

Nájemní smlouva

Elpis s.r.o.

se sídlem: Krystalová 470/7, Čakovice, 1% 00 Praha 9

IČO: 63978407

DIČ: CZ63978407

zastoupená: [REDACTED], jednatelem zapsaná v OR vedeném
Městským soudem v Praze po sp. zn. C 40186 číslo účtu Moneta Money
bank, č.ú.: 202116925/0600 (dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Hřbitovy a pohřební služby hl. m. Prahy, p.o.

se sídlem: Pobřežní 339/72,186 00 Praha 8

IČO: 45245801

DIČ: CZ45245801

zastoupená: Mgr. Martinem červeným, ředitelem

číslo účtu: 685329/0300

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

společně též "Smluvní strany" a každý samostatně "Smluvní strana"

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu (dále jen „Smlouva“) podle ust. § 2302 násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

ČLÁNEK I. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví následující nemovitost:
 - pozemek parc. č. 4017/3 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, budova s číslem popisným 2510 - jiná stavba, zapsaný na listu vlastnictví č. 2373 pro katastrální území Vinohrady, obec Praha, vedených u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (dále jen „Předmět nájmu“).
- 1.2. Touto smlouvou pronajímatel přenechává Předmět nájmu k dočasnému užívání nájemci, za což se nájemce zavazuje hradit pronajímateli v této smlouvě sjednané nájemné.

ČLÁNEK II. ÚČEL NÁJMU

1. Účelem nájmu je provozování objednávkové kanceláře nájemce, včetně souvisejících činností.

- 2.2. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn vykonávat činnost, která odpovídá sjednanému účelu nájmu a že si je vědom toho, že není oprávněn provozovat v předmětu nájmu jinou činnost nebo měnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu nájmu.
- 2.3. Nájemce se s Předmětem nájmu náležitě seznámil a prohlašuje, že je ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu nájmu a v tomto stavu jej přijímá.

ČLÁNEK III. DOBA NÁJMU

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, a to od 15.11.2023.
2. Nájemce Předmět nájmu již využívá, proto nebude protokolárně předáván. Ke dni zahájení nájmu bude vyhotoven písemný předávací protokol, který bude podepsán oběma smluvními stranami a bude v něm stručně popsán stav Předmětu nájmu včetně vybavení, bude doložen fotodokumentací a budou v něm uvedeny stavy spotřeby elektřiny.

ČLÁNEK IV. NÁJEMNÉ A DALŠÍ PLATBY SOUVISEJÍCÍ S PŘEDMĚTEM NÁJMU

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude hradit pronajímateli nájemné ve výši, která je uvedena v příloze č.1 této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje hradit měsíční nájemné vždy nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné hradí.
3. Nájem může být ze strany pronajímatele každoročně zvyšován o míru inflace stanovenou Českým statistickým úřadem vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné vždy k 1.5. kalendářního roku, ve kterém se nájem zvyšuje, a to o míru inflace stanovenou Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok vyjádřenou v procentech, nejdříve však v roce 2024. Dojde-li ke zvýšení nájemného, pronajímatel vypočte novou částku nájemného a oznámí ji písemně nájemci alespoň 10 kalendářních dnů před plánovaným zvýšením nájemného.
4. Za prodloužení nájmu s placením nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat úrok z prodloužení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den až do dne, kdy bude jednotlivá splátka v plné výši uhrazena. Úrok z prodloužení je nájemce povinen uhradit.
5. Nájemce se spolu s nájemným zavazuje hradit zálohu na elektrickou energii ve výši 3.500 Kč bez DPH za kalendářní měsíc. Vyúčtování této zálohy bude pronajímatel provádět vždy k 30. dubnu za předcházející kalendářní rok, a to dle skutečné spotřeby a ve výši cen dodavatele elektrické energie. Vznikne-li na základě vyúčtování záloh podle článku přeplatek, bude tento vrácen na bankovní účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 30 dnů od provedení vyúčtování. Vznikne-li na základě vyúčtování záloh nedoplatek, je nájemce povinen uhradit nedoplatek pronajímateli do 30 dnů od předložení vyúčtování.

6. Veškeré další náklady související s činností nájemce a s běžnou údržbou Předmětu nájmu včetně čištění ploché střechy a dešťových svodů od zeleného spadu (listí, jehličí) nese nájemce.
7. Smluvní strany konstatují, že nájemce užívá Předmět nájmu bez účinné smlouvy (předchozí smlouva skončila ke dne 31. 7. 2023) od 1. 8. 2023 a od této doby za užívání Předmětu nájmu hradil částku nižší. Smluvní strany se dohodly, že nájemce uhradí pronajímateli za užívání předmětu nájmu od 1. 8. 2023 do doby účinnosti této smlouvy náhradu ve výši 175000 Kč bez DPH. Touto částkou jsou vyrovnány veškeré závazky nájemce související s užíváním Předmětu nájmu bez účinné nájemní smlouvy a pronajímatel nebude po nájemci v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu bez nájemní smlouvy požadovat žádnou jinou částku, náhradu škody či náhradu za spotřebované energie.

ČLÁNEK V OPRAVY, ÚPRAVY, ZMĚNY PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Nájemce není oprávněn provádět úpravy nebo změny Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
2. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav Předmětu nájmu, které je povinen provést pronajímatel a umožnit provedení těchto oprav.
3. Nájemce je však povinen provádět údržbu, malování úklid a drobné opravy Předmětu nájmu, a to na své vlastní náklady. Drobnou opravou se pro účely této smlouvy rozumí oprava do částky ve výši 20.000,- Kč bez DPH. Nájemce se zavazuje pečovat o Předmět nájmu s péčí řádného hospodáře.

ČLÁNEK VI DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

1. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré hygienické, požární a ostatní obecně závazné předpisy související službami, které bude v Předmětu nájmu provozovat. Zavazuje se také dodržovat veškeré předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci jeho zaměstnanců. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu výlučně ke sjednanému účelu nájmu.
2. Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli kontrolu Předmětu nájmu a přístup pronajímateli do Předmětu nájmu po předchozím písemném oznámení pronajímatelem učiněným nejméně 5 dnů předem, a to nejvýše 2x za kalendářní rok.
4. Nájemce je oprávněn umístit v Předmětu nájmu své vybavení.
5. Nájemce je oprávněn opatřit v přiměřeném rozsahu Předmět nájmu reklamními štíty, návěstními a podobnými znameními. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými Předmět nájmu opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

6. Nájemce je povinen zajistit sám na vlastní náklady a odpovědnost likvidaci jím vyprodukovaného odpadu v Předmětu nájmu.
7. Nájemce po dobu nájmu je povinen Předmět nájmu pojistit na odpovědnost za škodu.

ČLÁNEK VII DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádné a nerušené užívání předmětu nájmu, včetně umožnění přístupu do Předmětu nájmu.
2. Pronajímatel je povinen udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání ke stanovenému účelu nájmu.
3. Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu provést veškeré potřebné opravy předmětu nájmu, pokud je na základě této smlouvy nemá provést nájemce.
4. Pronajímatel se zavazuje zajistit nepřetržitou dodávku elektrické energie do Předmětu nájmu s výjimkou vyšší moci.

ČLÁNEK VIII UKOČENÍ NÁJMU

1. Tato smlouva může být ukončena dohodou smluvních stran, výpovědí, nebo odstoupením nájemce od této smlouvy.
2. Tato smlouva může být vypovězena i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí šest kalendářních měsíců a počíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž bude výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit v následujících případech:
 - předmět nájmu není způsobilý ke stanovenému účelu nájmu;
 - pronajímatel neumožní užívání Předmětu nájmu v rozsahu dle této nájemní smlouvy.
- 8.4. Po skončení nájmu je nájemce povinen Předmět nájmu uvést do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání Předmětu nájmu zpět pronajímateli bude vyhotoven písemný předávací protokol, který bude podepsán oběma smluvními stranami a bude v něm stručně popsán stav Předmětu nájmu včetně vybavení a bude doložen fotodokumentací.

ČLÁNEK IX ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

1. Práva a povinnosti v této smlouvě neuvedená se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

2. Změna této smlouvy je možná pouze na základě písemných vzestupně číslovaných oboustranně podepsaných dodatků.
3. Smluvní strany se dohodly, že na právní vztahy vzniklé touto smlouvou nebudou aplikovat ust. § 1971,1793 až 1795,1805 odst. 2,2050 občanského zákoníku.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, jelikož je nájemce povinnou osobou ve smyslu tohoto zákona, a s jejím zveřejněním souhlasí. Zveřejnění se zavazuje zajistit nájemce do 10 dnů od podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.
5. Smlouva tak, jak je uzavřena, může být zveřejněna, neboť neobsahuje osobní údaje ani obchodní tajemství, včetně uveřejnění v Centrální evidenci smluv.
6. Přílohou této smlouvy je příloha č. 1 - ujednání o výši nájmu.
7. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti uveřejněním v registru smluv.
8. Smluvní strany si Smlouvu přečetly, všechna její ustanovení jsou jim jasná a srozumitelná, přičemž dostatečným způsobem vyjadřují vážnou a svobodnou vůli Smluvních stran zbavenou jakýchkoli omylů, na důkaz čehož připojují svoje podpisy.

V Praze, dne 15.11.2023

za nájemce
Mgr. Martin Červený, ředitel.

za pronajímatele
[redacted], jednatel