

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ
(dále jen „Smlouva“)

uzavřená mezi

IMMOREAL INVESTMENT, s.r.o.

IČ: 27114015

se sídlem: Praha 6, Bělohorská 266/27, PSČ: 169 00

vedená u Městského soudu v Praze

spisová značka C 97276

zastoupená jednatelem Ing. Zdeňkem Weisheiteltem

(dále „**Pronajímatel**“)

na straně jedné

a

Zařízení služeb Mze s.p.o.

IČ: 71294295

se sídlem: Praha 1, Těšnov 65/17, PSČ 110 00,

zastoupená ředitelkou Mgr. Lucií Šustkovou

(dále „**Nájemce**“)

na straně druhé

následovně:

Preambule

Pronajímatel je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí v katastrálním území Karlín, obec Praha, okres Hlavní město Praha:

- pozemku parc. č.159, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 349 m², jehož součástí je budova čp. 257, občanská vybavenost;
- pozemku parc. č.160, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 354 m², jehož součástí je budova čp. 256, občanská vybavenost;

jež se nacházejí na adrese Praha 8, Za Poříčskou branou 256/6 a 257/8, vše zapsáno na LV 72 pro katastrální území Karlín, obec Praha (dále společně jen „**Nemovitost**“, výše uvedená budova č.p. 257 a výše uvedená budova č.p. 256 dále společně také jen „**Budova**“). Výpis z katastru nemovitostí týkající se Nemovitosti tvoří Přílohu 4 této Smlouvy.

1. Předmět nájmu, Společné prostory

- 1.1 Pronajímatel přenechává Nájemci k dočasnému užívání a Nájemce si najímá (dále jen „**Nájem**“) kancelářské plochy v Budově o celkové výměře 189,7 m² pronajímatelné plochy v 3.NP (prostory č. 320.3-320.10, 341, 320.11, 334-339, 332) podlaží Budovy. Předmět nájmu včetně umístění jednotlivých místností v Budově, jejich podlahové plochy a jejich stavebního určení je specifikován v příloženém plánu (Příloha 1) vyznačen orámováním (dále „**Předmět nájmu**“).

Pronajímatelná plocha je celková plocha podlaží měřená po vnějším líci obvodových stěn zmenšená o půdorysnou plochu obvodového pláště budovy, nosných konstrukcí, svislých komunikací (schodiště, výtah), instalačních šachet a technických prostor Budovy.

- 1.2 Veškeré dělicí stěny a vestavby uvnitř Předmětu nájmu jsou součástí nájemní plochy.
- 1.3 Nájemce je oprávněn jednotlivé prostory tvořící Předmět nájmu užívat jen k účelům, k nimž jsou stavebně určeny. Stavební určení jednotlivých prostor je uvedeno v pravomocném kolaudačním rozhodnutí vydaném Obvodním úřadem Městské části Praha 8 dne 21. 9. 1999, č.j. 13915/99-3052. Kopie kolaudačního rozhodnutí, jímž bylo povoleno užívání Předmětu nájmu, tvoří Přílohu 5 k této Smlouvě.
- 1.4 Nájemce je dále oprávněn užívat, nikoliv výhradně, společné prostory Budovy, jako např. vstupy do Budovy, vjezdy do Budovy (vyjma vjezdu č.p. 256/6), schodiště, výtahy, světlíky, technické zázemí Budovy, atd. (dále „**Společné prostory**“) a jejich celková plocha činí 359 m².

2. Účel nájmu

Účelem této smlouvy je nájem Předmětu nájmu jako kanceláře pro podnikatelské účely Nájemce podle Zřizovací listiny Nájemce připojené k této Smlouvě jako Příloha 3. Nájemce je oprávněn umístit do Předmětu nájmu své sídlo. Výpis z obchodního rejstříku Pronajímatele je uveden v Příloze 2.

3. Trvání nájmu

- 3.1 Nájem dle této smlouvy počíná ke dni 1. dubna 2016 (dále „**Počátek nájmu**“) a je sjednán na dobu neurčitou s tím, že se sjednává výpovědní doba v délce šesti kalendářních měsíců, která počíná běžet 1. dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.

4. Předání

4.1 Pronajímatel předá Předmět nájmu nájemci nejpozději ke dni 1. 4. 2016. Pronajímatel bude Nájemce informovat o přesném termínu předání (dále „**Termín předání**“) nejpozději tři pracovní dny předem.

4.2 Pronajímatel a Nájemce vyhotoví k okamžiku předání písemný předávací protokol, který bude podepsán oběma stranami.

5. Nájemné

5.1 Nájemce je povinen platit Pronajímateli nájemné. Povinnost k placení nájemného vzniká s Počátkem nájmu.

5.2 Nájemné za Předmět nájmu činí k okamžiku podpisu této Smlouvy 280,- Kč za m² měsíčně. Celkové měsíční nájemné za Předmět nájmu tak k okamžiku podpisu této Smlouvy činí 53.116,- Kč.

5.3 Náklady za užívání Společných prostor činí k okamžiku podpisu této Smlouvy 130,- Kč za m², přičemž Nájemce se na užívání Společných prostor podílí na těchto nákladech poměrem výměry Předmětu nájmu k celkové pronajímatelné ploše Budovy, tj. 7,5% (26,9 m²) Celková měsíční úhrada za užívání Společných prostor tak k okamžiku podpisu této Smlouvy činí 3.497,- Kč.

(Nájemné za Předmět nájmu dle bodu 5.2 a úhrada za užívání Společných prostor dle bodu 5.3 se budou dále souhrnně nazývat jen „**Nájemné**“). K Nájemnému bude v souladu s § 56a, odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění připočtena DPH dle příslušné sazby.

6. Provozní náklady

6.1 Nájemce se zavazuje vedle Nájemného hradit paušální provozní náklady související s provozem a údržbou Budovy a Nemovitosti, které hradí všichni uživatelé Nemovitosti. Nájemce se dále zavazuje hradit spotřebované energie (el. energie, vodné, stočné, plyn, atd.) podle zvláštních ujednání této Smlouvy (viz odst. 6.2).

Provozními náklady jsou zejména náklady na:

- zajištění ekonomicko-správního provozu objektu v obvyklém rozsahu a příspěvek na pojištění Nemovitosti,
- zabezpečení nepřetržitého provozu technologických zařízení Budovy (zejména chlazení, vytápění, výtahů a trafostanice) a jejich revizí a servisu,
- čišťení kanalizace,
- světlo, proud a topení pro Společné prostory Budovy,
- náklady na úklid Společných prostor Budovy,
- náklady na odklizení sněhu z Nemovitosti a chodníků přiléhajících k Budově a jejich posyp,
- péče o vnější plochy Nemovitosti,

- náklady na údržbu a provoz všech technických zařízení Budovy,
- odvoz odpadků.

Provozními náklady nejsou náklady na investice do Budovy či Nemovitosti.

Pro odstranění jakýchkoliv pochybností si účastníci sjednávají, že ustanovení tohoto čl. 6.1 této Smlouvy mají přednost před případnou aplikací ustanovení § 2247 obč. zák. ve spojení s ustanovením § 2303 obč. zák., přichází-li tato v úvahu i na nájem, který je předmětem této Smlouvy.

6.2 Náklady na spotřebu energií připadající na Předmět nájmu nejsou součástí provozních nákladů a budou účtovány a placeny takto:

6.2.1. Náklady za elektřinu: vlastní spotřeba elektřiny bude Nájemce hrazena jako podíl z celkové spotřeby elektřiny. Podíl bude určen jako poměr ploch pronajatých Nájemci k celkové pronajaté ploše Budovy a bude Nájemcem hrazena Pronajímateli na základě jím vystavených daňových dokladů v cenách účtovaných dodavatelem elektřiny.

6.2.2. Náklady za plyn: vlastní spotřeba plynu bude Nájemce hrazena jako podíl z celkové spotřeby plynu. Podíl bude určen jako poměr ploch pronajatých Nájemci k celkové pronajaté ploše Budovy a bude Nájemcem hrazena Pronajímateli na základě jím vystavených daňových dokladů v cenách účtovaných dodavatelem plynu.

6.2.3. Náklady za vodu: cenu spotřebované vody bude Nájemce platit Pronajímateli na základě jím vystavených daňových dokladů podle spotřeby Nájemce naměřené samostatnými vodoměry nebo poměrově.

6.3 Nájemce se bude na provozních nákladech podílet takto:

- 125,- Kč měsíčně na 1 m² podlahové plochy Předmětu nájmu a podílu na Společných prostorech.

6.4 Správou Nemovitosti a zajišťováním veškerých služeb a dodávek poskytovaných spolu s Nájmem Pronajímatel může pověřit třetí osobu (dále jen „Správce“).

6.5 Pronajímatel souhlasí s tím, aby Nájemce instaloval měřiče spotřeby energií a vody v Předmětu nájmu. Pronajímatel je k instalaci měřičů oprávněn kdykoliv.

Pronajímatel neodpovídá za případné přechodné poruchy měřičů. Tyto zejména neopravňují Nájemce ke krácení nájemného. Pronajímatel učiní opatření k odstranění závad.

7. Placení nájemného a dalších sjednaných plateb

7.1 Nájemné bude platit Nájemce čtvrtletně předem se splatností vždy k patnáctému dni prvního kalendářního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí (15. leden, 15. duben,

15. červenec, 15. říjen); první pracovní den čtvrtletí, za které se Nájemné platí, se považuje za den uskutečnění zdanitelného plnění ve smyslu ust. § 21 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Nájemné se platí na základě faktur (daňových dokladů) vystavených Pronajímatelem.

První Nájemné bude uhrazeno do 10-ti dnů po Počátku nájmu na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem. Výše prvního Nájemného odpovídá poměrně době ještě zbývajícím do konce čtvrtletí od Počátku nájmu.

- 7.2 V případě, že Nájemce nezaplatí řádně a včas jakoukoli platbu, kterou má na základě této smlouvy platit (zejména Nájemné, provozní náklady a náklady na spotřebu energií), je nájemce povinen zaplatit Pronajímátele smluvní pokutu ve výši 0,1% z částky, ohledně níž je v prodlení s placením, za každý den prodlení. Zaplacení smluvní pokuty neovlivňuje další závazky a odpovědnost nájemce vzniklé z důvodu jeho prodlení, zejména povinnost platit úrok z prodlení ve výši vyplývající z příslušných právních předpisů.
- 7.3 Ocitne-li se Nájemce v prodlení s platbami, budou došlé platby nezávisle na případném určení Nájemce použity nejprve k úhradě Provozních nákladů, výdajů a výloh, poté ke krytí smluvních úroků z prodlení a nakonec na účet vždy nejstaršího dlužného Nájemného.
- 7.4 Veškeré platby budou Nájemcem prováděny na účet oznámený Pronajímatelem, není-li v této smlouvě sjednáno jinak.
- 7.5 V případě výrazného růstu tržního nájemného kancelářských prostor v dané lokalitě se Nájemce zavazuje akceptovat úpravu Nájemného po předchozím písemném oznámení Pronajímatelem.
- 7.6 Provozní náklady včetně daně z přidané hodnoty se budou platit měsíčně na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem nebo Správcem.
- 7.7 Spotřeby energií včetně daně z přidané hodnoty se budou (i) platit zálohově, a to bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele na základě faktur vystavených Pronajímatelem nebo (ii) přímo dodavateli elektrické energie, vody a případným dalším dodavatelům médií nebo (iii) dle dohody mezi Pronajímatelem a Nájemcem. Po skončení kalendářního roku, zpravidla do tří měsíců, bude provedeno vyúčtování záloh na základě skutečně spotřeby energií.

8. Údržba

- 8.1 Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu v souladu se Smlouvou, provádět na vlastní náklady obvyklou údržbu a veškeré nutné drobné opravy na Předmětu nájmu.

Obvyklou (běžnou) údržbou se rozumí zejména malování nebo tapetování interiérů, včetně oprav vnitřních omítek, čištění dveří a oken, čištění podlah včetně podlahových krytin, čištění obkladů vnitřních stěn, čištění vodovodů a odpadů mimo stoupačky, prohlídky a čištění zařizovacích předmětů a podobná údržba, která se obvykle provádí při delším užívání Předmětu nájmu.

Drobnými opravami se rozumí opravy vnitřního vybavení, a to zejména jednorázové opravy Předmětu nájmu či jeho zařízení, pokud náklady na jednu opravu nebo výměnu nepřesáhnou částku 15.000,- Kč, přičemž pod pojmy běžná (obvyklá) údržba a drobné opravy se pro účely této smlouvy analogicky použijí ustanovení § 5 a 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb. (účastníci tímto na text těchto ustanovení odkazují, a to bez ohledu na platnost či neplatnost vyhlášky), a to pro celou dobu trvání této smlouvy.

Jakákoli oprava nebo údržba bude nájemcem provedena ve standardu Předmětu nájmu.

- 8.2 Nájemce je Pronajímateli odpovědný za každé poškození Předmětu nájmu a Společných prostor, které zavinil.
- 8.3 Nájemce zajistí a je zodpovědný za to, aby nebylo překročeno povolené užité zatížení stropu max. 300 kg/m². Náklady a škody vzniklé zvýšením povoleného užitého zatížení nese Nájemce.
- 8.4 S výjimkou drobných oprav a obvyklé údržby, uvedených v odst. 8.1, je Pronajímatel povinen Předmět nájmu svým nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání; povinnost údržby se vztahuje zejména na fasádu (s výjimkou mytí oken), na instalace, které jsou součástí Budovy a na nosné části Předmětu nájmu jakož i společná zařízení. Lhůta pro odstranění drobných závad činí 7 dnů od jejich ohlášení Nájemcem, v ostatních případech pak 30 dnů.
- 8.5 Nájemce je povinen ohlásit neprodleně Pronajímateli každou škodu vzniklou na Předmětu nájmu a na Parkovacích místech a to i v případě, že je povinen ji odstranit sám.

Dojde-li k oznámení opožděně nebo nedojde-li k němu vůbec a Pronajímateli tím vznikne škoda, je Nájemce povinen ji nahradit.

- 8.6 Nesplní-li Nájemce své závazky uvedené v předchozích odstavcích přes výzvu a stanovení přiměřené dodatečné lhůty, je Pronajímatel oprávněn zajistit eventuální potřebné práce, přičemž nezbytné náklady, účelně vynaložené na odstranění škody, nese Nájemce.

9. Právo na prohlídku

- 9.1 Pronajímatel a jím pověřené osoby jsou oprávněny po předchozí dohodě s Nájemcem navštívit Předmět nájmu za účelem provedení kontroly, zda je užíván v souladu s touto Smlouvou; kontrolu provede Pronajímatel za účasti zástupce Nájemce.

Pouze v případě nebezpečí z prodlení (tzv. případy nouze) je vstup do Předmětu nájmu Pronajímateli povolen i mimo obvyklé provozní hodiny. V případech nouze může Pronajímatel nebo jím pověřená osoba do Předmětu nájmu vstoupit a provést zásahy nezbytné k odvrácení hrozící škody nebo k zamezení zvětšování již vzniklé škody. Nájemce předá Pronajímateli klíče od Předmětu nájmu.

Je-li v tuto dobu Předmět nájmu bez dozoru a nemohl-li být Nájemce včas vyrozuměn a klíče předané Pronajímateli nejsou funkční, musí Pronajímatel povolat policii nebo hasičský sbor nebo odborný servis na náklady Nájemce. Pronajímatel je povinen co nejdříve po vstupu do Předmětu nájmu v případě nouze Nájemci oznámit, že ke vstupu došlo, z jakých důvodů a jaké zásahy byly učiněny. Až do příchodu zástupce Nájemce je Pronajímatel či jím pověřená osoba povinna zabezpečit Předmět nájmu proti neoprávněnému vstupu dalších osob.

- 9.2 Při skončení nájemního vztahu je Nájemce během 3 měsíců před jeho ukončením povinen umožnit prohlídku Předmětu nájmu všem zájemcům o nájem, kteří k tomu budou Pronajímatelem oprávněni, a to v pracovních dnech v době od 8.00 do 18.00 hod. Prohlídky budou probíhat po předchozí dohodě s Nájemcem.

10. Užívání společných prostor, Stavební opatření

- 10.1 Veškeré prostory, které mohou být užívány všemi nájemci nebo jinými uživateli Budovy, a Společné prostory podléhají výlučné rozhodovací pravomoci Pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn vydávat předpisy o užívání těchto Společných prostor a tyto kdykoliv podle potřeby měnit; těmito předpisy však nesmí dojít k omezení práv Nájemce nebo k rozšíření jeho povinností oproti této Smlouvě.
- 10.2 Pronajímatel, po písemném upozornění ze strany Nájemce, učiní vhodná opatření k zamezení užívání těchto Společných prostor třetími osobami v rozporu s jejich účelem, pokud Nájemci z takového užívání mohou vzniknout ekonomické újmy.
- 10.3 Pronajímatel si vyhrazuje právo na provádění přístaveb, přestaveb a dostaveb všeho druhu, pakliže tím nebude narušeno dohodnuté užívání Předmětu nájmu Nájemcem.
- 10.4 Nájemce musí rovněž strpět stavební opatření, která jsou nutná nebo účelná k udržování Společných prostor nebo Předmětu nájmu. Pronajímatel bude při provádění takových prací podle možností zohledňovat zájmy Nájemce.
- 10.5 Pakliže by se při výše uvedených pracích či opravách stala překážkou reklamní zařízení nebo tabule Nájemce nebo jiná jeho zařízení, může je Pronajímatel po předchozí dohodě s Nájemcem na své náklady na nezbytnou dobu odstranit; nedohodnou-li strany jinak, je poté Pronajímatel povinen na své náklady uvést vše do původního stavu.

11. Stavební změny

- 11.1 Velikost a instalace firemního štítu nebo jiných štítů Nájemce mimo Předmět nájmu bude prováděna se souhlasem Pronajímatele.
- 11.2 Opravy na Předmětu nájmu přesahující rámec obvyklé údržby a drobných oprav, přestavby a vestavby jakož i jiné stavební změny je Nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Pronajímateli musí být k tomuto účelu předloženy plány k provedení stavebních změn, jakož i údaje o předpokládaných nákladech.

V případě, že k takovému stavebnímu opatření dojde, uskuteční se na náklady a nebezpečí Nájemce. Nájemce odpovídá za veškeré eventuální tím vzniklé škody. Veškerá povolení potřebná pro stavební opatření si obstará Nájemce na vlastní náklady.

- 11.3. V případě provádění jakýchkoliv změn, oprav či údržby prováděných Nájemcem (bez ohledu na jejich oprávněnost či neoprávněnost) platí: nebude-li písemně dohodnuto něco jiného, pak Nájemce nemá nárok požadovat po Pronajímateli jakoukoliv náhradu, protihodnotu, vydání bezdůvodného obohacení ani jiný obdobný nárok za provedené údržby, opravy či změny na Předmětu nájmu, a to ani po skončení nájmu a ani tehdy, pokud by se provedenými činnostmi zvýšila hodnota Předmětu nájmu.

Pronajímatel může ve všech případech neoprávněných změn požadovat, aby tyto úpravy odstranil Nájemce na svůj vlastní náklad, nebude-li dohodnuto písemně mezi účastníky jinak.

12. Pojištění

- 12.1 Pronajímatel uzavře celkové pojištění na Budovu (škody způsobené ohněm, vodou, bouří, rozbitým sklem jakož i pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám). Pojistná ochrana se nevztahuje na Nájemcem vnesené movité věci resp. na stavební změny a adaptace prováděné na jeho příkaz a na jeho náklady.
- 12.2 Nájemce se zavazuje, že od počátku nájemního vztahu na své náklady na dobu trvání nájemního vztahu uzavře a bude udržovat pojištění vnitřního vybavení a zařízení Předmětu nájmu s přiměřeným krytím, zejména pojištění movitých věcí proti škodám způsobeným ohněm, vodou, bouří jakož i rozbitým sklem a vloupáním, a že bude udržovat pojištění své odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám.

13. Domovní řád

- 13.1 Nájemce se zavazuje dodržovat domovní řád Budovy.
- 13.2 Pronajímatel souhlasí s tím, aby Nájemce nebo jím pověřený Správce domovní řád případně upravovali; úpravy domovního řádu musí odpovídat obecným zvyklostem a nesmí jimi dojít k omezení práv Nájemce nebo k rozšíření jeho povinností oproti této Smlouvě, jinak nejsou pro Nájemce závazné.

14. Ukončení nájmu

- 14.1 Nájem může být ukončen dohodou smluvních stran.
- 14.2 Nájem může být též ukončen písemnou výpovědí danou Pronajímatelem Nájemci výlučně z těchto důvodů:
- a) Nájemce užívá Předmět nájmu v hrubém rozporu s touto Smlouvou, a to i přes písemnou výtku ze strany Pronajímatele upozorňující na závadnost takového užívání a Nájemce závadný stav neodstraní ve lhůtě určené v této výtce, nebo Nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes předchozí písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek, nebo poškozují či jinak znehodnocují Předmět nájmu či porušují jiné povinnosti vyplývající z této Smlouvy, nebo Nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu Pronajímatele, nebo
 - b) Nájemce je o více jak jeden měsíc v prodlení s placením Nájemného, provozních nákladů nebo s úhradou spotřeby energií (odst. 7.1, 7.6, 7.7 této Smlouvy).

Z výše popsaných důvodů je Pronajímatel oprávněn učinit vůči Nájemci písemnou výpověď bez výpovědní doby. V takovém případě zaniká nájem dnem, v němž bude tato výpověď doručena Nájemci. Nájemce je pak povinen předat Předmět nájmu Pronajímatele nejpozději do 10 dnů ode dne skončení Nájmu.

- 14.3 Pronajímatel je dále oprávněn písemně vypovědět nájem i bez udání důvodu. Pro tento případ se výpovědní doba sjednává v délce trvání šesti měsíců, přičemž tato začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď Nájemci doručena.
- 14.4 Nájem může být rovněž ukončen písemnou výpovědí bez udání důvodu danou Nájemcem Pronajímatele. Výpovědní doba se sjednává v délce trvání šesti měsíců, přičemž tato začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď Pronajímatele doručena.

15. Vrácení Předmětu nájmu

- 15.1 Při skončení nájemního vztahu se Předmět nájmu vrací na náklady Nájemce nejpozději do 24.00 hod dne skončení nájemního vztahu nebo dohodnutého dne vyklizení Předmětu nájmu, je-li tento v této Smlouvě sjednán, a to vždy v řádném stavu, což znamená, že Předmět nájmu se - při zohlednění obvyklého opotřebování spojeného s řádným užíváním - musí nacházet ve stejném stavu jako při předání Nájemci. Vykazuje-li Předmět nájmu opotřebování nad tuto míru, může Pronajímatel Nájemci vyúčtovat z toho vzniklé náklady.
- 15.2 Veškeré klíče k Předmětu nájmu a k Budově se odevzdají Pronajímatele.

- 15.3 Dojde-li při skončení nájemního vztahu ke zpoždění při vyklizení a vrácení Předmětu nájmu, je Nájemce povinen až do řádného vrácení Předmětu nájmu platit Pronajímateli místo Nájemného smluvní pokutu ve výši dvojnásobku Nájemného sjednaného pro prostory či parkovací místa, které nebyly vráceny, poměrně za každý započatý den.

Kromě toho ručí Nájemce za veškeré další škody nebo právní následky, které vylpynou ze zpoždění vyklizení a vrácení.

- 15.4 Nesplní-li Nájemce dobrovolně svou povinnost vyklidit Předmět nájmu, pak souhlasí s tím, že je Pronajímatel oprávněn po skončení nájmu vyklidit Předmět nájmu svépomocí nebo za pomoci osob, které k tomu pověří, a to i proti vůli Nájemce. Po provedení tohoto vyklizení je Pronajímatel oprávněn vyklizené věci uskladnit na účet a na náklady Nájemce na místo, které Nájemci písemně oznámí s výzvou k jejich převzetí. Pokud si Nájemce věci nepřevzme ani do 14 dnů od obdržení písemné výzvy, je Pronajímatel oprávněn věci prodat a výtěžek z prodeje po uspokojení svých nároků předá Nájemci. Po realizaci vyklizení je Pronajímatel oprávněn vyměnit zámky do Předmětu nájmu a zamezit Nájemci přístup do Předmětu nájmu.

16. Další podnájem

Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do dalšího podnájmu třetím osobám pouze s písemným souhlasem Pronajímatele. V takovém případě je Nájemce vždy zodpovědný za řádné plnění této Smlouvy.

17. Náklady a poplatky

Každá ze smluvních stran nese sama náklady a poplatky spojené s vyhotovením této Smlouvy.

18. Rozhodné právo

- 18.1 Tato Smlouva se řídí českým právem.

19. Závěrečná ustanovení

- 19.1 Změny a doplnění této Smlouvy vyžadují písemnou formu. To platí i pro vzdání se požadavku písemné formy.

- 19.2 Neplatnost nebo neúčinnost některého ustanovení této Smlouvy se nedotýká platnosti a účinnosti zbylých ustanovení. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ujednání jiným, které bude v rámci zákona co nejlépe vystihovat hospodářský účel původního ustanovení a nebude stíženo neplatností či neúčinností.

- 19.3 Veškerá doručení, dotazy, požadavky či jiná sdělení na základě této Smlouvy nebo ve spojení s ní musí být prováděna v písemné formě. Smluvní strany jsou povinny sdělovat ostatním stranám neprodleně veškeré změny adresy pro doručování. Má-li být podle této Smlouvy doručena listina, bude předána adresátovi proti potvrzení nebo odeslána na adresu, která je uvedena v této Smlouvě nebo kterou smluvní strana druhé straně naposledy písemně oznámila. Listina se považuje za doručenu dnem jejího převzetí adresátem. Je-li listina odesílána doporučeně poštou a není-li vykázáno její převzetí adresátem, je považována za doručenu patnáctého dne po odeslání.
- 19.4 Smluvní strany se zavazují si bezodkladně poskytovat informace zejména o změnách svých statutárních orgánů, zástupců, osob, které odpovídají za plnění závazků z této Smlouvy, o změnách svého sídla, změnách týkajících se plnění daňových povinností a o všech dalších skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění závazků z této Smlouvy.
- 19.5 Tato Smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech v českém jazyce, přičemž každá strana obdrží jeden stejnopis.
- 19.6 Tato Smlouva je účinná dnem podpisu.
- 19.7 Seznam příloh:

Příloha 1 - Plán Předmětu nájmu

Příloha 2 - Výpis Pronajímatele z obchodního rejstříku (kopie)

Příloha 3 – Zřizovací listina Nájemce (kopie)

Příloha 4 – Výpis z katastru nemovitostí (kopie)

Příloha 5 - Kolaudační rozhodnutí (kopie)

Veškeré přílohy k této Smlouvě tvoří její nedílnou součást.

Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a rozumí jejímu obsahu. Na důkaz svého souhlasu s jejím obsahem připojují své vlastnoruční podpisy.

Praha,

Praha,

IMMOREAL INVESTMENT, s.r.o.

Zařízení služeb MZe s.p.o.