

§ 1 Strany smlouvy



1. 1. **SLÁDEK GROUP, a.s.**
zapsaná v OR vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 2314
se sídlem v Benešově, Jana Nohy 1441, PSČ 256 01
IČO: 46356886, DIČ: CZ46356886
zastoupena xxx
Tel.: xxx
E-mail : xxx
(dále jen "*pronajímatel*") na straně jedné
- a
1. 2. **Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a stavebnictví**
zapsaná v OR vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7232
se sídlem Roškotova 1225/1, 140 00 Praha 4
IČ: 47114321, DIČ: CZ47114321
zastoupena xxx
Tel.: xxx
E-mail: xxx
č.účtu: xxx
(dále jen "*nájemce*") na straně druhé
- (strany dle odst. 1.1 a 1.2 dále též označovány společně jako "*strany této smlouvy*")

§ 2

Strany této smlouvy se na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. v platném znění na této

nájemní smlouvě:

§ 3

Předmět a účel této smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (dále jen "*nájem*") mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

§ 4

Předmět nájmu

4. 1. Pronajímatel je vlastníkem nebytového prostoru – jednotky č. 2071/102 umístěné v 2. NP v integrovaném domě v ulici Tyršova čp. 2071 v Benešově, jak tato stojí na pozemku č.parc. 360/1 v k.ú. Benešov u Prahy a je zapsána na LV č. 5060 pro k.ú. Benešov u Prahy, obec Benešov, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov (dále jen "*objekt*"), ve které se nachází předmět nájmu.
4. 2. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou nebytové prostory, a to nebytový prostor č. **2.14b**) o celkové ploše **36,28 m²**, umístěný ve výše uvedené jednotce v 2.NP objektu; dále je nájemce oprávněn spoluužívat společné prostory k předmětu nájmu příslušné (chodba, kuchyňka, WC muži, WC invalidé, WC ženy) nacházející se v 2.NP, dále vše jen "*předmět nájmu*". Celková plocha pronajímaných nebytových prostor (kancelář 2.14a) včetně podílu na užívaných společných prostorech (místnosti č. 2.37-2.42) činí **40,74 m²**. Grafické vymezení předmětu nájmu je uvedeno v příloze č. 3, této smlouvy.

§ 5

Účel nájmu

5. 1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání a to za účelem provozu kanceláře pro účely uvedené v předloženém výpisu z OR nájemce, viz. příloha č. 4 této smlouvy a nájemce předmět nájmu do

nájmu za těchto podmínek přebírá. Nájemce prohlašuje, že si je vědom stavebně technického určení předmětu nájmu a že jsou mu známy skutečnosti vyplývající z kolaudačního rozhodnutí ve vztahu ke stavebně technickému určení předmětu nájmu.

§ 6

Počátek nájmu

6. 1. Pronajímatel pronajímá od **1.7.2023** v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci a nájemce předmět nájmu přijímá ke svému užívání.
6. 2. Nájemce najímá od **1.7.2023** v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu od pronajímatele.

§ 7

Práva a povinnosti pronajímatele

7. 1. Pronajaté prostory budou předány nájemci na základě zápisu v předávacím protokolu, který podepíše zástupci obou stran v den předání a převzetí pronajatých prostor.
7. 2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.
7. 3. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem (s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce) v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 7-17 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu této smlouvy přítomen. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu této smlouvy ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, pouze jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tom musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení v zapečetěné obálce či skřínce náhradní klíče ke všem prostorům, které jsou předmětem nájmu, a nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámků. Rovněž v případě, že pronajímatel bude požádán o provedení drobných úprav v předmětu této smlouvy, je oprávněn takto provést i mimo výše stanovenou dobu případně i bez přítomnosti nájemce či jiné jím pověřené osoby, jestliže nemá možnost provést tuto opravu v jiném čase a nájemcem s tím předem vysloví souhlas.
7. 4. Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku, životě či zdraví nájemce či osob užívajících předmět nájmu, které vzniknou v předmětu nájmu v souvislosti s činností nájemce nebo jeho provozem.
7. 5. Pronajímatel neodpovídá za přerušení dodávek služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, ledaže pronajímatel jejich přerušení zavinil.
7. 6. V případě ukončení této smlouvy výpovědí je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajímaných prostor po předchozím ohlášení nejméně 2 dny předem za účelem prohlídky třetím stranám, které mají zájem o pronájem předmětu nájmu nebo během tří (3) měsíců před uplynutím doby trvání nájemní smlouvy.
7. 7. Pronajímatel může postoupit tuto smlouvu či závazky z ní vyplývající jen s výslovným předchozím písemným souhlasem nájemce. Tím není dotčeno právo pronajímatele nemovitost, jejíž součástí je předmět nájmu, zcizit a navazující právní úprava a postup dle § 2221 občanského zákoníku. Postoupení v rozporu s touto smlouvou je neplatné.
7. 8. Pronajímatel může postoupit pohledávku za nájemcem vzniklou na základě této smlouvy jen s výslovným předchozím písemným souhlasem nájemce, ledaže je nájemce po dobu delší než 90 dnů v prodlení se zaplacením pohledávky. Postoupení v rozporu s touto smlouvou je neplatné.
7. 9. Nájemce bere na vědomí, že na základě pojistné smlouvy č. 8075735028, jejíž kopii nájemce obdržel, je pojištěn dům čp. 2071 pro případ základních běžných živelných a přírodních nebezpečí a je pojištěna odpovědnost za škodu a dle článku 4.4. se pojištění vztahuje jak na pojistníka, tak i na pronajímatele jakožto člena pojistníka, jakožto člena SVJ.

§ 8

Práva a povinnosti nájemce

8. 1. Nájemce je oprávněn a povinen užívat předmět nájmu ve sjednaném rozsahu a výhradně k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu v souladu s aktuálním provozním a požární řádem objektu, viz. příloha č. 2 této smlouvy a je povinen jej dodržovat, stejně jako řídit se dalšími pokyny vydanými

pronajímatelem, přičemž pronajímatel se zavazuje, že jde toliko o provozní pokyny, které nijak nezhorší postavení nájemce. Nájemce je povinen při vstupu a/nebo odchodu z domu v době mimo provozní dobu zamykat venkovní vstupní dveře do společných obchodních prostor.

8. 2. Nájemce je povinen obstarat si pro svoji činnost všechna nezbytná povolení.
8. 3. Nájemce je povinen hradit nájemné a zálohy na služby dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
8. 4. Nájemce je povinen provádět a vlastním nákladem hradit úklid, běžné opravy a údržbu předmětu nájmu (vyjma společných prostor). Běžnými opravami a údržbou jsou činnosti, které jsou potřebné k tomu, aby předmět se nájmu, resp. jeho jednotlivé části, součásti či příslušenství nezneškodily. Za běžné opravy a běžnou údržbu se pro účely této smlouvy považují zejména činnosti, které jsou uvedeny v nařízení vlády č.308/2015 Sb.
8. 5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v předmětu nájmu, a to jak činností nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla. Dojde-li k jakémukoli poškození elektrické, vodovodní či jiné instalace, zajistí nájemce jejich okamžité odpojení (uzavření). Pokud tak nemůže učinit sám a hrozí-li nebezpečí vzniku škody, uvědomí o tom ihned pronajímatele.
8. 6. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednat tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv v objektu nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřipustné.
8. 7. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za znehodnocení věcí, nalézajících se v předmětu nájmu, způsobené činností nájemce. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.
8. 8. Nájemce bude po trvání nájmu mít uzavřenou smlouvu o pojištění vneseného majetku, jakož i pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám.
8. 9. Nájemce je oprávněn v předmětu nájmu instalovat elektrická zařízení s více jak 2.000W odběru pouze s písemným povolením pronajímatele. Toto povolení nemusí být uděleno, pokud zařízení nezaručuje bezpečnost nebo pokud stávající rozvod elektřiny nesnese dodatečné zatížení a nájemce odmítne nést náklady na odpovídající změny a úpravy rozvodné sítě. Nájemce se zavazuje na svůj náklad a včas zajišťovat revize elektrických spotřebičů v předmětu nájmu. Nájemce nesmí v předmětu nájmu instalovat a používat jakékoliv spotřebiče, které nejsou schváleny pro provoz v České republice.
8. 10. Nájemce je povinen v předmětu nájmu strpět nezbytně nutné omezení v případě plánovaných oprav, revizí nebo rekonstrukcí ze strany pronajímatele, příp. omezení vzniklých při havarijních stavech. V takovém případě, přesáhne-li doba omezení 1 týden, má však nájemce nárok na slevu z nájmu, dojde-li takovým omezením zároveň k omezení podnikatelské činnosti nájemce v předmětu nájmu.
8. 11. Nájemce je povinen seznámit osoby, které jsou oprávněny s ním užívat předmět nájmu s provozním a požárním řádem, s dodržováním pravidel bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a zásadami ochrany životního prostředí a zodpovídá za jejich dodržování jako by předmět nájmu užíval sám.

§ 9

Podnájem

9. 1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu, ani jeho část do podnájmu, ledaže k tomu obdrží předchozí, písemný a výslovný souhlas pronajímatele.
9. 2. Za podnájem se pro účely této smlouvy považuje též užívání předmětu nájmu nebo jeho části třetí osobou na základě jiného smluvního vztahu než smlouvy nájemní, např. na základě smlouvy o výpůjčce či smlouvy o sdružení či bez uzavření řádného smluvního vztahu.

§ 10

Stavební a jiné úpravy

10. 1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu dle této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek této smlouvy, zejména ustanovení 10. 2. smlouvy. Za úpravy se pro účely této smlouvy považují i rekonstrukce a opravy přesahující běžnou údržbu.

10. 2. Veškeré úpravy, prováděné nájemcem v prostorách předmětu nájmu i mimo něj vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich podpisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce.
10. 3. Nájemce všechny tyto úpravy provede včetně obstarání veškerých případných povolení a souhlasů příslušných úřadů, které jsou k provedení nezbytná na své náklady.
10. 4. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny, zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení.
10. 5. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen při skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele. Odchylna od tohoto ustanovení je možná dohodou stran.
10. 6. Nájemce je oprávněn v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, umístit po dohodě s pronajímatelem na místě pronajímatelem k tomu určeném, jednu informační tabuli o své firmě či provozu a to pouze v době trvání nájmu. K umístění dalších reklam či informací o vlastním provozu nájemce je zapotřebí předchozího, výslovného a písemného souhlasu pronajímatele. Pro další informační a reklamní sdělení je vyhrazena světelná rampa v průčelí domu do ulice Tyršova. Tato reklama je hrazena nájemcem na základě samostatné smlouvy. Toto ustanovení se týká také úpravy výlohy. Veškeré náklady s tím spojené hradí v plném rozsahu nájemce. Skončením nájmu zaniká právo a důvod umístění. Nájemce je povinen na vlastní náklady uvést vše do původního stavu. Informační a reklamní zařízení umístěné nájemcem v rozporu s touto smlouvou je povinen nájemce na výzvu pronajímatele ve stanoveném termínu na svoje náklady odstranit; neučiní-li tak, je pronajímatel oprávněn tak učinit na náklady nájemce s tím, že není zodpovědný za případnou škodu tímto nájemci způsobenou.
10. 7. Ustanovení bodů 10.2. – 10.6. se použijí i pro štíty, návěští a podobná reklamní znamení nájemce, která slouží zejména k informování veřejnosti, pokud se nenacházejí uvnitř předmětu nájmu.

§ 11

Nájemné

11. 1. V souladu s ustanovením 8. 3. této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.
11. 2. Nájemné činí **7.809,- Kč** bez DPH měsíčně.
11. 3. Platby nájemného jsou splatné měsíčně předem na účet pronajímatele vedeného u ČSOB, a.s. pobočky Benešov, č.ú. xxx nebo na jiný účet určený pronajímatelem v písemném oznámení, a to nejpozději poslední pracovní den kalendářního měsíce bezprostředně předcházející měsíci, za nějž je nájemné placeno. Platby budou považovány za včas provedené pouze tehdy, budou-li připsány na účet pronajímatele nejpozději v den splatnosti. Platby zaslané na nesprávný účet jsou považovány jako neuhrazené. Nájemce je oprávněn platit nájemné jednou platbou na celý kalendářní rok, avšak pouze po předchozí domluvě s pronajímatelem.
11. 4. Neobsazeno.
11. 5. Pronajímatel má právo jednostranně zvýšit výši nájemného dle růstu spotřebitelských cen zboží a služeb v úhrnu statisticky zjišťovaných a zveřejňovaných Českým statistickým úřadem (dále jen „míra inflace“), a to o tolik procent, kolik činí míra inflace v procentech a zvýšené nájemné v dalších letech valorizovat stejným způsobem. Nájemné bude zvýšeno s účinností od prvního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o úpravě nájemného nájemci, nestanoví-li oznámení pronajímatele termín pozdější. Pronajímatel může právo na zvýšení nájmu využít maximálně jednou ročně, nejdříve však **1.7.2025**.
11. 6. Aktuální celková výše platby nájemce a aktuální číslo účtu pronajímatele se způsobem placení bude vyznačena v Evidenčním listě pro platbu nájemného a záloh na služby související s nájmem. Aktuální Evidenční list je nedílnou přílohou č. 1 této smlouvy a údaje v něm obsažené jsou potvrzeny zástupci smluvních stran.
11. 7. V případě, že by pronajímatel měl vůči nájemci více nároků, uspokojují se – plní se nároky pronajímatele nejdříve splatné v tomto pořadí: 1) smluvní pokuta; 2) náhrada škody; 3) úrok z prodlení; 4) dlužné nájemné; 5) jistina nebo jiný závazek.

§ 12

Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem

12. 1. Nájemce je povinen hradit zálohově cenu „SLUŽEB 1“ a paušálně „SLUŽEB 2“ souvisejících s nájemním vztahem ve výši poměrné části. „SLUŽBY 1“ zahrnují dodávky elektrické energie, VZT a chladu (klimatizace), tepla, vodné a stočné, elektřinu společných prostor a náklady na provoz osobních výtahů. „SLUŽBY 2“ pak

zahrnují úklid společných prostor a řízení a správu objektu. Výše nákladů na „SLUŽBY 1“ a „SLUŽBY 2“ se na základě poměru celkové pronajaté plochy určuje k celkovým nákladům služeb společné uživatelské plochy objektu. Na základě takto vypočtených nákladů se nájemce zavazuje hradit zálohu na „SLUŽBY 1“ ve výši **250,- Kč** za m²/rok, tj. **849,- Kč** měsíčně, které budou vyúčtovány dle čl. 12.6. a hradit cenu služeb za „SLUŽBY 2“ ve výši **100,- Kč** za m²/rok, tj. **340,- Kč** měsíčně.

12. 2. Ustanovení článku 11.5. se na úpravu ceny SLUŽEB 2 použije obdobně.
12. 3. Telefonní služby včetně poplatku za připojení si nájemce na základě souhlasu a součinnosti pronajímatele zařizuje, hradí a následně provozuje samostatně přímo s příslušnou organizací.
12. 4. Nájemcem další vyžádané v této smlouvě neuvedené specifické a nadstandardní služby budou nájemcem hrazeny v plném rozsahu.
12. 5. Nájemce bere na vědomí, že objekt je vybaven centrální klimatizací, která je provozována ve standardním režimu. Pro jeho řádnou funkci je nutné omezit přímé větrání. Zvýšení výkonu klimatizace na maximální výkon je možné buď na základě rozhodnutí pronajímatele, vyžadují-li to extrémní klimatické podmínky anebo na základě písemného souhlasu nadpoloviční většiny nájemců klimatizovaných prostor a to vzhledem k navýšení nákladů, které jsou se zvýšením výkonu klimatizace spojeny a které budou následně rozúčtovány na všechny nájemce, v jejichž prostorách je klimatizace zavedena.
12. 6. Vyúčtování úhrad za „SLUŽBY 1“ bude prováděno zpravidla v souladu s termíny stanovenými pro vyúčtování dodavateli, nejpozději však k 30. 6. následujícího roku. Rozdíl v úhradě za služby bude nájemcem doplacen nebo pronajímatelem vrácen nejpozději do 30 dnů od vystavení vyúčtování.
- 12.7. V případě, že by hrozilo, že nájemce může ručit za pronajímatelem nezaplacenou daň z přidané hodnoty dle ust. § 109 zákona o dani z přidané hodnoty, v platném znění, je nájemce oprávněn uhradit část nájemného vůči pronajímateli ve výši vyúčtované daně z přidané hodnoty na bankovní účet místně příslušného správce daně nájemce. Takový postup nájemce se v rozsahu částky poukázané na účet správce daně považuje za řádné a včasné uhrazení ceny plnění nájemcem.

§ 13

Trvání smlouvy

13. 1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do **30.6.2028** (5 let). Má-li dojít ke skončení nájmu v důsledku uplynutí doby nájmu, mění se nájem na dobu neurčitou, pokud ani jedna ze smluvních stran nedsdělila písemně druhé straně alespoň 90 dnů před uplynutím doby nájmu, že s prodloužením doby nájmu nesouhlasí
13. 2. Nájemní vztah lze ukončit též z důvodů uvedených v této nájemní smlouvě, na základě dohody smluvních stran, která musí být písemnou formou.
13. 3. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni smlouvu na dobu určitou vypovědět z důvodů uvedených v zákoně; změní-li se nájem na dobu neurčitou, jsou pronajímatel i nájemce oprávněni smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu a výpovědní doba činí 3 měsíce a začíná běžet první den kalendářního měsíce následující po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena,
13. 4. Poruší-li nájemce hrubě své povinnosti vyplývající z této smlouvy, zejména je-li nájemce o více než 1 měsíc v prodlení se zaplacením nájemného nebo úhradou za služby, resp. zálohy na ně, neplní-li nájemce své povinnosti dle článku 8 a 10 smlouvy, nebo porušuje-li nájemce provozní a požární řád domu a bezpečnostní předpisy a i přes písemné upozornění pronajímatele nezjedná do 10 dnů od doručení písemného upozornění nápravu, může pronajímatel tuto smlouvu písemně vypovědět i bez výpovědní lhůty.
13. 5. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, že
 - a) nájemce bude v úpadku,
 - b) nájemce nepřevzme předmět nájmu ani do 15 dnů od vzniku nájemního vztahu,
 - c) způsobí-li nájemce nebo osoby, které s ním pronajaté prostory užívají, popř. se v budově nachází se svolením či vědomím nájemce, škodu na majetku pronajímatele, a to bez ohledu na zavinění, a nájemce vzniklou škodu ve lhůtě stanovené pronajímatelem nenahradí,
 - d) neprovede-li řádně stavební úpravy uvedené a specifikované v bodu 10.2. této smlouvy do jednoho roku od jejího uzavření.
13. 6. Nájemce je oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, že
 - a) pronajímatel bude v úpadku,
 - b) pronajímatel nepředá nájemci předmět nájmu ani do 30 dnů od vzniku nájemního vztahu.
13. 7. V případě odstoupení od smlouvy končí nájemní vztah ke dni jeho doručení druhé straně.
13. 8. Skončí-li nájem z důvodu na straně nájemce, zejména výpovědí dle článku 13.4., nemá nájemce právo na náhradu za potenciální výhodu pronajímatele, či nového nájemce, kterou by získali převzetím zákaznické

základny vybudované nájemcem. Nájemce bere výslovně na vědomí, že ani jemu ani jiným osobám, které budou užívat předmět nájmu, nenáleží po skončení nájemního vztahu žádná nebytová či jiná náhrada.

13. 9. V den skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit, uklidit, vymalovat a odevzdat jej vyklizený a čistý, ve stavu odpovídajícím jeho obvyklému opotřebení v souladu s ustanovením § 10. 5. smlouvy, spolu s klíči pronajímateli. Pokud nájemce nevyklidí předmět nájmu v souladu s touto smlouvou ani do patnácti dnů od skončení nájmu, má pronajímatel dle dohody stran právo zajistit si za účasti na věci nezúčastněné osoby přístup do předmětu nájmu a majetek nájemce nacházející se v předmětu nájmu uskladnit mimo předmět nájmu na náklady a nebezpečí nájemce. Pronajímatel je povinen o tomto postupu sepsat protokol a jeho kopii zaslat na adresu nájemce.
- 13.10. Nájemce je povinen zabezpečit, aby ke dni skončení nájmu nebyla žádná z osob, které se zdržovaly se souhlasem nájemce v předmětu nájmu, přihlášená k pobytu v nemovitosti uvedené v bodu 4.1. této nájemní smlouvy.
- 13.11. Ustanovení § 2230, resp. § 2311 ve spojení s § 2285 občanského zákoníku o znovu uzavření smlouvy po uplynutí nájemní doby se nepoužije, pokud se strany nedohodnou písemně jinak.

§ 14

Smluvní pokuty

14. 1. V případě, že by nájemce byl v prodlení s placením nájemného dle § 11 smlouvy, popř. ceny služeb nebo zálohy na ni dle § 12 smlouvy, je pronajímatel oprávněn vedle případné náhrady škody požadovat na nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení po dobu prvních 90 dnů a dále smluvní pokuty ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení počínaje 91 dnem. V případě prodlení je každá další uhrazená částka nejprve použita na uhrazení předchozího prodlení.
- 14.2. V případě, že dojde k ukončení nájemního vztahu výpovědí z důvodu, že nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou, že nájemce je o více než 30 dnů v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, že nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu přes písemné upozornění pronajímatele hrubě porušují klid, pořádek nebo bezpečnostní předpisy v budově a nebo omezují jiné nájemce a uživatele ostatních prostor v užívání jejich pronajatých nebo užívaných prostor, nebo že nájemce přenechá předmět nájmu nebo jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; anebo v případě, že dojde k ukončení nájemního vztahu odstoupením od smlouvy dle § 13.5. smlouvy, má pronajímatel vůči nájemci vedle nároku na náhradu škody právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši čtyřnásobku měsíčního nájemného sjednaného za měsíc, v němž došlo k doručení výpovědi nebo k odstoupení od smlouvy.
14. 3. V případě, že dojde k ukončení nájemního vztahu výpovědí z důvodu, že pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy; anebo v případě, že dojde k ukončení nájemního vztahu odstoupením od smlouvy dle § 13.6. písm. b) smlouvy, má nájemce vůči pronajímateli vedle nároku na náhradu škody právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši čtyřnásobku měsíčního nájemného sjednaného za měsíc, v němž došlo k doručení výpovědi nebo k odstoupení od smlouvy. Pronajímatel neodpovídá za vady v užívání předmětu nájmu, které případně způsobí jiný spoluvlastník nebo uživatel objektu
14. 4. V případě, že nájemce předmět nájmu ke dni skončení nájmu nepředá pronajímateli v souladu s § 10.5. a § 13.10. smlouvy, je pronajímatel oprávněn vedle případné náhrady škody požadovat na nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 500,- Kč za každý den prodlení.
14. 5. Za účelem zajištění platby nájemného splatného na základě této smlouvy v případě, že nájemce pronajímateli nájemné splatné na základě této nájemní smlouvy řádně nezaplatí ani po výzvě k úhradě ze strany pronajímatele, tímto nájemce i pronajímatel vzájemně prohlašují, že na právní vztah založený mezi nimi touto nájemní smlouvou v plném rozsahu použijí ustanovení § 2234 občanského zákoníku, v platném znění, podle něhož má pronajímatel zadržovací právo k veškerému movitému majetku nájemce nacházejícímu se v předmětu nájmu. Do doby úplného zaplacení dlužné částky je pronajímatel oprávněn veškerý movitý majetek nájemce nacházející se v předmětu nájmu zadržet a uskladnit v jiném prostoru pronajímatele, a nájemce není oprávněn tento movitý majetek z předmětu nájmu odvézt.

§ 15

Splátkový kalendář

15. 1. Nájemné (§ 11) a služby (§ 12) stanovené nájemní smlouvou ve vazbě na aktuální Evidenční list, který je přílohou č.1, nedílnou součástí nájemní smlouvy, budou platby hrazeny na základě Splátkového kalendáře. Pronajímatel vydá na nájem, paušál na služby a zálohu na služby pro každý kalendářní rok nový Splátkový kalendář.

15. 2. Splátkový kalendář je daňovým dokladem ve smyslu § 31 zákona č. 235/2004, o dani z přidané hodnoty (dále jen ZDPH). Zdanitelné plnění je v případě Nájemného a SLUŽBY 2 uskutečněno vždy k poslednímu dni v měsíci, ve kterém má být platba zaplacená. SLUŽBY 1 jsou pronajímatel pouze přeúčtovány a toto přeúčtování není předmětem daně z přidané hodnoty ve smyslu § 36 odst. 13 ZDPH.

§ 16

Ustanovení společná, přechodná a závěrečná

16. 1. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě vzestupně očíslovanými dodatky.
16. 2. Písemnosti se dle dohody stran doručují na adresu uvedenou v § 1 této smlouvy. V případě změny adresy pro doručování jsou strany povinny se včas písemně informovat. Písemnost se považuje za řádně doručenou i v případě, že si ji adresát nepřevzal, byla-li odeslána na adresu pro doručování, a to třetím dnem po uložení písemnosti na poště nebo okamžikem, kdy ji strana odmítne od držitele poštovní licence převzít.
16. 3. V případě vzniku jakéhokoliv sporu mezi smluvními stranami při plnění této smlouvy budou smluvní strany povinny nejdříve vynaložit veškeré úsilí k vyřešení sporu vzájemnou dohodou. V případě, že by nebylo možné spor vyřešit dohodou, je dle dohody smluvních stran místně příslušným soudem, v jehož obvodu má sídlo žalovaný.
16. 4. Salvatorní ustanovení: V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
16. 5. Tato smlouva je platná dnem podpisu, účinná zveřejněním v registru smluv. Vyhotovuje se ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze stran obdrží jeden.
16. 6. Obě strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, jejímu znění porozuměly, s obsahem smlouvy souhlasí, neboť odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, na důkaz čehož připojují své podpisy.
16. 7. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá dle z. č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Pronajímatel souhlasí se zveřejněním textu této smlouvy a jejích příloh prostřednictvím registru smluv. Zveřejnění provede nájemce nejpozději do 1.7.2023, jinak má pronajímatel právo od smlouvy odstoupit.

Přílohy:

- 1) Evidenční list č.1 pro platbu nájemného a záloh na služby související s nájmem
- 2) Provozní a požární řád pro nájemce a uživatele nebytových prostor v ID Tyršova 2071
- 3) Grafické vymezení předmětu nájmu
- 4) Platný Výpis ŽL (OR) nájemce
- 5) Seznámení subjektů údajů smluvních partnerů se zpracováním osobních údajů, vyhotovené podle čl. 13 GDPR

V Benešově dne2023

V Praze dne2023

.....
Pronajímatel

xxx
xxx

.....
Nájemce

xxx
xxx