





NÁJEMNÍ SMLOUVA

Smluvní strany:

společnost: **OXYGEN INVESTMENTS s.r.o.**
sídlo: Ověnecká 849/3, 170 00 Praha 7 Holešovice
IČ: 06626793
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 285708
zastoupena: Mgr. Denisou Kratochvílovou, jednatelkou
tel.: 
e-mail: 
(dále jen „pronajímatel“)

a

organizace: **Úřad pro ochranu osobních údajů**
sídlo: Pplk. Sochora 27, 170 00 Praha 7
IČ: 70837627
zastoupena: Mgr. Jiří Kaucký, předseda
kontaktní osoba: Ing. Jaroslava Divoká
tel.: 
e-mail: 

(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 2201 a následujících zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) tuto

smlouvu o nájmu nebytových prostor :

čl. I. Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je na základě Výpisu z katastru nemovitostí list vlastnictví č. 882, budova evidovaná v Katastru nemovitostí pro k.ú. Praha – Holešovice, majitelem nebytových prostor - ateliéru o velikosti 1+1, plocha cca 40 m², prostor č. A1, na 1.podzemním podlaží na adrese v Praze 7, ulice pplk. Sochora č.p. 830, č.o. 29.

čl. II. Předmět smlouvy

1. Předmětem nájemní smlouvy jsou nebytové prostory - atelier o velikosti 1+1, plocha cca 40 m², prostor č. A1, na 1. podzemním podlaží na adrese v Praze 7, ulice pplk. Sochora č.p. 830, č.o. 29, skládající se z dvou místností, komory, koupelny, předsíně a toalety (dále jen „prostory“) s příslušenstvím a vybavením uvedeným v této smlouvě anebo v předávacím protokolu, který je přílohou této smlouvy.
2. Tento prostor pronajímatel pronajímá nájemci do dočasného užívání za účelem provozu kanceláře, přičemž nájemce jej za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu přebírá a zavazuje se platit pronajímateli za užívání prostor pravidelně každý měsíc nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním prostor ve výši sjednané v ustanovení čl. IV. této smlouvy.

3. Vedle prostor je nájemce oprávněn užívat v rozsahu nezbytném pro naplnění účelu této smlouvy také společné části domu. Nájemce přitom nesmí rušit v užívání těchto společných částí domu pronajímatele ani další oprávněné uživatele domu.
4. Počet osob užívajících prostory při započítání nájmu za účelem stanovení výše úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu činí 3.
Nájemce písemně oznámí pronajímateli změnu počtu osob bez zbytečného odkladu, nejpozději do 1 měsíce.
Maximální počet osob přiměřený velikosti prostor je 7 osob.

čl. III. Doba a skončení nájmu

1. Předmětný prostor pronajímatel přenechává do dočasného užívání nájemci na dobu určitou a to na období od **1.12.2020 do 30.11.2022**. Smluvní strany se dohodly, že po vzájemné dohodě (např. o výši nájmu) a za podmínky, že nájemce bude plnit veškeré jeho povinnosti vyplývající z této smlouvy, bude mít nájemce přednostní právo na prodloužení doby nájmu. O této skutečnosti pronajímatele vyrozumí písemnou formou nejpozději 2 měsíce před skončením platnosti této smlouvy. Dohoda o prodloužení nájemní smlouvy musí mít písemnou formu a musí být odsouhlasena a podepsána oběma stranami, jinak není platná.
2. Nájem skončí:
 - a) Uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
 - b) Písemnou dohodou podepsanou oběma smluvními stranami.
 - c) Pronajímatel může vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu prostor odevzdal, jestliže nájemce poruší povinnost vyplývající z nájmu předmětných prostor zvláště závažným způsobem, a to např. tím že nájemce je v prodlení s placením nájemného, záloh na služby spojených s nájmem či vyúčtováním těchto služeb tak, že celková dlužná výše těchto plateb dosáhne dvojnásobku měsíční výše nájemného a záloh na služby s nájmem spojených a nájemce neuhradí dlužnou částku ani v přiměřené době poté, co k tomu byl vyzván, nebo z důvodů závažného porušení jiných povinností uvedených v této smlouvě nebo v zákoně.
 - d) Nájem zaniká i z dalších důvodů stanovených v této smlouvě a v zákoně.
3. Pokračuje-li nájemce v užívání prostor i poté, kdy měl nájem prostor skončit, nájem prostor se žádným způsobem neobnovuje. Ustanovením tohoto odstavce smlouvy smluvní strany výslovně vylučují zákonnou úpravu prolongace nájmu dle ustanovení § 2230 občanského zákoníku.

čl. IV. Nájemné a úhrada za služby, způsob platby, jistota

1. Smluvní strany se dohodly na výši měsíčního nájemného 12.000,- Kč, slovy: dvanáct tisíc korun českých.
 2. Sjednané nájemné neobsahuje úhradu na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, které jsou splatné měsíčně spolu s nájemným, přičemž:
 - a) Zálohy na vodné a stočné, úklid a osvětlení společných prostor domu činí pro 1 osobu měsíčně částku 445,- Kč, slovy: čtyři sta čtyřicet pět korun českých a tyto budou zúčtovány na základě skutečných spotřeb vždy jedenkrát do roka, a to podle počtu osob prostory užívajících.
 - b) Zálohy za elektrickou energii spojenou s užíváním předmětu nájmu činí měsíčně 3.000,- Kč, slovy: tři tisíce korun českých a budou zúčtovány čtvrtletně na základě skutečné spotřeby.
- Případné nedoplatky či přeplatky jsou splatné do 15-ti kalendářních dnů od předložení

vyúčtování. Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit výši záloh v případě, že se změní cena služeb, počet osob, které byt obývají, nebo jiné skutečnosti rozhodné pro stanovení výše těchto záloh. Zálohy na poskytované služby ve změněné výši je nájemce povinen hradit od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Žádné jiné služby pronajímatel nájemci nezajišťuje.

3. Nájemné a záloha na služby jsou splatné měsíčně bankovním převodem na účet č.ú: [REDACTED] vedeného u Komerční banky a.s., a to vždy k 5.kalendářnímu dni aktuálního měsíce nájmu. Za den úhrady se považuje den připsání dlužné částky na účet pronajímatele. Smluvní strany sjednávají pro prodlení s platbou nájemného a záloh na služby či nedoplatku z vyúčtování služeb úrok z prodlení ve výši 2,5 ‰ za každý den prodlení. Úrok z prodlení se počítá od osmého dne poté, kdy pronajímatel na prodlení nájemce upozornil, a to osobně, telefonicky, sms zprávou, emailem nebo dopisem.
4. Záloha na služby neobsahuje odvoz a odstranění odpadu podobného komunálnímu, které si nájemce zajistí sám.

5. Smluvní strany se dohodly, že nájemce v den převzetí prostor uhradí pronajímateli částku 20.000,- Kč, slovy: dvacet tisíc korun českých jako jistotu, která bude sloužit k úhradě případných nedoplatků nebo škod na věcech zničených nájemcem či osobami, které předmět nájmu užívali. Jistota bude vrácena nájemci po odečtení případných nedoplatků a to tímto způsobem:

1. jistota ve výši 17.000,- Kč bude vrácena nájemci do jednoho měsíce po předání prostor zpět pronajímateli, a to po odečtení škod, které nájemce v prostorách či domě způsobil, a po odečtení nedoplatků.
2. jistota ve výši 3.000,- Kč bude vrácena nájemci na základě vyúčtování od dodavatelů služeb spojených s užíváním prostor a odečtení případných nedoplatků či škod, a to nejpozději do 30.6. následujícího roku od ukončení nájemní smlouvy.

Pokud bude z kauce v průběhu trvání nájemního vztahu důvodně čerpáno, je nájemce na výzvu pronajímatele povinen doplnit peněžní prostředky do původní výše, a to ve lhůtě do jednoho měsíce od doručení písemné výzvy. Nezaplacení nebo nedoplnění jistoty se považuje za hrubé porušení povinností nájemce. Smluvní strany se dohodly, že nájemci nebudou z jistoty vyplaceny pronajímatelem žádné úroky.

čl. V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel předá nájemci prostor v den počátku nájmu ve stavu způsobilém k nastěhování a užívání.
2. Nájemce tímto prohlašuje, že je mu stav prostor dobře znám, že si jej před podpisem smlouvy osobně řádně prohlédl a shledal jej zcela způsobilým k nastěhování a užívání.
3. O předání a převzetí prostoru sepíší smluvní strany v den předání předávací protokol, v němž bude zejména popsán jeho stav, vybavení a příslušenství, stavy měřidel energií a počet předávaných klíčů.
Nájemce není oprávněn měnit zámky vnitřních dveří prostor.
4. Nájemce sdělí Pronajímateli kontakt na osobu, která prostory zpřístupní, a to pro případy havárie či jiné záležitosti, při níž bude neodkladně nutno vstoupit do prostor, a to za účelem ochrany majetku či zdraví osob.
5. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv, mimo jiné dodržovat noční klid. Nájemce je povinen v prostoru dodržovat obecně závazné předpisy (např. požární ochrany).
6. Nájemce není oprávněn přenechat prostor do podnájmu třetí osobě, ani v něm provádět

- jakékoli podstatné změny nebo stavební úpravy, vč. vrtání děr do stěn, stropu, podlahy, obkladů a dlažby a přemalování stěn a stropu jinou než stávající barvou bez písemného předchozího souhlasu pronajímatele, dále ani lepení nálepek či jiných předmětů na zdi, obklady a zařizovací předměty či vybavení prostor, a to ani na svoje náklady. Tímto však není dotčeno ustanovení čl. V. odst. 11.
7. Nájemce je povinen řádným způsobem udržovat prostory a provádět jejich běžnou údržbu a drobné opravy v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb. a nařízením vlády č. 308/2015 Sb.. Finanční limity nákladů na opravy dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb. neplatí, pokud oprava byla vyvolána nedbalostním či úmyslným chováním nájemce anebo osob užívajících prostory. Nájemce informuje pronajímatele o záručních opravách vybavení prostor. Jsou-li instalovány požární hlásič a/nebo detektor CO₂, nájemce je nesmí demontovat a je povinen je udržovat funkční. Za účelem ochrany povrchu podlah zajistí nájemce pod kolečkové kancelářské židle speciální plastové podložky.
 8. Pronajímatel je povinen zajišťovat provedení ostatních nezbytných oprav a údržby předmětu nájmu tak, aby byl byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání.
 9. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v prostorách, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
 10. Nájemce je povinen nahradit pronajímateli veškeré škody, které vznikly na předmětu nájmu nebo v domě nad rámec opotřebení, ať už byly způsobeny jím nebo těmi, kteří prostor užívají, či dalšími osobami, které do prostor nebo domu vstupují s jeho souhlasem. Nájemce neodpovídá za škody způsobené vyšší mocí.
 11. Veškerá zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu prostor, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty anebo bez poškození prostor nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce nemá právo žádat po pronajímateli jakékoli vyrovnání, pokud se smluvní strany předem nedohodly v písemné formě jinak. Nájemce však je oprávněn v prostorách instalovat vlastní technické nebo jiné zařízení, které nájemci umožní bezpečné připojení výpočetní techniky do stávající počítačové sítě nájemce a zároveň je nájemce oprávněn vybudovat trasu ze svého stávajícího datového centra do prostor z důvodu připojení výpočetní techniky nájemce, přičemž toto realizuje na své náklady a nainstalovaná zařízení nepřecházejí do vlastnictví pronajímatele a nájemce si je může kdykoli odinstalovat. Podrobnosti technického provedení zařízení a instalace dle předchozí věty si smluvní strany předem písemně odsouhlasí. Pokud o to pronajímatel požádá, je nájemce při skončení nájmu nebo odinstalování zařízení povinen uvést prostory na vlastní náklady do původního stavu.
 12. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do prostor, požádá-li jej o to pronajímatel, a to nejméně dva dny předem, za účelem zjištění stavu prostor. Pronajímatel se zavazuje šetřit oprávněné zájmy nájemce a vykonávat právo kontroly pouze z důvodů, kdy lze rozumně umožnění vstupu žádat, a v rozsahu, aby byl nájemce co nejméně obtěžován.
 13. Nájemce umožní pronajímateli se zájemci po předchozím oznámení prohlídky prostor v posledním měsíci pronájmu též za účelem jejich dalšího pronajmutí.
 14. Nájemce není oprávněn v prostorách chovat domácí či jiná zvířata bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
 15. Nájemce bere na vědomí, že v předmětu nájmu ani na dvoře a společných prostorách domu není povoleno kouřit (za kouření se považuje i vaping), a k tomuto se zavazuje.
 16. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má sjednáno pouze základní pojištění domu. Vnitřní vybavení prostor ve vlastnictví nájemce si musí nájemce dle své potřeby pojištit samostatně na své náklady. Nájemce bere na vědomí, že odpovídá za újmu, kterou způsobí pronajímateli, nájemcům v domě či dalším třetím osobám. Nájemce je povinen uzavřít pojištění odpovědnosti za újmu zahrnující rovněž pojištění újmy způsobené pronajímateli a kopii pojistné smlouvy předložit pronajímateli.
 17. Pronajímatel nájemci neodpovídá za škodu na věcech vnesených do předmětu nájmu a

domu nájemcem a dalšími osobami.

čl.VI.

Úkony smluvních stran při skončení nájmu

1. Při skončení nájmu prostor je nájemce povinen odevzdat pronajímateli prostory s příslušenstvím ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele, prostý osob a věcí vnesených do prostor za trvání nájmu bytu, a to nejpozději ke dni skončení nájmu nebo ke dni, který je uveden v dohodě o skončení nájmu prostor. Nájemce není oprávněn odstranit v prostorách změny, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele, pokud pronajímatel jejich odstranění nežádá. Nájemce je na své náklady povinen odstranit změny, které byly provedeny bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel výslovně sdělí nájemci, že odstranění těchto změn nežádá. Nájemce nemá ani v případě, že pronajímatel odstranění neodsouhlasených změn nežádá, právo na jakékoli vyrovnání za zhodnocení prostor.
2. Pokud se po odevzdání prostor zpět pronajímateli nacházejí v prostorách jakékoli věci, které do nich vnesl nájemce, osoby prostory užívající, příp. podnájemce, platí, že tyto věci jejich původní vlastník zjevně opustil a pronajímatel s nimi může naložit podle svého uvážení; může si je i přivlastnit, či je zlikvidovat na náklady nájemce.
3. Ve smyslu odst. 1 tohoto článku smlouvy se nájemce zavazuje nejpozději v poslední den trvání nájemního vztahu prostory včetně příslušenství vyklidit a řádně předat pronajímateli, a to ve stavu, v jakém se nacházely v době jejich převzetí nájemcem, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce se zavazuje vrátit pronajímateli veškeré vybavení, součásti a příslušenství prostor, vč. návodů ke spotřebičům, a dále veškeré klíče, s nimiž nájemce disponuje. Za obvyklé opotřebení se nepovažuje znečištění malby, pokud nájem prostor trval celkem méně než tři roky. Nájemce se zavazuje předat prostory pronajímateli řádně uklizený, jinak profesionální úklid zajistí po předání bytu pronajímatel na náklady nájemce.
4. O předání prostor zpět pronajímateli sepíše smluvní strany v den předání prostor předávací protokol, v němž potvrdí řádnost jeho předání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, popř. uvedou výhrady ke stavu předávaných prostor, zejména pak závady a rozsah poškození prostor, případně spolu se způsobem jejich odstranění či finančním odškodněním, dále uvedou stavy měřidel energií, stav vráceného vybavení, příslušenství a počet vrácených klíčů. Do doby předání prostor nese nájemce či bývalý nájemce nebezpečí škody na věcech pronajímatele či dalších uživatelů domu.
5. Neodevdá-li nájemce prostory pronajímateli v den skončení nájmu prostor, popř. v době, na které se smluvní strany dohodly, má pronajímatel právo požadovat po nájemci náhradu ve výši ujednaného nájemného.

čl. VII.

Další ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn určit, na co a v jakém pořadí budou jeho plnění poskytovaná pronajímateli započtena. Smluvní strany dále sjednaly, že v případě prodloužení lze požadovat i úroky.
2. Smluvní strany dále sjednaly, že nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele postoupit svoji pohledávku vůči pronajímateli jiné osobě.
3. Pronajímatel není povinen přijmout plnění, které mu se souhlasem nájemce nabídne třetí

osoba, pronajímatel není ani povinen svoji pohledávku za nájemcem postoupit třetí osobě, pokud by třetí osoba plnila dluh za nájemce.

4. Dále si smluvní strany sjednaly, že nájemce není oprávněn jednostranně započíst svoji pohledávku vůči pronajímateli.
5. Pronajímatel předal při podpisu nájemní smlouvy nájemci průkaz energetické náročnosti budovy.

čl. VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Nájemné nebude zvyšováno do 30.11.2021 a počínaje 1.12.2021 bude navýšeno o míru inflace za předcházejících 12 měsíců vyhlášenou Českým statistickým úřadem nebo jeho nástupnickou organizací. Snížení nájemného je možné pouze na základě dohody nájemce a pronajímatele.
2. Nestanoví-li tato smlouva něco jiného, práva a povinnosti z ní vzniklé se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména pak občanského zákoníku.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nich každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení, přičemž každá má platnost originálu.
4. Doručovací adresou pronajímatele a nájemce je adresa uvedená v záhlaví smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že účinky doručení na adresu druhé smluvní strany uvedenou v této smlouvě, popř. na jinou adresu oznámenou písemně druhé smluvní straně, nastanou i v případě, že se doporučený dopis vrátí odesílateli jako nedoručený, a to ke dni, kdy byla zásilka uložena u držitele poštovní licence, a pokud se zásilka u držitele poštovní licence neukládá, pak ke dni, kdy se nedoručená zásilka vrátila odesílateli.
5. Veškeré dodatky k této smlouvě musí být v písemné formě, musí být schváleny a podepsány oběma smluvními stranami. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemně.
6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
7. Obě smluvní strany podpisem smlouvy stvrzují, že si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a rozumí mu, a že byla podepsána na základě jejich řádné a svobodné vůle bez nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
8. Přílohou této smlouvy je Předávací protokol, který obsahuje také seznam příslušenství a vybavení prostor.

19. 11. 2020

V Praze dne



pronajímatel
OXYGEN INVESTMENTS s.r.o.

nájemce
Úřad pro ochranu osobních údajů