### Globus Invest v.o.s.

IČ: 25672096

se sídlem Praha 9 – Čakovice, Kostelecká 822/75, PSČ: 196 00

společnost zapsaná do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 79155

zastoupená paní Markétou Čtvrtečkovou, na základě plné moci

bankovní spojení: 5314165003/2700

*(dále jen „****pronajímatel****“)*

a

**Kolektory Praha, a.s.**

IČ: 26714124

se sídlem Praha 9 – Vysočany, Pešlova 341/3, PSČ: 190 00

společnost zapsaná do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 7813

zastoupená panem Ing. Petrem Švecem a panem Mgr. Janem Vidímem, členy představenstva

bankovní spojení: 246929231/0300

*(dále jen „nájemce“)*

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

**Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání**

**Přílohy:**

**Příloha č. 1** Grafická příloha

**Příloha č. 2** Kopie výpisu z OR pronajímatele

**Příloha č. 3** Kopie výpisu z OR nájemce

**Příloha č. 4** Kopie registrace nájemce jako plátce DPH

**I.**

**Výklad pojmů**

Smluvní strany se dohodly, že ve snaze zamezit případným nesrovnalostem při výkladu jednotlivých ustanovení této smlouvy nebo této smlouvy jakožto celku mají níže uvedené termíny či slovní spojení tento jediný a pro výklad této smlouvy závazný význam:

***kancelářská plocha*** – kancelářskou plochou se rozumí plocha, která je označená v grafické příloze červenou barvou a kterou se nájemce zavazuje užívat v souladu se sjednaným účelem nájmu (čl. III. odst. 1. této smlouvy)

***parkovací stání*** *–* parkovacím stáním se rozumí pronajímatelem vyhrazená parkovací plocha na pozemku pronajímatele v prostorách areálu, v němž se nachází prostor sloužící podnikání, která je určena pro parkování osobního nebo dodávkového vozidla nájemce

***prostor sloužící podnikání*** – prostorem sloužícím podnikání se rozumí kancelářská a případně ostatní plocha (například sklad, garáž) pronajímaná pronajímatelem nájemci

***grafická příloha*** – příloha č. 1 této smlouvy, která graficky znázorňuje umístění kancelářské a případně ostatní plochy v nemovitostech pronajímatele; grafická příloha tvoří nedílnou součást této smlouvy

**II.**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem těchto nemovitých věcí v katastrálním území Chodov, obec Praha:

* xxx

1. Pronajímatel na základě této smlouvy pronajímá nájemci tyto prostory sloužící podnikání v budově xxx (označované „A.“), která je součástí pozemku p.č. xxx specifikovaného v odst. 1. tohoto článku (dále jen „budova“):

xxx

1. Pronajímatel se na základě této smlouvy zavazuje umožnit nájemci užívání **4** parkovacích stání. Užívání parkovacích stání bude nájemci umožněno 24 hodin denně, 7 dní v týdnu, přičemž nájemce je vždy povinen dodržovat parkovací řád pronajímatele, který bude vyvěšen na viditelném místě při vjezdu do prostoru, v němž se nachází parkovací stání.

**III.**

**Účel nájmu a předmět podnikání nájemce**

1. Prostory sloužící podnikání uvedené v čl. II., odstavci 2. této smlouvy se nájemce zavazuje užívat jako kancelářské prostory.
2. Případná změna účelu nájmu může být dohodnuta pouze oboustranně podepsaným a očíslovaným dodatkem k této smlouvě. Návrh na provedení změny může předložit kterákoli smluvní strana.
3. Nájemce prohlašuje, že v prostoru sloužícím podnikání bude provozovat tento předmět podnikání:

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

**IV.**

**Doba trvání nájmu**

Tato smlouva se uzavírá s účinností od **1. 3. 2025**, a to na dobu neurčitou.

**V.**

**Skončení nájmu**

1. Kterákoliv ze smluvních stran je kdykoliv oprávněna tuto smlouvu písemně vypovědět i bez udání důvodu. V takovém případě činí výpovědní lhůta 3 měsíce a počne plynout prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět z důvodu prodlení nájemce s placením nájemného nebo kterékoliv jiné platby dle této smlouvy delšího než 20 kalendářních dnů. V takovém případě činí výpovědní lhůta 5 kalendářních dnů a počne plynout ode dne doručení písemné výpovědi nájemci.

**VI.**

**Nájemné**

1. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného z prostoru sloužícího podnikání:
2. xxx
3. Nájemné i kterékoliv jiné platby dle této smlouvy jsou splatné vždy nejpozději **desátý kalendářní den měsíce**, za nějž se platí, není-li v této smlouvě uvedeno jinak. Pronajímatel se zavazuje vystavit do pátého pracovního dne kalendářního měsíce, za nějž se nájemné i kterékoliv jiné platby dle této smlouvy platí, daňový doklad k provedení platby, není-li v této smlouvě uvedeno jinak. Tento daňový doklad zašle pronajímatel na adresu nájemce bez zbytečného odkladu po jeho vystavení. Doručení daňového dokladu (faktury) ani jeho vystavení nemá na termín splatnosti uvedených plateb vliv, není-li v této smlouvě uvedeno jinak.
4. Nájemné se **platí bezhotovostním převodem na** v záhlaví této smlouvy uvedený **bankovní účet** pronajímatele (dále jen „účet pronajímatele“). Nájemné se považuje za zaplacené dnem jeho připsání na bankovní účet pronajímatele. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy první kalendářní den měsíce, za který se nájemné platí.
5. Smluvní strany se dohodly, že promlčecí lhůta veškerých závazků nájemce za pronajímatelem vyplývajících z této smlouvy trvá 10 let.
6. K nájemnému i ke kterékoliv jiné platbě dle této smlouvy **bude vždy připočítána daň z přidané hodnoty** způsobem a ve výši, jak stanoví příslušné závazné právní předpisy.
7. Ocitne-li se nájemce v prodlení s placením nájemného nebo kterékoliv jiné platby dle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn od nájemce požadovat úhradu upomínacích nákladů ve výši 150,-Kč za jednu upomínku a úroků z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
8. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude každoročně, a to vždy k 1. dubnu příslušného kalendářního roku, upraveno (valorizováno) v závislosti na míře úhrnné meziroční inflace předchozího kalendářního roku v porovnání s rokem předcházejícím zjištěné podle Indexu spotřebitelských cen zveřejňovaného Českým statistickým úřadem.
9. Úhrada za parkovací stání není zahrnuta v nájemném. Smluvní strany se dohodly, že výše úhrady za každé jedno parkovací stání činí **xxx** měsíčně. Pro způsob úhrady za parkovací stání a pro způsob její valorizace se použijí obdobně ustanovení odst. 3., 4. a 7. tohoto článku.

**VII.**

**Jistina na nájemné a na služby spojené s nájmem**

1. Nájemce se tímto zavazuje poukázat na účet pronajímatele jistinu na nájemné a/nebo kteroukoliv jinou platbu dle této smlouvy ve výši **203.897,10 Kč**. Jistina musí být připsána na účet pronajímatele nebo pronajímateli předána v hotovosti nejpozději do 20 kalendářních dnů po podpisu této smlouvy.
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že jistina bude po dobu trvání nájmu v dispozici pronajímatele. Nebude-li nájemce po skončení nájmu v prodlení s placením nájemného a/nebo kterékoliv jiné platby dle této smlouvy, zavazuje se pronajímatel vrátit jistinu bez úroků nájemci, a to nejpozději do 20 kalendářních dnů ode dne skončení nájmu. Pronajímatel je oprávněn kdykoli v průběhu trvání nájmu, nebo kdykoli po skončení nájmu, jednostranně započíst své splatné pohledávky za nájemcem dle této smlouvy s pohledávkou nájemce na vrácení jistiny.

**VIII.**

**Úhrada za služby spojené s nájmem**

1. V dohodnuté výši nájemného není zahrnuta úhrada za vytápění prostoru sloužícího podnikání, odběr elektrické energie, vodné, stočné, odvoz běžného odpadu a další služby spojené s nájmem.

2. Měsíční paušální úhrada za vytápění prostoru sloužícího podnikání, odběr elektrické energie, vodné, stočné, odvoz běžného odpadu a další služby spojené s nájmem prostoru sloužícího podnikání:

1. uvedeného v čl. II., odst. 2, písm. A. činí **3.380,- Kč** měsíčně,
2. uvedeného v čl. II., odst. 2, písm. B. činí **2.301,- Kč** měsíčně,
3. uvedeného v čl. II., odst. 2, písm. C. činí **1.768,- Kč** měsíčně,
4. uvedeného v čl. II., odst. 2, písm. D. činí **2.288,- Kč** měsíčně,
5. uvedeného v čl. II., odst. 2, písm. E. činí **3.848,- Kč** měsíčně,
6. uvedeného v čl. II., odst. 2, písm. F. činí **2.470,- Kč** měsíčně,
7. uvedeného v čl. II., odst. 2, písm. G. činí **2.171,- Kč** měsíčně,
8. uvedeného v čl. II., odst. 2, písm. H. činí **1.144,- Kč** měsíčně,
9. uvedeného v čl. II., odst. 2, písm. I. činí **3.120,- Kč** měsíčně.

Pro způsob úhrady za služby spojené s nájmem se použijí obdobně ustanovení čl. VI. odst. 3. a 4. této smlouvy.

3. Z výše uvedené částky měsíční paušální úhrady za služby spojené s nájmem prostoru sloužícího podnikání:

1. xxx
2. xxx
3. xxx
4. xxx
5. xxx

4. V měsíční paušální úhradě není zahrnut úklid prostoru sloužícího podnikání.

5. V případě nárůstu výše dodavatelských cen služeb spojených s nájmem o více, než 10% oproti cenám, na základě kterých byla stanovena výše měsíční paušální úhrady, je pronajímatel po předchozím upozornění nájemce oprávněn výši měsíční paušální úhrady bez dalšího zvýšit. Zvýšení je možné vždy maximálně o 10% původní hodnoty, přičemž v případě splnění podmínek ustanovení předchozí věty tak pronajímatel může učinit i opakovaně.

**IX.**

**Obvyklá údržba prostoru sloužícího podnikání**

1. Všeobecné závady vzniklé neodborným zacházením, nešetrným užíváním, nedbalostí, násilným poškozením nebo zničením zařízení způsobeným nájemcem odstraňuje nájemce v plném rozsahu na své náklady. V případě, že nutnost drobných oprav bude vyvolána vadou budovy (například zatékání do prostoru sloužícího podnikání, prasknutí stoupacích potrubí, netěsnost oken apod.), nese náklady, včetně nákladů na materiál, v plné výši pronajímatel.
2. Pokud nájemce řádně nezajistí běžný úklid prostoru sloužícího podnikání po dobu delší než 10 pracovních dnů nebo tímto, byť i nepřímo, zvýší nebezpečí vzniku škody na prostoru sloužícím podnikání nebo takto sníží kvalitu nájmu jiného nájemce (zejména výskytem nežádoucích pachů, zvuků, prachu apod.), nese plnou výši případné škody a zároveň je povinen uhradit pronajímateli celou výši případného ušlého zisku. Takové jednání (respektive opomenutí) se vždy považuje za hrubé porušení této smlouvy.
3. Pronajímatel v souladu se svým živnostenským oprávněním a dále pak v souladu s účelem této smlouvy zajišťuje v budově na své náklady:

1. údržbu, včetně úklidu všech společných a běžně přístupných prostor,
2. nádoby pro likvidaci odpadů a jejich odvoz, a to v rozsahu stanoveném vnitřním předpisem pronajímatele,
3. pravidelnou revizi vyhrazených technických zařízení sloužících pro provoz budovy,
4. pravidelnou revizi elektroinstalací ve vlastnictví pronajímatele,
5. požární bezpečnost budovy, přičemž nájemce je povinen řídit se požární poplachovou směrnicí pronajímatele.

**X.**

**Další práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je oprávněn užívat prostor sloužící podnikání podle svých potřeb, obvyklým způsobem a v souladu se sjednaným účelem nájmu.
2. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav (nad rámec obvyklé údržby), které má pronajímatel provést. Zároveň je povinen umožnit provedení takových oprav, jinak nájemce odpovídá za vzniklou škodu. Pokud takto neučiní do 10 kalendářních dnů ode dne jejího vzniku, má se za to, že se jedná o opravu obvyklou, kterou provede nájemce vlastním nákladem.
3. Nájemce nese při užívání prostoru sloužícího podnikání odpovědnost za vlastní provozní činnost a je zejména povinen dodržovat předpisy požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygieny, předpisy daňové a další právní předpisy.
4. Za splnění povinnosti na úseku požární ochrany ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně v platném znění, odpovídají obě smluvní strany takto:
5. pronajímatel bude zabezpečovat technické prostředky - přenosné hasicí přístroje a požární hydranty a udržovat je v provozuschopném stavu, a to v rozsahu stanoveném požární poplachovou směrnicí pronajímatele,
6. nájemce plní zbývající povinnosti právnických osob na úseku požární ochrany v prostoru sloužícím podnikání,
7. nájemce určí osobu odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany a písemně ji oznámí pronajímateli.
8. Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny prostoru sloužícího podnikání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
9. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do prostoru sloužícího podnikání za účelem kontroly, zda je prostor užíván řádným způsobem, a dále za účelem provádění oprav a údržby prostoru sloužícího podnikání a celé budovy, resp. za jiným účelem nutným k zajištění řádné správy a provozu budovy.
10. Nájemce je rovněž povinen zajistit, aby v době jeho nepřítomnosti mohl být prostor sloužící podnikání přístupný v havarijních případech (oheň, voda, elektřina, topení, apod.).
11. Pronajímatel prohlašuje, že budova je ke dni podpisu této smlouvy dostatečným způsobem pojištěna proti živelným pohromám, poškození, resp. zničení apod. Pronajímatel je povinen zajistit trvání pojištění ve výše uvedeném rozsahu, a to nejméně po dobu trvání této smlouvy. Pojištění vlastního movitého majetku (zejména vneseného vybavení a zařízení) si zajišťuje a hradí nájemce sám.
12. Při pojištění movitých věcí nese nájemce veškeré náklady spojené se zabezpečením prostoru sloužícího podnikání podle pojistných podmínek příslušné pojišťovny (infradetektory, bezpečnostní fólie, bezpečnostní uzamykatelné systémy, přídavné bezpečnostní zámky, apod.).
13. Nejpozději ke dni skončení nájmu je nájemce povinen prostor sloužící podnikání vyklidit a vyklizený jej předat pronajímateli, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení při běžném užívání a údržbě. Nájemce je rovněž nejpozději ke dni skončení nájmu povinen odstranit z prostoru sloužícího podnikání veškeré provedené úpravy, a to i tehdy, pokud k takovým úpravám dal pronajímatel souhlas, ledaže pronajímatel výslovně prohlásí, že jejich odstranění nepožaduje. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli plnou výši škody vzniklé na prostoru sloužícím podnikání v době trvání nájmu nebo vlastním nákladem zajistit její odstranění, a to dle volby pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce nevyklidí prostor sloužící podnikání ani do 14 kalendářních dnů ode dne skončení nájmu, přechází na pronajímatele bezúplatně a bezpodmínečně vlastnické právo ke všem movitým věcem ve vlastnictví nájemce nacházejícím se v prostoru sloužícím podnikání; k přechodu vlastnického práva dochází uplynutím prvního pracovního dne následujícího po uplynutí uvedené čtrnáctidenní lhůty.
14. Smluvní strany se dohodly, že v případě skončení nájmu nemá nájemce právo na náhradu za převzetí zákaznické základny.

**XI.**

**Přenechání do podnájmu**

Nájemce je oprávněn přenechat prostor sloužící podnikání nebo jeho část do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to nejdéle na dobu trvání nájmu.

**XII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu posledním ze zástupců smluvních stran.
2. Změny a doplňky k této smlouvě mohou být prováděny pouze v písemné formě a musí být rovněž stvrzeny podpisy zástupců obou smluvních stran. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na případné právní nástupce pronajímatele, resp. nájemce.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
4. Písemná sdělení (včetně výpovědi) se považují za doručená v okamžiku doručení, pokud došlo k doručení osobně, doporučeným dopisem prostřednictvím držitele poštovní licence nebo kurýrem. Pokud si příslušný adresát sdělení doručované doporučeným dopisem prostřednictvím držitele poštovní licence nepřevzal do 3 kalendářních dnů ode dne prvního pokusu o doručení, považuje se sdělení za doručené třetí den ode dne prvního pokusu o doručení.
5. Veškeré právní vztahy založené toto smlouvou, které zde nejsou výslovně upraveny, se řídí ustanoveními příslušných právních předpisů České republiky.
6. Smluvní strany prohlašují, že si text této smlouvy před jejím podpisem přečetly, že s jejím obsahem souhlasí a že tento vyjadřuje jejich určitou, svobodnou a vážnou vůli.

V Praze, dne:

...................................................................... ......................................................................

**za Globus Invest v.o.s. za Kolektory Praha, a.s.**

Markéta Čtvrtečková Ing. Petr Švec

na základě plné moci předseda představenstva

......................................................................

**za Kolektory Praha, a.s.**

Mgr. Jan Vidím

místopředseda představenstva