

Smlouva o nájmu nebytových prostor

č. /2022 - PTO

uzavřená ve smyslu § 2201 a násl. zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

(dále jen „občanský zákoník“)

1 Smluvní strany

Česká zemědělská univerzita v Praze

Sídlo: Kamýcká 129, 165 00 Praha-Suchdol
Zastoupená: Ing. Jakubem Kleindienstem, kvestorem
bank. spojení: XXXX
č. ú.: XXXXX
IČO: 60460709
DIČ: CZ60460709
(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Protheus production, s. r. o.

Sídlo: Azalková 1171/24, 102 00 Praha 10 - Hostivař
Zastoupená: Ing. Janem Macků, Ph.O., jednatelem
bank. spojení: XXXXX
č. ú.: XXXXX
IČO: 17138345
DIČ: CZ17138345
Spisová značka C 367170 vedená u Městského soudu v Praze
(dále jen „nájemce“) na straně druhé

(společně dále jen „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, tuto Smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále jen „smlouva“).

2 Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem koleje BCD - budovy č. p. 1283, která je součástí pozemku parc. č. 1637/1, o výměře 2862 m², k. ú. Suchdol, obec Praha, zapsaném v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 255 (dále jen „budova“).
2. V 1. PP budovy specifikované v předchozím odstavci se nachází nebytové prostory, místnost číslo S15a (sklad, 19,1 m²) a S15 (kancelář, 9,8 m²) o celkové výměře 28,9 m² (dále jen „nebytový prostor“ nebo též „předmět nájmu“). Předmět nájmu je vyznačen v půdorysu 1. PP, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
3. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát nebytový prostor nájemci do nájmu.

3. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání výše uvedený nebytový prostor, aby je užíval za podmínek v této smlouvě dále sjednaných. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vážící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl nebytový prostor v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (společné prostory objektu), a to včetně práva přístupu k nebytovému prostoru hlavním vchodem do budovy a práva přístupu k budově.
2. Nájem je sjednán za účelem zřízení skladu nájemce.
3. Nájemce nebytový prostor se všemi jeho součástmi a příslušenstvím přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru ve výši a způsobem dále stanovenými v této smlouvě.

4. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.
2. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu a jeho okolí, a to z prohlídky prostor učiněné bezprostředně před podpisem této smlouvy. Nájemce přebírá předmět nájmu dle této smlouvy bez závad, způsobilý ke smluvenému účelu nájmu. Smluvní strany prohlašují, že předmět nájmu byl protokolárně předán nájemci, který je ode dne podpisu této smlouvy oprávněnými zástupci obou smluvních stran oprávněn předmět nájmu užívat za účelem sjednaným v této smlouvě.
3. Nájem končí:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí,
 - c) odstoupením od smlouvy.
4. Smlouvu je oprávněna písemně vypovědět kterákoli ze smluvních stran, a to i bez udání důvodů, přičemž výpověď je účinná uplynutím 3 měsíců počínaje prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
5. Odstoupit od smlouvy lze pouze z důvodů stanovených v této smlouvě nebo zákonem. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy zejména v případě, že nájemce je v prodlení s úhradou nájemného či služeb spojených s nájmem o více jak 30 dnů po datu splatnosti příslušné faktury, v případě, že nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se sjednaným účelem či v rozporu s touto smlouvou přenechá nebytový prostor do užívání třetí osobě.

5. Nájemné a úhrada za služby s nájmem spojené

1. Nájemné za pronajaté nebytové prostory je stanoveno v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů dohodou smluvních stran. Roční výše nájemného a úhrad za poskytované služby spojené s nájmem bez DPH jsou uvedeny v následujícím přehledu:

za podlahovou plochu S15	9,8	m ²	x	1140	Kč/m ²	11172	Kč
za podlahovou plochu S1Sa	19,1	m ²	x	1140	Kč/m ²	21 774	Kč
za vytápění (bez TUV, bez topných těles)	28,9	m ²	x	52	Kč/m ²	1491	Kč
za vodné, stočné	bez přívodu vody						Kč
elektrina	(sjednaný paušál - spotřeba 50kWh/rok)					250	Kč
za odvoz odeadu (směs, separ., astro)	bez produkce odpadu						Kč
Celková cena nájemného za 1 rok:						34 687	Kč

2. Sjednanou výši nájemného je pronajímatel oprávněn jednostranným písemným úkonem jedenkrát za rok zvýšit v závislosti na roční míře inflace (tj. procentním přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen), a to s účinností od počátku příslušného kalendářního roku. Toto zvýšení bude připočteno k platbě nájemného a služeb za 2. pololetí, a to jednorázově za celý příslušný rok.

3. Společně s nájmem hradí nájemce pronajímateli poměrnou část jím vynaložených nákladů za dodávku tepla na vytápění, tepla v teplé užitkové vodě a odvoz odpadu, jejichž výše je uvedena v odst. 1 tohoto článku smlouvy a jsou již započteny v nájemném dle odst. 1 tohoto článku smlouvy. Tyto spotřeby sjednané jako paušální platby je pronajímatel oprávněn měnit podle aktuální cenové hladiny na trhu, a to jedenkrát ročně s účinností od začátku nastávajícího pololetí. Změnu oznámí nájemci v textu na prvním daňovém dokladu, kterého se bude změna týkat. Nájemce společně s nájmem hradí pronajímateli také náklady za dodávku elektrické energie, vodného, stočného, jejichž výše bude určena dle skutečné spotřeby na základě samostatného měření a ceny aktuálně účtované dodavatelem příslušného média. Fakturu na úhradu těchto dodávek pronajímatel vystaví každé pololetí spolu s nájemným. V případě, že pronajímatel instaluje další měřidla spotřeby, bude tato spotřeba od okamžiku instalace měřidel účtována pololetně dle skutečné spotřeby.

4. Úhrada nájemného a služeb s nájmem spojených bude placena pravidelně v pololetních intervalech v každém kalendářním roce po celou dobu trvání nájmu, a to vždy na odpovídající pololetí předem. Pronajímatel fakturuje úhradu nájemného podle níže uvedeného časového sledu:

a) za I. pololetí do 10. 2.,

b) za II. pololetí do 10. 8.,

c) poměrná část nájemného vč. služeb bude hrazena dle faktury vystavené pronajímatelem po nabytí účinnosti smlouvy.

Doba splatnosti je 14 dnů od vystavení daňového dokladu pronajímatelem.

5. Nájemné a úhrada za služby s nájmem spojené budou nájemcem uhrazeny na základě daňového dokladu - faktury bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele. Nájemné a úhrada za služby s nájmem spojené se považují za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky z bankovního účtu nájemce na bankovní účet pronajímatele.

6. Daňový doklad - faktura musí obsahovat všechny náležitosti řádného účetního a daňového dokladu ve smyslu příslušných právních předpisů, zejména zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

6. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce:

a) je povinen řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné a náklady za služby s nájmem spojené dle čl. 5 smlouvy;

b) je povinen užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;

- c) je povinen pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu - v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
- d) je povinen nést ze svého nákladu spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (vymalování místností);
- e) je povinen provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku 5.000 Kč; k provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele;
- f) není oprávněn provést změnu předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
- g) je povinen umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
- h) je povinen provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;
- i) je povinen v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak;
- j) není oprávněn nebytové prostory přenechat do užívání třetí osobě.

2. Pronajímatel:

- a) je povinen předat nájemci nebytový prostor ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu;
 - b) je povinen provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize nebytového prostoru, jeho součástí a příslušenství;
 - c) je povinen udržovat po dobu trvání nájmu nebytový prostor ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu nájmu a za tímto účelem provádět případné opravy nebytového prostoru;
 - d) má právo na placení sjednaného nájemného a úhrady za služby s nájmem spojené podle čl. 5. Smlouvy;
3. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámil s fyzickým stavem nebytových prostor a že je v tomto stavu přejímá.
4. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu není zatížen právy třetích osob.

7. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, podle toho, která skutečnost nastane později.
2. Vztahy mezi smluvními stranami se řídí českým právním řádem. Ve věcech smlouvou výslovně neupravených se právní vztahy z ní vznikající a vyplývající řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
3. Veškeré změny či doplnění smlouvy lze učinit pouze na základě písemné dohody smluvních stran. Takové dohody musí mít podobu datovaných, číslovaných a oběma smluvními stranami podepsaných dodatků smlouvy.

4. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některé ustanovení smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy, obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.

5. Smluvní strany budou vždy usilovat o přátelské urovnání případných sporů vzniklých ze smlouvy. Pokud nebylo dosaženo přátelského urovnání sporu ani do 30 pracovních dnů po jeho prvním oznámení druhé smluvní straně, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna obrátit se svým nárokem k příslušnému soudu.

7. Nájemce bezvýhradně souhlasí se zveřejněním plného znění smlouvy tak, aby tato smlouva mohla být předmětem poskytnuté informace ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a s uveřejněním plného znění smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv {zákon o registru smluv}, ve znění pozdějších předpisů.

8. Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že je osobou povinnou ve smyslu § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce je povinen plnit povinnosti vyplývající pro něho jako osobu povinnou z výše citovaného zákona.

9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

a) Příloha č. 1-Vyznačení předmětu nájmu.

10. Smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Nájemce obdrží jeden a pronajímatel dva stejnopisy.

11. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly a s jejím obsahem bez výhrad souhlasí. Smlouva je vyjádřením jejich pravé, skutečné, svobodné a vážné vůle. Na důkaz pravosti a pravdivosti těchto prohlášení připojují oprávnění zástupci smluvních stran své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne

V Praze dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Jakub Kleindienst, kvestor

Ing. Jan Macků, Ph.D., jednatel

Příloha č 1 - Vyznačení předmětu nájmu

