

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání v areálu Na Dračkách 405/49, Praha 6

SNEO, a.s.

sídlo: Nad Alejí 1876/2, 162 00 Praha 6 - Břevnov

IČ: 27114112

DIČ: CZ27114112

spisová značka: B 9085 vedená u Městského soudu v Praze

bankovní účet: [REDACTED]

jednající: panem Tomášem Jílkem, předsedou představenstva, a

Ing. Mgr. Lukášem Fiedlerem, členem představenstva

(dále jen „pronajímatel“)

a

MV Tridentstav s.r.o.

sídlo: Na Okraji 331/45 Veveslavín, 162 00 Praha 6

IČO: 05374634

zastoupená: panem Markem Wiesnerem

(dále jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, v souladu s ustanovením § 2201 a následujících, resp. § 2302 a následujících, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání (dále jen „smlouva“)

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci do užívání kancelář o velikosti 15,00 m² a poměrnou část předsíně o velikosti 9,00 m² ve 2. nadzemním podlaží administrativní budovy, jež je součástí pozemku parc. č. 608/4 v katastrálním území Veveslavín, obec Praha, (dále jen „předmět nájmu“). Nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu platit pronajímateli sjednané nájemné. Předmět nájmu je graficky vyznačen v příloze č. 1 této smlouvy.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu jako kancelář či ateliér.
3. Nájemce je oprávněn na základě této smlouvy užívat společné prostory (chodby, schodiště, společná sociální zařízení aj.) administrativní budovy, jež je součástí pozemku parc. č. 608/4 v katastrálním území Veveslavín, obec Praha.

II. Doba nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou.

III. Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Pronajímatel předává a nájemce přejímá předmět nájmu ve stavu dle skutečně provedené prohlídky a nájemce současně potvrzuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém k obvyklému užívání a v rozsahu dle této smlouvy.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s platnými právními předpisy a jen ke stanovenému účelu.
2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s provozním řádem budovy a bezpečnostními či jinými předpisy vydanými pronajímatelem.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu.
4. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit účelu nájmu.
5. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu předmětu nájmu, přičemž běžnou údržbou se rozumí opravy a udržování předmětu nájmu, případně jiné obdobné služby, nepřesahující v jednotlivém případě částku 2 000 Kč bez DPH.
6. Opravy a udržování předmětu nájmu v rozsahu převyšujícím částku uvedenou v odst. č. 5 tohoto článku provádí pronajímatel.
7. Nájemce je oprávněn provádět na své náklady stavební úpravy či změny na předmětu nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, a to i tehdy, pokud k těmto změnám není vyžadováno stavební povolení, týkají se výlučně předmětu nájmu a nijak nesnižují hodnotu předmětu nájmu.
8. Nájemce je oprávněn předmět nájmu technicky zhodnotit nebo modernizovat pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud nájemce provede technické zhodnocení nebo modernizaci předmětu nájmu v rozporu s tímto ustanovením, nemá nárok na žádnou finanční kompenzaci ze strany pronajímatele.
9. Nájemce se zavazuje, že případné stavební úpravy předmětu nájmu bude dokumentovat v příslušných plánech a pronajímateli dá vždy neprodleně k dispozici zdarma jeden výtisk těchto plánů.
10. Nájemce je povinen provádět zákonné revize, kontroly a prohlídky elektrických, plynových či jiných zařízení, které jsou umístěny v předmětu nájmu.
11. Nájemce bere na vědomí, že v předmětu nájmu je výslovně zakázáno používat samostatné tepelné spotřebiče (vařiče, přímotopy apod.), mimo prostor k tomu určených.
12. Nájemce se zavazuje nerušit svojí činností nájemce ostatních nebytových prostor a obyvatele okolních domů.

13. Nájemce je povinen zachovávat společné prostory v budově (chodby, schodiště aj.) i před budovou volně.
14. Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno. Nájemce ale není oprávněn vznášet vůči pronajímateli jakékoli nároky z titulu dočasných výpadků v dodávce služeb, které nebyly zaviněny pronajímatelem. Pronajímatel se zavazuje, že učiní veškerá možná opatření, aby výpadky byly co nejdříve odstraněny.
15. Nájemce je oprávněn umístit v předmětu nájmu vlastní samostatné hmotné movité věci či jiný majetek, avšak pouze za podmínky dodržení veškerých platných právních předpisů. Pronajímatel neručí za případné poškození, odcizení či jiné škody vzniklé na majetku nájemce.
16. Nájemce není oprávněn, bez předchozího písemného povolení pronajímatele, skladovat v předmětu nájmu materiál/odpad nebezpečné povahy. V případě skladování materiálu/odpadu jakéhokoli druhu je nájemce povinen dodržovat veškeré platné právní předpisy a zajistit, aby nedošlo k újmě na zdraví nebo ke škodě na majetku. Nájemce odpovídá za veškeré škody a nemajetkové újmy, ke kterým dojde v souvislosti s jeho činností nebo přítomností skladovaného materiálu/odpadu.
17. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu za účelem provádění oprav a udržování předmětu nájmu nebo budovy či v jiných odůvodněných případech.
18. Pronajímatel je dále oprávněn požadovat vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem. Nájemce je povinen pronajímateli tuto kontrolu po předchozím oznámení umožnit.
19. Z bezpečnostních důvodů je nájemce povinen uložit klíče od předmětu nájmu v zapečetěné obálce u správce budovy či ve vrátnici. Pronajímatel je oprávněn tyto klíče použít a do předmětu nájmu vstoupit pouze v případě, vyžaduje-li to ochrana zdraví nebo jiný naléhavý zájem. O případném použití těchto klíčů bude vždy sepsán protokol.
20. V případě, že nájemce způsobí pronajímateli škodu na předmětu nájmu, je povinen tuto škodu v plném rozsahu nahradit.
21. Nájemce není oprávněn provést kompenzaci jakékoli pohledávky, kterou má vůči pronajímateli, s nárokem pronajímatele na nájemné a jiné platby dle této smlouvy.
22. V případě, že se nájemce stane či naopak přestane být plátcem DPH, je povinen o této skutečnosti neprodleně informovat pronajímatele.
23. Pronajímatel prohlašuje, že má uzavřenu pojistnou smlouvu pro případ škody na předmětu nájmu.
24. Nájemce prohlašuje, že má uzavřenu pojistnou smlouvu pro případ škody z výkonu své činnosti.

V.

Nájemné a služby

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu, kanceláře 15,00 m² činí 130 Kč bez DPH za 1 m² podlahové plochy předmětu nájmu měsíčně, nájemné za užívání předmětu nájmu, poměrné části předsíně 9,00 m² činí 80 Kč bez DPH za 1 m² podlahové plochy předmětu nájmu měsíčně. Celkem tedy nájemné činí **2 670,00 Kč bez DPH měsíčně**.
2. Nájemné je v souladu s § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozeno od této daně.
3. Nad rámec sjednaného nájemného bude nájemce platit pronajímateli paušální náhradu za služby s nájmem související, tj. teplo, teplá a studená voda, osvětlení předmětu nájmu a společných prostor, úklid společných prostor, ostraha areálu apod. (dále jen „paušální náhrada“) ve výši 20 Kč

bez DPH za 1 m² podlahové plochy předmětu nájmu měsíčně, tj. celkem 480,00 Kč bez DPH měsíčně, resp. **581,00 Kč včetně 21 % DPH měsíčně.**

4. Nájemce bude platit pronajímateli nájemné a paušální náhradu měsíčně, a to na základě účetních/daňových dokladů vystavených pronajímatelem vždy k poslednímu dni daného měsíce. Splatnost účetních/daňových dokladů bude 14 dní ode dne jejich vystavení.
5. Výše nájemného a paušální náhrady může být pronajímatelem vždy k 1. červenci běžného roku jednostranně upravena, a to na základě Českým statistickým úřadem oficiálně vyhlášené míry inflace v České republice za předchozí kalendářní rok.
6. Dojde-li v době nájmu ke změně sazby DPH, dohodly se smluvní strany, že částky, jež jsou v této smlouvě uvedeny včetně DPH, budou adekvátně upraveny. Toto ustanovení platí obdobně i pro případy, kdy by jedna ze smluvních stran přestala být plátcem DPH.
7. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného a paušální náhrady náleží pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky denně.
8. V případě opakovaného prodlení nájemce s úhradou nájemného a paušální náhrady je pronajímatel oprávněn požádat nájemce o poskytnutí jistoty po dobu trvání nájmu ve výši 2 670,00 Kč a nájemce je povinen tuto jistotu do 30 dní od obdržení písemné žádosti složit.

VI.

Zánik nájmu

1. Nájem lze ukončit dohodou nebo výpovědí smlouvy, případně jiným způsobem dle platných právních předpisů.
2. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. V případě zvláště závažného porušení této smlouvy jednou smluvní stranou může druhá smluvní strana tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. Nájem v takovém případě skončí k poslednímu dni měsíce, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
4. Zvláště závažným porušením této smlouvy nájemcem se rozumí zejména prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo paušální náhrady za služby delším než 60 dní, užívání předmětu nájmu k jinému než sjednanému účelu nebo provedení nepovolené úpravy předmětu nájmu.
5. Zvláště závažným porušením této smlouvy pronajímatelem se rozumí zejména neumožnění nájemci užívat předmět nájmu ve sjednaném rozsahu či ke sjednanému účelu.
6. Zvláště závažným porušením této smlouvy jednou či druhou smluvní stranou se rozumí také jiné opakované porušení této smlouvy za předpokladu, že příslušná smluvní strana byla předtím již minimálně jednou písemně vyzvána druhou smluvní stranou, aby se daného jednání zdržela.
7. Nájemce je povinen vrátit pronajímateli předmět nájmu nejpozději poslední den nájmu, a to ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
8. V případě opožděného předání předmětu nájmu nebo jeho části, náleží pronajímateli za dobu od zániku nájmu do data předání předmětu nájmu náhrada, která bude o 50 % vyšší než nájemné a paušální náhrada dle této smlouvy. Toto ustanovení nijak nevylučuje povinnost nájemce předmět nájmu předat, resp. nahradit pronajímateli vzniklou škodu.

VII.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1. 4. 2017.
2. Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, lze jakékoli změny či doplnění této smlouvy provést pouze písemným dodatkem k této smlouvě.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž obě smluvní strany obdrží jeden výtisk.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva musí být v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o Registru smluv, uveřejněna v Registru smluv. Ačkoliv v době uzavření této smlouvy ještě nehrozí sankce neplatnosti a neúčinnosti smlouvy v případě jejího neuveřejnění v Registru smluv, souhlasí smluvní strany s jejím uveřejněním v tomto registru.
5. Práva a povinnosti smluvních stran výslovně neupravené v této smlouvě se přednostně řídí občanským zákoníkem.

Přílohy: č. 1 vyznačení předmětu nájmu

V Praze dne: 6. 2. 2017

Tomáš Jílek
předseda představenstva
SNEO, a.s.

Mgr. Ing. Lukáš Fiedler
člen představenstva
SNEO, a.s.

Marek Wiesner