

SMLOUVA č. 20221212/33

o nájmu prostoru sloužícího podnikání uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku mezi těmito smluvními stranami:

Státní zkušebnou strojů, a. s.

Třanovského ul. č. 622/11, Praha 6 – Řepy, PSČ 163 04,
zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, odd. B, vložka 9314
IČ: 27146235 DIČ: CZ27146235
bankovní spojení: ČSOB, a. s., účet č. 191024928/0300
zastoupená předsedou představenstva Ing. Zbyňkem Jeřábkem, MBA, Ph.D.
jako pronajímatelem,

a

Státní statek Jeneč, s.p. v likvidaci

se sídlem: Praha 6 – Řepy, Třanovského 622/11, PSČ 163 00
zastoupený Ing. Ladislavem Vilimovským, likvidátorem
IČ: 00016918
jako nájemcem

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č. p. 622/11, stojící na pozemku p. č. 382, situované na adrese Třanovského č. 622/11, 163 04 Praha 6 – Řepy (dále jen budova „E“).

2. Předmětem nájmu je

- a) 6 kancelářských místností situovaných v přízemí budovy "E" o celkové podlahové ploše 147,44 m² včetně kuchyňky, sprchového koutu a chodby oddělených od ostatních prostor vchodovými dveřmi.
- b) předmětem nájmu je pronájem parkovací plochy - zámková dlažba východně od budovy "E" o ploše 75 m².

3. Pronajímatel poskytuje v souvislosti s pronájemem místností tyto základní služby:

- a) dodávku elektrické energie,
- b) dodávku vody a odvod splaškových a srážkových vod,
- c) vytápění pronajatých místností,
- d) odvoz pevného komunálního odpadu,
- e) denní službu na vrátnici a noční ostrahu,

4. Nájemce bude pronajaté prostory využívat k podnikatelským aktivitám v souladu s jejich určením jako kanceláře.

Změna účelu užívání pronajatých prostor podléhá souhlasu pronajímatele.

II.

Doba nájmu

1. Nájem je uzavírán od 1. 1. 2023 na dobu neurčitou s oboustrannou tříměsíční výpovědní lhůtou.

2. Při naplnění níže uvedených smluvních důvodů, může tuto nájemní smlouvu vypovědět pronajímatel i nájemce s jednoměsíční výpovědní lhůtou

2.1. Pronajímatel může tuto nájemní smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou z těchto důvodů:

- a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu s touto smlouvou,

b) je nájemce více než jeden měsíc dnů v prodlení s placením peněžních závazků vůči pronajímateli,

2.2. Nájemce může tuto nájemní smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou z těchto důvodů:

- a) ztratil způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor pronajal,
- b) nebytový prostor se bez zavinění nájemce stane nezpůsobilý k účelu podle bodu 3. čl. I. této smlouvy,
- c) pronajímatel hrubě porušuje své základní povinnosti vyplývající z této smlouvy.

3. Výpovědní lhůta počíná vždy běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

4. Pronajímatel i nájemce mohou ukončit nájemní vztah kdykoliv dohodou za vzájemně sjednaných podmínek.

5. Nájemce je povinen po skončení doby nájmu objekt vyklidit a uklizený předat pronajímateli ve stavu odpovídajícímu řádnému užívání, a to nejpozději ke dni skončení nájmu. V případě porušení této povinnosti se sjednává smluvní pokuta ve výši 3 000,- Kč, za každý den prodlení. Vznikne-li pronajímateli právo na plnění z tohoto bodu, vystaví pronajímatel nájemci na tuto smluvní pokutu daňový doklad. Pronajímatel se zavazuje, že v případě, že bude mít za to, že nájemce prostory řádně a včas nevyklidil, nájemce na tuto skutečnost neprodleně písemně upozorní.

III.

Cena a platební podmínky

1. Výše nájemného byla sjednána podle zákona č. 526/1990 Sb. dohodou smluvních stran a činí:

37 860,- Kč/měsíčně/bez DPH

Nájemné bude nájemcem hrazeno na základě faktury vystavené pronajímatelem.

2. Nájemce uhradí pronajímateli výdaje za poskytované základní služby uvedené v čl. I, bodu 2 této smlouvy v dále stanoveném rozsahu:

- a) Úhrada za odběr elektrické energie bude stanovena podle skutečné spotřeby odečtené na elektroměru číslo 4203805 nainstalovaného v budově „E“ a to ve výši 50% této skutečné spotřeby. Spotřebovaná el. energie bude účtována cenami, za které je nakupována pronajímatelem.
- b) Úhrada za dodávku vody (vodné) a odvod splaškových vod (stočné), bude stanovena podle skutečné spotřeby vody odečtené na vodoměru budovy „E“ podle a to ve výši 50% této skutečné spotřeby vody.
- c) Úhrada za vytápění pronajatých prostor bude stanovena podle skutečné spotřeby plynu odečtené na plynoměru číslo 005192588 nainstalovaného v budově „E“ a to ve výši 50% této skutečné spotřeby. Spotřebovaný plyn bude účtován cenami, za který je nakupován pronajímatelem.
- d) Úhrada za odvoz pevného komunálního odpadu bude stanovena paušálem ve výši 392,- Kč měsíčně.
- e) Úhrada za ostrahu pronajatých místností a pronajaté plochy je stanovena paušální částkou a činí 10 994,- Kč čtvrtletně.

3. Pronajímatel má právo upravovat výši nájemného dle meziročního nárůstu míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen publikované Českým statistickým úřadem. Obě smluvní strany se dohodly, že v případě uplatnění tohoto práva přepočítá pronajímatel stejným indexem výši nového nájemného a jeho výši sdělí nájemci písemně, spolu s datem počátku jeho platnosti.

4. Nájemce bude hradit pronajímateli nájemné a služby spojené s pronájmem dle čl. III měsíčně, na základě daňových dokladů vystavených pronajímatelem.

5. Bude-li nájemce v prodlení s placením daňových dokladů dle této smlouvy, je povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení v zákonné výši platné ke dni prodlení.

6. Uvedené ceny jsou cenami základními, ke kterým bude přičtena základní sazba DPH v zákonné výši.

IV.

Vzájemná práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání a v tomto stavu bude prostory svým nákladem udržovat. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu vyklizený.
2. Pronajímatel bude zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno.
3. Nájemce je oprávněn užívat pronajatý nebytový prostor v rozsahu dohodnutém v této smlouvě a způsobem obvyklým vzhledem k účelu pronájmu.
4. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu dle této smlouvy do podnájmu třetí osobě. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu třetí osobě do podnájmu pouze v rozsahu a za podmínek odpovídajícím této nájemní smlouvě.
5. Nájemce je povinen respektovat pokyny pronajímatele stanovené ve směrnících a příkazech ředitele Státní zkušebny strojů a. s., které se vztahují k organizaci provozu a k ochraně majetku v areálu pronajímatele, a to v podobě jaké jsou platné ke dni podpisu této smlouvy.

Jsou jimi:

- Pravidla pro vstup osob a vjezd vozidel,
- Vnitřní směrnice pro ostrahu majetku v areálu Státní zkušebny strojů a.s..

Všechny uvedené vnitropodnikové normy jsou v platném znění k dispozici na ekonomickém útvaru Státní zkušebny strojů a.s.. V případě, že pronajímatel změní obsah jím vydaných výše uvedených norem, je nájemce povinen se tímto novým zněním norem řídit pouze v případě, že bude dodatkem změněna příslušná příloha této nájemní smlouvy.

6. Nájemce se zavazuje, že v rámci své činnosti v pronajatém nebytovém prostoru bude dodržovat předpisy upravující oblast bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany. Nájemce je povinen zabezpečit plnění ustanovení zákona o požární ochraně a zákona o odpadech v platném znění a souvisejících zákonných předpisů. Dále je nájemce povinen zabezpečit plnění jednotlivých ustanovení všech zákonů a předpisů upravujících oblast hygieny a ekologie a odpovídá za havárie a případné ekologické škody vzniklé únikem pohonných hmot, maziv a jiných škodlivin. V tomto smyslu odpovědnosti je považován nájemce za samostatný právní subjekt.
7. Nájemce je povinen udržovat pořádek a čistotu v předmětných prostorách včetně běžné údržby obvyklým způsobem na své vlastní náklady. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav na pronajatém objektu a umožnit pronajímateli jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
8. Stavební úpravy je nájemce oprávněn provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
9. Pronajímatel zajišťuje společnou vrátní službu vstupu do areálu a ochranu objektů a jejich příslušenství ve svém areálu v Praze 6 - Řepích najatou ochrannou službou nepřetržitě po celých 24 hodin.
10. Nájemce je povinen včas poskytovat pronajímateli veškeré informace, nezbytné pro řádný výkon ochrany objektu. Skutečnosti předem známé, resp., které je možno předvídat, je povinen nájemce sdělit pronajímateli s dostatečným předstihem.
11. Nájemce a pronajímatel si vzájemně odpovídají za škody, které vzniknou v souvislosti s plněním této smlouvy prokázaným zaviněním.

V.

Závěrečná ustanovení

1. V případě škody, vzniklé pronajímateli v souvislosti s plněním této smlouvy, odpovídá nájemce podle míry svého zavinění. Pojištění činností a majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu je záležitostí nájemce.

2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněných zástupců obou smluvních stran a účinnosti dnem 1. 1.2023

3. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá smluvní strana obdrží po jednom exempláři této smlouvy.

4. Tato smlouva nahrazuje veškeré předchozí smlouvy vč. jejich dodatků (smlouva č. 1/21/01//09) uzavřená dne 20. 3. 2009, ujednání nebo dohody mezi pronajímatelem a nájemcem ohledně předmětu této smlouvy. Žádné prohlášení, příslib, změna nebo dodatek nejsou pro druhou smluvní stranu závazné, pokud nejsou v písemné podobě a podepsané za každou stranu k tomu oprávněným zástupcem smluvní strany.

V Praze dne 12.12.2022

Nájemce:

Pronajímatel:

Ing. Ladislav Vilimovský
likvidátor

Ing. Zbyněk Jeřábek, MBA, Ph.D.
předseda představenstva