

**Smlouva č. 123/1006,
o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání
v objektu HYBLER GROUP, a.s.**

1. Smluvní strany

HYBLER GROUP, a.s.

IČO: 25273850, DIČ: CZ25273850

se sídlem: Riegrovo náměstí 15, 513 01 Semily

zastoupená Mgr. Pavlem Vávrou, dle plné moci

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 1638

bankovní spojení: [REDACTED], č. účtu: [REDACTED]

e-mailová adresa: [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

a

Centrum služeb pro silniční dopravu

IČO: 70898219, DIČ: CZ70898219

se sídlem: nábr. Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1 – Nové Město

zastoupená Ing. Lenkou Čechovou, ředitelkou

Bankovní spojení: [REDACTED], č. účtu: [REDACTED]

e-mailová adresa: [REDACTED]

jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného roku, měsíce a dne v souladu s § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto smlouvu:

2. Předmět smlouvy

2.1. HYBLER GROUP a.s. je vlastníkem budovy „C“ - č.p. 539, v areálu VÚ, v Praze 9, Běchovicích, i pozemku, na němž je budova umístěna (k. ú. Běchovice, parc. č. 1297/3, LV 496).

2.2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat nebytové prostory ve výše uvedené budově do nájmu nájemci.

2.3. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v budově „C“, č.p. 539, nacházející se ve 2. patře, a to konkrétně:

místnost č. 301 - sklad	o výměře	126,10 m ²
místnost č. 302 – kancelář	o výměře	27,80 m ²
místnost č. 303 - kancelář	o výměře	13,70 m ²
místnost č. 304 - kancelář	o výměře	13,70 m ²
místnost č. 327 – sklad	o výměře	27,20 m ²
místnost č. 329 - kancelář	o výměře	27,20 m ²
místnost č. 331 - kancelář	o výměře	13,60 m ²
<u>společné prostory (poměrná část - chodby, schodiště, WC, ap.)</u>	<u>o výměře</u>	<u>79,75 m²</u>
c e l k e m		329,05 m²

2.4. Nebytové prostory se dávají do nájmu za účelem jejich využití výhradně jako kanceláří, s výjimkou místností č. 301 a 327, které budou užívány jako sklady.

2.5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav přenechávaných prostor dostatečně znám, že je způsobilý ke smluvenému účelu a že výše specifikované nebytové prostory na základě této smlouvy do nájmu přijímá.

3. Doba nájmu

3.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

3.2. Nájemní poměr může být ukončen výpovědí jedné ze smluvních stran, dohodou smluvních stran, příp. výpovědí dle odst. 5.6. nebo 4.1. této smlouvy. Základní výpovědní lhůta se sjednává v délce trvání tří měsíců, přičemž počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně. Tato lhůta neplatí při uplatnění bodu 5.6. V případě, že si nájemce nevyzvedne na poštovním úřadě písemnou výpověď, zaslanou pronajímatelem na adresu sídla nájemce, do tří pracovních dnů, platí, že poslední den této lhůty je považován za den doručení. Výpověď lze zaslat i prostřednictvím datové zprávy do datové schránky nájemce.

4. Nájemné

4.1. Nájemné a úhrady za služby jsou vzájemně dohodnuté v této výši (ceny uvedeny bez DPH):

Nájemné:

nájemné za užitnou plochu – místnosti

1 842,00 Kč/ m²/ rok

nájemné za společné prostory (poměrná část - chodby, WC, ap.)

612,00 Kč / m²/ rok

a je podrobně specifikováno v příloze č. 1

Služby:

Výše cen jednotlivých paušálně hrazených služeb byly k datu podpisu této smlouvy dohodnuty následovně:

Úklid společných prostor, vč. hygienických prostředků

228,00 Kč/ m²/ rok

Komunální odpad

18,00 Kč/ m²/ rok

Údržba komunikací, vč. venkovního osvětlení

15,00 Kč/ m²/ rok

Ostraha

96,00 Kč/ m²/ rok

a jsou podrobně specifikovány podle pronajaté plochy v příloze č. 1.

Takto specifikované nájemné a úhrady za uvedené služby včetně dopočtu DPH bude nájemce splácet na základě Splátkového kalendáře, příp. jiného daňového dokladu, na měsíc převodem na účet HYBLER GROUP, a.s. vedený u:

č. účtu

variabilní symbol 1231006

konstantní symbol 0308

a to dle data splatnosti, uvedeného na splátkovém kalendáři, příp. jiném daňovém dokladu, t.j. vždy předem do 5. dne daného měsíce, počínaje 05.05.2023. Splátkový kalendář vystaví pronajímatel a předá nájemci při podpisu této smlouvy.

Voda a teplo (dále jen „médiá“) budou hrazeny podle Platebního kalendáře (rozpisu záloh). Obě tato média budou hrazena zálohově, rovněž měsíčně, vždy k 5. dni daného kalendářního měsíce, počínaje 05.05.2023. Platební kalendář (rozpis záloh) vystaví pronajímatel a předá nájemci při podpisu této smlouvy. Zúčtovacím obdobím pro účely vyúčtování médií bude kalendářní pololetí, příp. jeden rok (viz dále). Pronajímatel provede vyúčtování daného média nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období. Po ustálení turbulentního vývoje cen na trhu s médii bude zúčtovacím obdobím jeden rok. Tuto změnu zúčtovacího období oznámí pronajímatel nájemci jednostranným oznámením bez sepsání dalšího dodatku ke smlouvě. Nájemce s uvedeným postupem souhlasí.

Všechny výše uvedené ceny služeb, a médií jsou stanoveny s ohledem na běžný provoz, resp. sjednaný účel užívání předmětu nájmu. V případě předpokládané změny, ovlivňující výši sjednaných cen služeb, je nájemce povinen pronajímateli předem písemně oznámit tuto změnu (např. zamýšlenou instalaci el. spotřebiče/zařízení s příkonem vyšším než 2 kW do předmětu nájmu, odběr vody převyšující běžnou výši odpovídající sjednanému způsobu využití předmětu nájmu, větší množství komunálního odpadu, než odpovídá běžné kancelářské činnosti apod.).

Prokazatelné porušení této povinnosti je pro pronajímatele důvodem pro okamžité skončení nájmu bez výpovědní doby (tzn., že na tyto případy se nevztahuje ustanovení bodu 3.2., ani 5.6. Smlouvy). V takovém případě skončí nájem okamžikem doručení výpovědi.

Spotřeba el. energie v celém předmětu nájmu je měřena samostatným podružným elektroměrem a podle skutečnosti nájemci vyúčtována zpětně za uplynulý měsíc – dle aktuální ceny účtované dodavatelem. Cena za elektrickou energii spotřebovanou nájemcem bude vyúčtována pronajímatelem fakturou po uplynutí kalendářního měsíce ve výši odpovídající součinu počtu odebraných kWh a průměrné ceny 1 kWh v daném kalendářním měsíci (cena dodavatele vypočtena z ceny silové el. energie stanovené pro dané období dodavatelem el. energie a ostatních složek ceny za el. energii vyhlášených ERÚ, příp. jiným státním orgánem). Pronajímatel vystaví fakturu vždy do 10 dnů po obdržení vyúčtování od dodavatele elektrické energie, splatnost faktur bude 14. den ode dne vystavení faktury nájemci. Zálohové faktury mohou být vystaveny pro daný měsíc v případě předpokládané vyšší hodnoty plnění, než je 5 000 Kč/měs.

4.2. Ceny služeb byly sjednány podle stávající výše jednotlivých nákladů. V případě jejich zvýšení se nájemce zavazuje přistoupit na odpovídající zvýšení jejich ceny.

4.3. Pokud nebude dodrženo ze strany pronajímatele po více než 2 pracovní dny zabezpečení služeb poskytovaných spolu s nájmem, poskytne pronajímatel nájemci přiměřenou slevu.

4.4. V případě, že nájemce nezaplatí řádně a včas v době splatnosti jakoukoli platbu dle této smlouvy (zejména nájem, platby za služby apod.), je nájemce povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Datem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele.

4.5. Smluvní strany se dále dohodly, že pronajímatel je oprávněn nájemné každoročně zvýšit o výši inflace dle indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) Českého statistického úřadu za uplynulý kalendářní rok. Toto zvýšení bude účinné prvním dnem kalendářního měsíce, na které pronajímatel vystaví fakturu, ve které bude uvedena takto zvýšená částka. Pronajímatel je oprávněn vystavit takovou fakturu nejdříve na měsíc následující po úředním oznámení indexu ISC.

4.6. Smluvní strany souhlasí s tím, že pronajímatel je oprávněn zasílat daňové doklady (splátkové kalendáře, platební kalendáře, faktury) na základě této smlouvy i v elektronické formě. V případě využití této možnosti bude daňový doklad zaslán na emailovou adresu uvedenou u nájemce v záhlaví této smlouvy. V předmětu e-mailu bude za účelem identifikace vždy uvedeno „splátkový kalendář/platební kalendář v elektronické formě“ nebo „faktura v elektronické formě“.

5. Ostatní ujednání

5.1. Pronajímatel má uzavřenou pouze pojistnou smlouvu, vztahující se na škody způsobené poškozením budovy „životní pojištění“. Pronajímatel neodpovídá za jakékoli jiné škody na vnesených věcech a není povinen v tomto směru uzavírat žádné další pojistné smlouvy. Pojištění majetku nájemce musí být předmětem jeho vlastních pojistných smluv.

5.2. Nájemce je oprávněn přenechat pronajaté prostory do podnájmu třetí osobě pouze v případě, že takový podnájem předem písemně odsouhlasí pronajímatel. Veškeré stavební úpravy v předmětu nájmu (včetně vymalování jinou barvou než bílou) je nájemce oprávněn činit pouze tehdy, odsouhlasí-li je předem písemnou formou pronajímatel. V případě porušení povinnosti ohledně barvy vymalování je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu za nové vymalování předmětu nájmu, a to ve výši 2 500 Kč/kancelář (u místnosti č. 301 ve výši 10 000 Kč). Nájemce bere tuto skutečnost na vědomí a souhlasí s ní.

5.3. Nájemce včas upozorní pronajímatele na veškeré vady užívaných prostor. Po dobu nájmu je nájemce povinen udržovat pronajaté prostory v provozuschopném stavu a na své náklady provádět zejména tyto opravy a údržbu:

- malování a drobné opravy omítek,
- opravy, údržbu podlahových krytin,

- zasklívání rozbitých oken,
- opravy el. zařízení, a to vypínačů, zásuvek, osvětlovacích těles,
- opravy zámků, klíčů a klik.

Nájemce je povinen provádět veškeré kontroly a revize jakéhokoli zařízení instalovaného v pronajatých prostorách dle podmínek, stanovených právním řádem, příslušnými českými normami a předpisy.

Na vyzvání pronajímatele umožní nájemce provedení kontroly stavu pronajatých nebytových prostor a způsobu jejich využití. V případě, že nájemce neumožní kontrolu předmětu nájmu ani na základě opakovaně písemně stanoveného termínu plánované kontroly předmětu nájmu (výzva bude zaslána na e-mailovou adresu nájemce, uvedenou v záhlaví tohoto dodatku) ze strany pronajímatele, je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu i bez přítomnosti nájemce za účelem provedení kontroly stavu a způsobu užívání předmětu nájmu. Nájemce bere tento postup na vědomí a souhlasí s ním.

5.4. Nájemce je povinen dodržovat Provozní řád, který je přiložen (příloha č. 2). Pronajímatel připomíná, že areál je v pracovní dny v době od 20:00h do 5:30h a o sobotách, nedělích a svátcích po celý den střežen služebním psem. Nájemce je proto s ohledem na svou bezpečnost povinen řídit se v uvedené dobu pokyny obsaženými v Provozním řádu pronajímatele a s těmito pokyny seznámit své zaměstnance i veškeré spolupracující osoby. Dále je nájemce povinen: udržovat pronajaté prostory čisté, neskladovat v nich žádné odpady, neobtěžovat ostatní nájemce objektu hlukem, nepříjemným pachem apod., ani neskladovat zboží či překážky ve společných prostorách budovy.

5.5. Pronajímatel seznámil nájemce s únikovými východy, hlavními uzávěry a vypínači energií, obsahem a umístěním poplachové směrnice a způsobem vyhlášení požárního poplachu, ohlašovou požáru, s umístěním hydrantů a hasicích přístrojů ve společných prostorách. V pronajatých prostorách je nájemce povinen zajistit dodržování předpisů o požární ochraně (vč. posouzení požárního nebezpečí a vybavení předmětu nájmu příslušným množstvím hasicích přístrojů) a předpisů, týkajících se ekologie.

5.6. Obě smluvní strany se dohodly, že v případě porušení povinností vyplývajících z této smlouvy pro nájemce pod body 2.4., 4.1. (s výjimkou nenahlášení změn ovlivňujících výši sjednaných cen služeb – zde je výpověď z nájmu bez výpovědní doby), 4.2., 5.2., 5.3., 5.4. a 5.5. Smlouvy jsou tato porušení považována ze strany pronajímatele za hrubé porušení povinností nájemce a vážný důvod pro skončení nájmu. V takovém případě je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že si nájemce nevyzvedne na poštovním úřadě písemnou výpověď, zaslanou pronajímatelem na adresu sídla nájemce, do tří pracovních dnů, platí, že poslední den této lhůty je považován za den doručení. Výpověď lze doručovat i prostřednictvím datové zprávy do datové schránky nájemce.

5.7. Nájemce se zavazuje při jakémkoli způsobu ukončení nájemního vztahu předat pronajaté nebytové prostory pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s tím, že se přihlédne k běžnému opotřebení a k povoleným stavebním úpravám. Pokud dojde k poškození pronajatých prostor nad rámec běžného opotřebení, zavazuje se nájemce poškození odstranit uvedením v předešlý stav. V případech, že tak ve stanovené době neučiní, provede opravy pronajímatel k tíži nákladů nájemce. Nájemce bere tento režim na vědomí a souhlasí s ním.

V případě, že nájemce neodevzdá vyklizené pronajaté nebytové prostory zpět pronajímateli nejpozději k poslednímu dni trvání nájemního vztahu (nedohodnou-li se s pronajímatelem jinak), je pronajímatel oprávněn tyto prostory vyklidit a věci a zařízení v nich umístěné zlikvidovat bez nároku nájemce na úhradu jakékoli škody s tím spojené. Zároveň bude pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci jednorázovou smluvní pokutu ve výši 50.000,00 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za nesplnění povinnosti včasného vyklizení nebytových prostor. Nájemce bere tento režim na vědomí a souhlasí s ním.

Předávání nebytových prostor bude provedeno vždy formou protokolu, ve kterém bude popsán stav nebytových prostor včetně specifikace předaných klíčů.

5.8. Nájemce není oprávněn umísťovat na budově, ani v prostorách areálu HYBLER GROUP, a.s. jakékoli označení, oznámení, vývěsky apod. bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele (s výjimkou označení nájemce na dveřích předmětu nájmu).

5.9. Změny jednotlivých ustanovení této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku odsouhlaseného oběma smluvními stranami.

5.10. Ostatní práva a povinnosti smluvních stran se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

5.11. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 01.05.2023, a to za podmínky, že tato smlouva bude před datem účinnosti uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění v registru smluv zajistí nájemce.

5.12. Tato smlouva s účinností od 01.05.2023 nahrazuje v plném rozsahu dosavadní Smlouvu č. 112/2012, o nájmu nebytových prostor ze dne 16.09.2002, ve znění dodatků, a Smlouvu č. 115/5021, o nájmu nebytových prostor ze dne 30.09.2005, ve znění dodatků.

5.13. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

5.14. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.

V Praze dne 19.4.2023

20.4.2023



.....
za HYBLER GROUP, a.s.
Mgr. Pavel Vávra, dle plné moci

.....
za Centrum služeb pro silniční dopravu
Ing. Lenka Čechová, ředitelka

Přílohy:

- 1) *Specifikace nájemného a paušálně hrazených služeb k 01.05.2023*
- 2) *Provozní řád pronajímatele*
- 3) *Plná moc Mgr. Pavel Vávra*