.

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

(§2302 NOZ)

Akademie řemesel Praha - Střední škola technická

sídlo: Zelený pruh 1294/52,147 08 Praha 4 - Krč

zastoupená: xxxxxxxxxxxxx

IČO: 14891522 DIČ: CZ14891522

Bank.spojení: ČSOB a.s. Praha 4, Pankrác 310, č. ú. Xxxxxxxxxx

(dále též „pronajímatel“)

JUDr. Vlasta Miklušáková, advokát

sídlo: Zelený pruh 1294/52, 147 08 Praha 4 - Krč

IČO: 66242304

Bank. spojení: UniCreditBank, č. ú. Xxxxxx

(dále též „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ust. § 2302 a násl. občanského zákoníku:

Článek 1

Úvodní ustanovení

1. Hlavní město Praha je mimo jiné vlastníkem budovy č.p.1294, Zelený pruh 52, Praha 4, na pozemku pare. č. 501/2, zapsané na LV č. 1757 pro obec Praha, katastr, území Krč u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Pronajímatel má tuto budovu svěřenu vlastníkem do správy na základě své zřizovací listiny ze dne 31. 5. 2012.

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor umístěných na této adrese za podmínek níže uvedených.

Článek 2  
Předmět nájmu

Předmětem nájmu je nebytový prostor kanceláří č. 505, 506 a 507 v 5, patře výškové budovy na výše uvedené adrese o celkové výměře 70 m2.

Článek 3  
Účel nájmu

1. Nájemce je z této smlouvy oprávněn užívat předmět nájmu uvedený v čl. 2 této smlouvy zejména za účelem výkonu advokacie (osvědčení ČAK) a jiné administrativně obchodní činnosti (viz odst. 3), aniž by bez souhlasu pronajímatele tyto prostory pronajímal třetí osobě.
2. Za pronájem třetí osobě se nepovažuje, je-li tato činnost vykonávána za spolupráce dalších osob, a to i když nejsou v pracovním poměru k nájemci. Pronajímatel výslovně souhlasí s umístěním jejich sídel na adrese pronajímatele a s jejich činností v předmětných místnostech.
3. Pronajímatel dále souhlasí, aby v předmětných místnostech měla své sídlo (jako dosud) též Expertní a poradenská kancelář, s.r.o., IČO: 26702339, (samostatný likvidátor pojistných událostí podle zvláštního zákona) a Komora samostatných likvidátorů pojistných událostí, (zájmové sdružení registrované MV ČR, IČO: 26602130).
4. Nájemce není oprávněn měnit účel nájmu, tak jak je v tomto článku uveden bez souhlasu pronajímatele. Souhlas pronajímatele musí být učiněn v písemné formě.

Článek 4  
**Doba nájmu**

1. Předmět nájmu se pronajímá nájemci na dobu neurčitou, a to ode dne 1.**1.2017.**
2. Nájemce je povinen po skončení doby nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli ve stavu odpovídajícímu řádnému užívání. V případě porušení povinnosti nájemce předat nebytové prostory ve stanoveném čase zpět pronajímateli, sjednává se smluvní pokuta ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení. Právo na náhradu škody vzniklé pronajímateli nevyklizením nebytových prostor tím není dotčeno.

Článek 5

Nájemné a úhrada za služby

1. Úhrada nájemného a služeb vč. el. energie společných prostor, mimo el. energie pronajímaných prostor byla stanovena po oboustranné vzájemné dohodě ve výši 25.287,- Kč (slovy: dvacetpěttisícdvěstěosmdesátsedmkorunčeských) měsíčně.

Z toho: 16.000,- Kč měsíčně bez DPH jako základní nájemné a 7.814,50 Kč měsíčně + DPH za služby (vodné, stočné 665,83 Kč; ÚT, TUV 2076,17 Kč; el. energie 2337,50 Kč; úklid 1.865,- Kč; ostraha 248,33 KČ; výtahy 373,33 Kč; pojištění budovy 248,34 Kč).

1. Faktury na nájemné a služby vystavuje pronajímatel se splatností 14 dnů. Nebude-li nájemné a služby zaplaceno do doby splatnosti na základě vystavené faktury pronajímatelem, má pronajímatel právo požadovat a nájemce se zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Strany se dohodly, že ustanovení o smluvní pokutě se neužije, došlo-li k prodlení výjimečně z omluvitelných důvodů a faktura bude zaplacena v zákonné lhůtě 30ti dnů.
2. Pronajímatel dává nájemci k dispozici místní telefonní linky a umožní používání přímých telefonních linek. Úhrada telefonních hovorů bude provedena měsíčně zpětně podle skutečnosti na základě předložení faktury pronajímatelem.
3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši nájemného každoročně o částku odpovídající roční míře inflace oficiálně vykázané ČSÚ za předchozí kalendářní rok.
4. S ohledem na možný pohyb cen za služby uvedené v čl. 5, může být upravena výše měsíční úhrady, přičemž podklady k těmto úpravám budou nové cenové výměry MF ČR.

Článek 6  
Další ujednání

а) Pronajímatel se zavazuje:

1. Předat k smluvenému účelu nájmu způsobilý předmět nájmu, uvedený v čl. 2 ke stanovenému dni.
2. Poskytovat služby spojené s nájmem v souladu s čl. 5 této smlouvy.
3. Zajišťovat opravy přesahující rámec běžné údržby a oprav.
4. Umožnit nájemci volný přístup a nerušené užívání najatého předmětu nájmu.
5. Pojistit budovy a movitý majetek ve vlastnictví pronajímatele na své náklady.

б) Zástupce pronajímatele je oprávněn upozorňovat nájemce na případný nepořádek v prostorách souvisejících s nájmem nebytových prostor a vyzývat nájemce k jeho odstranění.

b) Nájemce se zavazuje:

1. Umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor za účelem běžné kontroly předmětu nájmu, a to vždy po předchozím ohlášení pronajímatele nebo podle dohody s nájemcem.
2. Dodržovat při své činnosti v najatém předmětu nájmu bezpečnostní a hygienické předpisy, protipožární předpisy a předpisy o ochraně životního prostředí.
3. Zajišťovat požární ochranu v nebytových prostorách, které jsou uvedeny v čl. 2 této smlouvy v souladu se všemi platnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů.
4. Počínat si v pronajatých prostorách tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události.
5. Řídit se při požáru požárními poplachovými směrnicemi, příp. pokyny požární hlídky pronajímatele. Seznamovat s požární ochranou své zaměstnance.
6. Provádět v pronajatých nebytových prostorách péči o bezpečnost a ochranu zdraví pří práci samostatně.
7. Dodržovat pořádek v pronajatých nebytových prostorách a nenarušit provoz pronajímatele. Odstranit nepořádek v prostorách souvisejících s nájmem na základě výzvy zástupce pronajímatele.
8. Neprovádět žádné stavební úpravy pronajatých prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
9. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které vznikly v souvislosti s užíváním nebytových prostor podle této smlouvy, ať už jsou způsobeny jím samým, jeho zaměstnanci nebo osobami třetími, které se zdržovaly v pronajatém prostoru s jeho vědomím nebo souhlasem.
10. Zajistit na vlastní náklady pojištění věcí a majetku vneseného do nebytových prostor a případné vzniklé škody se zavazuje uplatnit u příslušné pojišťovny.
11. V pronajatých prostorách zajistit dodržování zákona č. 379/2005 Sb., o opatřeních k ochraně před škodami způsobenými tabákovými výrobky, alkoholem a jinými návykovými látkami, ve znění pozdějších předpisů.
12. Nájemce je povinen provádět obvyklé udržování pronajatých prostor a hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a drobnými opravami souvisejících s užíváním pronajatých nebytových prostor.

Článek 7  
Podnájem

1) Nájemce může zřídit třetí osobě k věci užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasupronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu věci. Ustanovení čl. 3., odst. 2 a 3 tím není dotčeno.

2) Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli zajednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

Článek 8  
Skončení nájmu

1. Nájem ujednaný na dobu neurčitou skončí výpovědí jednou ze stran.
2. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné formy výpovědi druhé straně. Za doručení nájemci se považuje písemnost doručovaná držitelem poštovní licence jako doporučená zásilka na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě. Povinnost doručit písemnost je splněna, jakmile druhá strana písemnost převezme, nebo jakmile byla držitelem poštovní licence vrácena jako nedoručitelná a druhá strana svým jednáním nebo opomenutím, doručení písemnosti zmařila. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže druhá strana přijetí písemnosti odmítne.
3. Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.
4. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Nevznese-li je včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy mamě uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
5. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.
6. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.
7. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu.
8. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
9. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele.

Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

1. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

Článek 9

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva může být měněna dohodou smluvních stran, a to písemně ve formě dodatku nebo dohody ke smlouvě, podepsaných oběma smluvními stranami. Tato smlouva může pozbýt platnosti mimo jiné i dohodou smluvních stran, tato dohoda musí být uzavřena písemně.
2. Právní otázky neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a obecně závaznými právními předpisy.
3. Nájemce bere na vědomí, že tato smlouva je předmětem uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv.
4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor a v tomto stavuje přebírá.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou exemplářích, z nichž obdrží pronajímatel i nájemce každý po jednom.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami, účinnost smlouvy jeodl. 1.2017.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Autentičnost této smlouvy stvrzují svým podpisem.

V Praze dne: 30. 12. 2016

*///.*

Nájemce

Pronajímatel