

NÁJEMNÍ SMLOUVA

týkající se nájmu prostor sloužících k podnikání a nájmu movitých věcí
uzavřená podle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
(„Smlouva“)

SMLUVNÍ STRANY

- (1) **INTERAGENCIE Dobříš, s.r.o.**, se sídlem Dělostřelecká 232/31, Střešovice, 162 00 Praha 6, IČO: 01801538, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 266925
(„Pronajímatel“)
- a
- (2) **INTERAGENCIE Mohelnice, s.r.o.** se sídlem Dělostřelecká 232/31, Střešovice, 162 00 Praha 6, IČO: 056 30 509, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C vložka 267741
(„Nájemce“)
- (Pronajímatel a Nájemce společně „Strany“, a každý z nich samostatně „Strana“)

PREAMBULE

- (A) Pronajímatel je vlastníkem následujících nemovitostí:
- pozemku parc. č. St. 928, o výměře 2011 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 711,
 - pozemku parc. č. St. 2077, o výměře 129 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., stavba technického vybavení
 - pozemku parc. č. St. 2078, o výměře 34 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., stavba technické vybavení
 - pozemku parc. č. St. 2079, o výměře 67 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., jiná stavba
 - pozemku parc. č. St. 2080, o výměře 85 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., garáž
 - pozemku parc. č. St. 2230, o výměře 277 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., průmyslový objekt
 - pozemku parc. č. St. 2538, o výměře 66 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., průmyslový objekt
 - pozemku parc. č. St. 2541, o výměře 186 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., průmyslový objekt
 - pozemku parc. č. St. 2542, o výměře 381 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., průmyslový objekt
- vedených v katastru nemovitostí, v katastrálním území Dobříš, zapsané na LV č. 3147, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram („Budovy“).
- (B) Pronajímatel je dále vlastníkem následujících nemovitostí:
- pozemku parc. č. St. 2523, o výměře 152 m², zastavěná plocha a nádvoří,
 - pozemku parc. č. 1433/8, o výměře 5763 m², ostatní plocha,

- pozemku parc. č. 1433/25, o výměře 78 m², ostatní plocha,
- pozemku parc. č. 1433/30, o výměře 1075 m², ostatní plocha,
- pozemku parc. č. 1433/31, o výměře 79 m², ostatní plocha,

vedených v katastru nemovitostí, v katastrálním území Dobříš, zapsané na LV č. 3147, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram („**Pozemky**“).

- (C) Budovy a Pozemky dále společně označovány jako „**Nemovitosti**“.
- (D) Pronajímatel je dále vlastníkem movitých věcí, jejichž přehled je uveden v **Příloze č. 1** této Smlouvy („**Movité věci**“).
- (E) Pronajímatel si přeje poskytnout Nájemci uvedené Nemovitosti a Movité věci do užívání za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- (F) Nájemce si přeje přijmout do užívání od Pronajímatele uvedené Nemovitosti a Movité věci za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- (G) Strany mají v úmyslu touto Smlouvou upravit svůj vztah, který se týká nájmu Nemovitostí a Movitých věcí Nájemcem, a stanovit podmínky nájmu.

1. PŘEDMĚT NÁJMU

- 1.1 Předmětem nájmu podle této Smlouvy jsou Nemovitosti a Movité věci
- 1.2 Pronajímatel za podmínek stanovených v této Smlouvě dává Nemovitosti do nájmu (dočasného užívání) Nájemci jako prostory sloužící k podnikání Nájemce a dále Movité věci a Nájemce nájem Nemovitostí a Movitých věcí za podmínek této Smlouvy přijímá a zavazuje se hradit Pronajímateli během celé doby nájmu platby ve lhůtách a za podmínek stanovených touto Smlouvou.
- 1.3 Pronajímatel souhlasí se zřízením a umístěním sídla Nájemce v Budově a pro účely zápisu sídla do obchodního rejstříku se zavazuje vystavit písemné potvrzení o této skutečnosti. Nájemce je oprávněn v Budově zřídit svou provozovnu. V případě ukončení této Smlouvy z jakéhokoli důvodu se Nájemce zavazuje nejpozději do třiceti (30) dnů od ukončení této Smlouvy zajistit výmaz adresy Budovy jako obchodního sídla Nájemce z obchodního rejstříku a/nebo provozovny ze živnostenského rejstříku, a zajistit, že jakýkoli jeho podnájemce učiní totéž.
- 1.4 Účelem nájmu podle této Smlouvy je užívání Nemovitostí Nájemcem v rozsahu příslušných stavebnětechnických a provozních parametrů schválených příslušnými úřady a v souladu s nimi.

2. DOBA NÁJMU

- 2.1 Nájem dle této Smlouvy začíná 01:06:2018 a je uzavřen na dobu neurčitou (dále jen „**Doba nájmu**“).
- 2.2 Pronajímatel předal Nemovitosti a Movité věci Nájemci a Nájemce Nemovitosti a Movité věci převzal před uzavřením této Smlouvy, což obě Strany potvrzují podpisem této Smlouvy.

3. NÁJEMNÉ A ÚHRADA ZA SLUŽBY

- 3.1 Pronajímatel a Nájemce se dohodli na smluvním nájemném za užívání Nemovitostí částku 150.000,- Kč bez DPH za měsíc a Movitých věcí ve výši 30.000 Kč bez DPH za měsíc („**Základní nájemné**“). Nájemce je oprávněn podnájmout celý prostor Nemovitostí nebo ho užívat samostatně. Pokud obdržené podnájemné přesáhne částku 150.000,- Kč, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli nad výši Nájemného poloviny z částky přesahující 150.000,- Kč („**Dodatečné nájemné**“) (Základní nájemné a Dodatečné nájemné dohromady „**Nájemné**“).
- 3.2 Nájemce se zavazuje učinit všechny kroky k tomu, aby dohodl se současnými nájemci změnu jejich nájemních smluv v Nemovitostech na podnájemní smlouvy v souladu s předchozím článkem. Dokud nebudou nájemní smlouvy změněny dle předchozí smlouvy na podnájemní, je nájemce oprávněn využívat pouze volné prostory, které nejsou předmětem nájmu. I v takové situaci je Nájemce povinen hradit Nájemné, ale současně je oprávněn vybírat nájemné od stávajících nájemců, které si může ponechat v souladu s pravidly uvedenými v předchozím článku.

- 3.3 Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že služby spojené s užíváním Nemovitostí bude hradit Nájemce na základě jim sjednaných smluv s jejich poskytovateli.
- 3.4 Strany prohlašují, že výše Nájemného je cenou obvyklou, tedy běžnou cenou dosahovanou v dané lokalitě pro srovnatelné nemovitosti mezi vzájemně nezávislými osobami v době uzavření Smlouvy.
- 3.5 Nájemné bude Nájemce hradit za celý kalendářní rok nejpozději do 30 po skončení kalendářního roku, za nějž se Nájemné platí, a to převodem na bankovní účet Pronajímatele.

4. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 4.1 Za předpokladu, že Nájemce splní veškeré své závazky z této Smlouvy, je Pronajímatel povinen zajistit Nájemci řádné a nerušené užívání nájemních práv Nájemce po Dobu nájmu.
- 4.2 Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli a všem Pronajímatelem zmocněným osobám vstup do Budovy nebo na Nemovitosti:
- (a) kdykoliv pro odůvodněné účely a/nebo z důvodů zamýšlených touto Smlouvou, a to zejména pokud je to vyžadováno (i) revizními technikami; (ii) orgány státní správy; nebo (iii) pojišťovnou poskytující pojištění Budovy;
 - (b) spolu s Nájemcem či osobou jím pověřenou v pracovních dnech v běžných provozních hodinách Nájemce, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, jakož i provádění údržby, úklidu, nutných oprav či kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení nebo úprav Nemovitostí nebo úprav a/nebo oprav v rámci Budovy. Pronajímatel se zavazuje, že při těchto činnostech bude dbát, aby co nejméně narušoval běžný provoz Nájemce;
 - (c) ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu Nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav.

V souvislosti s výše uvedeným bere Nájemce na vědomí, že Pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k Nemovitostem. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu Pronajímatele vyměnit zámky k Nemovitostem.

- 4.3 Pronajímatel je oprávněn dle svého uvážení provádět opravy a rekonstrukce v nebo na Nemovitostech, za předpokladu, že v dostatečném časovém předstihu před započítím takových prací Nájemci zašle písemné oznámení a bude brát ohled na provoz Nájemce. Nájemce je však povinen strpět případné přiměřené imise (hluk, vibrace, zápach apod.), které se v průběhu těchto činností mohou vyskytnout a není oprávněn požadovat z těchto důvodů slevu z Nájemného či jiných plateb stanovených v této Smlouvě, náhradu škody či ukončení této Smlouvy z těchto důvodů. Pronajímatel se zavazuje upozornit Nájemce alespoň dva (2) týdny předem v případě potřeby podstatných oprav (s výjimkou případů nouze), během nichž mohou být práva Nájemce z této Smlouvy omezena. Pokud však takový stav brání Nájemci v řádném užívání podstatné části Nemovitostí po dobu delší než pět (5) pracovních dnů, je Nájemce oprávněn požadovat přiměřenou slevu na Nájemném za tu část Nemovitostí, která se v důsledku oprav stala neuživatelnou.

5. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

- 5.1 Nájemce se zavazuje:
- (a) platit řádně a včas Nájemné a pečovat o Nemovitosti tak, aby na nich nevznikla škoda,
 - (b) neuchovávat v Budově nebo na Nemovitostech odpad, hořlavé a nebezpečné materiály, ani materiály šířící zápach,
 - (c) dodržovat veškerá protipožární a hygienická ustanovení a normy pro provoz nemovitostí a jejich příslušenství,
 - (d) uzavřít platnou pojistnou smlouvu o pojištění Budovy a věcí v nich se nacházejících a pojištění škody způsobené třetím osobám, a to na vlastní náklady.
- 5.2 Nájemce bude udržovat Nemovitosti (včetně jejich exteriérů) v dobrém a řádném stavu a čistit je a uklízet po celou Dobu nájmu. Nájemce bude zajišťovat nutné opravy a údržbu Nemovitostí, s výjimkou oprav, které má zajišťovat Pronajímatel dle článku 5.4 níže.

- 5.3 Nájemce bude Nemovitosti užívat tak, aby nebyly užíváním poškozovány nad rámec běžného opotřebení. Nebude-li Nájemce udržovat Nemovitosti v souladu s touto Smlouvou, bude Pronajímatel oprávněn provést údržbu a opravy sám na náklady Nájemce.
- 5.4 Pronajímatel bude zajišťovat veškeré opravy a údržbu Nemovitostí, s výjimkou oprav a údržby, za jejichž provedení je zodpovědný Nájemce dle článku 5.2 výše, a to:
- (a) strukturálních a stavebních částí Budovy, jako je střecha, nosné zdi a konstrukce, dále potrubí, průduchy, okapy, svody, odvodnění/kanály, kabely, vedení, dráty, měřiče, uzávěry/sifony, ventily a ostatní media, zařízení, vybavení nebo přístroje pro vedení, kontrolu, nebo měření vody, půdy, plynu, elektrické energie, telefonu a ostatních elektrických impulsů, ovzduší, kouře a spalin a ostatních zařízení podobné povahy sloužící Budově, technologická zařízení Budovy, s výjimkou případů, kdy potřeba provedení takové opravy/údržby bude způsobena jednáním Nájemce (jednáním Nájemce se pro účely tohoto článku rozumí i jednání jeho zaměstnanců, dodavatelů, návštěvníků a dalších osob, jimž umožnil Nájemce vstup do nebo na Nemovitosti);
 - (b) stavebních, technických a zařizovacích částí Budovy s výjimkou případů, kdy potřeba provedení takové opravy/údržby bude způsobena jednáním Nájemce.
- 5.5 Nájemce je povinen odstranit bez zbytečného odkladu a na své náklady poškození Nemovitostí, která způsobil on nebo osoby zdržující se v nich s jeho souhlasem nebo vědomím. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly v nebo na Nemovitostech bez ohledu na to, zda byly způsobeny, zapříčiněny nebo úmyslně provedeny Nájemcem či nikoli, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést, a dále umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, měření apod., jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto jeho povinností Pronajímateli vznikla.
- 5.6 Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební změny, instalace, zhodnocení a fixní instalace, rekonstrukce nebo jiné fyzické změny v Nemovitostech, na nich nebo kolem nich ani žádat o jakákoliv správní rozhodnutí, souhlasy nebo povolení k jejich provedení nebo užívání (dále jen „**Úpravy**“) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 5.7 Pronajímatel souhlasí s tím, že v souladu s § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o daních z příjmů**“), je Nájemce oprávněn odepisovat náklady na veškeré povolené Úpravy, které odpovídají definici technického zhodnocení podle § 33 Zákona o daních z příjmů, jež sám zaplatil, pokud to povolují příslušné právní předpisy, Úpravy byly schváleny Pronajímatelem, a není-li dále v této Smlouvě sjednáno jinak. Bude-li způsob odepisování prací provedených Nájemcem upraven nově přijatou novelou nebo zákonem, způsob odepisování stanovený v tomto článku se přiměřeným způsobem změní.
- 5.8 Nájemce je povinen dodržovat při výkonu své živnostenské činnosti veškerá zákonná ustanovení a udržovat veškerá oprávnění a jiná povolení, která Nájemce v plném rozsahu opravňují k realizaci podnikatelské činnosti v nebo na Nemovitostech tak, aby nemohlo dojít ke zrušení oprávnění k podnikání Nájemce během Doby nájmu.
- 5.9 Nájemce není oprávněn v nebo na Nemovitostech provádět jakékoli změny stavebního nebo dispozičního charakteru nebo úpravy technického vybavení bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 5.10 Nájemce je oprávněn umístit informační panel běžné velikosti s logem Nájemce (dále jen „**Označení**“) na místech, která určí Pronajímatel s tím, že přesné umístění, typ, velikost, podoba, technické a estetické provedení budou podléhat předchozímu souhlasu Pronajímatele. Nájemce je oprávněn umístit Označení na Nemovitosti v souladu se specifikací odsouhlasenou Pronajímatelem bezplatně.
- 5.11 Povinnosti Nájemce týkající se Nemovitostí se přiměřeně vztahují i na Movité věci.

6. UKONČENÍ NÁJMU

6.1 Tato Smlouva může být ukončena pouze:

- (a) písemnou dohodou Stran k datu uvedenému v takové dohodě;
- (b) v případě výpovědi některé ze Stran uplynutím výpovědní doby.

- 6.2 Strany jsou oprávněny tuto Smlouvu vypovědět, přičemž výpovědní doba činí tři (3) měsíce a začíná běžet prvním dnem následujícího kalendářního měsíce po doručení písemné výpovědi druhé Straně.
- 6.3 V případě ukončení této Smlouvy je Nájemce povinen nejpozději ke dni ukončení nájmu Nemovitosti vyklidit a předat je zpět společně s Movitými věci Pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, s ohledem na běžné opotřebení při běžném užívání. Škody způsobené Nájemcem v Budově nebo na Nemovitostech a na zařízení a vybavení Budovy a na Movitých věcech je Nájemce povinen uhradit nebo odstranit na své náklady nejpozději v den předání Nemovitostí Pronajímateli. Pronajímatel má právo v případě, že Nájemce nevyklidí Nemovitosti nebo nepředá Movité věci do tří (3) dnů po ukončení nájmu za přítomnosti svědka Nemovitosti vyklidit, a věci Nájemci uskladnit, a to na nebezpečí a náklady Nájemce. Nájemce s tímto postupem vyslovuje souhlas a svým podpisem na této Smlouvě níže uděluje Pronajímateli zvláštní plnou moc k takovému jednání.
- 6.4 Ukončením Smlouvy z jakéhokoliv důvodu není žádná Strana zproštěna závazku zaplatit všechny částky, které se staly splatnými druhé Straně až do doby ukončení Smlouvy nebo splnění takových jiných závazků, jejichž plnění přetrvává dobu trvání této Smlouvy.

7. MLČENLIVOST

- 7.1 Žádná ze Stran nesmí poskytnout jakékoli třetí straně jakékoliv informace o této Smlouvě, jejích podmínkách a jednáních s ní spojených, které se týkají druhé Strany, bez předchozího písemného souhlasu této druhé Strany, s výjimkou (i) svých poradců vázaných povinností mlčenlivosti ve stejném rozsahu jako Strany, (ii) příslušných státních a jiných správních úřadů a soudů, pokud jsou Strany povinny podle obecně závazných předpisů jim tyto informace poskytnout, nebo (iii) informací, které jsou nebo se stanou veřejně dostupnými jinak než porušením této Smlouvy.

8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 8.1 Strany nejsou oprávněny postoupit jakákoli práva, pohledávky ani nároky vyplývající z této Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu druhé Strany. Práva a povinnosti z této Smlouvy přecházejí na dědice Stran.
- 8.2 Tato Smlouva je uzavřena písemně, ve formě listiny. Strany výslovně sjednávají, že tuto Smlouvu lze měnit či rušit pouze písemně, a to formou listinného, vzestupně číslovaného dodatku.
- 8.3 Bude-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy shledáno příslušným soudem nebo jiným orgánem neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, bude takové ustanovení považováno za vypuštěné ze Smlouvy a ostatní ustanovení této Smlouvy budou nadále trvat, pokud z povahy takového ustanovení nebo z jeho obsahu anebo z okolností, za nichž bylo uzavřeno, nevyplývá, že je nelze oddělit od ostatního obsahu této Smlouvy. Strany v takovém případě bez zbytečného odkladu uzavřou takové dodatky k této Smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným ustanovením.
- 8.4 Tato Smlouva (včetně mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s ní) a její výklad se řídí právem České republiky, zejména Občanským zákoníkem. Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Smlouvy se neuplatní ustanovení § 1765, § 1766, § 1805 odst. 2, § 1977 - § 1979, § 2000, § 2002 až 2004, § 2008, § 2210 odst. 2 a 3, § 2221 odst. 2, § 2223, § 2227, § 2233, § 2287, § 2303, § 2305, § 2308, § 2309, § 2311, § 2314 a § 2315 Občanského zákoníku.
- 8.5 Jakékoli spory vyplývající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní budou řešeny soudy České republiky.
- 8.6 Tato Smlouva je vyhotovena a podepsána ve dvou (2) shodných vyhotoveních v jazyce českém, přičemž každá Strana obdrží 1 vyhotovení.

Pronajímatel

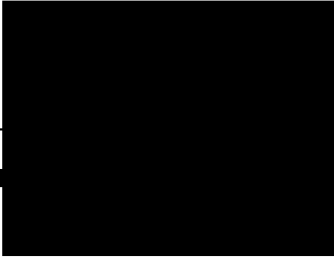
Místo:

Praha

Datum:

22. 05. 2019

Za **INTERAGENCIE Dobříš, s.r.o.:**



Ing. Jiří Brezík

jednatel

Nájemce

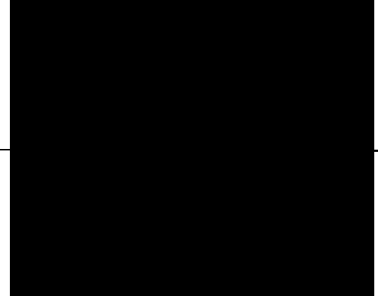
Místo:

Praha

Datum:


22. 05. 2019


Za **INTERAGENCIE Mohelnice, s.r.o.**



Ing. Jiří Brezík

jednatel

 **INTERAGENCIE**
INTERAGENCIE Dobříš, s.r.o.
Dělostřelecká 232/31, Střešovice
162 00 Praha 6 - DIČ: CZ01801538

 **INTERAGENCIE**
INTERAGENCIE Mohelnice, s.r.o.
Dělostřelecká 232/31, Střešovice
162 00 Praha 6 - DIČ: CZ05630509