



# Smlouva o nájmu nebytových prostor

dle zákona č. 89/2012, v platném znění

## **Pražská správa nemovitostí, spol. s r. o.**

se sídlem v Praze 3, Seifertova 9 č. p. 823, PSČ: 130 00

IČ: 170 48 869

DIČ: CZ17048869

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, odd. C, vložka 1671

zastoupena panem Maximilianem Adamem Skalou, jednatelem

**dále jen „pronajímatel“**

a

## **Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest**

se sídlem Štěpánská 567/15, 120 00 Praha 2

IČO: 71377999

zastoupená Ing. Ondřejem Votrubou pověřeným řízením Agentury pro podporu podnikání a investic CzechInvest

**dále jen „nájemce“**

uzavřeli tuto nájemní smlouvu podle zák. č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů:

### **I. Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti, tedy pozemků parc. č. 265/4, 265/5, 265/6, 265/7, 265/13 a 4789/24, přičemž součástí pozemku č. 265/4 je stavba č.p. 1889, způsobem využití jiná stavba a součástí pozemku parc. č. 265/5 je stavba č.p. 1889, způsobem využití jiná stavba, to vše v části obce Modřany, v ulici Československého exilu 4 a 6, Praha 4, katastrální území Modřany, obec Praha, vše zapsáno na LV č. 12490 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, které tvoří jeden komplex.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory č. 1143 a č. 1144b v 11. nadzemním výše uvedeného komplexu tak, jak jsou specifikovány a vyznačeny v grafickém znázornění, které je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „*nebytové prostory*“).
3. Pronajímatel se zavazuje umožnit přístup nájemci a jeho zaměstnancům k pronajatým nebytovým prostorům.

### **II. Účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává do nájmu nájemci nebytové prostory uvedené v čl. I. této smlouvy v souladu se stavebním určením za účelem uskladnění spisového materiálu.
2. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté nebytové prostory v rozsahu a v souladu s účelem dohodnutým v této smlouvě.

### **III. Doba nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 1. 4. 2014.
2. Nájemní poměr zaniká:
  - a) písemnou dohodou
  - b) písemnou výpovědí bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní lhůtou, která se počítá od prvního dne po doručení písemné výpovědi
  - c) způsobem uvedeným v odst. 3. tohoto článku.
3. V případě, že:

- a) nájemce užívá pronajaté nebytové prostory v rozporu se smlouvou,
  - b) nájemce nebo osoby, které s ním nebytové prostory užívají, i přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
  - c) nájemce přenechá nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
  - d) nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo měsíčních částek na služby poskytované s užíváním pronajatých nebytových prostor,
- má pronajímatel právo tuto smlouvu vypovědět s dvouměsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet ihned následující den po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

#### IV. Cena nájmu a služeb

1. Měsíční nájemné bylo stanoveno dohodou a vychází ze stavebnětechnického stavu pronajímaných nebytových prostor a činí částku 16.321,- Kč (slovy: šestnáct tisíc tři sta dvacet jedna korun českých). Nájemné bude hrazeno na základě pronajímatelem vystavené faktury vždy do 10. dne každého běžného měsíce, na které je nájemné hrazeno, na účet č. 10006-66402504/0600 u GE Money bank, a. s.
2. První nájemné za období od 1. 4. 2014 do 30. 4. 2014 ve výši 16.321,- Kč (slovy: šestnáct tisíc tři sta dvacet jedna korun českých) bude uhrazeno nájemcem na základě pronajímatelem vystavené faktury v den podpisu této smlouvy do pokladny pronajímatele. Spolu s prvním nájemným je splatná paušální měsíční částka na služby dle čl. IV. odst. 4 ve výši 4.896,- Kč (slovy: čtyři tisíce osm set devadesát šest korun českých) + DPH v zákonem stanovené výši a paušální měsíční částka na služby dle čl. IV. odst. 5 ve výši 2.448,- Kč (slovy: dva tisíce čtyři sta čtyřicet osm korun českých) + DPH v zákonem stanovené výši.
3. Pronajímatel má právo s platností od 1. 3. každého příslušného kalendářního roku valorizovat nájemné stanovené v čl. IV. odst. 1. této smlouvy o míru inflace dle indexu spotřebitelských cen za předchozí rok oficiálně vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Základem pro výpočet zvýšeného nájemného je vždy nájemné za předchozí období. Nejdříve však lze takto nájemné valorizovat k 1. 3. 2015. Každé takové zvýšení nájemného bude řešeno formou písemného dodatku.
4. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit nájemci následující služby (jejich dodání):
  - úklid společných prostor
  - odvoz odpadu
  - recepce
  - výtah
  - elektrická energie
  - služby spojené s provozem nemovitosti

Smluvní strany se dohodly, že na poskytované služby bude nájemce platit pronajímateli paušální měsíční částky ve výši 4.896,- Kč (slovy: čtyři tisíce osm set devadesát šest korun českých) + DPH v zákonem stanovené výši splatné spolu s úhradou nájemného a stejným způsobem.

5. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit nájemci následující služby (jejich dodání):
  - teplo (plyn)
  - vodné a stočné

Smluvní strany se dohodly, že na poskytované služby bude nájemce platit pronajímateli paušální měsíční částky ve výši 2.448,- Kč (slovy: : dva tisíce čtyři sta čtyřicet osm korun českých) + DPH v zákonem stanovené výši splatné spolu s úhradou nájemného a stejným způsobem.

6. Pronajímatel je oprávněn upravit paušální měsíční částky na služby dle spotřeby a cen dodavatelů služeb formou písemného oznámení nájemci.

### **V. Jistota**

1. Nájemce se zavazuje složit jistotu ve výši 25.060,- Kč (slovy: dvacet pět tisíc šedesát korun českých). Tato jistota bude složena do tří dnů od podpisu této nájemní smlouvy na účet Pražské správy nemovitostí, spol. s r.o. č. 18167319/0800 u České spořitelny, a. s., var. symbol: 1888144.
2. Účelem jistoty je zajištění zaplacení splatných pohledávek pronajímatele, které vzniknou z titulu poškození pronajatých nebytových prostor či jejich zařízení, poškození společných prostor a společného zařízení domu (škody a nadměrné opotřebení) a zajištění zaplacení splatných pohledávek za nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním pronajatých nebytových prostor vč. nedoplatků při jejich ročním vyúčtování. Dále je účelem jistoty zajištění zaplacení smluvní pokuty.
3. V případě vzniku pohledávek uvedených v čl. V. odst. 2. je pronajímatel po dohodě s nájemcem oprávněn kompenzovat (započítat) svoji pohledávku ze složené jistoty. V případě, že se strany shodnou na nutnosti čerpání z jistoty dle čl. V odst. 2, zavazuje se nájemce doplnit jistotu na původní částku, a to do 5 pracovních dnů od obdržení písemné výzvy od pronajímatele.
4. Po skončení nájmu předmětných nebytových prostor je pronajímatel povinen vyplatit nájemci výše uvedenou jistotu (popřípadě sníženou v souladu s čl. V odst. 2 a 3), a to do 15 pracovních dnů od skončení nájemního vztahu a splnění povinností nájemce sjednaných v čl. VI. odst. 8 této smlouvy.

### **VI. Povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen předat nebytové prostory ve stavu způsobilém k užívání a zajišťovat řádné plnění služeb spojených s užíváním těchto prostor. Nájemce prohlašuje, že ke dni uzavření této nájemní smlouvy se seznámil se stavem předmětu nájmu, předmět nájmu si prohlédl a tento je způsobilý k řádnému užívání.
2. Nájemce se zavazuje, že nebude během doby nájmu realizovat žádné stavební úpravy, vylepšení, doplňky nebo reklamu v pronajatých nebytových prostorách (včetně ale neomezující se na řezání, vrtání nebo upevňování instalace, aparatury nebo zařízení jakéhokoli druhu v jakékoli části prostor) bez získání předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Jestliže dojde ke stavebním úpravám se souhlasem pronajímatele, nebude tento uplatňovat své právo na jejich odstranění při zpětném předání při ukončení nájmu, pouze pokud dojde k takové dohodě obou smluvních stran. Souhlas pronajímatele se stavebními úpravami či rekonstrukcí nijak nezbavuje nájemce povinností postupovat podle stavebního zákona a jiných obecně závazných právních předpisů a řádně plnit povinnosti z těchto předpisů vyplývajících.
3. Úpravy pronajímaných nebytových prostor provedené nájemcem bude po dobu trvání nájemní smlouvy odepisovat nájemce ze svého daňového základu.
4. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory v souladu s touto smlouvou, udržovat je ve stavu způsobilém k užívání, hradit opravy a úpravy, včetně obvyklé údržby.
5. Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část jiným podnájemcům za předpokladu stejného předmětu nájmu, avšak pouze za předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce je povinen okamžitě odstranit na své náklady závady a poškození v pronajatých nebytových i společných prostorech, které způsobil sám ev. jeho zaměstnanci či návštěvníci.
7. Nájemce je povinen platit včas a řádně veškeré peněžní částky splatné podle této smlouvy.
8. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen opustit pronajaté nebytové prostory č. 1143 a č. 1144b a předat pronajímateli ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději v den skončení nájmu. Pokud pronajímatel vydal

jakékoliv souhlasy s umístěním sídla nájemce na výše uvedenou adresu, případně jiných společností nebo osob je nájemce povinen zajistit, aby nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu bylo sídlo nájemce i případných dalších osob změněno tak, aby se již nenacházelo v domě specifikovaném v čl. I. odst. 1 této smlouvy, a to včetně zapsání adres nových sídel všech takových subjektů do příslušného rejstříku. V případě porušení povinností nájemce sjednaných v tomto ujednání se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši složené kauce. Závazek zaplatit smluvní pokutu nevyklučuje právo na náhradu škody ve výši, v jaké převyšuje smluvní pokutu.

9. Je-li nájemce v prodlení s vyklízením nebytových prostor po skončení nájmu déle než 5 dní, je pronajímatel oprávněn vstoupit do těchto nebytových prostor, prostory si zpřístupnit a odstranit z nich a v jiných prostorech uskladnit na náklady nájemce všechny jeho majetek a nebytové prostory dále pronajmout jiným nájemcům. Nájemce se v takovém případě zavazuje převzít svůj majetek uskladněný mimo nebytové prostory na základě písemné výzvy pronajímatele a uhradit pronajímateli všechny náklady, které mu v důsledku nevyklízení nebytových prostor nájemcem vznikly. Smluvní strany se dohodly, že toto ustanovení zůstává v platnosti a účinnosti i po ukončení této smlouvy.
10. Nájemce je povinen ve své provozní době umožnit pronajímateli nebo jím pověřeným osobám přístup do pronajatých nebytových prostor v předem domluveném termínu za účelem jejich kontroly.
11. Nájemce je povinen dodržovat při užívání pronajatých nebytových prostor veškeré příslušné obecně závazné předpisy, zejména protipožární, bezpečnostní a ochrany životního prostředí.
12. Nájemce je povinen zajišťovat veškeré revize na el. zařízeních, které si sám nainstaloval v pronajatých nebytových prostorech a přenosném ručním nářadí a předávat je pronajímateli.
13. Nájemce je povinen oznámit a označit umístění, druh a množství tlakových lahví včetně propan butanu.
14. Smluvní strany se dohodly, že na nájemní vztah vzniklý na základě této smlouvy se nepoužijí ustanovení § 2311 a § 2315 občanského zákoníku.

#### **VII. Pokuty za nedodržení smluvních podmínek**

1. Nezaplatí-li nájemce nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor (vč. vyúčtovaných nedoplatků) včas, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, resp. poplatek z prodlení podle obecně závazných právních předpisů.
2. V případě, že nájemce neplatí řádně a včas v době její splatnosti jakoukoliv platbu vyplývající z této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky denně.
3. Zaplacením smluvních pokut nezaniká nárok žádat náhradu veškerých škod a ušlého zisku vzniklých nesplněním povinností nájemce.
4. Pokud nájemce nevyklidí nebytové prostory ke dni skončení nájmu, je povinen zaplatit pronajímateli za každý započatý měsíc neoprávněného obsazení prostor smluvní pokutu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného za poslední měsíc trvání nájmu.

#### **VIII. Kontaktní údaje**

1. Pro zajištění komunikace při plnění předmětu smlouvy byly smluvními stranami určeny tyto kontaktní osoby:
  - a) Za pronajímatele:  
Gabriela Boušková; email: [gabriela.bouskova@psn.cz](mailto:gabriela.bouskova@psn.cz); tel.: 606 022 544.
  - b) Za nájemce:  
Irena Gabrielová; email: [irena.gabrielova@czechinvest.org](mailto:irena.gabrielova@czechinvest.org); tel.: 605 015 081.

2. Kontaktní osoby a údaje mohou být měněny jednostranným písemným sdělením, které musí být doručeno příslušné smluvní straně, přičemž tyto změny nabývají účinnosti po uplynutí tří (3) kalendářních dnů ode dne doručení takového sdělení. Změna kontaktních údajů či kontaktních osob nevyžaduje uzavření dodatku k této Smlouvě.

### IX. Závěrečná ustanovení

1. Jestliže nájemce nesplní smluvní podmínky uvedené v čl. IV. a čl. V. odst. 1 této smlouvy má pronajímatel právo odstoupit od této smlouvy s uvedením důvodu odstoupení a smlouva zaniká dnem doručení odstoupení nájemci na jím uvedenou adresu ve smlouvě.
2. Každá strana bude odpovídat za své náklady na právní úkony, které vzniknou při přípravě a vyhotovení právních dokumentů.
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě doručování doporučenou poštovní zásilkou je doručováno na adresu adresáta uvedenou v záhlaví smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly, že doporučená poštovní zásilka je doručena desátý den následující po dni, ve kterém byla písemnost předána k poštovní přepravě, nebyla-li doručena dříve.
4. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané nebytové prostory a je mu tímto znám stav těchto prostor. Dále nájemce prohlašuje, že bere na vědomí stav a charakter pronajímaných nebytových prostor konstatovaných v této nájemní smlouvě a že stav pronajímaných nebytových prostor mu umožňuje plně tyto nebytové prostory využívat.
5. Změny a doplňky k této smlouvě lze provádět pouze písemně a dohodou obou smluvních stran.
6. Smlouva je platná dnem podpisu obou smluvních stran a účinná ode dne 1. 4. 2014.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s tím, že pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení smlouvy.
8. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

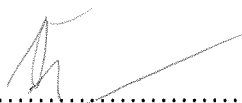
V Praze dne...*31.3.2014*...

Pronajímatel:



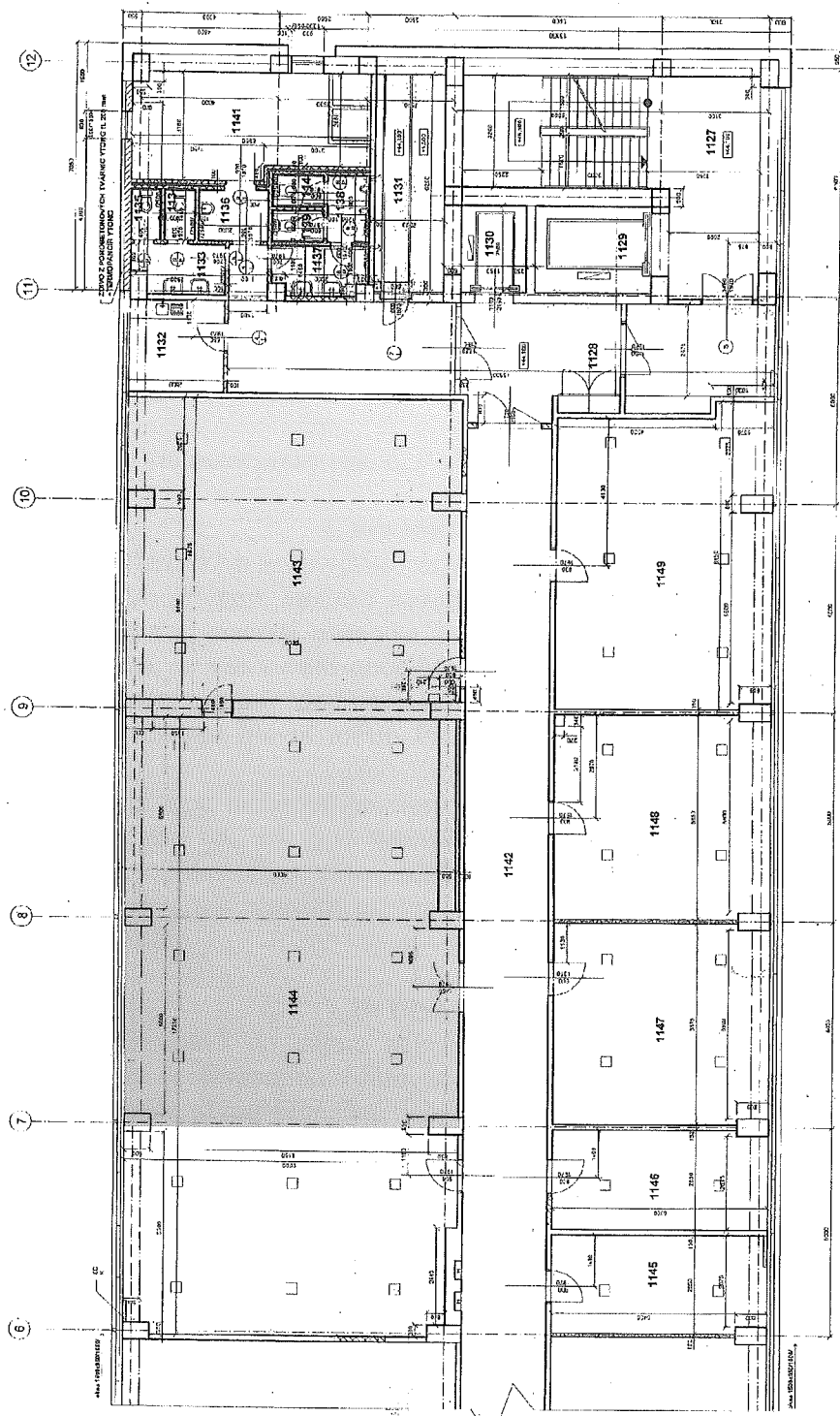
.....  
Maxmilian Adam Skala  
jednatel společnosti

Nájemce:



.....  
Ing. Ondřej Votruba  
pověřen řízením

**Pražská správa nemovitostí, s.r.o.**  
sídlo: 130 00 Praha 3, Seifertova 9/823  
IČO: 17 04 88 69  
REG: Městský soud v Praze ©  
odd. C, vl. č. 1671; Firm 7043/91



**LEGENDA MÍSTNOSTÍ LINP VÝCHOD**

ozn. na výkresu	úzel místnosti	plocha míst. m2
1127	schodišťový prostor	41,73
1128	hala	
1129	nákladní výtah	
1130	osobní výtah	12,4
1131	technické zázemí	7,49
1133	kuchynka	3,49
1134	WC - ženy	1,31
1135	WC - ženy	1,31
1136	úklidové místnost	2,9
1137	predsírka	3,73
1138	pisovňa	2,28
1139	WC - muži	1,31
1140	WC - muži	1,31
1141	VZT	19,84
1142	chodba	78,1
1143	kancelářský prostor	82,46
1144	kancelářský prostor	163,21
1145	kancelář	17,56
1146	kancelář	18,05
1147	kancelář	36,09
1148	kancelář	36,09
1149	kancelář	52

**PŮDORYS 11.NADZEMNÍHO PODLAŽÍ VÝCHOD**  
**MĚŘÍTKO 1:50**

ANTEX s.r.o. IČO: 252 20 1234 DIČ: CZ252201234 Sídlo: Praha 1, Na Příkopě 123/4 Kontaktní osoba: Ing. Jan Novák Telefon: +420 222 123 456 E-mail: info@antex.cz	
Stavba: STAVBA PRŮMYŠLENÝCH PROSTORŮ Objekt: "MICRON"	
Investor: FURBORS L. NADZ. PODL. ANDRÁLY 612	
Datum: 12.07.2024 Měřítko: 1:50 Číslo: 01/001	Úroveň: 11. podlaží Typ: PŮDORYS Číslo: 01/001
Stupeň: 1 Číslo: 01/001	Číslo: 01/001 Číslo: 01/001