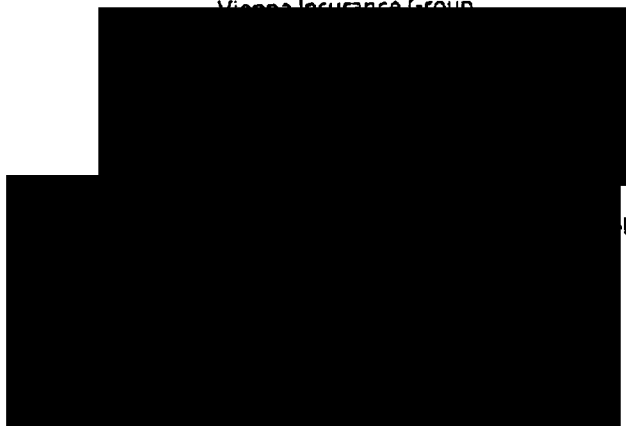


Mojmír Martan
jednatel

V Praze dne 23. 7. 2012

Nájemce:

Kooperativa pojišťovna, a.s.
Vienna Insurance Group



Mgr. Petr Skalický
ředitel Agentury Praha

NÁJEMNÍ SMLOUVA

o nájmu prostor sloužících k podnikání

Smluvní strany

M.A.R.S., s.r.o.

se sídlem: Sobotecká 5, 101 00 Praha 10

IČ: 48040835

DIČ: CZ 48040835

zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 15668
jednající jednatelům Mojmírem Martanem

dále jen „pronajímatel“
na straně jedné

a

GASTRO Sten s.r.o.

se sídlem: Mírové náměstí 44, 250 65 Líbeznice

IČ: 029 34 191

zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 225515,
jednající jednatelům Stanislavem Nekolným

dále jen „nájemce“
na straně druhé

uzavřely tuto nájemní smlouvu

Čl. I. PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Předmětem nájmu je prostor sloužící k podnikání uvedený v Čl. II. této smlouvy v objektu č.p. 874, v ulici Opatovská, v Praze 11 – Háje, nacházejícím se v katastrálním území Háje 728233. Situační pláněk výše zmíněného objektu je přílohou č. 1 této smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem předmětu nájmu a je oprávněn ho nájemci pronajmout tak, jak je stanoveno v této smlouvě a že je dále oprávněn přenechat do užívání též další prostory uvedené v článku II této smlouvy.

b) Výše nájemného za období jednoho roku (dále jen „roční nájemné“) dle druhu nebytového prostoru stanovené pevnou částkou tak dle dohody smluvních stran činí **564.528,- Kč vč. DPH (slovy pětsetšedesátčtyřitisícpětsetdvacetosm korun českých ročně)**. Měsíční nájemné tak činí **47.044,-Kč (slovy čtyřicetsedmtisícčtyřicetčtyři korun českých vč. DPH)**.

Od 1. ledna kalendářního roku mimo rok uzavření tohoto dodatku k smlouvě bude výše nájemného upravována (valorizována) tak, že vypočtené roční nájemné bude navýšeno o procentní míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v procentech za předcházející kalendářní rok v České republice podle sdělení Českého statistického úřadu. V případě, že pronajímatel neuplatní úpravu (valorizaci) nájemného v příslušném období, vyhrazuje si právo při následné provedené úpravě nájemného uplatnit valorizaci v plné výši součtu měr inflace v procentech za předcházející kalendářní roky podle sdělení Českého statistického úřadu, ve kterých valorizace nebyla uplatněna.

2. Takto upravené (valorizované) roční nájemné bude platné od 1. ledna každého kalendářního roku a nájemce se zavazuje jej platit od 1. ledna kalendářního roku do 31. prosince tohoto kalendářního roku. Současně se stává ročním nájemným, které bude upraveno (valorizováno) obdobným způsobem pro další nájemní období. Valorizace bude uplatněna tak, že pronajímatel jen písemně oznámí výši ročního nájemného na příslušné nájemní období. Pokud pronajímatel valorizaci uplatní (oznáme) v době, když už nájemce měsíční nájemné zaplatil, doplatí nájemce rozdíl do 60ti dnů od oznámení uplatnění nájemci.

3. Nájemce zaplatí za přípravné práce, doplatek služeb a předčasné uvolnění prostoru nevratnou částku **50.000,- Kč (slovy padesát tisíc korun českých)** se splatností do S touto položkou je nájemce seznámen, což stvrzuje podpisem této smlouvy. Tato částka je samostatně zúčtovatelná.

Čl. VI.

SLUŽBY, JEJICHŽ POSKYTOVÁNÍ JE SPOJENO S NÁJMEM

1. Pronajímatel se zavazuje za úplatu poskytovat nájemci a nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, jedná se o dodávku tepelné energie, vody (vodné, stočné). Služby budou hrazeny prostřednictvím záloh s následným vyúčtováním.

2. Výše záloh za služby uvedené v Čl. VI. odst. 1. je sjednána ve výši **10.000,- Kč měsíčně**; v tomto je započítáno DPH. Úprava výše záloh za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, bude zpracována podle příslušných platných předpisů. S ohledem na roční vyúčtování mohou být zálohy na základě dohody obou smluvních stran zvýšeny. Skutečnou výši cen a roční vyúčtování záloh za služby, bude provedeno a nájemci doručeno v termínu do 30.06. následujícího kalendářního roku. Případný nedoplatek nebo přeplatek záloh cen za služby je nájemce, popř. pronajímatel povinen uhradit do 15 dnů od doručení vyúčtování.

3. Cena služeb je tvořena vedle ceny za tepelnou energii placenou dodavateli též vzniklými náklady pronajímatele či správce a připadající podle vytápěné plochy na nájemce. Náklady zahrnují náklady související s provozem odběrného tepelného zařízení, tj. např. náklady na odpisy, údržbu, opravy, pojistné, ekonomicko-správní agendu, nájemné, energie atd. Rovněž cena za užívání výtahu je tvořena např. náklady za energie, pravidelný servis, opravy, ekonomicko-správní agendu atd.

ČI. II. PROJEV VŮLE

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání předmět nájmu, tj. prostor sloužící k podnikání v objektu č.p. 874, v ulici Opatovská, Praha 11 – Háje, nacházejícím se v katastrálním území Háje 728233, o výměře 155 m².

Ke společnému užívání s dalšími nájemci objektu č.p. 874 v ulici Opatovská, Praha 11 – Háje, nacházejícím se v katastrálním území Háje 728233, přenechává pronajímatel nájemci jako součást předmětu nájmu dále společnou nákladovou rampu a nákladní výtah.

Nájemce se za to zavazuje za přenechání předmětu nájmu, výtahu a rampy zaplatit nájemné a služby s nájmem poskytované.

Předmět nájmu je vyznačen na pláncích v příloze č. 2 s vyznačením společných prostor, nákladové rampy a nákladního výtahu. Příloha č. 2 je nedílnou součástí této smlouvy.

2. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu, který si prohlédl. Mezi smluvními stranami bylo dohodnuto, že předmět nájmu pronajímatel přenechává nájemci ve stavu tak, jak stojí a leží.

ČI. III. ÚČEL NÁJMU

1. Předmět nájmu, se přenechává do užívání nájemci k účelu:

- Provozování hostinské činnosti,
- Provozování obchodní činnosti.

2. V případě, že je v předmětu nájmu třeba k dosažení účelu nájemní činnosti zrekonstruovat prostory, dává tímto pronajímatel nájemci souhlas s rekonstrukcí předmětu nájmu a jeho kolaudací tak, aby bylo možno předmět nájmu užívat v souladu s účelem nájmu a poskytnout k tomu potřebnou součinnost, zejména pro účely kolaudačního řízení.

ČI. IV. DOBA NÁJMU

1. Tato nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou – do 31.12.2025. Doba nájmu začne běžet ode dne účinnosti této smlouvy ze dne

2. V případě, že ani jedna ze smluvních stran neoznámí alespoň čtyři měsíce před uplynutím doby nájmu druhé smluvní straně, že požaduje a trvá na skončení nájmu, prodlužuje se doba nájmu o další rok, a to i opakovaně.

ČI. V NÁJEMNÉ, A PLATEBNÍ PODMÍNKY

1. Nájemce a pronajímatel dohodou sjednávají tento způsob vytvoření výše nájemného:

a) Výše základního výpočtu nájemného pro tento nájemní prostor je pro tuto smlouvu stanovena částkou 3.642,12,- Kč za m²/ročně (slovy třitisícešestsetčtyřicet dva korun a dvanáct haléřů českých vč. DPH pro výměru 155 m²).

ČI. VII.
PLATEBNÍ PODMÍNKY A UJEDNÁNÍ PRO ÚČELY DPH

1. Měsíční nájemné a zálohy na služby jejichž poskytování je spojeno s nájmem, bude nájemce hradit vždy do pátého dne měsíce příslušného kalendářního měsíce, za který je placeno, na účet

2. Dnem splnění této povinnosti úhrady nájemného, zálohy na služby je vždy den připsání stanovené částky na účet pronajímatele.

3. V případě změny sazby DPH nebo způsobu uplatňování DPH, pokud má vliv na výši plateb nájemce za služby, se nová výše úhrad stanoví písemným oznámením pronajímatele nájemci. Tato nová výše záloh se bude platit od kalendářního měsíce následujícího po měsíci ve kterém bylo oznámení doručeno nájemci. Pronajímatel se zavazuje, že nová výše zálohy dle tohoto odstavce bude stanovena přiměřeně.

ČI. VIII.
SKONČENÍ NÁJMU

1. Před uplynutím doby nájmu lze tuto smlouvu ukončit pouze písemnou dohodou smluvních stran, písemnou výpovědí nebo písemným odstoupením od smlouvy. Výpověď lze tuto smlouvu ze strany pronajímatele pouze z důvodů a v případech uvedených ve smlouvě nebo v § 2309, z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět kdykoliv. Výpovědní lhůta je tři měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

2. Pronajímatel je oprávněn v případech uvedených ve smlouvě a dodatku ke smlouvě rovněž odstoupit. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají v případech sjednaných v této smlouvě vždy okamžikem doručení prohlášení o odstoupení druhé smluvní straně (účinek „ex-nunc“).

3. Pronajímatel je oprávněn od této nájemní smlouvy odstoupit také tehdy, jestliže bude na majetek nájemce prohlášen konkurs nebo povoleno vyrovnání nebo pokud k tomu nedojde v důsledku nedostatku majetku konkurzní podstaty, nebo v případě podstatného zhoršení stavu majetku, které ohrožuje přesné splnění povinnosti nájemce, nebo při platební neschopnosti nájemce v délce více než jednoho měsíce.

4. Smluvní strany se dohodly, že v případě nepřevzetí zásilky hned při doručení druhé smluvní straně, se za den doručení výpovědi nebo odstoupení od smlouvy se považuje desátý den od uložení zásilky na poště, zaslané na adresu pro doručování uvedenou v čl. VII. odst. 5 této smlouvy, s výpovědí či odstoupením, i když se druhá smluvní strana o uložení nedozvěděla.

5. Adresa pro doručování pošty je dle dohody smluvních stran:

Adresa pronajímatele:

společnost **M.A.R.S., s.r.o.**, se sídlem : Sobotecká 5, 101 00 Praha 10
IČ: 48040835, DIČ: CZ 48040835

Adresa nájemce:

GASTRO Sten s.r.o., se sídlem Mírové náměstí 44, 250 65 Líbeznice
IČ: 029 34 191, DIČ: CZ02934191

ČI. IX. ZÁNÍK NÁJMU

Nájem zaniká: a) zánikem předmětu nájmu,
b) zánikem právnické osoby, je-li nájemcem.

ČI. X. POJIŠTĚNÍ

1. Nájemce se zavazuje do 14 dnů po dni účinnosti této smlouvy uzavřít pojistnou smlouvu, platnou po celou zbývající dobu trvání tohoto nájmu, v rozsahu pojištění odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout na předmětu nájmu i objektu, v němž je předmět nájmu situován i na majetku jiných osob, zejména nájemců nebytových prostor, kterým by z činnosti nájemce nebo z nebytových prostor, užívaných nájemcem, mohla vzniknout škoda.
2. Nájemce je povinen uzavřít do 14 dnů od účinnosti této smlouvy pojištění odpovědnosti pojištěného za škodu vzniklou jiné osobě z provozní činnosti podnikání s pojistným plněním v minimální výši 10.000.000,- Kč, a na škodu vzniklou na majetku pronajímatelem v předmětu nájmu.
3. Nájemce se zavazuje, že doručí kopie potvrzení o uzavřeném pojištění pronajímateli do 20 dnů ode dne obdržení potvrzení o uzavření pojištění ze strany pojišťovny.
4. V případě, že nájemce neuzavře pojištění, ke kterému se ve smlouvě zavázal, bude toto neuzavření považováno za to, že nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou a pronajímatel pro předchozí výzvě k nápravě se lhůtou 10 dnů může od smlouvy odstoupit.

ČI. XI. ÚDRŽBA

1. Nájemce se zavazuje k obvyklému udržování předmětu nájmu na svůj náklad. Pod obvyklým udržováním dle dohody pronajímatele a nájemce se rozumí případ, kdy náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 20.000,- Kč. Ani související opravy se nesčítají.
2. Nájemce se zavazuje odstranit závady a poškození, které v předmětu nájmu a v příslušenství i v objektu způsobil. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce na závady a poškození tyto odstranit a požadovat od nájemce náhradu, kterou se nájemce zavazuje uhradit do 15 dnů od doručení výzvy k úhradě.
3. Nájemce se zavazuje, že nebude provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, a to ani svůj náklad; tím není dotčen souhlas pronajímatele s rekonstrukcí podle článku II, odst. 4 této smlouvy ani jiné souhlasy dané podle této smlouvy.
4. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy předmětu nájmu a jiné změny předmětu nájmu jen po písemném souhlasu nájemce, přičemž tento souhlas nebude nájemcem zcela bezdůvodně odmítán. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
5. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit správci objektu nebo pronajímateli potřebu oprav, které má zajistit pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

6. Při opakovaném porušení nebo porušení podstatným způsobem čl. XI. odst. 3 nebo odst. 5 této smlouvy nebo dodatku k této smlouvě nájemcem, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy po předchozí výzvě se lhůtou 10 dnů k odstranění porušení či závadového stavu od smlouvy odstoupit.

Čl. XII. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

1. V den uzavření této smlouvy bude předmět nájmu i s rampou a výtahem nájemci pronajímatelem předán, přičemž pronajímatel může předáním pověřit místo sebe třetí osobu.
2. Protokol o předání a převzetí ve smyslu bodu 1. tohoto článku bude obsahovat zejména uvedeny tyto údaje:
 - a) identifikace předmětu nájmu, jméno nájemce, telefonické, faxové a e-mailové spojení na nájemce,
 - b) popis stavu předmětu nájmu, zařizovacích předmětů a konstrukčních prvků,
 - c) stavy měřidel energií,
 - d) výpočet základní ceny výše nájemného,
 - e) první termín splatnosti nájemného a záloh za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - f) započitatelné podlahové plochy pro vytápění a TUV včetně příslušných koeficientů,
 - g) další potřebné údajea bude podepsán oprávněnými zástupci obou smluvních stran (příp. třetí osoby podle odst. 1 tohoto článku)
3. Pokud nebude předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání, v protokole o předání a převzetí bude uvedeno, které práce budou provedeny a kdo bude hradit náklady, nebo může nájemce od smlouvy odstoupit. Odstoupit může i v případě, že k podepsání protokolu nedojde ani do 3 dnů od uzavření smlouvy.
4. V den skončení nájmu odevzdá nájemce předmět nájmu pronajímateli ve stavu nejméně takovém, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a rekonstrukcím podle článku III. odst.4 této smlouvy a dalším případným úpravám, např. podle článku XI, odst.3. 4.; o předání a převzetí se vyhotoví protokol. Vzhledem k tomu, že nákladová rampa a nákladní výtah budou užívány více nájemci, budou rampa s výtahem předány ve stavu, v jakém se budou v době skončení nájmu nacházet s tím, že pokud budou poškozeny nájemcem, je nájemce povinen uhradit škodu, která tím pronajímateli vznikne.
5. Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu ve smyslu odst. 4. tohoto článku bude připraven nájemcem ve formě obdobného protokolu jako při předávání předmětu nájmu nájemci a budou v něm uvedeny údaje podle odst. 2 a) až c) tohoto článku.
6. Pokud předmět nájmu nájemce v den skončení nájmu odevzdá pronajímateli ve stavu, který bude v rozporu se stavem, jehož náležitosti jsou uvedeny v čl. XI., odst. 4., zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli nejen výdaje vynaložené na uvedení do tohoto stavu, ale i nahradit škodu, která vznikla nemožností předmět nájmu pronajímat jiným.

Čl. XIII. ZÁVAZKY NÁJEMCE

Nájemce se zavazuje:

1. že, neučiní právo nájmu k předmětu nájmu, uvedeného v článku II., odst.1 této smlouvy předmětem vkladu do smlouvy o tichém společenství nebo do smlouvy o sdružení a to jak fyzických nebo právnických osob a podnikatelů,
2. dodržovat právní předpisy a pravomocná rozhodnutí vydaná v rámci správního řízení,
3. zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv – zejména nesmí obtěžovat jiné hlukem, prachem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, vibracemi, světlem a stíněním,
4. strpět a umožnit vstup těm, kteří na základě zvláštních předpisů nebo oprávnění vykonávají preventivní a kontrolní činnost,
5. odpovídat za škodu způsobenou jinému svou činností, za dodržování bezpečnostních, hygienických a ekologických opatření a protipožárních předpisů v předmětu nájmu i v objektu, v němž se předmět nájmu nalézá,
6. k úhradě škody, která pronajímateli vznikne, pokud v den skončení nájmu nepředá předmět nájmu pronajímateli z důvodů na straně nájemce,
7. že v případě, provede-li technické zhodnocení předmětu nájmu nebo jeho části (za podmínky písemného souhlasu pronajímatele), nebude požadovat vrácení vynaložených nákladů na pronajímateli ani při skončení nájmu. Tyto náklady však může odpisovat podle zákona č. 586/1992, o dani z příjmu v platném znění, pokud se na tom s pronajímatelem písemně dohodne,
8. umožnit vstup do předmětu nájmu pronajímateli nebo správci po předchozím telefonickém upozornění za účelem kontroly objektivních skutečností a způsobu a rozsahu smlouveného a obvyklého užívání předmětu nájmu; toto právo nebude pronajímatelem zneužíváno,
9. zajistit na své náklady a svým jménem:
 - a) likvidaci, třídění a odvoz odpadu vzniklého jeho činností podle zvláštního zákona (zákon o odpadech),
 - b) úklid předmětu nájmu,
 - c) úklid komunikací (přístupových a účelových chodníků a cest) přilehlých k předmětu nájmu způsobem a v rozsahu podle platných předpisů, zejména v zimním období je povinen zajišťovat úklid sněhu a udržovat komunikace ve stavu pro bezpečnou a ničím neohroženou chůzi nebo provoz, při nesplnění těchto povinností je nájemce odpovědným všem za vzniklou škodu a je povinen zaplatit uložené sankce i sankce uložené pronajímateli nebo správci objektu; rozsah uklízených ploch je vyznačen též v příloze č. 2,
10. na své náklady a svým jménem uzavřít smlouvy s dodavateli elektrické energie, telefonních služeb
11. předat, pokud se v předmětu nájmu nachází obslužná armatura nebo regulační člen technických společných rozvodů energií a médií (uzávěry vody, topení, měřidla apod.), při převzetí předmětu nájmu správci objektu pro případ nehod a havárií seznam osob včetně telefonického spojení, které zajistí nejpozději do 6 hod. od obdržení výzvy zpřístupnění předmětu nájmu a rovněž viditelně označit všechny vstupní dveře do předmětu nájmu tímto seznamem,
12. strpět a umožnit vstup těm, kteří na základě zvláštních zákonů nebo platných předpisů jsou oprávněni vykonávat preventivní a kontrolní činnost

13. umožnit vstup do předmětu nájmu pronajímateli, kdykoli o to požádá, po vzájemné dohodě; toto právo nebude pronajímatelem zneužíváno

14. označit předmět nájmu dle platné legislativy

Čl. XIV.

SANKCE A SMLUVNÍ POKUTY

1. Účastníci smlouvy se dohodli, že:

1.1 V případě porušení ustanovení Čl. V. „Nájemné a kauce“, čl. VI – Služby a čl. VII – Platební podmínky se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, jehož sjednaná výše činí 0,5% z dlužné částky denně.

1.2 Při porušení ustanovení uvedeného v Čl. X. „Pojištění“, odst. 1., 2., 3. a 4. , zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč/denně** (slovy jedentisíc korun českých) za porušení každého z těchto uvedených ustanovení. Tím není dotčeno právo na náhradu škody.

1.3 V případě, že nájemce nesplní své závazky uvedené v Čl. XI. „Údržba, odst. 3., 5. ani do pěti pracovních dnů po písemném upozornění pronajímatele nebo správce objektu nebo závazky uvedené v Čl. XII. odst. 4, 8 a 9, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč/den** (slovy jedentisíc korun českých/den) až do doby splnění těchto závazků. Tímto není dotčeno právo na náhradu škody.

1.4 V případě, kdy nájemce v souladu s ustanovením Čl. XII, odst. 4 této smlouvy v den ukončení této smlouvy nepředá z důvodů na straně nájemce předmět nájmu, zaplatí smluvní pokutu pronajímateli ve výši **10.000,- Kč/den** (slovy desetitisíc korun českých/den). Tímto není dotčeno právo na náhradu škody (bezdůvodného obohacení). Pronajímatel je povinen dostavit se na vyzvání nájemce k předání.

Čl. XV.

OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

1. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou jinému svou činností.

2. Nájemce odpovídá za dodržování obecně závazných bezpečnostních opatření a protipožárních předpisů v předmětu nájmu i objektu, v němž je předmět nájmu situován.

3. Zvláštní podmínky užívání předmětu nájmu, které se sjednávají, a které se zavazuje nájemce dodržovat a plnit jsou tyto: ve společných prostorech objektu nebude nájemce skladovat žádné předměty.

4. Dále pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce může pověřit provozováním jedné a více činností uvedených v článku III, odst. 1 této smlouvy i jiné osoby, aniž by těmto osobám dával předmět nájmu nebo jeho část či výtah nebo rampu do podnájmu. Pronajímatel souhlasí, aby nájemce předal do podnájmu jiné osobě či osobám k provozování jiné činnosti v prostoru podnájmu.

5. Smluvní strany se zavazují, že si při realizace práv a povinností vyplývajících u této smlouvy budou poskytovat potřebnou součinnost, zejména že pronajímatel zajistí, aby nájemci, příp. podnájemcům nebylo bráněno v užívání předmětu nájmu, výtahu a rampy podle této smlouvy jinými spoluvlastníky objektu a jinými nájemci.

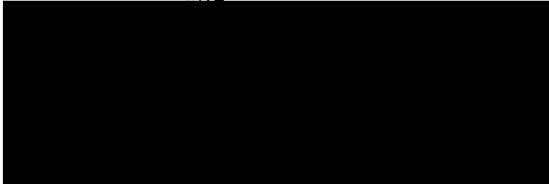
Čl. XVI.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

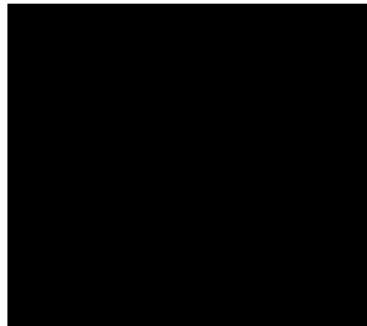
1. Jako příloha této smlouvy bude připojen protokol o předání a převzetí předmětu nájmu. Ke smlouvě se dále připojují oznámení o úpravě (valorizaci) výše nájemného a oznámení o změně výše záloh na úhradu služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem.
2. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po podepsání obdrží nájemce jeden stejnopis, a pronajímatel též po jednom stejnopise.
3. Účastníci smlouvy výslovně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy seznámili a že všechna ujednání v ní obsažená byla učiněna svobodně a vážně, určitě a srozumitelně.
4. Smlouvu lze změnit písemnými dodatky a doplňky dohodnutými mezi nájemcem a pronajímatelem. Účinnost nabývají jen po písemném souhlasu obou smluvních stran. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu dodatku ke smlouvě.
5. Jsou-li nebo stanou-li se některá ustanovení této smlouvy nebo některá ze součástí smlouvy neplatnými, není tím platnost zbývajících ustanovení smlouvy nijak dotčena. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit neprodleně neplatné ustanovení nebo neplatnou součást platným ustanovením, které se co možná nejvíce blíží zamýšlenému hospodářskému účelu neplatného ustanovení. Totéž platí i v případě, kdy některá ustanovení smlouvy chybí.

Přílohy: č.1 – situační plánek objektu
2 – plány předmětu nájmu

V Praze dne



Pronajímatel: M.A.R.S., s.r.o.
jednatel společnosti Mojmír Martan



Nájemce: GASTRO Sten s.r.o.

Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě
O nájmu nebytových prostor
(podle zákona č. 116/1990 Sb. V platném znění)

Smluvní strany

M.A.R.S., s.r.o.

Se sídlem: Sobotecká 5, 101 00 Praha 10
IČ: 48040835
DIČ: CZ48040835
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 15868
Jednatelkou Bc. Ivanou Vitíkovou

dale jen „pronajímatel“ na straně jedné
a

GASTRO Sten, s.r.o.

Se sídlem: Mírové náměstí 44, 250 65, Líbeznice
IČ: 029 34 191
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C vložka 225515
Jednatelkem Stanislavem Nekolným

dale jen „nájemce“ na straně druhé

se dohodly na uzavření dodatku k nájemní smlouvě

Čl V

- 1) Nájemce a pronajímatel dohodou sjednávají tento způsob výše nájemného od 1.1.2015 do 31.12.2015.
 - a) Výše základního nájemného je pro tento nájemní prostor 11.000,- Kč měsíčně (slovy jedenáct tisíc korun českých) bez DPH.
 - b) Výše záloha na služby spojených s nájemným je 8.100,- Kč měsíčně (slovy osmtisícsto korun českých) s DPH.

V Praze dne 2.2.15

Pronajímatel: M.A.R.S., s.r.o.
Jednatelka společnosti Ivana Vitíková

Nájemce GASTRO Sten s.r.o.
jednatel společnosti Stanislav Nekolný

Dodatek č. 2 k nájemní smlouvě

O nájmu nebytových prostor

(podle zákona č. 116/1990 Sb. V platném znění)

Smluvní strany

M.A.R.S. s.r.o.

Se sídlem: Sobotecká 5, 101 00, Praha 10

IČ: 48040835

DIČ: CZ48040835

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 15668

Jednající jednatelkou Bc. Ivanou Vitíkovou

Kontaktní údaje na pronajímatele M.A.R.S. s.r.o.



dále jen „pronajímatel“ na straně jedné

a

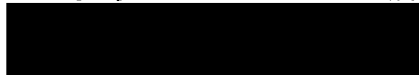
GASTRO Sten, s.r.o.

Se sídlem: Mírové náměstí 44, 250 65, Líbeznice

IČ: 02934191

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 225515

Jednající jednatelem Stanislavem Nekolným



dále jen „nájemce“ na straně druhé

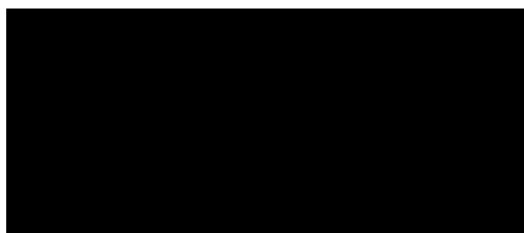
se shodli na uzavření dodatku k nájemní smlouvě

Čl. V.

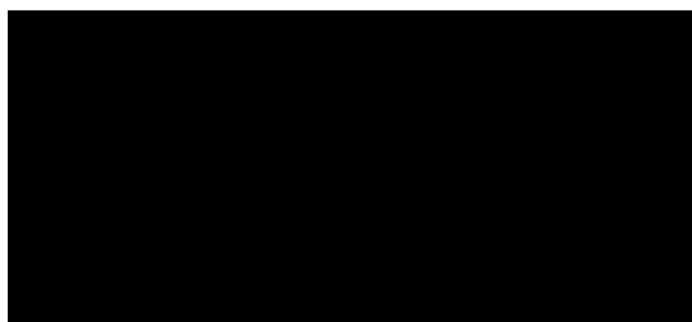
- 1) Nájemce a pronajímatel dohodou sjednávají tento způsob výše nájemného od 1.1.2016 do 31.12.2020
 - a) Výše základního nájemného je pro tento nájemní prostor **11.000,- Kč** měsíčně

- (slovy jedenácttisíckotun českých) bez DPH.
- b) Výše záloh na služby spojených s nájemným je **8.100,- Kč** měsíčně
(slovy osmtisícsto korun českých) s DPH.

V Praze dne 5. 1. 2016



Pronajímatel: M.A.R.S. s.r.o.
Jednatelka Ivana Vítíková



Nájemce: GASTRO Sten s.r.o.
Jednatel Stanislav Nekolný

**Dodatek č.1 k nájemní smlouvě
o nájmu nebytových prostor
(podle zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění)**

Smluvní strany

M.A.R.S., s.r.o.

se sídlem:

Sobotecká 5, 101 00 Praha 10

IČ:

48040835

DIČ:

CZ 48040835

zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 15668

jednající jednatelem Mojmírem Martanem

Kontaktní údaje na pronajímatele M.A.R.S.



a

p. Luan Thuy Nguyen

Praha 4 – Chodov, Láskova 1794/19 140 00

IČ : 60058803

dále jen „ **nájemce** “ na straně druhé

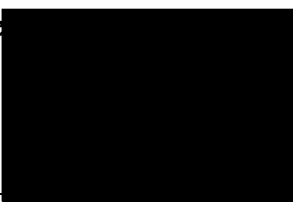
se dohodly na uzavření tohoto dodatku k nájemní smlouvě ze dne 1.1.2012:

Čl. V.

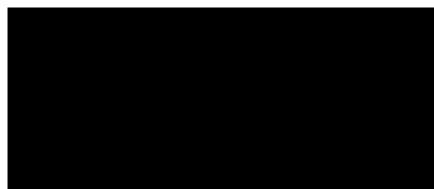
1) Nájemce a pronajímatel dohodou sjednávají tento způsob výše nájemného od 1.1.2012 do 31.12.2012.

a) Výše základního nájemného je pro tento nájemní prostor **18634,- Kč měsíčně**
(slovy osmnácttisícšestsetřicetčtyři korun českých) vč.DPH.

V Praze dne



Pronajímatel: M.A.R.S., s.r.o.
jednatel společnosti Mojmír Martan



Nájemce : p.Luan Thuy Nguyen

Dodatek č.2 k nájemní smlouvě
o nájmu nebytových prostor
(podle zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění)

Smluvní strany

M.A.R.S., s.r.o.

se sídlem:

Sobotecká 5, 101 00 Praha 10

IČ:

48040835

DIČ:

CZ 48040835

zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 15668

jednající jednatelem **Mojmírem Martanem**



dále jen „pronajímatel“ na straně jedné

a

p. Luan Thuy Nguyen

Praha 4 – Chodov, Láskova 1794/19 140 00

IČ : 60058803

dále jen „nájemce“ na straně druhé

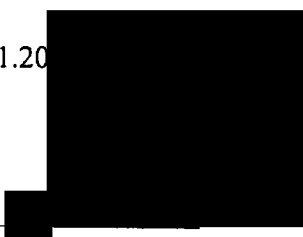
se dohodly na uzavření tohoto dodatku k nájemní smlouvě ze dne 1.1.2012:

Čl. V.

1) Nájemce a pronajímatel dohodou sjednávají tento způsob výše nájemného od 1.1.2013 do 31.12.2013.

a) Výše základního nájemného je pro tento nájemní prostor **18634,- Kč měsíčně** (slovy osmnácttisícšestsetřicetčtyři korun českých) vč.DPH.

V Praze dne 1.1.2013



Pronajímatel: **M.A.R.S., s.r.o**
jednatel společnosti **Mojmír Martan**



Nájemce : **p.Luan Thuy Nguyen**

Dodatek č.3 k nájemní smlouvě
o nájmu nebytových prostor
(podle zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění)

Smluvní strany

M.A.R.S., s.r.o.

se sídlem:

Sobotecká 5, 101 00 Praha 10

IČ:

48040835

DIČ:

CZ 48040835

zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 15668

jednající jednatelem Mojmírem Martanem

Kontaktní údaje na pronajímatele: M.A.R.S.,s.r.o.


dále jen „pronajímatel“ na straně jedné

a

p. Luan Thuy Nguyen

Praha 4 – Chodov, Láskova 1794/19 140 00

IČ : 60058803

dále jen „nájemce“ na straně druhé


se dohodly na uzavření tohoto dodatku k nájemní smlouvě ze dne 1.1.2012:

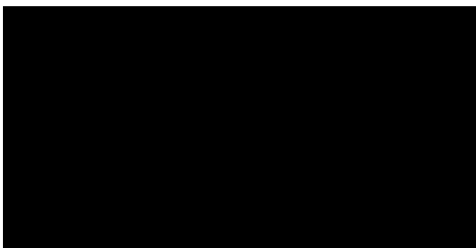
Čl. V.

1) Nájemce a pronajímatel dohodou sjednávají tento způsob výše nájemného od 1.1.2014 do 31.12.2014.

a) Výše základního nájemného je pro tento nájemní prostor **18634,- Kč měsíčně**
(slovy osmnácttisícšestsetřicetčtyři korun českých) vč.DPH.

V Praze dne 1.1.2014


Pronajímatel: M.A.R.S., s.r.o.
jednatel společnosti Mojmír Martan


Nájemce : p.Luan Thuy Nguyen

Dodatek č. 4 k nájemní smlouvě

O nájmu nebytových prostor

(podle zákona č. 116 1990 Sb. V platném znění)

Smluvní strany

M.A.R.S., s.r.o.

Se sídlem: Sobotecká 5, 101 00 Praha 10

IČ: 48040835

DIČ: CZ48040835

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 15668

Jednající jednatelkou Bc. Ivanou Vitíkovou

Kontaktní údaje na pronajímatele: M.A.R.S., s.r.o.

dále jen „pronajímatel“ na straně jedné

a

Luan Thuy Nguyen

Se sídlem: Láskova 19/1794, Praha 4 - Chodov, 140 00

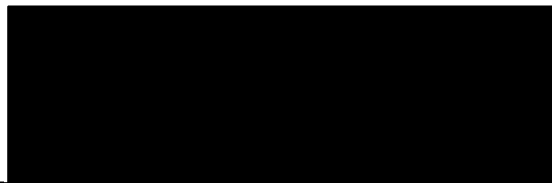
dále jen „nájemce“ na straně druhé

se dohodly na uzavření dodatku k nájemní smlouvě

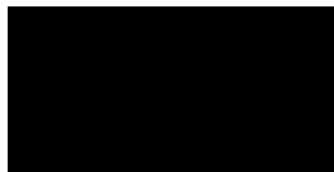
Čl. V.

- 1) Nájemce a pronajímatel dohodou sjednávají tento způsob výše nájemného od 1.1.2015 na dobu neurčitou.
 - a) Výše základního nájemného je pro tento nájemní prostor 21.534,- Kč měsíčně (slovy dvacetjednatisícpěttřicetčtyři korun českých) bez DPH.
 - b) Výše záloha na služby spojených s nájemným je 8.100,- Kč měsíčně (slovy osmtisícsto korun českých) s DPH.

V Praze dne 23.12.14



Pronajímatel: M.A.R.S., s.r.o.



Luan Thuy Nguyen

Jednatelka společnosti Ivana Vitíková

Dodatek č. 5 k nájemní smlouvě

O nájmu nebytových prostor

(podle zákona č. 116/1990 Sb. V platném znění)

Smluvní strany

M.A.R.S., s.r.o.

Se sídlem: Sobotecká 5, 101 00 Praha 10

IČ: 48040835

DIČ: CZ48040835

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 15668

Jednatelkou Bc. Ivanou Vítkovou

dále jen „pronajímatel“ na straně jedné
a

Luan Thuy Nguyen

Se sídlem: _____

dále jen „nájemce“ na straně druhé

se dohodly na uzavření dodatku k nájemní smlouvě

Čl. V.

1) Nájemce a pronajímatel dohodou sjednávají změnu fakturačních údajů na:

Alta Company s.r.o.

IČO: 05870534 DIČ: CZ05870534

Láskova 1794/19

Praha 4 148 00

V Praze dne 5.6.17

Pronajímatel: M.A.R.S., s.r.o.

Jednatelka společnosti Ivana Vítková

Alta Company s.r.o.

NÁJEMNÍ SMLOUVA
o nájmu nebytových prostor

Smluvní strany

M.A.R.S., s.r.o.

IČO 480 40 835

se sídlem Sobotecká 2360/5, Vinohrady, 101 00 Praha 10

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 15668
zastoupená Bc. Ivanou Vitíkovou, jednatelkou

dále jen „**pronajímatel**“
na straně jedné
a

Háje Reality s.r.o.

IČO 01723651

se sídlem Borová 2061, 253 01 Hostivice

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 209249
zastoupená Alexander Borovskoy, jednatel

dále jen „**nájemce**“ na straně druhé
dále jen společně „**smluvní strany**“

uzavřely tuto nájemní smlouvu:

ČI. I.
PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Předmětem této smlouvy je nájem nebytových prostor specifikovaných v čl.II této smlouvy, které se nacházejí v objektu č.p. 874, v ulici Opatovská, budova občanského vybavení, postavené na pozemku parc. č. 1209/17 v k.ú. Háje, obec Praha, která je zapsaná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha. Spoluvlastnický podíl pronajímatelů objektu, ve kterém se předmět nájmu nachází, je zapsán na LV 778 v k.ú. Háje za dne 5.5.2005.
2. Na základě Rámcové dohody o užívání a správě nemovitosti č.p. 874, ulice Opatovská, Praha 11 ze dne 28.1.2002, může každý účastník dohody do výše svého spoluvlastnického podílu tento pronajmout třetí osobě, a to i bez souhlasu ostatních účastníků dohody.

Kontaktní údaje:

ČI. II.
PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci do užívání následující nebytový prostor v objektu č.p. 874, v ulici Opatovská, v tomto členění:

podlaží	číslo	popis místnosti	výměra v m ²
---------	-------	-----------------	-------------------------

2. NP	Prodejna	111,00
	Sklad	
	Rampa venkovní	
	Výtah nákladní	
	Schodiště vnitřní	
	Sociální zařízení	
Celkem 2. NP		111,00

Předmět nájmu je vyznačen na pláncích v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Spolu s předmětem nájmu jsou v příloze č. 1 vyznačeny společné prostory.

- Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu, který si prohlédl. Mezi smluvními stranami bylo dohodnuto, že předmět nájmu pronajímatel přenechává nájemci ve stavu tak, **jak stojí a leží**.

ČL. III. ÚČEL NÁJMU

- Předmětné části nemovitosti, specifikované v Čl. II., bodě 1. této smlouvy, se přenechávají do užívání nájemci k účelu:
 - provozování kancelářské, obchodní činnosti a k činnostem dle předmětu podnikání nájemce zapsaného v obchodním rejstříku, živnostenských listech či jiných povoleních.
- Nájemce se výslovně zavazuje užívat předmět nájmu výhradně a jen ke smluvenému účelu, který je specifikován v bodě 1. tohoto článku. Při porušení této povinnosti může být dána pronajímatelem výpověď z nájmu.
- Nájemce byl pronajímatelem seznámen s tím, že předmět nájmu specifikovaný v Čl. II., bodě 1. této smlouvy, byl zkolaudován k účelu užívání jako prodejna - kancelář, na základě kolaudačního rozhodnutí č.j. výst. 3738,3739,3740,3741 ze dne 23. 11. 1993.

Čl. IV. DOBA NÁJMU

- Tato smlouva se sjednává na dobu určitou, a to od 1.8. 2020 do 31. 12. 2023.
- Další prodloužení smlouvy: V případě, že alespoň jedna ze stran této smlouvy neprohlásí do 30.11.každého roku, že trvá na skončení této nájemní smlouvy dle jejího ustanovení čl. 4.1., má se za to, že se smlouva prodlužuje o 12 měsíců. Neprohlásí-li pak alespoň jedna ze stran této smlouvy alespoň 180 dnů před předpokládaným ukončením této smlouvy, že na jejím ukončení trvá, má se za to, že se smlouva prodlužuje vždy na dobu dalších dvanácti měsíců. Nájem pak skončí uplynutím této doby. Prohlášení o zájmu ukončit nájemní vztah se učiní písemně a doručí se druhé smluvní straně. Současně se má za to, že lhůty uvedené v tomto ustanovení byly zachovány, jestliže ve lhůtě bylo písemné prohlášení odevzdáno na poště v podobě doporučeného dopisu k doručení druhé straně této smlouvy.

Čl. V. NÁJEMNÉ

1. Nájemce a pronajímatel dohodou sjednávají tento způsob vytvoření výše nájemného 1.8.2020.

Výše základního nájemného je pro tuto smlouvu stanovena sazbou pro kanceláře 111 m² **3300,- Kč/rok/m²** (slovy třítisícetřista korun českých ročně za jeden metr čtvereční).

- a) Výše nájemného za období jednoho roku (dále jen "roční nájemné") vypočtená jako roční sazby nájemného dle druhu nebytového prostoru stanovené pevnou částkou činí **366 300,- Kč** (slovy třistašedesátšesttisíctřista korun českých).
- b) Od 1. ledna každého kalendářního roku bude výše nájemného upravována (valorizována) o výši míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v procentech za předcházející kalendářní rok v české republice podle sdělení Českého statistického úřadu. V případě, že pronajímatel neuplatní úpravu (valorizaci) nájemného v příslušném období, vyhrazuje si právo při následné provedené úpravě nájmu uplatnit valorizaci ve výši součtu údajů o výši inflace v procentech za předcházející kalendářní roky podle sdělení českého statistického úřadu, ve kterých valorizace nebyla uplatněna.

Takto upravené (valorizované) roční nájemné bude platné a nájemce se zavazuje jej platit od 1. ledna kalendářního roku do 31. prosince kalendářního roku následujícího a současně se stává ročním nájemným, které bude upraveno (valorizováno) obdobným způsobem pro další nájemní období.

Pronajímatel je povinen nájemci písemně předem oznámit výši ročního nájemného na příslušné nájemní období.

ČI. VI.

SLUŽBY, JEJICHŽ POSKYTOVÁNÍ JE SPOJENO S NÁJMEM

1. Pronajímatel se zavazuje za úplatu poskytovat nájemci a nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, jedná se o dodávku tepelné energie, vodné a stočné.
2. Výše záloh za služby uvedené v čl. VI. odst. 1. je sjednána ve výši **6.000,- Kč** měsíčně. Úprava výše záloh za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, bude pronajímatelem zpracována podle příslušných platných předpisů a s ohledem na roční vyúčtování mohou být zálohy jednostranným úkonem zvýšeny a nájemce je povinen zvýšené zálohy hradit ode dne oznámení. Pronajímatel objektu však není oprávněn zálohy na služby jednostranně v průběhu jednoho kalendářního roku navýšit o více než 10%.

Skutečnou výši cen a roční zúčtování záloh za služby, bude provedeno a nájemci doručeno v termínu do 30. 6. následujícího kalendářního roku. Případný nedoplatek záloh cen za služby je nájemce povinen uhradit do 15 dnů od doručení vyúčtování na účet pronajímatel. Případný přeplatek záloh na služby je pronajímatel povinen uhradit do 15 dnů od provedení vyúčtování na účet nájemce.

3. Cena tepelné energie je tvořena vedle ceny za tepelnou energii placenou dodavateli též vzniklými náklady pronajímatele připadající podle vytápěné plochy na nájemce, vypočítané v souladu s vyhláškou Ministerstva průmyslu a obchodu č. 224/2001 Sb. Náklady zahrnují náklady související s provozem odběrného tepelného zařízení, tj. např. náklady na odpisy, údržbu, opravy, pojistné, ekonomicko-správní agendu, nájemné, energie atd. Pronajímatel je povinen uvést výši těchto nákladů nájemci v ročním zúčtování.

**ČI. VII.
PLATEBNÍ PODMÍNKY A UJEDNÁNÍ PRO ÚČELY DPH**

1. Nájemné a zálohy na služby (včetně DPH) jejichž poskytování je spojeno s nájmem, bude nájemce hradit vždy do pátého dne prvního měsíce příslušného kalendářního měsíce, za který je placeno, na účet [REDAKCE]
2. Dnem splnění této povinnosti úhrady nájemného, zálohy na služby je vždy den připsání stanovené částky na účet pronajímatele.
3. V případě změny sazby DPH nebo způsobu uplatňování DPH, pokud má vliv na výši plateb nájemce, se nová výše úhrad stanoví písemným oznámením pronajímatele nájemci.

**ČI. VIII.
SKONČENÍ NÁJMU**

1. Před uplynutím doby nájmu lze nájemní poměr založený touto smlouvou ukončit pouze dohodou smluvních stran, výpovědí nebo odstoupením od smlouvy. Výpověď lze tuto smlouvu pouze z důvodů a v případech uvedených v této smlouvě nebo v § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Výpovědní lhůta je tři měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
2. Pronajímatel je oprávněn od této nájemní smlouvy odstoupit také tehdy, jestliže bude vůči nájemci zahájeno insolvenční řízení nebo prohlášen úpadek nájemce nebo v případě podstatného zhoršení stavu majetku, které ohrožuje přesné splnění povinností nájemce, nebo při platební neschopnosti nájemce.

Adresa pro doručování pošty je dle dohody smluvních stran:

Za pronajímatele adresa:

M.A.R.S., s.r.o., Sobotecká 2360/5, Vinohrady, 101 00 Praha 10

adresa nájemce:

Háje Reality s.r.o., Borová 2061, 253 01 Hostivice

**ČI. IX.
ZÁNÍK NÁJMU**

- Nájem zaniká:
- a) zánikem předmětu nájmu,
 - b) zánikem právnické osoby, je-li nájemcem.

**ČI. X.
POJIŠTĚNÍ**

1. Pronajímatel je povinen uzavřít a po celou dobu nájmu udržovat pojištění vztahující se na škody způsobené poškozením objektu elementárními vlivy - živly, jakož i vyšší mocí a havárií.
2. Nájemce je povinen sjednat a udržovat pojištění majetku a odpovědnosti za škodu způsobenou nájemcem třetími osobám a pronajímateli v předmětu nájmu. /pojištění odpovědnosti za škodu/.

3. Nájemce se zavazuje, že doručí kopie smluv o uzavřeném pojištění pronajímateli do deseti dnů ode dne uzavření pojištění.

ČI. XI. ÚDRŽBA

1. Nájemce se zavazuje k obvyklému udržování nebytových prostor na svůj náklad. Pod obvyklým udržováním dle dohody pronajímatele a nájemce se rozumí rozsah oprav obdobný jako je rozsah drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou uvedených v Nařízení vlády č.258/1995 Sb. s tím, že podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v § 5 odst. 2 a 3 uvedeného nařízení vlády, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5.000,- Kč.
2. Nájemce se zavazuje odstranit závady a poškození, které v nebytových prostorách a v příslušenství i v objektu způsobil. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce na závady a poškození tyto odstranit a požadovat od nájemce náhradu, kterou se nájemce zavazuje uhradit do 15 dnů od doručení výzvy k úhradě.
3. Nájemce se zavazuje, že nebude provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevné instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického a dalšího vedení.
4. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy předmětu nájmu a jiné podstatné změny předmětu nájmu po projednání s nájemcem. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
5. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit správci objektu potřebu oprav, které má zajistit pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
6. Při opakovaném porušení nebo porušení podstatným způsobem čl. XI. odst. 1 nebo odst. 3 nebo odst. 5 této smlouvy nájemcem, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy po předchozí výzvě se lhůtou 30 dnů k odstranění porušení či závadového stavu od smlouvy odstoupit.

ČI. XII. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Pronajímatel objektu s nájemcem při předání předmětu nájmu sepíše protokol o předání a převzetí předmětu nájmu.
2. Protokol o předání a převzetí ve smyslu bodu 1. tohoto článku bude připraven Pronajímatelem, a budou v něm zejména uvedeny tyto údaje:
 - a) identifikace nebytového prostoru, jméno nájemce, telefonické a e-mailové spojení na nájemce,

- b) výměra ploch nebytového prostoru a příslušenství, která bude podkladem pro výpočet nájemného a základní sazby nájemného,
 - c) popis stavu předmětu nájmu, zařizovacích předmětů a konstrukčních prvků,
 - d) stavy měřidel energií.
3. Pokud nebude předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání, v protokole o předání a převzetí bude uvedeno, které práce budou provedeny a kdo bude hradit náklady.
 4. Do 10 dnů od skončení nájmu odevzdá nájemce předmět nájmu pronajímateli ve stavu nejméně takovém, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení; o předání a převzetí se vyhotoví protokol.
 5. Protokol o předání a převzetí ve smyslu odst. 4. tohoto článku bude připraven nájemcem ve formě obdobného protokolu jako při předávání nebytového prostoru nájemci a budou v něm uvedeny údaje podle odst. 2. a) až d) tohoto článku.
 6. Pokud předmět nájmu nájemce v den skončení nájmu odevzdá pronajímateli ve stavu, který bude v rozporu se stavem, jehož náležitosti jsou uvedeny v čl. XI., odst. 4., je nájemce povinen a zavazuje se zaplatit pronajímateli výdaje vynaložené na uvedení do tohoto stavu.

Čl. XIII. ZÁVAZKY SMLUVNÍCH STRAN

Nájemce se zavazuje:

1. přenechat předmět nájmu do nájmu jen s předchozím, písemným souhlasem pronajímatele. Podnájemní smlouva nesmí být sjednána v rozporu s účelem nájmu dohodnutým v této smlouvě o nájmu. V podnájemní smlouvě musí být dále výslovně sjednáno, že podnájem končí k témuž dni, k němuž skončí smluvní vztah nájmu založený touto smlouvou,
2. zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv - zejména nesmí obtěžovat jiné hlukem, prachem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, vibracemi, světlem a stíněním,
3. strpět a umožnit vstup těm, kteří na základě zvláštních předpisů nebo oprávnění vykonávají preventivní a kontrolní činnost,
4. odpovídat za škodu způsobenou Jinému svou činností, za dodržování bezpečnostních, hygienických a ekologických opatření a protipožárních předpisů v pronajatých prostorách i v objektu, v němž se tyto nebytové prostory nalézají,
5. k úhradě škody, která pronajímateli vznikne, pokud do 10 dnů od skončení nebo zániku nájmu nepředá předmět nájmu pronajímateli,
6. zajistit na své náklady a svým jménem:
 - a) likvidaci, třídění a odvoz odpadu vzniklého jeho činností podle zvláštního zákona (zákon o odpadech),
 - b) úklid předmětu nájmu,
 - c) úklid komunikací (přístupových a účelových chodníků a cest) sousedících nebo přilehlých k předmětu nájmu způsobem a v rozsahu podle platných předpisů, zejména v zimním období je povinen zajišťovat úklid sněhu a udržovat komunikace ve stavu pro bezpečnou a ničím neohroženou chůzi nebo provoz, při

nesplnění těchto povinností je nájemce odpovědný všem za vzniklou škodu a je povinen zaplatit uložené sankce i sankce uložené pronajímateli nebo správci objektu.

7. na své náklady a svým jménem uzavřít smlouvy s dodavatelem elektrické energie, telefonních služeb,
8. předat, pokud se v předmětu nájmu nachází obslužná armatura nebo regulační člen technických společných rozvodů energií a médií (uzávěry vody, topení, měřidla apod.), při převzetí předmětu nájmu správcem objektu pro případ nehod a havárií seznam osob včetně telefonického spojení, které zajistí nejpozději do 2 hod. od obdržení výzvy zpřístupnění nebytového prostoru,
9. umožnit pronajímateli po předchozím písemném upozornění učiněném min. 2 dny předem, vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou je doba od 9 hod. do 16 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu této smlouvy přítomen. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to nezbytně vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost, která by měla za důsledek vznik škody. Při takovémto vstupu do předmětu nájmu jsou však pronajímatel a s ním vstupující osoba povinny chovat se tak, aby nedošlo ke škodě na majetku nájemce a pronajímatel je povinen zajistit, aby byla uskutečněna veškerá opatření zabraňující vzniku či způsobení škody. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně telefonicky uvědomit na tel. čísle [REDAKCE] hned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem,
10. označit nebytový prostor dle platné legislativy.

Pronajímatel se zavazuje:

11. zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy,
12. obsahem povinností dle ustanovení předchozího odstavce této nájemní smlouvy je také povinnost pronajímatele zajistit dodávku tepelné energie, vodné a stočné do předmětu nájmu,
13. umožnit nájemci umístit v místě přímo na nebo v předmětu nájmu (a to i fasádě) svoji reklamu, logo či informační zařízení (informační štít, tabulky a podobně) dále jen společně „loga a reklamy“. Loga a reklamy musí být odsouhlaseny příslušnými úřady, stanoví-li to povinnost právní předpisy a pronajímatelem. Vhodné umístění loga a reklamy nesmí pronajímatel odmítnout pod sankcí odstoupení nájemce od smlouvy,
14. pronajímatel ve smyslu ustanovení § 26 odst. 3 a § 28 odst. 3 zákona 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů, souhlasí s tím, že veškeré provedené technické zhodnocení předmětu nájmu nájemcem, a to od okamžiku předání předmětu nájmu do ukončení nájmu, je nájemce oprávněn odepisovat.

ČI. XIV. SANKCE A SMLUVNÍ POKUTY

1. Smluvní strany se dohodli, že:
 - 1.1. V případě porušení ustanovení Čl. V. „Nájemné" se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, jehož sjednaná výše činí ročně 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
 - 1.2. Při porušení ustanovení uvedeného v Čl. X. „Pojištění", odst. 1., 2., 3. a 4., zaplatí smluvní strana, která porušila svoji povinnost druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši **5.000,-Kč** (slovy pět tisíc korun českých) za porušení každé z uvedených povinností. Tím není dotčeno právo na náhradu škody.
 - 1.3. V případě, že nájemce nesplní své závazky uvedené v Čl. XI. „Údržba" ani do patnácti pracovních dnů po písemném upozornění pronajímatele nebo závazky uvedené v Čl. XIII. odst. 4, 8 a 9, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč/den** (slovy jedentisíc korun českých/den) až do doby splnění těchto závazků. Tímto není dotčeno právo na náhradu škody.
 - 1.4. V případě, kdy nájemce v souladu s ustanovením Čl. XII odst. 4. této smlouvy do 10 dnů od ukončení platnosti této smlouvy nepředá pronajaté prostory, zaplatí smluvní pokutu pronajímateli ve výši **1.000,- Kč/den** (slovy jedentisíc korun českých/den) za každý započatý den prodlení až do dne řádného předání.

Čl. XV. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

1. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou jinému svou činností.
2. Zvláštní podmínky užívání předmětu nájmu a jeho příslušenství, které se sjednávají, a které se zavazuje nájemce dodržovat a plnit jsou tyto: ve společných prostorech objektu nebude nájemce skladovat žádné předměty a prostory zůstanou trvale volné.

Čl. XVI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Jako příloha této smlouvy bude připojen protokol o předání a převzetí předmětu nájmu. Ke smlouvě se dále připojují oznámení o úpravě (valorizaci) výše nájemného a oznámení o změně výše záloh na úhradu služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem.
2. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po podepsání obdrží nájemce jeden stejnopis a pronajímatel též jeden stejnopis.
3. Smluvní strany výslovně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy seznámili a že všechna ujednání v ní obsažená byla učiněna svobodně a vážně, určitě a srozumitelně.
4. Smlouvu lze změnit písemnými dodatky a doplňky dohodnutými mezi nájemcem a pronajímatelem. Účinnost nabývají jen po písemném souhlasu pronajímatele.
5. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu této smlouvy.

6. Jsou-li nebo stanou-li se některá ustanovení této smlouvy nebo některá ze součástí smlouvy neplatnými, není tím platnost zbývajících ustanovení smlouvy nijak dotčena. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit neprodleně neplatné ustanovení nebo neplatnou součást platným ustanovením, které se co možná nejvíce blíží zamýšlenému hospodářskému účelu neplatného ustanovení. Totéž platí i v případě, kdy některá ustanovení smlouvy chybí.

Příloha č. 1:

Plánek části Opatovská 874, Praha 11

v PRAZE dne 1.8.2020

v PRAZE dne 01.08.2020

MARS s.r.o.

Bc. Ivana Vitíková

Alexander Borovskoy