



## Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

### Smluvní strany:

Ing. Eva Raabová,

Ing. Naděžda Velemínská,

Jan Panocha,

Vladimír Panocha,

všichni na straně jedné jako spoluvlastníci nemovitostí a pronajímatelé (dále jen „pronajímatel“)

a

Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest, státní příspěvková organizace, se sídlem Praha 2, Nové Město, Štěpánská 15, PSČ 120 00, identifikační číslo 71377999,

**zastoupena Mgr. Ing. Karlem Kučerou, generálním ředitelem**

na straně druhé jako nájemce (dále jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu:

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání:

### I.

#### Popis nemovitostí

1. Pronajímatelé jsou spoluvlastníky nemovitostí, a to pozemku parcelní číslo 1938 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1417 m<sup>2</sup> a budov Nové Město č.p. 566 na pozemku parcelní číslo 1938 v katastrálním území Nové Město, obec Praha, okres Hl.m. Praha. Nemovitosti jsou pod adresou Praha 2, Nové Město, Žitná 566/18, PSČ 120 00.
2. Na pozemku parcelní číslo 1938 jsou postaveny dvě budovy a to budova přiléhající k ulici Žitná (dále jen „přední budova“) s průjezdem do dvora (dále jen „dvůr“) a budova v zadním traktu dvora (dále jen „zadní budova“). Umístění jednotlivých budov a dvora je uvedeno v popisu půdorysu budov, který tvoří přílohu a nedílnou součást této smlouvy.

### II.

#### Předmět nájmu a účel nájmu

1. Pronajímatelé touto smlouvou pronajímají nájemci **nebytové prostory v 1. nadzemním podlaží přední budovy s vchodem vlevo v průjezdu do dvora a s možností vchodu z ulice Žitná vlevo od vrat průjezdu (dále jen „předmět nájmu“)** se všemi součástmi a příslušenstvím. Celková výměra místností činí **182,13 m<sup>2</sup>**.
2. Nájemce je oprávněn využívat s předmětem nájmu společný průjezd v přední budově a je oprávněn k přístupu ke společnému boxu na nádoby na domovní odpad umístěném ve vnitřním dvoře.
3. Nájemce bude předmět nájmu užívat k provozování kanceláří v rámci své činnosti (předmětu podnikání) poradenství v oblasti podpory podnikání, investic a řízení, ke kterým byl zřízen jako státní příspěvková organizace.
4. Nájemce je oprávněn umístit na přední budovu a na vstup do pronajatých prostor své firemní označení v místě obvyklé velikosti a provedení.

### III.

#### Doba nájmu

Pronajímatelé pronajímají nájemci předmět nájmu na dobu neurčitou, a to **ode dne 1. května 2016**.

### IV.

#### Nájemné

1. Smluvní strany sjednaly dohodou nájemné za předmět nájmu **ve výši 54.639,- Kč měsíčně (slovy: padesát čtyři tisíce šest set třicet devět korun českých) bez DPH**. Nájemné je splatné za kalendářní měsíc vždy do 15. dne měsíce na účty pronajímatelů podle jejich spoluvlastnických podílů na nemovitostech takto:
  - a) na účet číslo
  - b) na účet číslo
  - c) na účet číslo 2
  - d) na účet číslo 1

nebo na jiný účet příslušného pronajímatele, který příslušný z pronajímatelů sdělí písemně nájemci nejméně deset dnů přede dnem splatnosti nájemného.

2. Smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné se navyšuje počínaje dnem 1. března 2017 a dále vždy od 1. března následujících kalendářních roků o kumulovanou míru inflace za předchozí kalendářní roky doby trvání nájmu podle obecné míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem. Takto stanovené nájemné se zaokrouhluje na celé jednotky české měny (koruny nebo Eura) směrem nahoru. Pronajímatelé vystaví nájemci předpis nájemného v souladu s tímto ujednáním.
3. V případě prodlení nájmu se zaplacením nájemného, záloh za služby nebo vyúčtování služeb spojených s nájmem je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úrok z prodlení ve výši 0,05 procenta z dlužné částky za každý i započatý den prodlení s úhradou.

#### V.

##### Služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje zajišťovat úklid a údržbu předmětu nájmu a odvoz odpadu vlastním nákladem. Nádoby na odpad nájemce umístí do společného prostoru pro nádoby na odpad ve dvoře. Dodávka elektrické energie a plynu je přes samostatný odběr a měřič dodavatele umístěný na chodbě domu před předmětem, který bude při zahájení nájmu převeden na nájemce jako na odběratele.
2. Odběr vody pro všechny nemovitosti na pozemku parcelní číslo 1938 je veden na pronajímatele a měřen přes jeden vodoměr dodavatele vody. Pronajímatelé zajistí dodávku vody do předmětu nájmu a přeúčtují nájemci vodné a stočné podle hodnoty naměřené podružným vodoměrem pro nebytové prostory předmětu nájmu (umístěn v 1PP domu) a to bez zbytečného odkladu po obdržení faktur dodavatele. Vyúčtování přeplatku nebo nedoplatku za vodné a stočné je splatné do 15 dnů ode dne doručení vyúčtování nájemci. Nájemce se zavazuje hradit pronajímatelům **měsíčně zálohu na vodné a stočné ve výši 500,- Kč.**
3. **Vytápění předmětu nájmu je zajištěno teplovodními radiátory v předmětu nájmu a plynovým kotlem umístěným na WC.**
4. Záloha na vodné a stočné je za běžný měsíc splatná do 15. dne měsíce na účet vedený u **Komerční banky, a.s., číslo účtu 1009749071/0100** nebo na jiný účet, který pronajímatelka **paní Ing. Eva Raabová** sdělí písemně nájemci nejméně deset dnů přede dnem splatnosti.
5. Pronajímatelé jsou oprávněni změnit výši zálohy za vodné a stočné tak, aby odpovídala očekávané platbě nájemce za sjednané služby.
6. Pronajímatelé zajistí běžný úklid dvora, průjezdu předního domu a schodiště předního domu a vyúčtují nájemci poměrnou část nákladů na tuto službu. Poměr se sjednává **ve výši dvou desetín z celkových nákladů pronajímatelů na tuto službu.**

#### VI.

##### Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Nájemce tímto prohlašuje, že skutečný stav předmětu nájmu je mu znám, a to z jeho fyzické prohlídky uskutečněné před podpisem této smlouvy. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán při zahájení nájmu i při skončení nájmu protokol, v němž budou uvedeny zejména stavy měřidel elektřiny, plynu a podružného vodoměru a předány klíče od pronajímaných prostor, domu a vrat průjezdu.
2. Nájemce je povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu pronajímateli v takovém stavu, v jakém mu byl předán, tj. vyklizený a prázdný při zohlednění běžného opotřebení. Z domu bude nájemcem odstraněno firemní označení nájemce případně jeho reklama na náklady nájemce.

#### VII.

##### Pojištění a škody

1. Nájemce je povinen pojistit si svůj majetek, který vnese do předmětu nájmu proti škodě, zničení nebo nahodilé zkáze, jakož i jiných věcí movitých, nalézajících se v pronajatém prostoru a dále uzavřít takové pojištění, které bude kryt jakékoliv nároky druhé strany (včetně pronajímatele) vzniklých v důsledku činnosti provozované nájemcem v předmětu nájmu anebo v souvislosti s takovou činností.
2. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli škody, které pronajímateli a na předmětu nájmu vznikly v souvislosti s touto nájemní smlouvou.
3. Pronajímatel neodpovídá za zcizení, poškození či zničení vnesených věcí (zařízení) nájemce, jeho personálu či hostů a jiných třetích osob do pronajatých prostor.

## VIII. Jiná práva a povinnosti

1. Nájemce je povinen:
  - a) na svůj náklad provádět trvale běžnou údržbu předmětu nájmu a jejich pravidelný úklid,
  - b) bezodkladně oznámit pronajímateli poruchy a vady nespádající pod běžnou údržbu nebo havárie na objektu; jestliže tyto mají původ v porušení povinností nájemce nebo v jeho provozu, hradí náklady na jejich odstranění nájemce.
  - c) zdržet se jednání, které by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích práv v objektu předmětu nájmu,
  - d) dodržovat obecně závazné předpisy týkající se zejména ochrany životního prostředí, bezpečnostních opatření a požární ochrany.
2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele užívat předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu nebo dát předmět nájmu či jeho část dále do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce se zavazuje zajišťovat a hradit drobnou běžnou údržbu předmětu nájmu do maximální částky 10.000,- Kč v jednotlivých případech a zavazuje se udržovat předmět nájmu a jeho příslušenství ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
4. Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, vyjma vybudování sádkartonových příček, které po ukončení nájmu mohou být po dohodě s pronajímateli odstraněny a prostory uvedeny do původního stavu. Stavební úpravy nepovolené pronajímatelem odstraní nájemce k tíži svých nákladů a uvede předmět nájmu zpět do původního stavu.
5. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu, je však oprávněn vstoupit do prostor užívaných nájemcem za přítomnosti nájemce nebo jeho zástupce v nezbytném rozsahu. Toto ustanovení se netýká případu nouze, ohrožení života nebo zabránění škodám na majetku.
6. Pronajímatel nebo jím písemně pověřená osoba nebo správce je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu po vzájemné předchozí dohodě v přijatelném čase za účelem kontroly stavu a způsobu užívání předmětu nájmu nebo údržby či oprav předmětu nájmu, a to za účasti nájemcem pověřené osoby, v případě havárie nebo nezbytné údržby vyžadující okamžitý zásah i bez souhlasu nájemce.
7. Pronajímatel je odpovědný za škodu na majetku nájemce vneseném nájemcem do předmětu nájmu pouze v případě, kdy ke škodě dojde prokázaným zaviněním pronajímatele, jinak za škodu na věcech vnesených nájemcem do předmětu nájmu odpovídá nájemce sám.
8. Pronajímatel je odpovědný za celkovou údržbu předmětu nájmu zahrnující údržbu topení, rozvodů elektrické energie, rozvodů vody a odpadů. Všechny škody vzniklé vyšší mocí budou odstraněny pronajímatelem a na jeho náklady v přiměřené době bez zbytečného odkladu. Jakékoliv opravy prováděné v předmětu nájmu budou uskutečněny v době vyhovující oběma smluvním stranám. V případě, že pronajímatel neodstraní škody, které brání řádnému užívání v termínu, na kterém se smluvní strany dohodnou, je nájemce oprávněn provést v předmětu nájmu tyto opravy a započít náklady na tyto opravy proti pohledávce pronajímatele na zaplacení nejbližší platby nájemného.
9. Pokud nájemce na základě pronajímatelem předem písemně odsouhlasené stavební studie předložené nájemcem instaluje na budově nebo i v pronajatých prostorách bezpečnostní kamerový systém nájemce tak se nájemce zavazuje dodržovat zejména právní předpisy o ochraně osobních údajů a odpovídá za jejich případné porušení.
10. Pronajímatelé berou na vědomí a souhlasí, že nájemce v pronajímaných prostorách instaluje na své náklady slaboproudou strukturovanou kabeláž nezbytnou k provozu počítačové sítě a internetových služeb zajišťovaných externím poskytovatelem.
11. Pronajímatelé berou na vědomí a souhlasí s tím, že v případě vzniku Agentury pro podnikání a inovace na základě zákona č. 47/2002 Sb., o podpoře malého a středního podnikání, ve znění pozdějších předpisů, je nájemce oprávněn postoupit práva a povinnosti nebo jejich část z této smlouvy ve prospěch Agentury pro podnikání a inovace. Pronajímatelé výslovně souhlasí s tímto právem nájemce a zavazují se při postoupení práv a povinností poskytnout nájemci potřebnou součinnost. Postoupení je vůči pronajímatelům účinné okamžikem, kdy nájemce postoupení pronajímatelům oznámí nebo ho Agentura pro podnikání a inovace prokáže.

## IX. Ukončení nájmu

1. Nájem podle této smlouvy skončí, nestanoví-li zákon jinak:

- a) písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,
  - b) výpovědí pronajímatele nebo nájemce podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. s tím, že v případě prodlení nájmu úhradou kterékoliv platby sjednané touto smlouvou po dobu delší než jeden kalendářní měsíc nebo v případě poruše-li nájemce hrubě své povinnosti je výpovědní doba tříměsíční. Výpověď se v případě pochybností považuje za doručenou, je-li podána písemně s doručenkou, třetím dnem od jejího prokazatelného uložení na poště, a to i v případě, že se nájemce o uložení nedozvěděl nebo se nezdržuje na své udané adrese a jinou druhé straně neoznámil.
2. Nájemce je povinen předat pronajímateli nejpozději následující pracovní den po skončení nájmu předmět nájmu se všemi náležitostmi včetně klíčů ve stavu, v řádném stavu a čistý, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud tak neučiní, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **2.000,- Kč** za každý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu. Vedle smluvní pokuty je nájemce povinen platit pronajímateli sjednané nájemné a zálohy za služby až do dne předání předmětu nájmu.
  3. V období třech měsíců před skončením nájmu a předáním předmětu nájmu je nájemce po vzájemné dohodě s pronajímatelem povinen umožnit novému zájemci o pronajmutí předmětu nájmu jeho prohlídku v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce.

#### IX.

##### Závěrečná ujednání

1. Změny a doplnění této smlouvy jsou možné jen v písemné formě číselovaných dodatků.
2. Tato smlouva nabývá platnosti jejím podpisem oběma smluvními stranami.
3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní nástupce pronajímatele.
4. V případě, že některé ustanovení v této Smlouvě nájemní je nebo se stane neúčinné, zůstávají její ostatní ustanovení platná a účinná. Strany se zavazují nahradit neplatná či neúčinná ustanovení této Smlouvy nájemní jiným, platným a účinným ustanovením, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.
5. Tato smlouva je vyhotovena **v šesti vyhotoveních** s platností originálu přičemž každý z pronajímatelů obdrží jedno vyhotovení a nájemce dvě vyhotovení.
6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou **přílohy**:
  - a) zákres s umístění jednotlivých budov, dvora a pozemků.,
  - b) půdorys pronajatého prostoru vč. jeho popisu.
7. Vztahy vzniklé z této smlouvy se řídí, pokud není výslovně sjednáno něco jiného, příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a jejímu obsahu porozuměly, že vyjadřuje jejich svobodnou vůli a nebyla uzavřena v tísni a za výrazně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne 1.8.2016

Pronajímatel:

V Praze dne 23.5.2016

Nájemce: