

**Smlouva
o nájmu nebytových prostor
č. BSMV/31-2/2023**

Bytová správa Ministerstva vnitra, státní příspěvková organizace

se sídlem: Na Pankráci 1623/72, 140 00 Praha 4

IČO: 65737393

DIČ: CZ65737393

zastoupená: Ing. Jiřím Stunou, ředitelem

bankovní spojení:

číslo účtu:

tel:

e-mail:

kontaktní osoba:

(dále jen „pronajímatel“)

a

DoltWell s.r.o.

sídlem: Rybná 716/24, Praha 1 Staré město

IČO: 17806046

DIČ:

zastoupená: Josefem Kvítkem, jednatelem

číslo účtu:

email:

tel.:

kontaktní osoba:

(dále jen „nájemce“)

uzavírají v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „zákon“), tuto **smlouvu**:

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímateli přísluší hospodařit s dále specifikovanými nemovitými věcmi ve vlastnictví České republiky, mj. s budovou čp. 842 Kupa B1, Kupeckého 842, 149 00 Praha 4, postavené na parc. 1091, zapsané na LV 506 pro k.ú. Háje, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „Předmětné nemovité věci“).
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu část Předmětných nemovitých věcí, a to nebytové prostory nacházející se v 22. nadzemním podlaží budovy uvedené v odstavci 1 o celkové výměře 146 m² (dále jen „Předmět nájmu“). Nájemce bude Předmět nájmu užívat jako kancelář.
3. Bližší specifikace umístění Předmětu nájmu je uvedena v situačním plánu v příloze č. 1 této smlouvy, která tvoří její nedílnou součást.

II. Doba nájmu

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou od 15. února 2023 do 31. ledna 2031.
2. Pronajímatel předá nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu.
3. Nájemce tímto prohlašuje, že je mu stav Předmětu nájmu dobře znám, že si jej před podpisem této smlouvy osobně řádně prohlédl a shledal jej zcela způsobilý k užívání ke sjednanému účelu.
4. O předání a převzetí Předmětu nájmu sepíší smluvní strany v den předání předávací protokol, v němž bude zejména popsán stav Předmětu nájmu, jeho vybavení a příslušenství, stavy podružných měřidel a počet předávaných klíčů. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele měnit zámky vnitřních či venkovních dveří v budově specifikované v čl. I odst. 1. této smlouvy, které nejsou pouze ve výlučném užívání nájemce.

III. Nájemné a další platby

1. Nájemné za užívání Předmětu nájmu se stanoví dohodou smluvních stran tak, že měsíční **nájem za užívání Předmětu nájmu činí 42 340,- Kč** (slovy: čtyřicetdvatisíctřistačtyřicetkorunčeských).
2. Nájemce je dále povinen hradit měsíční paušální platbu **za služby v celkové výši 4 200,- Kč včetně DPH v zákonné výši**, která zahrnuje náklady na dodávku tepla, společnou elektřinu, komunální služby, úklid společných prostor a recepční služby.
3. Nájemné za užívání Předmětu nájmu a platby za služby v celkové výši **46 540,- Kč/měsíc** je nájemce povinen platit v pravidelných měsíčních platbách vždy nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, vedený u ČNB, č. účtu 20001-31825881/0710, var. symbol 17806046, přičemž zaplacením se rozumí připsání finanční částky na účet pronajímatele.
4. Vedle toho bude nájemce platit měsíční zálohy na dodávky elektrické energie, SV a TUV v celkové výši **6 200,- Kč včetně DPH v zákonné výši**. Zálohy na dodávky energií budou pronajímatelem jednou ročně nájemci zúčtovány podle skutečné spotřeby, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy nejpozději do 28. 2. následujícího kalendářního roku. Zálohy mohou být pronajímatelem zvýšeny podle skutečné spotřeby energií a jejich ceny.
5. Pronajímatel je oprávněn jednou ročně upravit výši nájemného a paušální platby za služby dle indexu průměrné roční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Pokud se ceny energií zvýší více než index inflace, pak bude paušální platba za služby zvýšena poměrně o toto navýšení.
6. V případě prodloužení se zaplacením nájemného, paušální platby za služby, nebo záloh na služby je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodloužení dle platných právních předpisů.

7. První splátka nájemného včetně paušální platby za služby a zálohy na dodávky médií bude splatná k 28. 2. 2023.

IV.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy.
2. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu výlučně ke sjednanému účelu, způsobem obvyklým v souladu s touto smlouvou, a to s péčí řádného hospodáře.
3. Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní, požární, hygienické a další předpisy vztahující se na činnosti provozované nájemcem v Předmětu nájmu s tím, že je povinen na vyžádání umožnit pronajímateli kontrolu jejich dodržování.
4. Nájemce se dále zavazuje, že na své náklady zajistí pravidelné kontroly Předmětu nájmu odbornou osobou z hlediska splnění podmínek stanovených bezpečnostními, požárními, hygienickými a dalšími předpisy. V případě zjištěné závady ji v uloženém termínu v součinnosti s pronajímatelem na své náklady odstraní. Plnění těchto povinností je nájemce povinen na vyžádání prokázat.
5. Nájemce je povinen na své náklady provádět v Předmětu nájmu běžnou údržbu a veškeré drobné opravy, jejichž hodnota nepřevyšuje v jednotlivém případě částku 3.000,- Kč. Nájemce je rovněž povinen neprodleně oznámit pronajímateli potřebu ostatních či havarijních oprav a umožnit mu jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která by prodlením s tímto ohlášením, resp. nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel je povinen provést tyto opravy neprodleně, nejpozději však do sedmi dnů ode dne, kdy obdrží od nájemce toto oznámení, pokud se smluvní strany v jednotlivém případě nedohodnou jinak. Pokud pronajímatel opravy neprovede, je oprávněn tyto opravy provést nájemce a požadovat od pronajímatele úhradu takto prokazatelně účelně vynaložených nákladů.
6. Nájemce rovněž odpovídá za škody způsobené jím nebo třetími osobami v souvislosti s provozováním jeho činnosti v Předmětu nájmu nebo na majetku pronajímatele či na zdraví nebo věcech třetích osob.
7. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele podnatnout Předmět nájmu ať již společně či jednotlivě třetí osobě. Porušení tohoto ustanovení je považováno za hrubé porušení smluvních podmínek, které zakládá právo pronajímatele od této smlouvy odstoupit.
8. Pronajímatel je také oprávněn požadovat vstup do Předmětu nájmu za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá dle podmínek sjednaných touto smlouvou řádným způsobem a ke sjednanému účelu. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném časovém předstihu. V případě potřeby nezbytných či havarijních oprav je pronajímatel oprávněn kdykoliv vstoupit do Předmětu nájmu. Pro tento případ nájemce uloží (na místo určené pronajímatelem) v zalepené obálce sadu klíčů pro přístup do Předmětu nájmu i v době nepřítomnosti nájemce a kontaktní spojení na nájemce.
9. Změny a stavební úpravy v Předmětu nájmu zasahující do práv pronajímatele nebo dalších oprávněných uživatelů Předmětných nemovitých věcí je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

10. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nenese odpovědnost za majetek nájemce a věci třetích osob umístěné či vnesené do Předmětu nájmu. Pojištění zařízení, vybavení a věcí nájemce nebo třetích osob umístěných či vnesených do Předmětu nájmu, jakož i pojištění odpovědnosti za škody vzniklé v důsledku provozování činnosti nájemcem, je povinen si zajistit nájemce sám na vlastní náklady.
11. Nájemce bere na vědomí, že je oprávněn umístit na budově specifikované v čl. I odst. 1 této smlouvy informační ceduli či jiné reklamní zařízení vztahující se k jeho činnosti v Předmětu nájmu pouze v souladu s obecně závaznými právními předpisy a po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
12. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli bez zbytečného prodlení, dojde-li v průběhu nájemního vztahu k jakýmkoli změnám týkajících se jeho identifikačních a daňových údajů (např. dojde-li k registraci jako plátce DPH).
13. Nájemce bere na vědomí, že se Předmět nájmu nachází ve výškové budově s předepsaným režimem vstupu osob, že je zakázáno vstupovat na střechní plochu a že v budově platí 2 stupeň požárního nebezpečí.
14. Nájemce byl seznámen s únikovou cestou a režimem její kontroly.

V.

Skončení nájmu

1. Nájem sjednaný touto smlouvou zaniká uplynutím doby, na kterou je sjednán, dohodou smluvních stran, nebo výpovědí či odstoupením z důvodů sjednaných v této smlouvě.
2. Nájem rovněž zaniká ukončením oprávnění k výkonu podnikatelských aktivit na straně nájemce a dále z důvodů zániku Předmětu nájmu.
3. Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí, doručenou druhé smluvní straně, pouze z důvodů uvedených v zákoně a dále z důvodů, že
 - a) nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo plateb na služby spojené s užíváním Předmětů nájmu po dobu delší než jeden měsíc,
 - b) Předmět nájmu přestane splňovat podmínky dočasné nepotřebnosti stanovené zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.
4. Nájemce může tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí doručenou druhé smluvní straně z důvodů uvedených v zákoně.
5. Výpovědní lhůta činí dva měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena druhé smluvní straně pátým dnem po jejím předání k poštovní přepravě.
6. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit z důvodů sjednaných v této smlouvě a za podmínky, že nájemce neprovede nápravu, je – li možná, do 30 dnů od doručení písemného upozornění pronajímatele s výzvou k nápravě. Účinnost odstoupení, které musí být učiněno písemně, nastává okamžikem jeho doručení nájemci. V pochybnostech se má za to, že bylo odstoupení doručeno pátým dnem po jeho předání k poštovní přepravě.
7. Výpovědí ani odstoupením od této smlouvy není dotčen případný nárok kterékoliv smluvní strany na náhradu škody.

8. Nájemce se zavazuje ke dni skončení nájmu vrátit pronajímateli Předmět nájmu vyklizený od svých věcí a v takovém stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pronajímatel nebude požadovat odstranění těch úprav, které byly učiněny s jeho souhlasem. V případě, že nájemce neuvolní Předmět nájmu v určeném termínu či termínech, je pronajímatel oprávněn v přítomnosti třetí nezainteresované osoby provést vyklizení majetku nájemce a jeho uložení na náklady nájemce sám.
9. Pro případ, že po předání Předmětu nájmu pronajímateli zůstanou v Předmětu nájmu věci, které do nich vnesl nájemce či v souvislosti s jeho činností jiné osoby, platí, že tyto věci jejich původní vlastníků zjevně opustil a pronajímatel s nimi proto může naložit dle svého uvážení. Nájemce souhlasí s tím, že odstranění těchto věcí bude provedeno na jeho náklady a zavazuje se je bez prodlení uhradit.
10. Pro případ ukončení nájmu před uplynutím sjednané doby ze strany pronajímatele z důvodů uvedených v odstavci 3. písm. b) se pronajímatel zavazuje nahradit nájemci prokazatelně účelně vynaložené náklady na provedení úprav a oprav v Předmětu nájmu předem písemně odsouhlasených pronajímatelem. Současně musí být splněna podmínka, že jde o takové úpravy či opravy, které nelze z Předmětu nájmu odstranit bez nepřiměřeného snížení jeho hodnoty nebo jeho zásadního poškození.

VI. Další ujednání

1. Smluvní strany sjednávají, že
 - a) nárok, resp. právo pronajímatele domáhat se vůči nájemci zaplacení jakékoliv dlužné platby vyplývající z této smlouvy se promlčuje až uplynutím pětileté promlčecí lhůty
 - b) nájemce není oprávněn určit, na co a v jakém pořadí budou jeho plnění poskytovaná pronajímateli započtena na dlužné platby
 - c) nájemce není rovněž oprávněn postoupit svoji pohledávku za pronajímatelem na třetí osobu
 - d) nájemce není oprávněn jednostranně započíst svoji pohledávku za pronajímatelem
 - e) pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklé nesplněním peněžité pohledávky i tehdy, je-li kryta úroky z prodlení.
2. Pronajímatel není povinen přijmout plnění poskytované mu třetí osobou se souhlasem nájemce, stejně jako není povinen postoupit této třetí osobě svoji pohledávku za nájemcem.

VII. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva, která nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem 15.2.2023, je sepsána ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom vyhotovení obdrží pronajímatel a nájemce.
2. Práva a povinnosti smluvních stran vyplývající z této smlouvy a touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona a dalšími obecně závaznými právními předpisy.

3. Změny a doplnění této smlouvy lze činit jen v písemné podobě po vzájemné dohodě smluvních stran.
4. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné nebo neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné nebo neúčinné ustanovením platným a účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení neplatného nebo neúčinného.

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují podpisy svých oprávněných zástupců pod touto smlouvou.

Nedílnou součástí této smlouvy je:

- a) Příloha – kopie situačního plánu s vyznačením Předmětu nájmu v budově.

V Praze dne 30.1.2023

V Praze dne 30.1.2023



za pronajímatele

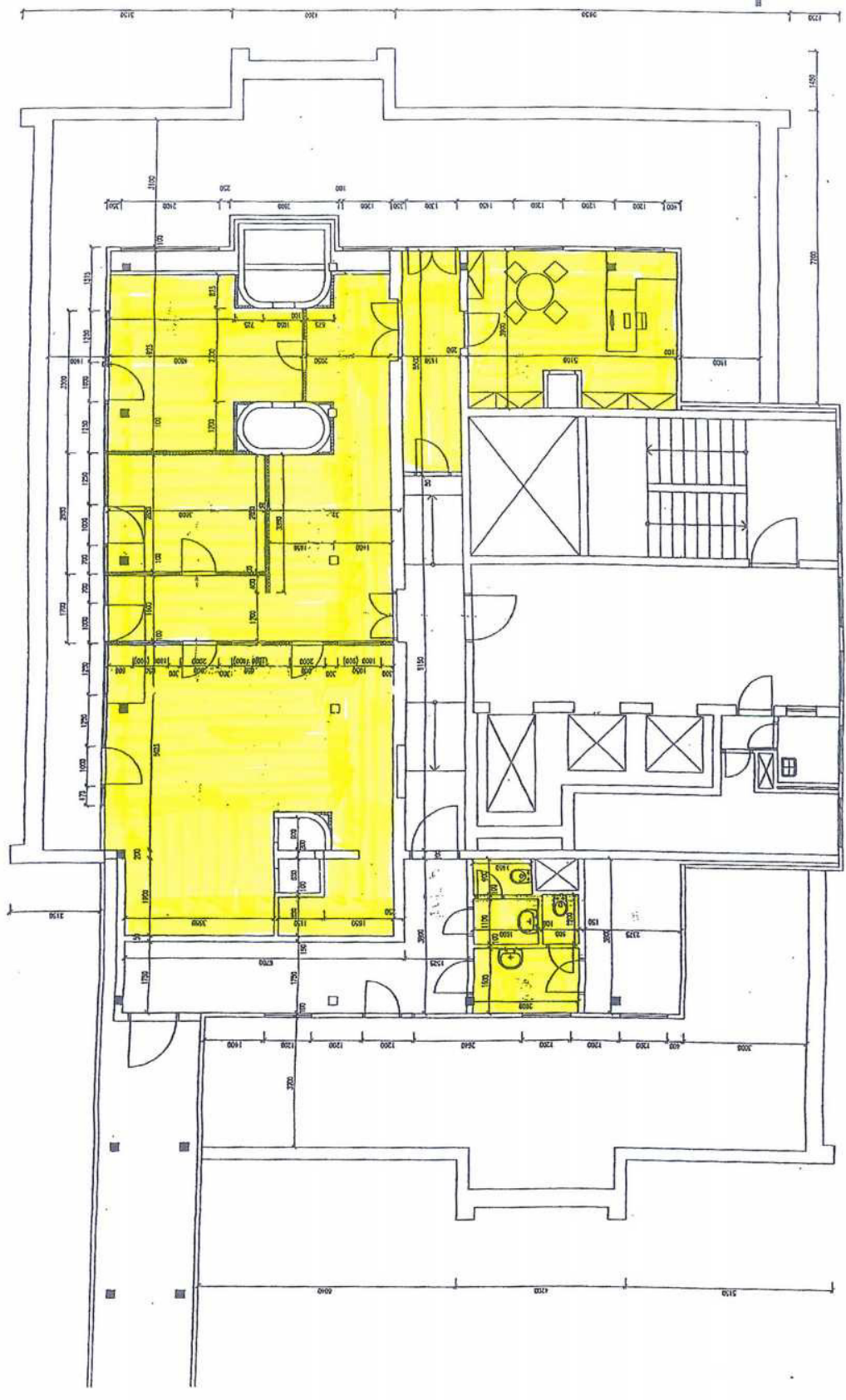
za nájemce

Ing. Jiří Stuna
ředitel

Josef Kvítek
jednatel

Bytová správa MV s.p.o.
Na Pankráci 72, budova B
140 00 Praha 4
IČO 657 37 393
- 1 -

1435



Nová SX přírby k 100 mm



0,000 = 294,150 m.n.m.
KÓTOVANO V KOORDINÁČNICH ROZMĚRECH

H.S.V. SÚBY s.r.o.	
Číslo výkresu	101
Název výkresu	OBSAH VÝKRESU
Projektant	Jiří Píjman, Adéla
Stupeň	01
Stavba	
Objekt	
Podlaží	
Číslo výkresu	101

1100

750

1435

3vrtová správa MV s.p.o.
Na Pankráci 72. budova B
140 00 Praha 4
IČO 657 37 393