

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

1) Erich Bergmann, trvale bytem U Zámku 42/1, 700 30 Ostrava - Zábřeh
IČ: 44777311, DIČ: CZ6312091181,
zastoupen na základě plné moci ze dne 23.11.2016 panem Romanem Turkem, trvale bytem
Jurečkova 1812/16, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava

a

Ing. Petr Hradil, trvale bytem U Zámku 42/1, 700 30 Ostrava - Zábřeh,
zastoupen na základě plné moci ze dne 30.10.2017 Mgr. Petrem Hradilem, trvale bytem
Zámecká 488/20, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava

účet vedený u UnicreditBank Czech Republic, a.s., číslo účtu [REDACTED]
(jako „**Pronajímatelé**“)

a

2/ PRISKO a.s.

se sídlem Thámova 181/20, Karlín, 186 00 Praha 8

IČ: 46355901

DIČ: CZ46355901

kterou zastupuje Ing. Mgr. Tomáš Schmied, předseda představenstva, a Ing. Zlata
Gröningerová, člen představenstva

(jako „**Nájemce**“)

ve smyslu ustanovení zákona č. 89/2012 Sb.,
v platném znění (dále jen „**Zákon**“) tuto

SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR (dále jen „**Smlouva**“)

I. Prohlášení o vlastnictví

Pronajímatelé shodně prohlašují, že jsou podílovými spoluvlastníky nemovitosti – budovy na ulici Zámecká v Ostravě, **č.p. 488, č.o. 20**, která se nachází na parcele **č. 464/7**, to vše zapsané v katastru nemovitostí na **LV 429**, pro obec Ostrava, katastrální území Moravská Ostrava, to vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava (dále jen „**Nemovitost**“). Výpis z katastru nemovitostí (LV 429) tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy a je její nedílnou součástí.

II. Předmět nájmu

2.1. Podpisem Smlouvy sjednaly smluvní strany, nájemní vztah k nebytovým prostorům ve výše uvedené Nemovitosti, které jsou situované v 6.NP a jejichž celková výměra činí cca **22 m²**. Nebytové prostory jsou součástí celku, který je na situačním plánu označen C4. Situační plánek tvoří přílohu č.2 této Smlouvy a je její nedílnou součástí (dále jen „**Pronajaté prostory**“). Nájemce tyto prostory za uvedených podmínek do svého dočasného užívání přijímá.

III. Účel nájmu

3.1. Účelem nájemního vztahu je užívání Pronajatých prostor jako kanceláří k administrativní obchodní činnosti.

IV. Cena nájmu, služby, kauce, platební podmínky, inflační doložka.

4.1. Nájemné je stanoveno ve výši **4.812,- Kč měsíčně + platná sazba DPH**, (slovy: čtyřtisíce-osm-set-dvanáct-korun-českých) a je splatné v pravidelných měsíčních splátkách vždy k **5.dni** příslušného kalendářního měsíce na základě faktury, která bude zasílána elektronicky na email blanka.knyblova@prisko.cz, a to vždy nejpozději 10 dnů přede dnem splatnosti příslušné faktury.

4.2. Nad rámec nájemného se Nájemce zavazuje platit dodávku médií a zajištění dalších služeb, spojených s užíváním prostor a společných částí a běžných oprav a údržby, a to měsíční paušální částkou. Jedná se o dodávky: el. energie, plynu, vodného – stočného, odvoz odpadků a úklid společných prostor a zajištění dalších služeb a oprav a údržby, jak je uvedeno níže:

a) elektrická energie -	610,- Kč	+ DPH
b) plyn -	810,- Kč	+ DPH
c) vodné / stočné -	150,- Kč	+ DPH
d) odvoz odpadků -	113,- Kč	+ DPH
e) úklid spol.prostor -	150,- Kč	+ DPH

Celkem : 1.833,- Kč + DPH měsíčně

Služby jsou splatné vždy k 5.dni daného měsíce, a to současně s měsíčním nájemným.

4.3. Stanovené měsíční nájemné včetně služeb v celkové výši **6.645,- Kč + DPH**, (slovy: šest-tisíc-šest-set-čtyřicet-pět-korun-českých) je splatné vždy k 5.dni měsíce na účet vedený u **UnicreditBank Czech Republik CZ a.s.**, [REDACTED]

4.4. Za den platby se považuje den, kdy byla částka připsána na bankovní účet Pronajímatelů. Případnou změnu bankovního účtu jsou Pronajímatelé povinni oznámit nejpozději 10 dnů před splatností příslušné splátky na emailovou adresu určenou pro zasílání faktur. Případné prodlení v platbě nájemného vzniklé v důsledku opožděného ohlášení změny bankovního účtu jde k tíži Pronajímatelů.

4.5. Smluvní strany sjednávají tuto **inflační doložku** k měsíčnímu nájemnému:

Částka měsíčního nájemného bude jednou ročně, počínaje 01.01.2024, navýšena o tolik procent, kolik bude činit procentuální hodnota nárůstu průměrné roční inflace (index spotřebních cen) za bezprostředně předcházející kalendářní rok (maximálně však o 10 %). Navýšení připadající na nájemné za leden toho kterého roku bude zapláceno vždy spolu s následujícími, tj. únorovými splátkami nájemného. Pro užití inflační doložky jsou rozhodné údaje přísl. Orgánů státní správy ČR (nyní Český statistický úřad), přitom základem výpočtu nové výše měsíčního nájemného jsou částky měsíčního nájemného placené v bezprostředně

předcházejícím kalendářním roce. Navýšení částek nájemného dle inflační doložky sdělí Pronajímatelé Nájemci písemně pokud možno nejpozději do konce ledna toho kterého roku.

- 4.7 V případě prodlení s placením nájemného je Nájemce povinen uhradit zákonné úroky z prodlení.

V. Stavební úpravy, oprava a údržba, firemní označení

- 5.1. Nájemce může provádět stavební úpravy pouze po udělení předchozího souhlasu ze strany Pronajímatelů, a to písemnou formou. Takový souhlas však nebude Pronajímateli bezdůvodně odpírán či odkládán. Běžné opravy a běžnou údržbu Pronajatých prostor provádí Pronajímatel za paušální poplatek sjednaný dle čl. 4.2 výše, s výhradou oprav škod způsobených Nájemcem, které je povinný napravit Nájemce na své náklady. Pronajímatel dále provádí na své náklady veškerou ostatní údržbu a opravy Pronajatých prostor a společných prostor a zařízení a Nemovitosti.
- 5.2. Na základě předchozího projednání s Pronajímateli je Nájemce oprávněn umístit své cedule, označení, informační tabule a/nebo reklamní štíty a informace o umístění Pronajatých prostor v Nemovitosti na vnější i vnitřní části Nemovitosti a v prostoru výtahu v souladu s „informačním systémem“ Nemovitosti. Prostor garantovaný pro umístění cedulí, označení, informačních tabulí a/nebo reklamních štítů Nájemce a jejich velikost bude odpovídat poměru kancelářských prostor v Nemovitosti pronajatých Nájemcem podle této Smlouvy k celkové výměře pronajímaných kancelářských prostor v Nemovitosti.
- 5.3. Nájemce má právo užívat společné prostory domu v takovém rozsahu, v jakém to nezbytně potřebuje k výkonu svých nájemních práv k Pronajatým prostorům. Společné prostory tvoří zejména: Vstupní a atriová hala, schodiště, výtah a propojovací chodby.

VI. Doba nájmu, odevzdání, skončení nájmu, podnájem

- 6.1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou od **01.01.2023**, s 3 měsíční výpovědní dobou a počíná běžet dnem následujícím po dni, v němž byla výpověď doručena nájemcem nebo pronajímatelem.
- 6.2. Pronajímatelé předají Pronajaté prostory Nájemci v den počátku nájmu, ve stavu způsobilém pro sjednané užívání, čisté a vymalované. Nájemce převezme Pronajaté prostory na základě protokolu o předání a převzetí v případě, že Pronajaté prostory jsou způsobilé k užívání v souladu s účelem nájmu. Alespoň 14 dnů přede dnem začátku nájmu Pronajímatel umožní Nájemci přístup do Pronajatých prostor za účelem nastěhování, instalací vlastních zařízení a přípravy prostor pro účely užívání Nájemcem.
- 6.3. Nájemce je oprávněn Pronajaté prostory, nebo i jen jejich části, podnajímt dalšímu subjektu, za podmínky, že charakter činnosti Podnájemce nebude nadměrně zatěžovat chod budovy a ostatní nájemce. Za případné negativní počínání Podnájemce v budově odpovídá Nájemce.

VII. Další ujednání

- 7.1. Pronajímatelé prohlašují, že uzavřeli pojistnou smlouvou s pojišťovnou dobré pověsti a zavazují se udržovat toto pojištění platné po dobu nájmu, a to vůči odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám a pojištění Nemovitosti vůči škodám způsobeným přírodními katastrofami, ohněm a vodou. Pronajímatelé jsou povinni použít pojistné plnění obdržené v důsledku pojistné události přednostně na opravy škod vzniklých v důsledku pojistné události a obnovu Nemovitosti.
- 7.2. Příloha č. 3 této Smlouvy bude zvláště podepsána Pronajímatelem i Nájemcem při předání kancelářských prostor a následně přiložena k nájemní smlouvě.

VIII. Předčasné ukončení nájemního vztahu

- 8.1. Pronajímatelé i Nájemce oprávněni tuto Smlouvu vypovědět z důvodů stanovených v ustanovení Zákona č.89/2012 Sb, vyjma vypovědi na základě článku 6.1.
- 8.2. Dále v případě, že bude Nájemce v prodlení s úhradou nájemného delším než 30 dnů, a to i přes písemnou výzvu k úhradě doručenou Pronajímatelem Nájemci s nápravní lhůtou 5 pracovních dní, jsou Pronajímatelé po marném uplynutí uvedené přiměřené lhůty oprávněni vypovědět tuto Smlouvu, přičemž výpovědní doba se v tomto případě zkracuje na 30 dnů, a počíná běžet dnem následujícím po dni, v němž byla výpověď doručena Nájemci.

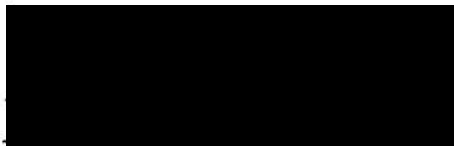
IX. Závěrečná ustanovení

- 9.1. Pronajímatelé prohlašují, že Pronajaté prostory jsou podle jejich stavebně technického určení vhodné pro dohodnutý účel nájmu dle této Smlouvy.
- 9.2. Pronajímatelé se zavazují zajistit po celou dobu trvání nájmu přístup Nájemci do Budovy a Pronajatých prostor v rozsahu 24/7 a řádné dodávky energie, jakož i dalších služeb, s nájmem spojených.
- 9.3. Pronajímatelé se rovněž zavazují zabezpečovat úklid a čistotu přístupových chodeb a schodiště k Pronajatým prostorám, jakož i přístupu do budovy vně objektu na svých pozemcích a na přiléhajících chodnicích domu, a to v rámci běžné údržby těchto prostor a míst.
- 9.4. Nájemce zodpovídá v plném rozsahu za zabezpečení požární ochrany v Pronajatých prostorách dle zákona č.133/1985 Sb. o PO, ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhlášky k zákonu. Nájemce má povinnost podat majiteli objektu písemnou informaci o charakteru provozované činnosti a o požárně technických charakteristikách používaných nebo skladovaných látek a neprodleně informovat o případných změnách. Nájemce je zároveň povinen zpřístupnit Pronajaté prostory pro provedení preventivních požárních prohlídek.
- 9.5. Ostatní vztahy výslovně neupravené touto Smlouvou se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména pak Zákonem.

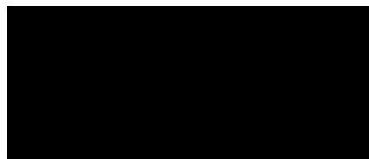
9.6. Obsah této Smlouvy může být změněn dohodou smluvních stran pouze formou písemných dodatků. Smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech s platností originálu, z nichž každá strana obdrží jeden výtisk.

V Ostravě dne 30.11.2022

Za Pronajímatele:



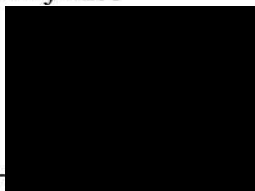
Erich Bergmann, zastoupen
Romanem Turkem na základě plné moci



Ing. Petr Hradil, zastoupen
Mgr. Petrem Hradilem na základě plné moci

V Praze dne 25.1.2023

Za Nájemce



Ing. Mgr. Tomáš Schmied
Předseda představenstva



Ing. Zlata Gröningerová
členka představenstva

Příloha číslo 1: Výpis z KN

Příloha číslo 2: Půdorys Pronajatých prostor

Příloha číslo 3: Výpis z OR nájemce

Příloha číslo 4: Plná moc pro Mgr. Petra Hradila ze dne 30.10.2017

Příloha číslo 5: Plná moc pro Romana Turka ze dne 23.11.2016

Příloha číslo 6: Protokol o předání a převzetí Pronajatých prostor