SMLOUVA
o nájmu nebytových prostor

Smluvní strany:

Radniční 133, s.r.o., se sídlem náměstí 14. října 1307/2, 150 00 Praha 5, Smíchov
IČ: 27419240, DIČ: CZ27419240, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 111263, jednající společně jednatelem Filipem Soukupem a jednatelem Ing. Janem Bednářem
jako **„pronajímatel“** na straně jedné

a

Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest
státní příspěvková organizace,
se sídlem Štěpánská 567/15, 120 00 Praha 2, IČO: 71377999, DIČ: CZ71377999 /plátce DPH, nevykonává ekonomickou činnost v souvislosti s činností regionálních kanceláří/
zřízená z.č. 1/2004 Sb., kterým se mění z. č. 47/2002 Sb., o podpoře malého a středního podnikání
č.ú: 535021/0710,
zastoupená Mgr. Ing. Karlem Kučerou, generální, ředitelem
jako „nájemce č. 1“
a

Agentura pro podnikání a inovace
státní příspěvková organizace
se sídlem Žitná 566/18, 120 00 Praha 2
IČO: 05108861, není plátce DPH
zřízená z.č. 149/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 47/2002 Sb., o podpoře malého a středního podnikání
č.ú: 332021/0710
zastoupená Mgr. Lukášem Vymětalem, generálním ředitelem
jako „nájemce č. 2“

oba společně jako **„nájemci“** na straně druhé

Pronajímatel je na základě kupní smlouvy ze dne 26.5.2006 výlučným vlastníkem budovy č. p. 133 na parcele č. 152 zapsané na LV č. 151 pro kat. ú. České Budějovice 1, obec České Budějovice, část obce České Budějovice 1, na adrese Radniční ulice 133 (dále jen „**budova**“). V současné době má pronajímatel zájem pronajmout v této budově nebytové prostory.

Nájemci pro výkon svých činností potřebují nebytové prostory, a proto se smluvní strany dohodly na uzavření této smlouvy o nájmu nebytových prostor:

Článek I.
Předmět a účel nájmu

1) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemcům následující nebytové prostory v preambuli uvedené budově:

- nebytový prostor č. 226 o výměře 29,86 m^2 ve 3. NP,
- nebytový prostor č. 227 o výměře 11,54 m^2 ve 3. NP,

- nebytový prostor č. 228 o výměře 19,35 m^2 ve 3. NP,
- nebytový prostor č. 229 o výměře 19,44 m^2 ve 3. NP,
- nebytový prostor č. 230 o výměře 22,02 m^2 ve 3. NP,
- nebytový prostor č. 231 o výměře 2,55 m^2 ve 3. NP,
- nebytový prostor č. 232 o výměře 4,04 m^2 ve 3. NP,
- nebytový prostor č. 233 o výměře 1,58 m^2 ve 3. NP,
- nebytový prostor č. 234 o výměře 3,33 m^2 ve 3. NP,
- nebytový prostor č. 235 o výměře 18,01 m^2 ve 3. NP.

Umístění pronajímaných prostor je patrné z půdorysného plánku, který je přílohou č. 1 této smlouvy, která je též její nedílnou součástí. V plánku je pronajatý prostor zvýrazněn barevně.
Celková výměra podlahových ploch všech pronajatých prostor činí 131,72 m^2. Při užívání pronajatých nebytových prostor mohou nájemci užívat tyto společné prostory budovy: foyer, vchody, chodníky, společné schodiště, společné chodby, společný výtah, společné WC a kuchyňky.

2) Účelem tohoto nájmu nebytových prostor je poskytnutí kancelářských prostor pro výkon činnosti nájemců.

3) Nájemci se zavazují, že nebytové prostory budou užívat přiměřeně jejich povaze a účelovému určení a nesmí při tom docházet k jejich poškození nebo nadměrnému opotřebení. Nebytové prostory nebudou užívat k výrobě, manipulaci a skladování nebezpečných látek, zejména výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí, zejm. prašností, hlukem nebo exhalacemi, nebo představují vysoké či zvýšené požární nebezpečí ve smyslu zákona, či jejichž držení je v rozporu se zákonem.

Článek II.
Nájemné

1) Nájemné za užívání nebytových prostor uvedených v čl. I odst.1 této smlouvy se sjednává v **měsíční** výši **20.000,- Kč** (slovy: dvacet tisíc korun českých).

Výše nájemného nezahrnuje DPH, neboť pronájem staveb a nebytových prostor je podle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění platném ke dni podpisu smlouvy, osvobozen od daně z přidané hodnoty.

2) Nájemné je splatné předem do 15.dne předcházejícího kalendářního měsíce, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č. ú.: xxxxxxxxxxxxx. To neplatí pro první měsíc nájmu (viz odst. 7) tohoto článku.

3) Nájemné bude hradit za oba nájemce nájemce č. 1. Příslušnou část nájemného následně nájemce č. 1 přeúčtuje nájemci č. 2 bezprostředně po provedení úhrady nájemného za nájemce.

4) K bezhotovostním platbám měsíčních splátek nájemného bude nájemce č. 1 vždy uvádět specifický symbol shodný s jeho IČO uvedeným v záhlaví této smlouvy.

5) Nezaplatí-li nájemci nájemné řádně a včas, zavazují se zaplatit pronajímateli úrok z prodlení v zákonné výši.

6) Pronajímatel může každoročně s účinností na období od 1. ledna upravit výši nájemného, a to o průměrnou meziroční míru inflace vyhlašovanou Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok, ne však dříve než od 1. ledna 2018. Základem pro výpočet této úpravy bude vždy částka měsíčního nájemného v bezprostředně předcházejícím kalendářním roce.
Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemcům. Rozdíl mezi výší měsíčních splátek nájemného na období od 1. ledna roku, v němž pronajímatel uplatnil úpravu výše nájemného, případně zaplacenými před doručením

oznámení a výší měsíčních splátek odpovídající upravené výši nájemného, je splatný samostatně po doručení oznámení a faktury se splatností v nejbližším následujícím řádném termínu splatnosti nájemného.

7) Smluvní strany se dohodly, že nájemce č. 1 složí v hotovosti k rukám pronajímatele při podpisu této smlouvy částku ve výši **29.451,-Kč** (slovy: dvacet sedm tisíc devět set korun českých), která bude sloužit jako úhrada nájemného za měsíc říjen 2017. Tato částka zahrnuje rovněž úhrady služeb (3.820,-Kč + 15% DPH, tj. 4.393,-Kč, a 4.180,-Kč + 21% DPH, tj. 5.058,-Kč, celkem 9.451,-Kč) spojených s užíváním pronajatých prostor za měsíc říjen 2017.

8) Smluvní strany se dohodly, že nájemce č. 1 složí v hotovosti k rukám pronajímatele při podpisu této smlouvy částku ve výši **20.000,-Kč** (slovy: dvacet tisíc korun českých), která bude sloužit jako kauce na případné smluvní nebo zákonné sankce, náhrady škody apod. Pronajímatel je povinen nájemci uvedenou zálohu zúčtovat ke dni ukončení nájemního vztahu, včetně zákonného úroku. Příslušnou část kauce následně nájemce č. 1 přeúčtuje nájemci č. 2 bezprostředně po provedení úhrady kauce za nájemce.

Článek III.
Doba nájmu

1) Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu neurčitou počínaje dnem 1. října 2017 (dále též jako „Doba nájmu“).

2) Pronajaté prostory mohou nájemci užívat až po jejich převzetí od pronajímatele. Nájemci jsou povinni převzít pronajaté prostory po dohodě s pronajímatelem o přesném časovém určení předání a převzetí, nejpozději však do 2. října 2017 Pronajímatel se zavazuje nájemcům nebytové prostory předat nejpozději do 2. října 2017 Nájemce č. 2 zmocňuje nájemce č. 1 k převzetí prostor i za nájemce č. 2.

3) O předání a převzetí předmětu nájmu vyhotoví pronajímatel Protokol o předání nebytových prostor, ve kterém nájemci písemně potvrdí mj., že převzali klíče (či jiné prostředky) k uzamčení vstupů do předaných prostor, a že předmět nájmu přejímají bez výhrad do užívání.

Článek IV.
Úhrady za plnění spojená s užíváním nebytových prostor

1) V nájemném **nejsou** zahrnuty náklady na plnění spojená s užíváním nebytových prostor (dále jen „služby“), zejm. dodávky elektrické energie a osvětlení společných prostor, vody, teplé užitkové vody, vytápění, odvod odpadních vod, úklid nebytových prostor a společných prostor budovy a sociálních zařízení ve společných prostorách, odvoz a likvidace směsného komunálního odpadu a telekomunikační služby.

2) Telekomunikační služby a služby internetového připojení v pronajatých prostorech si nájemci budou zajišťovat sami vlastním nákladem. K zajištění telekomunikačních služeb mohou nájemci užívat kabelové rozvody v budově a telekomunikační přípojné kabely budovy.

3) Vytápění a ohřev teplé užitkové vody bude nájemcům zajišťovat pronajímatel a nájemci mu budou náklady s tím spojené nahrazovat sjednanou paušální úhradou.

4) Nájemci se zavazují na vlastní náklady provádět a hradit běžné drobné úpravy spojené s pronájmem nebytových prostor.

5) Dodávku elektrické energie a osvětlení společných prostor, dodávku tepla a TUV, dodávku studené vody a odvod odpadních vod, odvoz a likvidace směsného komunálního odpadu bude nájemcům zajišťovat pronajímatel a nájemci mu budou náklady s tím spojené nahrazovat sjednanou paušální náhradou.

6) Za poskytování služeb v souvislosti s užíváním pronajatých prostor budou nájemci platit pronajímateli měsíčně paušální úhradu za služby (dále též „paušální úhrada“) ve výši stanovené v příloze č. 2 této smlouvy.

Přehled paušální úhrady za poskytované služby je uveden v příloze č. 2 této smlouvy. Výše této paušální úhrady bude pronajímatelem jednostranně průběžně aktualizována dle skutečně vynaložených nákladů na tato plnění. Taková změna paušální úhrady bude nájemci vždy pronajímatelem písemně oznámena.

Pro způsob úhrady služeb a jejich splatnost platí stejná ujednání jako pro splatnost nájemného uvedená v čl. II. odst. 1) až 3) této smlouvy.

7) Pokud dojde ke zvýšení ceny některé služby jejím poskytovatelem, jedná se zejména o vytápění, dodávku elektrické energie a dodávku vody, je pronajímatel oprávněn zvýšit výši příslušné paušální úhrady odpovídajícím způsobem.

8) Pronajímatel může písemným oznámením nájemci upravit výši paušální úhrady uvedené v příloze č. 2 této smlouvy, s účinností ode dne uvedeného v oznámení, nejdříve však od prvého dne následujícího měsíce po doručení oznámení, a to v závislosti na růstu cen dodavatelů a výši spotřeby. Toto navýšení je pronajímatel povinen nájemcům doložit spolu s tímto oznámením o navýšení paušální úhrady. Upravená výše paušální úhrady pak, nebude-li později znovu upravena postupem podle tohoto ujednání, platí až do konce sjednané doby nájmu.

9) Skončí-li nájem předčasně, v průběhu kalendářního měsíce, z viny nájemce, náleží pronajímateli 1/12 roční paušální úhrady za služby, pokud se obě smluvní strany nedohodnou jinak.

10) Nezaplatí-li nájemce řádně a včas smluvenou paušální úhradu, náleží pronajímateli úrok z prodlení v zákonné výši.

Článek V.
Stavební úpravy

1) Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor, instalace rozvodů inženýrských sítí, EZS, EPS, vstupních kamerových systémů, počítačových sítí, anténních systémů, vestavěných a přistavěných skříní, lepených podlahových krytin (dále jen „stavební úpravy“) najatých prostor mohou nájemci provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vyhotovení projektové dokumentace skutečného provedení stavebních úprav a o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními úpravami.

2) Stavební či jiné úpravy pronajímaných prostor, nezbytně nutné ke změně účelu užívání nebytových prostor, vyžadované obecně závaznými právními předpisy, zejména předpisy stavebního práva, jsou nájemci oprávněni provést jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Veškeré náklady spojené se změnou účelu užívání stavby nesou výlučně nájemci a po skončení nájmu se vůči pronajímateli vzdávají jakýchkoliv nároků vzniklých v souvislosti s provedenou změnou účelu užívání stavby či v důsledku zhodnocení předmětu nájmu. Nájemci nesou plnou odpovědnost za provedení stavebních či jiných úprav předmětu nájmu v souladu s platnými právními předpisy. Za porušení právních předpisů v souvislosti s prováděním stavebních či jiných úprav předmětu nájmu odpovídají nájemci společně a nerozdílně a zavazují se uhradit pronajímateli veškerou škodu, která mu v souvislosti s takovou činností nájemců vznikne, zejména též případné pokuty a jiné sankce uložené ve správním či jiném řízení.

Článek VI.
Další podmínky nájmu

1) Nájemci jsou povinni umožnit pronajímateli v obvyklou pracovní dobu na jeho žádost učiněnou alespoň dva pracovní dny předem vstup do pronajatých prostorů, zejména za účelem kontroly, zda užívají předmět nájmu řádně, kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.

2) Nájemci jsou povinni pronajaté prostory řádně užívat, zejm. je řádně větrat a nerušit při tom jejich vytápění nadměrným větráním (větrání nad rozsah občerstvení vzduchu), jinak odpovídají za škodu, která nesplněním této povinnosti prokazatelně vznikla.

3) Nájemci se zavazují, že oni, jejich zaměstnanci i jejich obchodní partneři budou dodržovat zákaz kouření ve všech prostorách objektu, s výjimkou míst k tomu vyhrazených a označených tak pronajímatelem.

4) Nájemci se zavazují, že nebudou bez písemného souhlasu pronajímatele na vnější plášť budovy, na okna, za okna ani před okna vyvěsovat jakékoliv oznámení, značky, vývěsky, apod. Nájemci se dále zavazují, že nebudou bez písemného souhlasu pronajímatele vykládat ani nakládat vozidla ani předávat ani doručovat zboží, obaly a odpad v souvislosti s užíváním pronajatých prostor jinak než za použití vchodů, chodeb a prostor určených k tomu pronajímatelem.

5) Nájemci jsou oprávněni, po odsouhlasení pronajímatele, umístit na objektu svoji reklamní vývěsku s označením nájemců, a to v souladu s právními předpisy, rozhodnutím správních orgánů a stanoviskem pronajímatele.

6) Nájemci se zavazují, že budou odpad pro jeho sběr a odvoz třídit v souladu s platnými právními předpisy.

7) Nájemci jsou povinni uzavřít neprodleně odpovídající pojištění odpovědnosti za škodu, kterou způsobí sami nebo osoby které s jejich souhlasem předmět nájmu užívají na předmětu nájmu či na budově a/nebo na majetku, životě či zdraví osob v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.

Článek VII.
Ostatní ujednání

1) Pronajímatel umožní nájemcům i jejich zaměstnancům a obchodním partnerům a návštěvám přístup do budovy, a to nepřetržitě, pokud se obě strany nedohodnou na jiném režimu otevírání a zavírání budovy.

2) Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

3) Veškerá oznámení, žádosti a další sdělení týkající se této smlouvy (dále též písemnosti) budou učiněny vůči druhé straně této smlouvy v písemné podobě. Písemnosti adresované druhé straně budou adresovány a doručovány v prvé řadě níže uvedeným zástupcům smluvních stran, dále pak na doručovací adresu uvedenou v této smlouvě a nakonec na adresu sídla /bydliště jak je uvedena v OR nebo v jiné evidenci/. Ve výjimečných případech může být též doručeno statutárnímu zástupci do místa bydliště (sídla), nebo kamkoli, kde se předpokládá, že zásilku převezme, popř. osobně s potvrzením o doručení a příp. s ověřením nejméně jednoho svědka, že bylo doručeno.

4) Každý z účastníků může změnit svou doručovací adresu a pronajímatel i změnit svého zástupce pro doručování písemným oznámením ostatním účastníkům v souladu s tímto článkem.

5) Písemná výpověď nájmu sjednaného podle této smlouvy, bude doručována vždy prostřednictvím doručujícího orgánu (pošta), a to jako poštovní zásilka dodávaná do

vlastních rukou adresáta do místa jeho sídla nebo místa podnikání. Nepodaří-li se poště takovou zásilku dodat, např. proto, že obeslaná strana či obeslaný zástupce na své adrese nebyli zastiženi, a obeslaná strana či obeslaný zástupce si zásilku od pošty nevyzvedne do deseti dnů od uložení zásilky podle poštovních předpisů, považuje se poslední den této lhůty za den doručení zásilky, i když se obeslaná strana či obeslaný zástupce o uložení nedozvěděli, a v případě výpovědi tím tak počne běžet výpovědní lhůta. Výpověď z nájmu lze též doručit osobně zástupci níže uvedenému, poštou obyčejně na adresu sídla/bydliště nájemce nebo statutárnímu zástupci na adresu bydliště, avšak s omezením účinků doručení pro běh výpovědní doby.

Pronajímatel:
Radniční 133, s.r.o.
Doručovací adresa: P.O.BOX 41, Milady Horákové 81, 170 00 Praha 7
Kontaktní osoba: Filip Soukup, tel.: xxx xxx xxx,
e-mail: xxxxxxxx@xxxxxx.cz
Nájemce č. 1:
Doručovací adresa: Štěpánská 15, 120 00 Praha 2
Kontaktní osoba: Otakar Pohl, tel.: 296 342 594 e-mail: otakar.pohl@czechinvest.org

Nájemce č. 2:
Doručovací adresa: Agentura pro podnikání a inovace, Žitná 18, 120 00 Praha 2
Kontaktní osoba: Ing. Jiří Mašek, tel.: 727 941 261, e-mail: jiri.masek@agentura-api.org

Článek VIII.
Ukončení nájemního vztahu

1) Nájem kancelářských prostor dle této smlouvy je možno ukončit dohodou smluvních stran. Smluvní strany mohou jednostranně ukončit nájemní vztah výpovědí bez uvedení důvodu s tříměsíční výpovědní lhůtou počínající první den měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

2) Pokud jsou nájemci v prodlení s platbou nájemného po dobu delší než 10 dnů, je pronajímatel oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy okamžitě nebo je oprávněn ji vypovědět s výpovědní dobou, která bude určena pronajímatelem v písemné výpovědi. Tato doba musí činit min. 10 dnů od dne doručení.

3) Nejpozději v den skončení nájmu jsou nájemci povinni předat pronajímateli nebytové prostory, řádně vyklizené, čistě uklizené, zbavené jakékoliv ekologické zátěže. Nájemci jsou povinni pronajaté nebytové prostory vrátit ve stavu, v jakém je převzali, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a provedeným vzájemně odsouhlaseným úpravám. O stavu předávaných prostor bude sepsán smluvními stranami zápis.

4) Nevyklidí-li nájemci předmět nájmu po skončení nájmu řádně a včas, má pronajímatel právo veškeré věci, které jsou ve vlastnictví nájemců a nacházejí se v předmětu nájmu v den následující po dni skončení nájmu, vyklidit. Nájemci se zavazují uhradit pronajímateli veškeré náklady vynaložené na vyklizení předmětu nájmu a zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč.

5) Nevyklidí-li nájemci předmět nájmu po skončení nájmu řádně a včas a pokračují v provozování činnosti v předmětu nájmu a/nebo užívají-li nadále předmět nájmu jiným způsobem, zavazují se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení s předáním a vyklizením.

Článek IX.
Závěrečná ustanovení

1) Tato smlouva je sepsána v pěti stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží po dvou, nájemce č. 1 si ponechá dvě a nájemce č. 2 si ponechá jeden z nich.

2) Tato smlouva je platná dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinná dnem zveřejnění v registru smluv. Zveřejnění v registru smluv zajistí nájemce č. 1.

3) Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla součástí evidence smluv, která bude přístupná podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu.

4) Smluvní strany berou na vědomí, že tato uzavřená smlouva nenabude účinnosti před jejím zveřejněním v centrálním registru podle zákona č. 340/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů (o registru smluv). Pokud nebude tato podmínka zveřejnění podle citovaného zákona splněna do 3 měsíců ode dne jejího uzavření, ruší se tato smlouva od počátku.

5) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a jejímu obsahu porozuměly, a že uzavření smlouvy tohoto znění je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V ....., dne .....

Radniční 133, s.r.o. (pronajímatel):

_____
Filip Soukup, jednatel

_____
Ing. Jan Bednář, jednatel

Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest (nájemce č. 1):

_____
Mgr. Ing. Karel Kučera,
generální ředitel

Agentura pro podnikání a inovace (nájemce č. 2)

_____
Mgr. Lukáš Vymětal,
generální ředitel

Přílohy:
- č.1 plánek předmětných nebytových prostor
- č.2 přehled paušální úhrady