

Smluvní strany, tj.

ČPP Transgas, s.p., IČ 00002674, DIČ CZ00002674, se sídlem 101 00 Praha 10 – Vršovice, Kodaňská 1441/46, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. ALX 117, zastoupená ředitelem Mgr. Bc. Davidem Raisem

(dále jen „pronajímatel“)

a

Keboola Czech s.r.o., IČ 28502787, DIČ CZ2850287, se sídlem Dělnická 191/27, Holešovice, 170 00 Praha 7, zapsaná u Městského soudu v Praze, sp.zn. H 2060, zastoupený jednatelem Petrem Šimečkem

(dále jen „nájemce“)

uzavřely podle ustanovení § 2302 a násl. občanského zákoníku č.89/2012 Sb. v platném znění (dále jen „OZ“) tuto

Smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání

I. Předmět nájmu

1.1. Pronajímatel má právo hospodaření k věci nemovité, která je ve vlastnictví České republiky, a to budovy na adrese Dělnická 191/27, č.p. 191 na parc. č. 857, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 377 m², způsob využití: jiná stavba, vše zapsáno na LV č. 793, kat. území Holešovice, u Katastrálního úřadu pro Hl. město Prahu (dále jen věc nemovitá). V této věci nemovité jsou prostory sloužící podnikání specifikované v odst. 1.2., které pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci.

1.2. Specifikace prostor sloužících k podnikání:

Nebytové prostory v budově č.p. 191 na parc. č. 857, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.377 m², způsob využití: jiná stavba, nebytové prostory jsou označeny jako A1.A, A1.B, A2.C, B2 a C2 o celkové ploše 773 m². Nemovité věci jsou vedeny Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha pro obec Praha, katastrální území Holešovice (dále jen prostory).

1.3. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost je pojištěna proti živelným pohromám (požár, povodeň, vichřice).

1.4. Prostory (odst.1.2.) pronajímatel pronajímá nájemci za podmínek sjednaných touto smlouvou a nájemce s těmito podmínkami bez výhrad souhlasí.

1.5. Nájemce si prostory prohlédl, seznámil se s jejich stavem a nemá v tomto směru žádné pochybnosti nebo nejasnosti; konstatuje, že jsou způsobilé k činnostem, pro které je nájímá.

1.6. Nájemce bude prostory používat v souladu s předmětem své podnikatelské činnosti jako skladovací, parkovací a kancelářské prostory.

Ke změně tohoto účelu užívání musí mít nájemce předchozí písemný souhlas pronajímatele.

II. Práva a povinnosti pronajímatele

2.1. Pronajímatel je povinen:

a/ umožnit nájemci užívání prostor v souladu s touto smlouvou a řádně plnit závazky, které pro něho z této smlouvy vyplývají,

b/ provádět na svůj náklad nutné opravy přesahující rámec běžných oprav a běžné údržby v rozsahu určeném nařízením vlády č. 308/2015 Sb. a převyšující částku 5.000,-Kč u jednotlivých případů,

c/ udržovat objekt resp. prostory sloužící k podnikání v provozuschopném stavu s výjimkou zásahů způsobených vyšší mocí, které nemůže ovlivnit.

2.2. Pronajímatel je oprávněn provádět opravy a stavební úpravy domu, objektu nebo prostor, které jsou nezbytné nebo účelné pro údržbu nebo odvrácení hrozící škody a to i bez souhlasu nájemce (§ 2210 odst. 1). Podle naléhavosti je povinen jejich provádění předem oznámit nájemci a při jejich provádění postupovat tak, aby pokud možno nedošlo k omezení běžného provozu nájemce. Nájemce je povinen prostory nebo jejich část přicházející v úvahu pro tyto práce zpřístupnit a nesmí bezdůvodně v provádění těchto prací bránit. Postup pronajímatele podle tohoto odstavce není důvodem pro vypovězení smlouvy nájemcem bez výpovědní doby.

2.3. Pronajímatel má právo kontrolovat, zda nájemce řádně plní své povinnosti a zda prostory jsou užívány v souladu s podmínkami této smlouvy.

III. Práva a povinnosti nájemce

3.1. Nájemce je povinen:

a/ prostory používat výhradně v souladu s podmínkami této smlouvy a k účelům, pro které byly pronajaty (odst.1.6.),

b/ při využívání prostor jednat tak, aby v těchto prostorách nezpůsobil pronajímateli škodu poškozením nebo opotřebením nad rámec obvyklého opotřebení. Způsobenou škodu je povinen pronajímateli nahradit. Odpovídá přitom pronajímateli i za veškeré škody, které v prostorách způsobily třetí osoby, jimž do nich umožnil přístup,

c/ při využívání prostor jednat tak, aby svojí činností nezpůsobil pronajímateli škodu ani mimo prostory (tj. v nemovitosti, případně jejím okolí) anebo touto činností neomezil práva

pronajímatele nebo ostatních oprávněných uživatelů nemovitosti. Pokud by se tak stalo, je povinen zjednat nápravu a uhradit způsobenou škodu,

d/ o pronajaté prostory, příslušenství a zařízení řádně pečovat a udržovat je na svůj náklad v odpovídajícím stavu (včetně vymalování a průběžných oprav, pokud nebude taková potřeba vyvolána zaviněním pronajímatele) a na svůj náklad odstranit poškození jím zaviněná. Nájemce se zavazuje dodržovat a kontrolovat protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy a opatření v prostorech vč. rozvodů elektřiny, vody a tepla a je povinen provádět v prostorách na své náklady běžnou údržbu a běžné opravy, a to včetně údržby (kontroly) stanovené obecně platnými právními předpisy. Nájemce se zavazuje udržovat a opravovat na své náklady rozvody médií v pronajatých prostorech,

e/ poškození a vady pronajatých prostor je nájemce povinen bezodkladně oznámit pronajímateli a je povinen zajistit jejich neprodlenou opravu, pokud za ně odpovídá; za poškození pronajatých prostor je povinen nájemce zaplatit (pokud nezajistí na své náklady opravu apod.) náhradu a veškeré náklady za opravu, způsobí-li škodu sám, jeho zaměstnanci, zákazníci nebo návštěvníci, jemu smluvně zavázaní partneři či opraváři, nebo osoby pro něj pracující atd.,

f/ jakékoliv úpravy nad rámec běžné údržby a běžných oprav provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele,

g/ včas upozornit pronajímatele na hrozící škodu a včas uplatnit požadavky na nutné opravy (nutnou údržbu, kontrolu) přesahující obvyklý rámec, které jsou povinností pronajímatele,

h/ pojistit svou odpovědnost za škodu v souvislosti s nájmem a pronajímateli předložit kopii této pojistné smlouvy.

i/ dodržovat „Stanovení organizace zabezpečení požární ochrany,“

3.2. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po předchozím ohlášení za přítomnosti nájemce vstup do prostor a zkontrolovat, zda jsou užívány v souladu s touto smlouvou.

3.3. Nájemce není oprávněn umožnit třetím osobám užívání prostor ani jejich části jinak než formou podnájmu za podmínek uvedených v čl. IV.

3.4. Nájemce bere na vědomí, že v souvislosti s případnou stavební aktivitou pronajímatele v objektu může dojít k přechodnému zhoršení úrovně nájmu (hluk, prach, omezení pohybu po objektu apod.), tyto práce však nesmějí znemožnit řádné užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu. Z důvodu přechodného zhoršení, které neznemožní užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu a ve sjednaném rozsahu, nájemce nebude uplatňovat slevu z nájmu.

3.5. Nájemce se zavazuje, že nepřevéde bez písemného souhlasu pronajímatele na jiného práva vyplývající z této nájemní smlouvy ani uzavřený nájemní vztah. Porušení tohoto ustanovení může mít za následek výpověď této nájemní smlouvy ze strany pronajímatele s jednoměsíční výpovědní dobou, jejíž běh začne prvním dnem následujícím po doručení výpovědi nájemci. Na tomto se smluvní strany výslovně dohodly.

3.6. Pronajímatel souhlasí s umístěním informačních tabulí nájemce v rozměrech a provedení předem písemně schválených pronajímatelem u vstupu do domu a u pronajímaných prostor. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen tyto informační tabule na své náklady nejpozději v den skončení nájmu odstranit a odstranit i veškeré změny či škody způsobené instalací tabulí.

3.7. Stavební úpravy nebo jiné úpravy pronajatých prostor a zařízení v nich se nacházejících

smí nájemce provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a výhradně na svůj náklad a odpovědnost.

IV. Podnájem

4.1. Nájemce je oprávněn dát prostory nebo jejich část do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

4.2. Pro podnájemce platí přiměřeně ustanovení smlouvy týkající se práv a povinností nájemce (např. odst. 1.6.).

4.3. Nájemce je povinen sám na své náklady zabezpečit, aby podnájemce prostory po skončení podnájmu vyklidil. Pokud podnájemce prostory nevyklidí ani ke dni skončení nájmu, odpovídá nájemce pronajímateli za nesplnění své povinnosti ke dni skončení nájmu prostory vyklidit a vyklizené předat pronajímateli (čl. VII).

V. Nájemné

5.1. Nájemné za prostory a úhrada za plnění spojená s nájmem prostor byly stanoveny vzájemnou dohodou smluvních stran v souladu s ustanoveními OZ a zákona č. 67/2013 Sb. v platném znění. Pronajímatel i nájemce jsou plátcí DPH.

5.2. Nájemné za prostory uvedené v odst. 1.2. písm. a) a b) bylo vzájemnou dohodou smluvních stran stanoveno na 195.000,- Kč (slovy sto devadesát pět tisíc korun českých) měsíčně.

Nájemné se zvyšuje o DPH ve výši stanovené obecně právními předpisy.

5.3. V případě, že nájem nebude trvat po dobu celého kalendářního měsíce, bude platba stanovena podle počtu dní skutečné doby trvání nájmu v příslušném kalendářním měsíci.

5.4. Pronajímatel bude zabezpečovat pro nájemce služby a energie spojené s nájmem, případně umožní nájemci čerpání služeb zabezpečených pronajímatelem pro objekt jako celek a nájemce se zavazuje hradit mu za to dohodnutou úhradu. K uvedeným částkám bude připočítána DPH ve výši stanovené obecně právními předpisy. Podrobnosti ohledně rozsahu těchto služeb, ceně za služby jsou uvedeny v příloze č. 2 této smlouvy.

5.5. Nájem včetně DPH (odst. 5.2.) je splatný předem, nejpozději do 28. dne každého kalendářního měsíce, za který má být úhrada provedena, na základě daňového dokladu pronajímatele bezhotovostně na účet pronajímatele č. 27-3541250217/0100, přičemž pronajímatel je povinen vystavit tuto fakturu nejpozději k 15. dni příslušného kalendářního měsíce. Variabilním symbolem bude vždy příslušné číslo faktury. Dnem uskutečnění dílčího plnění je první den každého kalendářního měsíce.

5.6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit jednou ročně počínaje rokem 2026 dohodnutou výši nájemného o oficiální míru inflace za uplynulý kalendářní rok zveřejněnou

pro ČR příslušným orgánem (ke dni uzavření této smlouvy Český statistický úřad). Úpravu nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemně s tím, že nájemce bude novou výši nájemného hradit vždy s účinností od 1.5. příslušného kalendářního roku.

5.7. V případě prodlení s platbou nájemného či jiných plateb je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení.

5.8. Povinnost hradit nájemné trvá i po dobu, kdy bude z objektivních důvodů omezen provoz v okolí nemovitosti (např. rekonstrukce silnice, plynového a elektrického vedení, vyšší moc).

5.9. Povinnost platit nájemné a úhradu za služby vzniká nájemci dnem vzniku nájmu a končí dnem zániku nájmu, a to bez ohledu na okamžik nastěhování a vyklizení prostor.

VI. Jistota

6.1. Smluvní strany ujednaly složení jistoty ve výši dvou měsíčního nájmu (odst. 5.2).

6.2. Nájemce se zavazuje do 30.11.2024 složit na účet pronajímatele (odst. 5.5.) k zajištění nájemného, plnění souvisejících s nájmem, pokud budou pronajímatelem poskytována a úhrady za ev. další plnění poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním prostor a k úhradě jiných svých závazků vůči pronajímateli v souvislosti s nájmem jistotu ve výši 390.000,- Kč.

6.3. Pronajímatel je oprávněn při skončení nájmu si vůči této kauci započíst své pohledávky vůči nájemci.

6.4. Jistotu je pronajímatel povinen vyúčtovat nájemci nejpozději do 20ti dnů od převzetí prostor od nájemce. Jistota se neúročí.

VII. Předání a převzetí prostor

7.1. Nájemce převezme prostory uvedené v odstavci 1.2. dne 1. října 2024

7.2. Prostory jsou předány v pořádku ve stavu ve stavu umožňujícím jejich řádné užívání.

7.3. Nájemce se zavazuje nejpozději v poslední den nájmu prostory vyklidit a vyklizené předat pronajímateli. Je-li nájemce v prodlení s vyklizením a předáním prostor pronajímateli, zavazuje se zaplatit pronajímateli náhradu ve výši sjednaného nájemného až do dne, kdy dojde ke skutečnému odevzdání prostor a navíc smluvní pokutu ve výši měsíčního nájemného za každý i započatý měsíc zpoždění. Nárok pronajímatele na náhradu škody tím není dotčen.

7.4. Při skončení nájmu je nájemce povinen uvést prostory do stavu, v němž byly ke dni jejich předání (odst. 7.1.) s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud nájemce provede v prostorách bez písemného souhlasu pronajímatele stavební nebo jiné úpravy, platí jeho povinnost při skončení nájmu prostory uvést na své náklady do původního stavu, pokud se písemně nedohodne s pronajímatelem jinak.

7.5. Změny v prostorách provedené bez předchozího písemného souhlasu pronajímatel nezakládají nájemci právo na úhradu nákladů s nimi spojených.

7.6. Smluvní strany se výslovně dohodly pro případ, že nejpozději do patnácti dnů po skončení nájmu nájemce prostory v souladu s touto smlouvou nevyklidí a vyklizené nepředá pronajímateli, je pronajímatel oprávněn sám, popřípadě prostřednictvím třetích osob prostory na náklady nájemce otevřít, vstoupit do nich, vyměnit zámky a vystěhovat osoby a předměty v prostorách se nalézající, prostory uzamknout a vystěhované předměty uskladnit na náklady nájemce na vhodném místě, přičemž nájemce jej k těmto úkonům výslovně zmocňuje. O těchto opatřeních je pronajímatel povinen nájemce uvědomit spolu s výzvou k převzetí uskladněných předmětů. Nájemce tímto výslovně zmocňuje pronajímatele, aby v případě, že si nájemce nepřevzme výzvu k převzetí uskladněných předmětů, nebude-li možné mu tuto výzvu doručit, případně nevyzvedne-li si nájemce uskladněné předměty do tří měsíců od jejich uskladnění, prodal tyto předměty ve veřejné dražbě a z výtěžku této veřejné dražby pronajímatel uspokojil své pohledávky za nájemcem z titulu nákladů na uskladnění, náhrady škody, dlužného nájemného, nedoplatek za služby a jiné. Zbylou část výtěžku veřejné dražby pak pronajímatel vyplatí nájemci.

VIII. Ostatní ujednání

8.1. Pronajímatel má pro případ mimořádné situace v zapečetěné obálce kopii klíčů od vstupních dveří do prostor; obálka je podepsaná nájemcem. Vymění-li nájemce zámky, či vložky do zámků do prostor z důvodu ztráty klíčů, či z jiných důvodů, je povinen to neprodleně oznámit pronajímateli a kompletní sadu nových klíčů mu předat k úschově do zapečetěné obálky nejpozději do 5ti dnů ode dne, kdy k výměně zámků, či vložek do zámků, došlo. O použití těchto klíčů je pronajímatel povinen nájemce neprodleně informovat.

8.2. Nájemce nemá nárok na jakoukoli náhradu za ev. převzetí zákaznické základny v souvislosti s ukončením této smlouvy ve smyslu § 2315 OZ. Každá strana na sebe přebírá nebezpečí změny okolností zejména ve smyslu § 1765 odst. 2, § 2000 odst. 1 OZ a § 2287.

8.3. Pro operativní řešení vzájemných vztahů podle této nájemní smlouvy zmocňují smluvní strany tyto své zástupce

a)

b)

F

Uvedení zástupci jsou oprávněni řešit běžné záležitosti týkající se nájmu, jejich rozhodnutí však musí být v rámci této nájemní smlouvy, kterou nejsou oprávněni jakkoliv měnit nebo upravovat.

IX. Trvání smlouvy

9.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

9.2. Skončení nájemního vztahu:

- a/ písemnou dohodou smluvních stran k dohodnutému datu,
- b/ písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran i bez udání důvodu s šestiměsíční výpovědní lhůtou,
- c/ pronajímatel je oprávněn v případě prodlení nájemce s úhradou platby nájemného nebo navazujících služeb delším než 30 dnů, písemně vypovědět nájemní smlouvu s výpovědní dobou 14 dní. Výpovědní doba počíná v tomto případě běžet dnem doručení nájemci,
- d/ poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, přičemž se § 2291 OZ použije obdobně,
- e/ ostatní ujednání v textu smlouvy týkající se jejího ukončení nejsou dotčena.

9.3. Výpovědní lhůta stanovená v měsících počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následující po kalendářním měsíci, v němž byla doručena druhé smluvní straně.

9.4. Ohledně doručování se smluvní strany dohodly tak, že pokud prostřednictvím držitele poštovní licence doporučeně zasláná zásilka nebude adresátem z jakéhokoli důvodu převzata, považuje se za den doručení den, kdy nepřevzatá zásilka bude vrácena zpět odesílateli.

X. Ostatní ujednání

Nájemce se s pronajímatelem dohodli, že pokud si nájemce na svoje náklady, avšak s předchozím písemným souhlasem pronajímatelem, zajistil instalaci klimatizačních jednotek v pronajatých prostorech a pronajímatel ukončil jednostranně, bez zavinění nájemce, tuto nájemní smlouvu v období 7 let ode dne uzavření této nájemní smlouvy, je pronajímatel povinen od nájemce tyto instalované klimatizační jednotky odkoupit, a to za zůstatkovou cenu k datu skončení nájemní smlouvy, kterou se pro účely této smlouvy rozumí cena pořízení, která byla odsouhlasena pronajímatelem, zmenšená vždy o 1/7 za každá i započatý kalendářní rok trvání této nájemní smlouvy.

XI. Závěrečná ustanovení

11.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.

11.2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou exemplářích, každá smluvní strana obdrží jeden.

11.3. Jakékoliv změny nebo doplňky této smlouvy lze provádět pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma stranami; to neplatí, pokud pro některá ustanovení tato smlouva připouští z uvedené zásady výjimku.

11.4. Ve věcech touto smlouvou výslovně neupravených se smluvní strany budou řídit ustanoveními občanského zákoníku a ostatních obecně platných právních předpisů.

11.5. Žádná strana smlouvy se necítí být ve vztahu ke druhé straně smlouvy slabší stranou ve smyslu občanského zákoníku.

11.6. Smluvní strany se zavazují případné spory vyplývající z uzavřeného nájemního vztahu řešit především vzájemným jednáním a dohodou, bez jednostranných kroků odporujícím této smlouvě a dobrým mravům, s cílem vyřešit předmět sporu opatřením učiněným příslušnou smluvní stranou. Nedojde-li k dohodě o sporné záležitosti, může se kterákoli smluvní strana obrátit k soudu.

11.7. Přílohy citované v textu smlouvy tvoří její nedílné součásti.

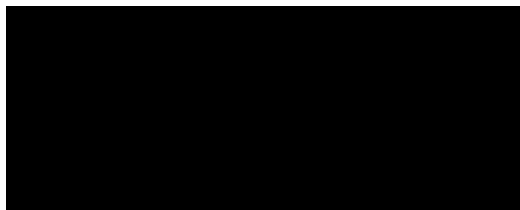
11.8. Smluvní strany shodně prohlašují, že všechna ujednání této smlouvy považují za řádně určené, srozumitelné a jasně vymezené, zavazují se neuplatňovat neplatnost této smlouvy nebo její části a tento závazek nepovažují za závazek přijatý v rozporu s dobrými mravy.

11.9. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, souhlasí s jejím obsahem, že smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné a pravé vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy

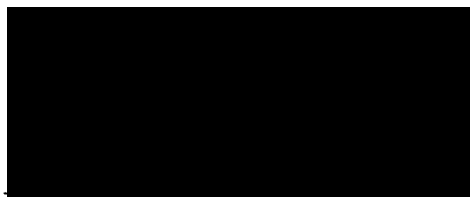
Principy výpočtu energií a ostatních služeb spojené s nájmem poskytované nebo zajišťované nájemci pronajímatelem

V Praze dne 1. října 2024



nájemce

V Praze dne 6. října 2024



pronajímatel

Příloha č. 1 - základní principy propočtu služeb spojených s užíváním pronajatých prostor

Pronajímatel bude nájemci poskytovat nebo zajišťovat pro pronajaté prostory (dále jen „prostory“) dohodnuté energie a média (dále jen „energie“) a dohodnuté služby a nájemce za to bude pronajímateli hradit sjednanou úhradu vypočtenou podle principů, jak je dále uvedeno.

1. Energie

Nájemce bude hradit za energie, jimiž se rozumí:

- a) Elektrická energie ve výši účtované dodavatelskými organizacemi ve spojení s údaji naměřenými na samostatném měřidle elektro, případně s m² pronajaté plochy, pokud takové samostatné měřidlo nebylo instalováno.
- b) Teplo a teplá voda ve výši účtované dodavatelskými organizacemi podle údajů naměřených na samostatném měřidle příslušné sekce ve spojení s m² pronajaté plochy.
- c) Voda ve výši účtované dodavatelskými organizacemi podle údajů naměřených na samostatném měřidle příslušné sekce ve spojení s m² pronajaté plochy.
- d) Plyn ve výši účtované dodavatelskými organizacemi podle údajů naměřených na samostatném měřidle příslušné sekce ve spojení s m² pronajaté plochy, pokud nájemce využívá dodávky plynu.
- e) Úklid pronajatých prostor ve výši účtované dodavatelskými organizacemi případně ve spojení s m² pronajaté plochy, pokud nájemce využívá úklid poskytovaný pronajímatelem.

2. Ostatní služby

Ostatními službami se rozumí zejména svoz komunálního odpadu, kamerový systém, systém elektronického přístupu do pronajatých prostor, úklid společných prostor, spotřebovaná elektrická energie za osvětlení společných prostor, příspěvek na správu objektu atd. Tyto služby budou hrazeny ve výši dodavatelských faktur podle m² pronajaté plochy a/nebo podle počtu osob využívajících pronajaté prostory.

3. Úhrada plateb (bod 1 a 2) bude prováděna na účet pronajímatele, na nějž je podle smlouvy hrazeno nájemné, současně s úhradou nájemného na základě daňových dokladů vystavovaných pronajímatelem, které musí být doručeny nájemci aspoň tři pracovní dny před splatností.

4. Nájemce není oprávněn uzavírat smlouvy na dodávky energií (bod 1) do prostor přímo s dodavatelskými organizacemi; to neplatí, pokud se smluvní strany písemně dohodnou jinak.