

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání č.3/2023

Uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

I. Smluvní strany

Pronajímatel:

Emira Capital s.r.o.

se sídlem K Žižkovu 282/9, 190 00 Praha 9 - Vysočany

zastoupena jednatelem Miroslavem Kašparem

IČ: 06921906

DIČ: CZ06921906

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, spisová značka C 291394

Nájemce:

Vysoká škola uměleckoprůmyslová v Praze (UMPRUM)

se sídlem : náměstí Jana Palacha 80/3, Staré Město, 110 00 Praha

zastoupené kvestorem Mgr. Petrem Pelclem

IČ: 60461071

DIČ: CZ60461071

II. Předmět smlouvy

- 2.1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem areálu, složený z průmyslových budov a pozemků na adrese K Žižkovu 9/640, parc. č. 816 (adresní místa K Žižkovu 640/9, K Žižkovu 640/11, Novovysočanská 640/54), 817, 818, 819/1, 820/1, 820/2 a 822 zapsáno na LV č. 646 a parc. č. 819/3 zapsáno na LV č. 3482, v katastrálním území Vysočany, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
- 2.2. Předmětem nájmu jsou níže uvedené prostory, které pronajímatel přenechává do užívání nájemci za dále v této smlouvě uvedených podmínek:
Skladové prostory o výměře 495 m² (budova III., vchod C, 4 NP)
- 2.3. Předmětné prostory pronajímatel přenechává za účelem provozování skladování materiálu, a to způsobem řádným a obvyklým při dodržování požárních a obecně platných bezpečnostních předpisů
- 2.4. O odevzdání a převzetí předmětu nájmu sepíší smluvní strany protokol, ve kterém bude mimo jiné uveden stav odevzdání prostoru, popř. popis technických vad nebránících užívání věci, seznam předaných klíčů, včetně dalšího.

III. Doba nájmu

- 3.1.** Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou **od 1.3.2023**
- 3.2.** Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemní smlouvu lze ukončit kdykoliv písemnou výpovědí pronajímatele či nájemce bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí **3 měsíce** a počíná běžet první den měsíce následujícího po doručení takové výpovědi druhé smluvní straně.
- 3.3.** Smlouvu může nájemce vypovědět s okamžitou účinností v případě že:
- a) Ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící k podnikání určen.
 - b) Přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti k němuž byl určen a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor
- 3.4.** Pronajímatel má právo nájem vypovědět s okamžitou účinností v případě že nájemce hrubě poruší své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval písemnou formou (dopis, e-mail či datová zpráva) k nápravě, užívá nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru a přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci nebo je v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího k podnikání a nezplatí-li nájemné či služby s nájmem spojené ani do splatnosti příštího nájemného. V těchto případech má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby a tato výpověď musí být odůvodněna.
- 3.5.** Při skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli prostory v takovém stavu, v jakém byly při převzetí, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

IV. Cena nájmu

- 4.1.** S ohledem na příslušná ustanovení obecně závazných právních předpisů sjednává pronajímatel s nájemcem nájemné, které má charakter tržního nájemného. Nájemné za první kalendářní rok činí:
- Skladové prostory** o výměře **495 m²** za **80,- Kč** bez DPH za m²; **39.600,- Kč** (slovy: **třicet de vět tisíc šest set** korun českých) bez DPH měsíčně.
- 4.2.** Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za nájem uvedených prostor vymezených shora částku ve výši: **39.600,- Kč** bez DPH, splatných vždy do **24. dne** každého předcházejícího kalendářního měsíce na účet pronajímatele vedený u **Raiffeisenbank, a.s.**, č.ú.: **6637122002/5500**. V případě prodlení s placením ceny nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení z dlužné částky, a to v zákonné výši dle Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a další. Datum uskutečnění zdanitelného plnění se stanovuje na 1. den v měsíci splatnosti té které faktury za užívání nebytových prostor.
- 4.3.** K ceně nájmu se přičítá tzv. ADD ON, ve výši **3.960,- Kč** bez DPH 21%, který zahrnuje náklady provozu areálu jako střežení společných prostor, zajištění úklidu a údržby společných částí v areálu, elektřina ve společných částech, spotřebu vody, likvidaci odpadků, atd.
- 4.4.** Úhradu za dodávku elektřiny a plynu sjednávají pronajímatel s nájemcem paušální měsíční částkou ve výši **19.800,- Kč** bez DPH. Na své náklady bude nájemce hradit běžnou údržbu spojenou s užíváním prostor (úklid užívaných prostor kanceláří i chodeb, výměny žárovek, zářivek, odvoz obalového materiálu,

zasklívání skleněných výplní oken či dveří poškozených nájemcem či v důsledku činnosti nájemce ev. zřízení poplašného zařízení apod.).

- 4.5.** Nájemné, ADD-ON a poplatek za služby podle bodu 4.1, 4.3 a 4.4 této smlouvy jsou zajištěny proti inflaci pevně stanoveným ročním zvýšením (indexací) dle Indexu spotřebitelských cen vyhlášeným Českým statistickým úřadem za předchozích dvanáct měsíců. Ke zvyšování bude docházet vždy s účinností od 1. 1. příslušného kalendářního roku počínaje datem **01.01.2024**.

V.

Ostatní ujednání

- 5.1.** Nájemce se zavazuje zajistit v pronajatých prostorách povinnosti vyplývající ze zákona o požární ochraně, jedná se zejm. o:
- zajištění školení svých pracovníků I. - III. Stupeň
 - zajištění preventivních požárních hlídek
 - zajištění hasicích přístrojů, vč. jejich revizí
- 5.2.** Nájemce je oprávněn užívané prostory nebo jejich část přenechat do užívání třetí osobě na základě podnájemní smlouvy. Nájemce je povinen předem o uzavření podnájemní smlouvy písemně informovat Pronajímatele a vyžádat si jeho souhlas, jinak je podnájemní smlouva neplatná. Pokud Pronajímatel na písemnou žádost o souhlas s uzavřením podnájemní smlouvy písemně nereaguje do 10 pracovních dnů od doručení žádosti, smluvní strany výslovně sjednávají, že souhlas je marným uplynutím lhůty k vyjádření udělen.
- 5.3.** Nájemce má právo provést změnu či stavební úpravu prostor jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Dojde-li změnou prostor k jejich zhodnocení, pronajímatel s nájemcem sjednávají, že nájemce se vzdává jakéhokoliv nároku na úhradu vynaložených nákladů na úpravu prostor. Současně je nájemce povinen ohlásit pronajímateli okamžitě závady, které by způsobily škody na objektu nebo zboží.
- 5.4.** Provede-li nájemce změnu prostor bez souhlasu pronajímatele, uvede prostory do původního stavu, jakmile o to pronajímatel písemnou formou požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na písemnou žádost pronajímatele prostory do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 5.5.** Pronajímatel neodpovídá za škody, které nastanou v užívaných prostorách, a které vyplývají z činností nájemce nebo jeho provozu. Pronajímatel též neodpovídá za škody způsobené odcizením, ztrátou nebo poškozením, které nastanou v užívaných prostorách vlivem třetích osob. Toto platí i v případě škod na zdraví či životě.
- 5.6.** Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které vzniknou z povahy jeho činnosti nebo provozu, jak na objektu jako celku, tak v užívaných prostorách.
- 5.7.** Nájemce si na vlastní náklady zajišťuje pojištění zboží a nese zákonnou odpovědnost za vzniklé škody. Nájemce je povinen pojistit si svůj majetek (zásoby, vybavení) a sjednat si pojištění odpovědnosti za újmu s doporučeným limitem min. 5 mil. Kč.
- 5.8.** Oznámi-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu přístup a prohlídku prostor za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby prostor či za účelem kontroly dodržování bezpečnostních a požárních předpisů v předmětných prostorách. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

- 5.9.** V době tří (3) měsíců před skončením nájmu umožní nájemce předmětných prostor, které mají být znovu najaty, zájemci o nájem přístup do prostor v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti pronajímatele i nájemce. Pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.
- 5.10.** Pronajímatel má právo na úhradu pohledávek vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v najatých prostorách.
- 5.11.** Lze-li se důvodně domnívat, že nájem skončil, aniž nájemce předmětné prostory vyklidil, je pronajímatel oprávněn tyto prostory vyklidit a věci náležející nájemci uskladnit na náklady a riziko nájemce. Nepřevezme-li nájemce tyto věci bez zbytečného odkladu po předchozím upozornění pronajímatelem, vzniká pronajímateli právo uskladněné věci zpeněžit, případně nechat zlikvidovat. Výtěžek zpeněžení uskladněných věcí je pronajímatel oprávněn použít na úhradu veškerých splatných pohledávek, které vůči nájemci z titulu této smlouvy má, přičemž zůstatek je povinen nájemci bez zbytečného odkladu po provedení vyúčtování vrátit.
- 5.12.** Smluvní strany se dohodly, že nájemce nesmí v pronajatých nebytových prostorech skladovat pneumatiky nebo jakýkoliv jiný odpadní materiál. V případě porušení tohoto ustanovení ze strany nájemce, je pronajímatel oprávněn tuto nájemní smlouvu vypovědět. Vypovědní lhůta v takovém případě činí 1 měsíc.

VI.

Závěrečná ustanovení

- 6.1.** Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy ČR, zejm. ustanoveními § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 6.2.** Změny či dodatky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemně, se souhlasem obou smluvních stran.
- 6.3.** Nájemce tímto bere na vědomí upozornění pronajímatele, že v najatých prostorách není provedena v elektroinstalaci ochrana proti nadproudům ve smyslu ČSN 332000-4-43 pro počítačovou techniku.
- 6.4.** Při podpisu smlouvy je nájemce povinen složit pronajímateli na účet vedený u **Raiffeisenbank, a.s.**, č.ú: **6637122002/5500** peněžitou jistotu tzv. kauci ve výši 1 měsíční ceny nájmu. Pronajímatel za tím účelem vystaví nájemci daňový doklad, který doručí nájemci nejméně 15 dnů před splatností jistoty. V daném případě je nutné kauci ve výši **63.360,- Kč** uhradit do **28.02.2023**.

Tuto peněžitou jistotu je pronajímatel oprávněn použít na úhradu nezaplaceného nájemného nebo též na úhradu pohledávek za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem, jakož i pohledávek z titulu náhrady škody způsobené na najaté věci či jejího vybavení, za níž odpovídá nájemce, jakož i jiných závazků nájemce vzniklých v souvislosti s nájmem dle této smlouvy.

Nájemce dává podpisem této smlouvy výslovný souhlas k čerpání peněžité jistoty pronajímatelem v těchto případech příp. k započtení takových pohledávek proti pohledávce na vrácení peněžité jistoty při skončení nájmu. Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu vyplatí nájemci výše uvedenou peněžitou jistotu, pokud nedojde k jejímu vyčerpání z důvodů uvedených výše, případně bude nájemci vyplacen příslušný zůstatek peněžité jistoty. Pronajímatel je povinen peněžitou jistotu vyúčtovat nejpozději do třiceti dnů po ukončení nájmu a předání vyklizeného prostoru pronajímateli.

- 6.5.** Nájemce je povinen si při užívání předmětu nájmu vždy počínat tak, aby svým jednáním

nezpůsobil jakoukoliv škodu na předmětu nájmu, jeho vybavení nebo na jiných částech budovy. Nájemce je povinen svým nákladem odstranit veškerá poškození a závady, které při užívání na předmětu nájmu, jeho vybavení nebo jiných částech budovy způsobil, případně nahradit pronajímateli veškeré škody, které na předmětu nájmu, jeho vybavení nebo jiných částech budovy vznikly, a to nezávisle na tom, zda tyto byly způsobeny nájemcem, osobami, které předmět nájmu společně s nájemcem užívají, či dalšími osobami, kterým byl do předmětu nájmu nebo budovy nájemcem umožněn přístup.

- 6.6.** Tato smlouva je vyhotovena ve dvou exemplářích s platností originálu po jednom vyhotovení pro každou smluvní stranu.

Kontaktní oprávněná osoba pronajímatele (jméno, e-mail, telefon):

Jiří Fuchs, fuchs@cmproperty.cz, 777 258 044

Kamil Jankovský, jankovsky@cmproperty.cz, 602 129 820 (ve věcech smluvních)

Kontaktní oprávněná osoba nájemce:

Mgr.Petr Pelcl,petr.pelcl@umprum.cz, 725 800 820

Seznam příloh:

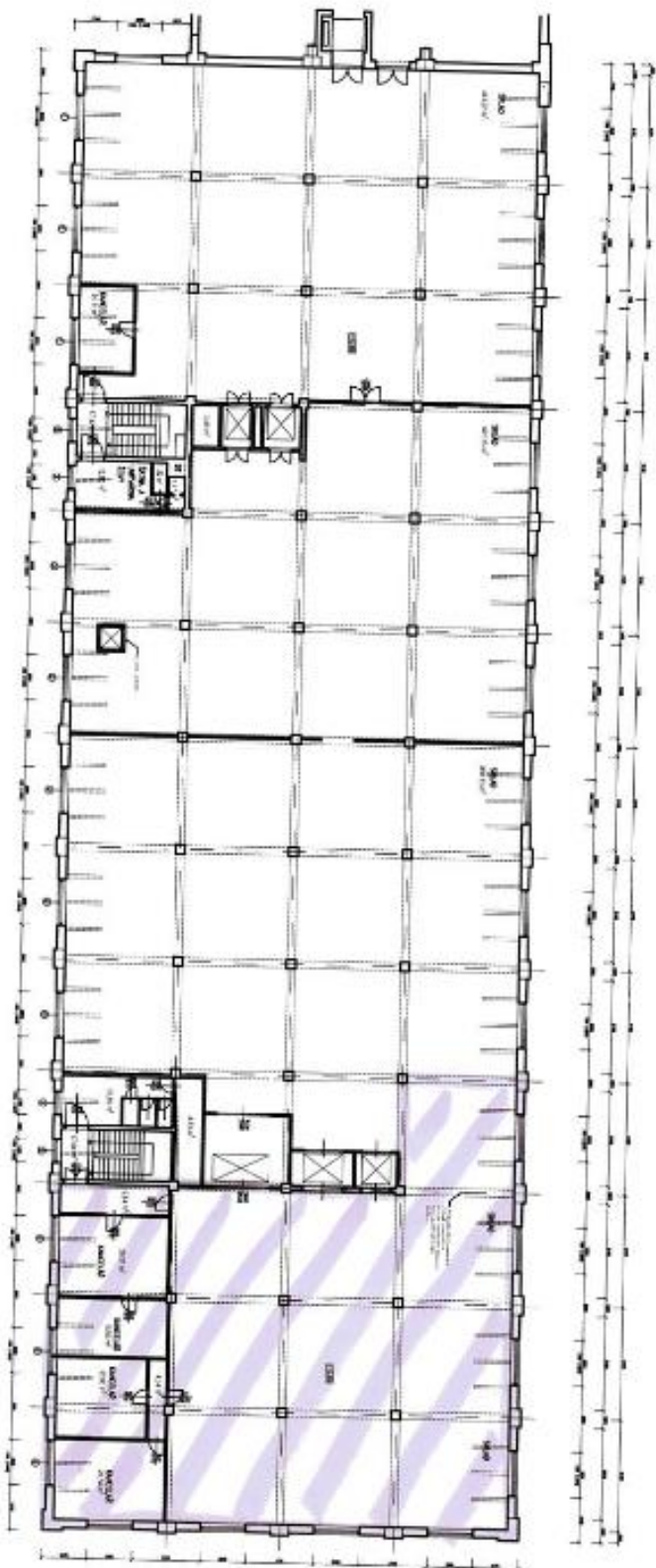
Příloha č. 1 – plánec předmětu nájmu

V Praze dne [*]

V Praze dne [*]

za Emira Capital s.r.o.

za UMRUM



SECTION B - 3 PART