

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli



BIC Plzeň, společnost s ručením omezeným

IČ: 45354774

se sídlem Plzeň, Riegrova 1, okres Plzeň-město
zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl C, vložka 1678,
zastoupená jednatelkou Ing. Janou Klementovou
dále jen „**Pronajímatel**“

a

Obchodní firma:

KONTRON ECT design s.r.o.

(u fyzických osob jméno a příjmení)

Oprávněná jednající osoba:

....., jednatel

Sídlo, místo podnikání či bydliště:

Plzeň, Teslova 1120/1,
PSČ 30100

IČ :

25241494

Rodné číslo (u fyzických osob):

-

Zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl C, vložka 12038

na straně druhé

dále jen „**Nájemce**“

tuto

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 358

**ve smyslu ust. § 2302 a násl. zák. č. 89/2012, občanského zákoníku,
(dále jen „Smlouva“)**

1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou Nájemci do užívání předmět nájmu – prostory sloužící podnikání v nemovitosti uvedené v čl. 2. Smlouvy (dále jen „Prostor sloužící podnikání“) za nájemné a podmínek Smlouvou specifikovaných.
- 1.2. Nájemce se zavazuje Prostor sloužící podnikání užívat řádně v souladu se Smlouvou a za jejich užívání platit Pronajímateli nájemné a náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem Prostoru sloužícího podnikání.
- 1.3. Nájem se sjednává za účelem provozování podnikatelské činnosti Nájemce v Prostoru sloužícím podnikání. Předmětem podnikání Nájemce je: „Výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektronických a telekomunikačních zařízení“.

2. Předmět nájmu

2.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy Teslova 1120/1, na pozemkové parcele č. parc. 1538/27, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, na LV č. 1818, pro k.ú. 722596 Skvrňany, obec 554791 Plzeň.

2.2. Předmětem nájmu dle Smlouvy je tento Prostor sloužící podnikání:

| | |
|----------------|--------------------------|
| Budova: | Teslova 1 30100 Plzeň |
|----------------|--------------------------|

| Název / číslo místnosti | Výměra (m ²) | Účel využití |
|-------------------------|--------------------------|--------------|
| 309 | 41 | kancelář |
| 311 | 39,4 | kancelář |
| 313 | 57,6 | kancelář |
| 314 | 58,6 | kancelář |
| 315 | 13,2 | kancelář |
| 316 | 18,6 | kancelář |
| 317 | 14,4 | kancelář |
| 318 | 23 | kancelář |
| 320 | 28,6 | kancelář |
| 321 | 11,3 | kancelář |
| 218 | 20 | kancelář |
| 219 | 22,7 | kancelář |
| 221 | 40,4 | kancelář |
| Celkem: | 388,8 | |

| Spol. prostory - název / číslo | Výměra (m ²) | Účel využití |
|--------------------------------|--------------------------|----------------|
| 301 | 45,2 | chodba |
| 302 | 23 | chodba |
| 303 | 2,5 | Předsíň WC |
| 304 | 15 | WC |
| 305 | 2,5 | Předsíň WC |
| 306 | 2,7 | sprcha |
| 307 | 7,5 | kuchyňka |
| 308 | 5,7 | tech. místnost |
| 322 | 9,6 | chodba |
| Celkem: | 113,7 | |

2.3. Nájemce se seznámil se stavem Prostoru sloužícího podnikání a v tomto stavu jej přebírá.

3. Účel a způsob užívání

- 3.1. Nájemce je oprávněn užívat Prostor sloužící podnikání výlučně pro svoji potřebu k zabezpečení své výše uvedené podnikatelské činnosti, a to v souladu s platnými právními předpisy.
- 3.2. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy Prostoru sloužícího podnikání pouze s písemným souhlasem Pronajímatele.

4. Nájemné

- 4.1. Nájemné se sjednává dohodou stran ve výšiKč za jeden kalendářní měsíc, a to takto:

| | | | |
|-------------------------|--|---------------------|----------------------------------|
| Nebytová plocha: | 388,8 m² | | |
| Spol. prostory: | 113,7 m² | | |
| | jednotkové ceny (Kč/m ² /měs.) | komerční sazba (Kč) | měsíční platba (zaokrouhleno) |
| Nájemné | | 0,00 Kč | 0 Kč |
| Nájemné spol. prostory | - | 0,00 Kč | 0 Kč |
| Zvýšené nájemné | - | 0,00 Kč | 0 Kč |
| Celkem | | 0,00 Kč | 0 Kč |

Výše uvedené částky jsou bez DPH, pronajímatel je oprávněn k těmto částkám účtovat DPH v zákonné výši. Nájemné obsahuje i dohodnuté paušální částky za úklid společných prostor, údržbu okolí (zahrnuje sekání trávy a údržbu pozemků) a odvoz odpadků (zahrnuje smíšený i tříděný odpad - plasty / papír).

- 4.2. Nájemné je splatné na základě vystavené faktury za uplynulý měsíc, a to na účet Pronajímatele, č.ú. Splatnost faktury je 14 dnů.
- 4.3. Náklady za služby spojené s obvyklým provozem (voda, topení a el. energie) budou Nájemcem hrazeny zálohově na základě vystavené faktury za uplynulý měsíc. Splatnost faktury je 14 dnů. Výše zálohových plateb se sjednává dohodou stran za jeden kalendářní měsíc takto:

| | | | |
|-------------------------|--|---------------------|----------------------------------|
| | jednotkové ceny (Kč/m ² /měs.) | komerční sazba (Kč) | měsíční platba (zaokrouhleno) |
| Elektřina - záloha | - | 0,00 Kč | 0 Kč |
| Topení - záloha | - | 0,00 Kč | 0 Kč |
| Vodné / stočné - záloha | - | 0,00 Kč | 0 Kč |
| Celkem | | 0,00 Kč | 0 Kč |

Vyúčtování záloh nákladů spojených s obvyklým provozem bude provedeno jednou ročně.

- 4.4. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli vyúčtování nákladů spojených s obvyklým provozem (voda, topení a el. energie) nejpozději do 14ti dnů poté, co mu Pronajímatel předloží vyúčtování.
- 4.5. Pro případ prodlení s úhradou nájemného či nákladů spojených s obvyklým provozem ze strany nájemce dle tohoto článku sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,1 % za každý den prodlení z dlužné částky řádně a včas nezaplacené. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody v plném rozsahu.

5. Práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1. Nájemce je povinen užívat Prostor sloužící podnikání řádně, v souladu s touto smlouvou. Nájemce je oprávněn a povinen užívat Prostor sloužící podnikání jen v rozsahu a k účelu stanovenému touto smlouvou a to po celou dobu trvání nájemního vztahu. Změna účelu nájmu a skutečné užívání Prostor sloužící podnikání nad rámec sjednaný v této smlouvě jsou možné jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- 5.2. Nájemce odpovídá za poškození Prostor sloužící podnikání, jejich součástí a příslušenství nad rámec běžného opotřebení. Odpovídá též za dodržování bezpečnostních, požárních a hygienických právních předpisů obecně závazných a to jak v Prostoru sloužícímu podnikání, tak i provozem Nájemce dotčených jiných prostorách v předmětné nemovitosti, jejím příslušenství a přilehlém okolí.
- 5.3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu těch oprav Prostor sloužících podnikání, které má provést Pronajímatel a umožnit provedení těchto oprav. Při porušení této povinnosti odpovídá Nájemce za škodu tím způsobenou. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání Prostoru sloužících podnikání v rozsahu nezbytném pro provedení nutných oprav a udržování Prostor sloužících podnikání.
- 5.4. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v budově, v níž se Prostor sloužící podnikání nachází.
- 5.5. Nájemce nesmí přenechat Prostor sloužící podnikání nebo jeho část do podnájmu, ani umožnit jeho užívání třetí osobě jiným způsobem, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 5.6. Pronajímatel a jím oprávněné osoby jsou oprávněni vstupovat do Prostor sloužících podnikání spolu s Nájemcem; v případě opakované písemné žádosti, na kterou Nájemce nereflakuje a v případě havarijních situací je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Prostor sloužících podnikání i bez předchozího souhlasu Nájemce. Přístup je možný kdykoliv, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění nutných oprav či provádění kontroly elektrického a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí.

- 5.7. Na svou vlastní ochranu bude Nájemce na své vlastní náklady udržovat na svou ochranu pojištění proti požáru, povodni a dalším nebezpečím, krádeži, ztrátě na zisku a další krytí obvykle udržovaná, a to vzhledem k veškerému svému majetku, včetně obchodních zařízení/vybavení umístěných v Prostoru sloužícím podnikání. Bude-li Nájemce v Prostoru sloužícím podnikání skladovat movité věci náležející třetím stranám, zajistí, aby takové třetí strany udržovaly takové pojištění osobního majetku. Pronajímatel nebude odpovědný za žádné ztráty, škody nebo výdaje za události v oblastech či místech, za jejichž pojištění je Nájemce odpovědný.
- 5.8. Nájemce bude na písemnou žádost Pronajímatele povinen poskytnout Pronajímateli kopie jakýchkoli pojistek uzavřených podle této Smlouvy, zejména vzhledem k Prostoru sloužícímu podnikání nebo majetku v něm drženému nebo k činnostem v něm prováděným. Spolu s jakoukoliv pojistkou poskytne Pronajímateli doklad o platbě pojistného.
- 5.9. Nájemce se zavazuje pronajímatele odškodnit a zprostit odpovědnosti za jakékoli ztráty, závazky z titulu odpovědnosti, náklady, nároky, škody, výdaje nebo požadavky (nebo úkony s nimi související), které pronajímatel utrpí nebo které mu vzniknou či budou proti němu uplatněny, pokud takové ztráty, závazky z titulu odpovědnosti, náklady, nároky, škody, výdaje (včetně nákladů právního zastoupení) nebo požadavky vzniknou přímo nebo nepřímo z titulu nebo v souvislosti s jakýmkoli nesprávným, nepravdivým nebo zavádějícím prohlášením či ujištěním nájemce uvedeným v této smlouvě nebo porušením jakéhokoli ujednání nebo závazku nájemce stanoveného v této smlouvě jakoukoli činností či nečinností nájemce v Prostoru sloužícím podnikání (včetně prostoru pod a nad povrchem) po dobu trvání smlouvy, jakož i po jejím skončení; a nájemce nahradí Pronajímateli veškeré náklady, poplatky, platby a výdaje, které Pronajímatel uhradí nebo které mu vzniknou v souvislosti s vedením jakéhokoli řízení nebo popírání jakéhokoli nároku nebo obhajobou či v souvislosti s vymáháním tohoto závazku Nájemce.
- 5.10. Nájemce je povinen na své náklady zajistit průběžný úklid, běžnou údržbu a běžné opravy Prostoru sloužícího podnikání, včetně součástí a příslušenství, a to bez ohledu na to, zda Prostor sloužící podnikání užívá. Nájemce je povinen zajišťovat kontroly a revize svého majetku v Prostoru sloužícím podnikání, které jsou vyžadovány právními předpisy, technickými či jinými normami. Nájemce je povinen plnit povinnosti a doporučení vyplývající z provedených revizí a nést náklady na splnění povinností a doporučení, jsou-li zjištěné nedostatky odstranitelné formou údržby nebo opravou Prostoru sloužícího podnikání. O zjištěných nedostatcích, k jejichž odstranění má být povinen Pronajímatel, je Nájemce povinen informovat bezodkladně Pronajímatele.
- 5.11. Nájemce je povinen dodržovat povinnosti uvedené v příloze č. 1 Smlouvy Povinnosti Nájemce v souvislosti s užíváním Prostoru sloužícího podnikání.

6. Doba trvání nájmu

6.1. Nájem se sjednává na dobu určitou, s účinností od **1.7.2015** do **31.12.2016**.

7. Skončení nájmu

- 7.1. Nájem končí uplynutím sjednané doby nájmu, popř. uplynutím výpovědní lhůty.
- 7.2. Před skončením sjednané doby nájmu může Nájemce vypovědět Smlouvu písemnou výpovědí, a to ze zákonných důvodů. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena Pronajímateli.
- 7.3. Před skončením sjednané doby nájmu může Pronajímatel vypovědět Smlouvu písemnou výpovědí, a to ze zákonných důvodů. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena Nájemci.
- 7.4. Nájem je možné ukončit také písemnou dohodou smluvních stran.
- 7.5. Při ukončení nájemního vztahu, pokud nedojde k jiné dohodě smluvních stran, je Nájemce povinen Prostor sloužící podnikání vyklidit a předat jej Pronajímateli ke dni skončení nájmu.
- 7.6. Nedohodnou-li se strany jinak, je Nájemce povinen při ukončení nájemního vztahu odevzdat Prostor sloužící podnikání v takovém stavu, v jakém mu byl předán.
- 7.7. V případě prodlení, na straně Nájemce, delší než 10 dnů s předáním vyklizením Prostor sloužících podnikání ke dni jeho skončení Pronajímateli, sjednávají tímto smluvní strany, ve prospěch Pronajímatele, smluvní pokutu ve výši 10 % z ceny měsíčního nájemného, minimálně však částku 1.000,- Kč (slovy: tisíc korun českých) za každý den prodlení na straně Nájemce. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody v plném rozsahu.
- 7.8. Nájemní vztah založený Smlouvou končí uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán a neprolonguje se (smluvní strany vylučují aplikaci ust. § 2230 OZ).

8. Společná ustanovení

- 8.1. Smluvní strany se zavazují vzájemně se informovat o veškerých podstatných záležitostech v souvislosti s nájmem týkajících se Prostoru sloužících podnikání, nájmu založeného Smlouvou a druhé smluvní strany.
- 8.2. Ustanovení § 2287 OZ, která upravují změnu okolností a právo Nájemce vypovědět nájem, se pro závazek touto smlouvou založený a práva a povinnosti z něj plynoucí vylučují.
- 8.3. Ustanovení § 2315 NOZ se pro smluvní vztah založený touto smlouvou nepoužije.

9. Závěrečná ustanovení

- 9.1. V případě, že některé ustanovení této smlouvy se stane neplatné, neúčinné či nevykonatelné, nemá tato skutečnost vliv na platnost, účinnost či vykonatelnost dalších ustanovení. Smluvní strany se zavazují neplatná, neúčinná či nevykonatelná ustanovení nahradit právně relevantními tak, aby byl obsah této smlouvy ve stejném smyslu zachován.
- 9.2. Smluvní strany si sjednaly, že smluvní vztah touto Smlouvou založený bude vykládán výhradně podle obsahu Smlouvy, bez přihlídnutí k jakékoli skutečnosti, která nastala a/nebo byla sdělena, jednou stranou druhé straně před uzavřením Smlouvy.
- 9.3. Věta druhá ustanovení § 1764 OZ, jakož i ustanovení § 1765 OZ a 1764 OZ, která upravují změnu okolností, se pro závazek touto smlouvou založený a práva a povinnosti z něj plynoucí vylučují.
- 9.4. V souladu s ust. § 630 odst. 1 OZ si smluvní strany sjednávají promlčecí dobu ve vztahu k veškerým právům Pronajímatele přímo či odvozeně souvisejícím s touto smlouvou v délce pěti (5) let ode dne, kdy počala promlčecí doba plynout.
- 9.5. Smlouva se řídí právním řádem ČR, zejména § 2302 a násl. zák. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem v platném znění.
- 9.6. Smluvní strany si výslovně sjednávají pro případné spory z této smlouvy místní příslušnost soudu věcně příslušného v prvním stupni se sídlem v Plzni, a to Okresní soud Plzeň – město nebo Krajský soud v Plzni. Skutečnost, zda se jedná o Okresní soud Plzeň – město nebo Krajský soud v Plzni bude určena na základě ustanovení právních předpisů o věcné příslušnosti, zejména zák. č. 99/1963, občanského soudního řádu, v platném znění.
- 9.7. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze stran obdrží po jednom.
- 9.8. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy musí být prováděny pouze písemnou formou v podobě vzestupně číslovaných dodatků.
- 9.9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, že s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují osoby oprávněné za smluvní strany jednat své podpisy.

10. Přílohy

10.1. Povinnosti Nájemce v souvislosti s užíváním Prostoru sloužícího podnikání

V Plzni dne 1.7.2015

Ing. Jana Klementová, jednatelka
BIC Plzeň, společnost s ručením omezeným

Pronajímatel

Ing. Martin Pilař, jednatel
KONTRON ECT design s.r.o.

Nájemce

Příloha č. 1 - Povinnosti Nájemce v souvislosti s užíváním Prostoru sloužícího podnikání

1. Nájemce se zavazuje zajistit uzavírání oken v pronajatých prostorách po pracovní době, škody způsobené zanedbáním této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli.
2. Nájemce je oprávněn využívat pouze prostory specifikované v této smlouvě, a to pro účely sjednané touto smlouvou. Nájemce nebude odkládat jakékoliv věci mimo vymezené prostory.
3. Nájemce je povinen označit svojí provozovnu dle instrukcí Pronajímatele a na Pronajímatelem určeném místě. Označení provozovny provádí dodavatel určený Pronajímatelem. Nájemce není oprávněn provádět či umisťovat jakékoliv reklamy či výzdoby mimo plochy či prostory dohodnuté s Pronajímatelem.
4. Nájemce je povinen předem si u Pronajímatele vyžádat souhlas k provádění jakýchkoliv stavebních úprav v pronajatém Prostoru sloužícím podnikání. Nájemce ručí za to, že vše bude provedeno v souladu s platnými vyhláškami. Nájemce nese odpovědnost za škody na pronajatém majetku, způsobené jeho zaměstnanci, případně též osobami, které se s jeho vědomím či souhlasem v tomto prostoru zdržují.
5. Nájemce se zavazuje po pracovní době, tj. mimo dobu od 8 do 16 hod. v pondělí až pátek, zamykat hlavní vchod do budovy. Během pracovní doby je možné ponechat nezajištěné otevřené dveře pouze na dobu nezbytně nutnou (např. stěhování, převzetí zásilky, přestávka na svačinu či kouření před budovou).
6. V případě naléhavé potřeby (havárie, poruchy sítí, bezodkladná údržba apod.) umožní Nájemce po předchozí dohodě s Pronajímatelem vstup do pronajatých prostor.
7. Nájemce bere na vědomí, že interiéry kanceláří a provozoven nejsou pojištěny.
8. Nájemce se zavazuje neplýtvat energiemi.
9. Elektrické spotřebiče s příkonem nad 2 kW je Nájemce oprávněn používat v pronajatých prostorách pouze s předchozím souhlasem Pronajímatele.
10. Nájemce bere na vědomí, že dodávka energií (elektrina, plyn, tepelná energie, voda) je zajištěna třetí stranou. Pronajímatel nenese zodpovědnost za přerušení dodávek a jiná pochybení ze strany příslušných dodavatelů.
11. Veškeré manipulace, skladování a umisťování těžkých předmětů provádět s ohledem na max. nosnost podlah 300 kg na 1 m² - umístění zařízení nebo materiálu o větší hmotnosti musí být předem povoleno statikem.
12. Nájemce se zavazuje dodržovat stanovený způsob obsluhování EZS (elektronického zabezpečovacího systému), který je instalován v objektu, kde je umístěn pronajatý Prostor sloužící podnikání. Bere na vědomí, že Pronajímatel má právo požadovat náhradu nákladů, které musel zaplatit bezpečnostní agentuře za mimořádné výjezdy či plané poplachy v důsledku nedbalosti či neodborné manipulace s EZS ze strany Nájemce, resp. jeho pracovníků.
13. Případné úpravy EZS a telefonů provádět pouze prostřednictvím oprávněné firmy určené Pronajímatelem. Jedná-li se o úpravy (mimo základního naprogramování), které jsou prováděny v zájmu a na žádost Nájemce, je povinen Nájemce tyto si hradit sám.
14. Nájemce se zavazuje zajistit si úklid pronajatých prostor a dále zajistit běžnou údržbu a opravy Prostoru sloužícího podnikání.
15. Úklid společných prostor zajišťuje za úhradu jednotně Pronajímatel.
16. Nájemce se zavazuje zajistit si třídění odpadu a v případě nebezpečného a zvláště nebezpečného odpadu i jeho odvoz a likvidaci v souladu s příslušnými právními předpisy.

V Plzni dne 1.7.2015

Ing. Jana Klementová, jednatelka
BIC Plzeň, společnost s ručením omezeným

Pronajímatel

....., jednatel
KONTRON ECT design s.r.o.

Nájemce