

S m l o u v a (zn.:smlouva TSK_2020)
o nájmu prostor k podnikatelské činnosti uzavřená dle zákona č. [REDAKCE]
Sb. Občanského zákoníku

I. Pronajímatel :

1/20/4700/020



TSKRP006W51B

Miličova 173/24, bytové družstvo

sídlo: Miličova 173/24, 130 00 Praha 3

IČO : 480 30 813

DIČ : CZ 480 30 813

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,
spis. zn. Dr. 862

bankovní spojení: Fio banka a.s., V Celnici1028/10, Praha 1

č.ú. [REDAKCE]

ID schránky: ejvzydn

zastoupeno: předsedou představenstva Ing. Martinem Mikešem
místopředsedou představenstva p. Pavlem Svobodou

(dále jen jako „pronajímatel“)

a

2. Nájemce :

Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s.

sídlo:Řásnovka 770/8, 110 00 Praha 1 – Staré Město

IČO: 03447286

DIČ: CZ03447286

zapsaná v obch. rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. B 20059

bankovní spojení : PPF banka a.s.

č.ú. [REDAKCE]

ID schránky: mivq4t3

zastoupená: Mgr. Jozefem Sinčákem, MBA, předsedou představenstva
prof. Ing. Karlem Pospíšilem, Ph.D., místopředsedou představenstva
PhDr. Filipem Hájkem, členem představenstva
Ing. Martinem Pípou, členem představenstva

Při podpisu Smlouvy a veškerých jejích Dodatků jsou oprávněni zastupovat nájemce dva členové představenstva společně, z nichž nejméně jeden musí být předsedou anebo místopředsedou představenstva.

(dále jen jako „nájemce“)

dnešního dne

u z a v í r a j í

nájemní smlouvu na nájem prostor se samostatným vstupem vlevo od vchodu do domu Miličova 173/24, Praha 3 a na nájem prostor se samostatným vstupem vpravo od vchodu do domu Miličova 173/24, Praha 3 (dále jen „Smlouva“). Smlouva navazuje na předchozí nájemní smlouvy uzavírané postupně od roku 1995 na dobu určitou.

I.

Předmět smlouvy

Pronajímatel je vlastníkem domu č.p. 173, č.o. 24 v ulici Miličova, Praha 3 - Žižkov zapsaného u Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území 727415 Žižkov, LV č.1960.



Předmětem této Smlouvy jsou prostory k podnikatelské činnosti o rozloze 64 m² v 1. nadzemním podlaží pod jedním uzamčením se vstupem vlevo od vchodu do domu Milíčova 173/24, Praha 3 a prostory k podnikatelské činnosti o rozloze 53 m² v 1. nadzemním podlaží pod jedním uzamčením se vstupem vpravo od vchodu do domu Milíčova 173/24, Praha 3.

II. Účel nájmu

Prostory se nájemci přenechávají k využití jako kanceláře a zázemí pro jeho potřeby. K jiným než uvedeným účelům nelze předmětné prostory užívat. Pronajímatel prohlašuje, že předmětné prostory jsou dle kolaudačního rozhodnutí a stavebnětechnického určení k tomuto účelu vhodné.

III. Cena nájmu

1. Výše nájemného byla stanovena dohodou účastníků této Smlouvy jako cena smluvní a činí 14.410,- Kč měsíčně, (tj. slovy čtrnáctitisícčtyřistadeset korun českých), za předmět nájmu uvedený v čl. I. Nájemné je splatné čtvrtletně předem, vždy k 20. dni posledního měsíce předcházejícího čtvrtletí na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy. Čtvrtletní nájemné ve výši 43.230,- Kč je splatné spolu se zálohami na služby dle čl. III, bodu 4, jejichž čtvrtletní výše činí 2.000,- Kč, tj. celkem **čtvrtletní nájemné včetně služeb činí 45.230,-Kč.**

2. Sjednané nájemné není pronajímatel oprávněn po sjednanou dobu nájmu zvýšit.

3. Nájemce zajistí přihlášení měřidel el. energie a plynu na své jméno. Nájemce hradí spotřebu el. energie a plynu v pronajatých prostorách na svůj náklad.

4. Společně s nájemným a ve stejných termínech hradí nájemce čtvrtletně předem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy zálohy na plnění poskytovaná s nájmem prostor (zálohy na služby):

Vodné, stočné (zahrnuje rovněž odvod vodních srážek).....	1.500,-Kč
<u>Odvoz tuhého domovního odpadu.....</u>	<u>500,-Kč</u>
Celkem	2.000,-Kč

Zálohy za služby je pronajímatel oprávněn upravovat pouze v případě změny cen poskytovatelů těchto služeb a v souladu s touto změnou nebo z důvodu změny rozsahu služeb.

5. Rozúčtování nákladů na vodné, stočné se nájemci provede za každé zúčtovací období v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech až do tolerovaného rozdílu 25% mezi součtem zjištěným ze čtení na všech podružných vodoměrech a stavem na hlavním domovním vodoměru uvedeným ve faktuře. Při odchylce větší než 25%, při poruše kteréhokoli podružného vodoměru v domě, při poškození plomby vodoměru není možné provést rozúčtování vodného a stočného výše uvedeným způsobem. Náklady na vodné, stočné se pak rozúčtují v souladu se z.č. 67/2013 Sb. v pl.zn. podle směrných čísel roční spotřeby vody uvedených v příloze 12 Vyhlášky č.428/2001 Sb.

V rámci vodného a stočného pronajímatel vyúčtuje nájemci rovněž poměrnou část nákladů na vodní srážky odváděné do kanalizace dle výměry rozlohy nebytových prostor uvedené v čl. I Smlouvy.

Přeúčtování nákladů na odvoz a likvidaci odpadu pro nájemce:

Nájemce není oprávněn odkládat odpad do nádob určených pro odpad z bytů bytového domu. Za účelem likvidace odpadu vzniklého činností nájemce pronajímatel uzavřel Smlouvu o odběru, přepravě a odstranění odpadu s firmou „AVE CZ odpadové hospodářství s.r.o.“, a to jednu nádobu 120 litrů, s frekvencí svozu 1x za 14 dní. Pronajímatel při vyúčtování služeb fakturu za odvoz a likvidaci odpadu přeúčtuje nájemci nebytových prostor.

Zúčtovací období je kalendářní rok. Vyúčtování skutečné výše nákladů a záloh na služby pronajímatel doručí nájemci do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Finanční vyrovnání provede pronajímatel a nájemce ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení vyúčtování nájemci.

IV.

Doba nájmu

Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.1.2021 do 30.6.2021. Pokud se smluvní strany nedohodnou na prodloužení této Smlouvy, resp. na uzavření nové smlouvy, je nájemce povinen prostory v den skončení nájmu vyklidit a vyklizené je předat pronajímateli.

V.

Ukončení nájmu

1. Nájem založený touto Smlouvou končí uplynutím sjednané doby nájmu dle čl. IV. Smlouvy. Dále může být ukončen dohodou účastníků nebo výpovědí.
2. Nájem může nájemce vypovědět před uplynutím ujednané doby z některého z těchto důvodů:
 - a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor určen,
 - b) přestanou-li být prostory, které jsou předmětem nájmu z objektivních důvodů způsobilé k výkonu činnosti, k níž byly určeny, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostory, nebo
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
3. Nájem má pronajímatel právo vypovědět před uplynutím ujednané doby z některého z těchto důvodů:
 - a) má-li být stavba, v níž se pronajatý prostor nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření Smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
 - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, ke kterým se zavázal touto smlouvou, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru.
4. Výpovědní doba je 3 měsíce, počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Nájemce je povinen nejpozději do 3 kalendářních dnů po uplynutí výpovědní doby prostory vyklidit a vyklizené je předat pronajímateli. Pokud nájemce zaplatí celé dlužné nájemné a úhrady za služby v době výpovědní doby, výpověď z nájmu daná nájemci dle čl. V odst. 3b) se zaplacením celého dluhu ruší a nájem pokračuje dle čl. IV. této Smlouvy.

VI. Ostatní ujednání

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu nebo užívání jiné osobě bez souhlasu pronajímatele.
2. Náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu hradí nájemce.
3. Nájemce má povinnost zajistit platnou pojistnou smlouvu o pojištění pronajatého prostoru a věcí v něm se nacházejících a pojištění škody způsobené třetím osobám, a to na vlastní náklady.
4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho vyžádání přístup do prostor, které jsou předmětem nájmu za účelem kontroly stavu pronajatých prostor.
5. Běžné opravy prováděné na předmětu nájmu, vyhodnotí-li nájemce jejich potřebu, zajistí a hradí nájemce. Pokud by však bez zavinění nájemce došlo k takovému poškození prostor předmětu nájmu, které by bránilo nájemci v užívání předmětu nájmu, zavazuje se pronajímatel uvést předmět nájmu do stavu způsobilého k užívání na svůj náklad. Stavební a jiné úpravy na předmětu nájmu, pokud k nim dojde z důvodu potřeby na straně nájemce v průběhu nájmu, si zajišťuje nájemce svým nákladem, a to s předchozím souhlasem pronajímatele. V případě ukončení nájmu nebude nájemce po pronajímateli požadovat náhradu za zhodnocení prostor předmětu nájmu opravami, stavebními a jinými úpravami, které byly po předchozí dohodě smluvních stran provedeny na náklad nájemce.
6. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních předpisů v prostorách, které jsou předmětem nájmu. Nájemce odpovídá za dodržování požárních předpisů a za vytváření a dodržování podmínek požární bezpečnosti v prostorách, které jsou předmětem nájmu.
7. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli veškeré škody, které způsobí sám nebo jinými osobami při svém provozu v prostorách, které jsou předmětem nájmu.
8. Pronajímatel i nájemce shodně prohlašují, že jim nejsou známy žádné závady, které by bránily nájemci v řádném užívání prostor dle této Smlouvy.
9. Smluvní strany se dohodly, že nájemce má přednostní právo na uzavření nájemní smlouvy k předmětu nájmu na další období po skončení nájmu dle této smlouvy za předpokladu, že se smluvní strany předem dohodnou na ceně nájemného a výši záloh na služby pro další období.
10. Podpisem této Smlouvy nájemce bere na vědomí, že pronajímatel bude podle platných předpisů vztahujících se k ochraně osobních údajů zpracovávat a uchovávat údaje o nájemci za účelem identifikace nájemce a plnění Smlouvy. Pro tento účel bude pronajímatel používat plný rozsah nájemcem poskytnutých adresních a kontaktních údajů. Poskytnutí údajů je smluvním požadavkem.
11. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nebude opatřen Průkaz energetické náročnosti budovy, protože obytný dům na adrese Milíčova 173/24, Praha 3 byl vystavěn v letech 1884-1886 a od 1.ledna roku 1947 nebyla provedena na dokončené budově žádná větší změna. Tato písemná dohoda je uzavřena v souladu se zněním § 7 a) odst. 9) zákona č.406/2000 Sb., o hospodaření energií v platném znění. Každá ze smluvních stran potvrzuje, že při sjednávání této Smlouvy postupovala čestně a transparentně a současně se zavazuje, že takto bude postupovat i při plnění této Smlouvy a veškerých činnostech s ní souvisejících. Smluvní strany potvrzují, že se seznámily se zásadami Criminal compliance programu TSK (dále jen „CCP“), které jsou uveřejněny na

webových stránkách nájemce, zejména s Kodexem CCP a zavazují se tyto zásady po dobu trvání smluvního vztahu dodržovat. Každá ze smluvních stran se zavazuje, že bude jednat a přijme opatření tak, aby nevzniklo důvodné podezření na spáchání trestného činu či k jeho spáchání, tj. tak, aby kterákoli ze smluvních stran nemohla být přičtena odpovědnost podle zák. č. [REDAKCE] Sb., nebo nevznikla trestní odpovědnost jednajících osob podle zák. č. [REDAKCE] Sb.

12. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této Smlouvy a jejích případných písemných dodatků v registru smluv dle zákona č. [REDAKCE] Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), zajistí nájemce.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.

2. Změny a doplňky této Smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemných dodatků, podepsaných osobami oprávněnými zastupovat smluvní strany.

3. Práva a povinnosti smluvních stran z této Smlouvy přecházejí na jejich právní nástupce.

4. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly a všem jejím ustanovením rozumí, že se vzájemně neuvědomily v omyl, a berou na vědomí, že v plném rozsahu nesou veškeré právní důsledky plynoucí z jimi uvedených údajů v této Smlouvě a dále prohlašují, že obsah této Smlouvy je projevem jejich pravé a svobodné a omyluprosté vůle a nebylo jednáno v tísní, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a jejím uzavřením nedochází k neúměrnému zkrácení ani jedné ze smluvních stran či není dán důvod pro její neplatnost. Na důkaz toho připojují smluvní strany níže podpisy osob oprávněných je zastupovat.

5. Smlouva má pět stran a je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž každý účastník obdrží po jednom.

V Praze dne : 28. 9. 2020

V Praze dne 11. 11. 2020

Za Pronajímatele: Miličova 173/24, bytové družstvo
Miličova 173/24, Praha 3

za nájemce: Technická správa komunikací
hl. m. Prahy, a.s.

.....
Ing. Martin Mikeš
předseda představenstva

.....
Pavel Svoboda
místopředseda představenstva

.....
Karel Pospíšil