|  |
| --- |
| **NÁJEMNÍ SMLOUVA** |
| Číslo 6/2017, ze dne 16.10.2017 |
| kterou podle zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění, níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely |
| 1. **Smluvní strany** |
| **Pronajímatel: Office Star Five, spol. s r.o.**  se sídlem: Praha 1 - Nové Město, Opletalova 1603/57, PSČ 11000,  IČO: 27639185 , DIČ: CZ27639185  zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 120754.  v zastoupení: Ing. JAN KOLACÍ /jednatel společnosti/  na straně jedné jako " p r o n a j í m a t e l " nebo obecně " smluvní strana |
| (dále jen "**pronajímatel**") |
| a |
| **Nájemce**: **Česká republika – Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky**  se sídlem: Kaplanova 1931/1, 148 00 Praha 11 - Chodov  IČO: 629 335 91  v zastoupení: RNDr. František Pelc, ředitel  na straně druhé jako " n á j e m c e " nebo obecně " smluvní strana |
| (dále jen " **nájemce** ") |
| 1. **Předmět nájmu** |
| 1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem mimo jiné budovy čp. 2252, umístěné na pozemku parc. č. 251/85, (adresa: Kaplanova ul. č.2252/8, Praha 11), katastrální území Chodov, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV číslo 10552 (dále jen „**budova**“). Fotokopie listu vlastnictví je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy. |
| 1. Pronajímatel přenechává nájemci ve výše uvedené nemovitosti do nájmu nebytové prostory nacházející se v 3.NP o celkové ploše 672 m2, a to s účinností od 1.11.2017 Umístění pronajímaných prostor a jejich dispozice vyplývají z připojeného plánku, který je přílohou č. 4 a nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“). |
| 1. Pronajímatel se zavazuje přenechat výše uvedené prostory do užívání nájemci jako obchodní prostory nájemce. |
| 1. Pronajímatel prohlašuje a zavazuje se, že uvedený předmět nájmu bude ke dni vzniku nájmu a po celou dobu nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a pronajímatel ho bude v tomto stavu svým nákladem udržovat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno, a umožní nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem. |
| 1. **Doba nájmu** |
| Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou a to od **1.11.2017 do 31.12.2020**.    V případě, že smluvní strany písemně nevypoví smlouvu k 30.6. posledního roku doby trvání nájemní smlouvy, smlouva se automaticky prodlužuje o další kalendářní rok.  . |
| 1. **Cena nájmu** |
| 1. Nájemné bylo stanoveno dohodou smluvních stran následovně:   Nájemné od 1.11.2017 do 31.12.2020 za předmět nájmu činí **151.872,- Kč** (Slovy: Sto-padesát- jedna-tisíc-osm-set-sedmdesát-dva-korun-českých) za pronajaté celkové plochy měsíčně.  Nájemné od 1.1.2021 za předmět nájmu činí **104.160,-Kč** měsíčně.  Částka nájemného se zvýší o DPH v případě, když se nájemce stane plátcem DPH. |
| 1. Kromě nájemného podle bodu 4/1 uhradí nájemce pronajímateli cenu služeb souvisejících s užíváním pronajatých nebytových prostor, tj. elektrické energie, plynu, přívod teplé a studené vody, podíl účelně vynaložených nákladů na energie a služby související s užíváním společných prostor, tj. úklid společných prostor budovy, odvoz domovního odpadu, elektrické energie, vodné, stočné a přívod teplé a studené vody, úklid chodníku a odklízení sněhu, provoz výtahu, opravy společných prostor budovy včetně materiálu, údržbu technického zařízení budovy, náklady spojené se správou a službou recepce budovy. Platba za uvedené služby činí **60.480,-Kč** + DPH za měsíc. (dále jen „úhrada za služby“). 2. Ceny za nájem a služby specifikované v odst. 2 tohoto článku je pronajímatel oprávněn každoročně zvyšovat podle roční míry inflace za předcházející kalendářní rok, měřené indexem spotřebitelských cen vyhlašovaným Českým statistickým úřadem; takto upravené ceny služeb budou platit zpětně vždy od 1. ledna příslušného roku a pronajímatel je oprávněn nájemci zpětně fakturovat rozdíl mezi zaplaceným a takto zvýšenou cenou služeb. První zvýšení ceny služeb o inflaci dle předchozí věty proběhne v roce 2018 podle míry inflace za rok 2017. |
| 1. Nájemné a úhrady za služby budou nájemcem placeny měsíčně předem vždy do 25. dne předcházejícího měsíce na bankovní účet čísloXXXXXXX, vedený u XXXXXX a to na základě daňového dokladu – platebního kalendáře. Za den úhrady se považuje den připsání úhrady na účet. 2. Nájemce dále složí na účet pronajímatele vratnou jistotu ve výši **225.052,80 Kč** (dále jen „**jistota**“) a to nejpozději do **15.1.2018**. Tato jistota bude sloužit k zajištění úhrady nájemného a jiných závazků nájemce vůči pronajímateli vzniklých v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, včetně případné náhrady škody způsobené nájemcem na předmětu nájmu či na jeho vybavení nebo zařízení. Tato jistota bude u pronajímatele složena po celou dobu trvání nájemního vztahu. V případě, že nájemce poškodí, nebo jinak znehodnotí předmět nájmu či jeho zařízení (netýká se běžného časového opotřebení), nebo jeho chováním vzniknou jiné škody v budově, nebo jiným osobám, bude jistota použita na úhradu těchto škod. V případě, že ze strany nájemce nebudou uhrazeny veškeré finanční závazky vůči pronajímateli související s nájmem, bude jistota použita na úhradu těchto pohledávek. V případě, že pronajímatel bude oprávněně nucen po dobu trvání smluvního vztahu použít finanční prostředky z jistoty, je nájemce povinen po výzvě pronajímatele do 5 pracovních dnů jistotu doplnit na původní výši.   Jistota je vratná do 30 dnů poté, kdy nájemce vyklidí předmět nájmu a předá jej zpět pronajímateli. Z jistoty budou uhrazeny veškeré pohledávky pronajímatele vůči nájemci vzniklé v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, včetně případné náhrady škody.  Pronajímatel a nájemce se dohodli, že jistota bude 1x ročně vyúčtována a to nejpozději do 15.11. každého roku smlouvy. Pokud po vyúčtování zůstane jistota v plné výši, bude započítána jako nájemné za 12. měsíc v roce. Nájemce je povinen jistotu doplatit a to nejpozději do 15.1. následujícího roku. |
| 1. Nájemce potvrzuje, že převzal od pronajímatele ….. ks klíčů od vstupu do budovy a zavazuje se tyto opatrovat před ztrátou a odcizením. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli ztrátu nebo odcizení klíče a je povinen zaplatit pronajímateli účelně vynaloženou částku odpovídající pořízení nového klíče nebo karty a výměně a montáže v systému generálního klíče podle faktury výrobce a náklady pronajímatele na výměnu a montáž ve výši 12% z ceny pořízení nového klíče dle faktury výrobce. |
| 1. **Ukončení nájmu** |
| * 1. Nájem může být ukončen odstoupením od smlouvy, výpovědí nebo písemnou dohodou smluvních stran.   2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu v 6měsíční vypovědní lhůtě. Lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena nájemci.   3. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu v 6-ti měsíční výpovědní lhůtě. Nejbližší datum podání výpovědi je 1.1.2021. Lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena pronajímateli. |
| * 1. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v případech uvedených v § 2308 a § 2309 zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění. Výpovědní lhůta se v takovém případě činí 3 měsíce (s výjimkou uvedenou níže) a začíná běžet dnem doručení doporučeného dopisu nebo dnem předání výpovědi druhé smluvní straně. |
| * 1. Po skončení nájmu dle této smlouvy předá nájemce předmět nájmu zpět pronajímateli uklizené a na vlastní náklady nájemce uvedené zpět do stavu odpovídajícího fotodokumentaci, jež je přílohou této smlouvy, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a odstraní svůj movitý majetek. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pokud nájemce po skončení nájemního vztahu neodstraní z pronajatých prostor své věci a nepředá pronajímateli klíče od předmětných prostor, pronajímatel na náklady nájemce přestěhuje věci nájemce do sklepních prostor budovy nebo do jiných za tímto účelem pronajatých prostor, provede úklid, vymalování a ostatní renovaci prostor nutnou z důvodů poškození na straně nájemce a vymění zámky. Nájemce se zavazuje uhradit nezbytně nutné náklady v prokázané výši takto vzniklé pronajímateli (zejména náklady stěhování, nájemné za místnosti, ve kterých budou uskladněny věci nájemce, náklady na úklid, vymalování a renovace nutnou z důvodů poškození na straně nájemce, náklady na výměnu klíčů apod. a smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč. Pokud pronajímatel přijme rozhodnutí vyčkat, než nájemce pronajatý prostor sám vyklidí, je oprávněn požadovat smluvní pokutu za opožděné vyklizení ve výši 5.000,- Kč za každý den prodlení. |
| * 1. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo s úhradou za poskytované služby s nájemným spojené o více než 21 dnů nebo v případě porušení této smlouvy nebo opakovaného porušení podmínek uvedených v článku 7. této smlouvy, je pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu s jednoměsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci prostřednictvím držitele poštovní licence nebo dnem předání výpovědi nájemci. |
| 1. **Smluvní sankce** |
| Nájemce se zavazuje v případě prodlení s platbou nájemného a služeb uhradit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky denně.  V případě nedodržení ustanovení čl.2, odstavce 4 této smlouvy, je pronajímatel povinen adekvátně ( procentuálně) snížit cenu za nájem a služby dle čl. 4, odstavce 1,2.  V případě, že nedodržení ustanovení v čl.2, odstavce 4 překročí více jak 14 dnů, uhradí pronajímatel nájemci smluvní pokutu ve výši 1/2 měsíčního nájmu dle čl. 4, odstavce 1 této smlouvy. |
| 1. **Zvláštní ujednání** |
| 1. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a potvrzuje, že pronajaté nebytové prostory jsou ve stavu, který odpovídá účelu užívání podle této smlouvy. |
| 1. Nájemce se zavazuje, že zajistí, aby jeho oprávněné osoby a návštěvy striktně dodržovaly zákaz kouření ve všech společných prostorách v budově kromě míst k tomuto účelu vyhrazených. |
| 1. Nájemce se zavazuje hradit na vlastní účet náklady spojené s obvyklým udržováním a běžnými opravami nebytových prostor. Tím se rozumí zejména úklid, malování a opravy pronajatých prostor nesouvisející se stavebními úpravami. |
| 1. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory pro účely dle článku 2 odst. 3 této smlouvy a zavazuje se neprovádět stavební nebo jiné úpravy bez výslovného, předem uděleného písemného souhlasu pronajímatele. |
| 1. Nájemce v plném rozsahu odpovídá za škody, které svou činností v předmětných prostorách způsobí pronajímateli nebo třetím osobám. V případě pojistné události je nájemce povinen o této skutečnosti neprodlené informovat pronajímatele. |
| 1. Pronajímatel je povinen uzavřít pojistnou smlouvu ohledně jeho pojištění odpovědnosti a pojistnou smlouvu na pojištění budovy proti živelným pohromám, ohni a blesku. O výskytu závad uvědomí nájemce pronajímatele neprodleně a pronajímatel je povinen odstranit tyto závady v nejkratší možné době. Pro odpovědnost smluvních stran za škody způsobené jejich činností platí dále příslušná ustanovení občanského zákoníku. |
| 1. Nájemce je povinen udržovat předmětné prostory v čistotě a v pořádku a podle potřeby zajišťovat mytí oken, dveří a dalších povrchů. Nájemce je povinen zajistit, aby v souvislosti s provozováním činnosti dle článku 2 odst. 3 této nájemní smlouvy v předmětných nebytových prostorách nedocházelo ke znečišťování ostatních prostor v domě a jeho okolí, nadměrnému hluku a k omezování nebo poškozování práv ostatních nájemců. |
| 1. Nájemce je povinen zajistit v pronajatých prostorách dodržování požární ochrany a bezpečnosti podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, předpisů vydaných na jeho základě a ostatních právních a technických norem řešících požární ochranu (Zákon o požární ochraně). Pronajímatel se zavazuje zajistit v nebytových prostorách příslušný počet hasicích přístrojů. |
| 1. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré poškození předmětu nájmu, které na něm nastalo, a to jak ze zavinění nájemce, tak i bez jeho vlivu. V případě nesplnění této povinnosti nájemce odpovídá za případnou škodu. Poškození vzniklá zaviněním nájemce je tento povinen odstranit na svůj náklad. |
| 1. Nájemce nesmí v předmětných nebytových prostorech provádět žádné stavební úpravy ani jiné úpravy, které by vedly ke změně vzhledu nebytových prostor, a to bez písemného souhlasu pronajímatele. Pro případ odsouhlaseného pronajímatelem odstranění či demontáži příček v nebytových prostorách, učiní takto nájemce na vlastní náklady. Po ukončení nájmu, uvede nájemce nebytový prostor do původního stavu, a to na vlastní náklady, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. |
| 1. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce a to v termínu a v čase stanoveném po vzájemné dohodě, nejpozději však do 72 hodin po oznámení o provedení prohlídky: a) za účelem kontroly dodržování této smlouvy, b) za účelem údržby na výzvu nájemce. |
| 1. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu bez souhlasu nájemce a bez předchozího vyrozumění pouze v případě havárie, kdy se dá předpokládat, že by mohla být způsobena značná škoda nebo by mohlo dojít k ohrožení zdraví osob. O této skutečnosti je pronajímatel povinen vyrozumět nájemce se sdělením důvodu vstupu do předmětu nájmu. Za tímto účelem nájemce svěří pronajímateli zapečetěné klíče od pronajatých místností. |
| 1. Nájemce se zavazuje řídit domovním řádem a zásadami vstupu do budovy, přiměřeným způsobem zohledňující provozní potřeby nájemce. |
| 1. Za souhlas s případným umístěním sídla, který poskytne pronajímatel, složí nájemce k rukám pronajímatele kauci ve výši 10.000,- Kč. Nájemce je povinen zajistit odstranění sídla v budově, a to nejpozději ke dni skončení nájmu. V případě, že nájemce nezajistí odstranění sídla, kauce složená nájemcem k rukám pronajímatele, se bude považovat za smluvní pokutu a propadne ve prospěch pronajímatele. |
| 1. Nájemce má právo na instalaci informační tabule s jeho obchodním jménem u hlavního vchodu do budovy a zavedení do informačního systému uvnitř budovy. Tuto tabuli a změny v informačním systému podle zásad jednotného označení zhotoví pronajímatel podle pokynů nájemce a zavede nájemce do informačního systému uvnitř budovy po uhrazení zálohové faktury nájemcem na částku skutečných nákladů. 2. Pronajímatel zajistí a uhradí veškeré potřebné revize a revizní zprávy vyplývající z legislativy ČR a a funkce objektu. |
| 1. **Závěrečná ujednání** |
| 1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uvedeným v čl. 1, odst. 2 (den vzniku nájmu). |
| 1. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnou očíslovanými dodatky na základě dohody smluvních stran. |
| 1. Pozbude-li některé ustanovení této smlouvy platnosti, zůstávají ostatní tímto nedotčena, pokud by tím nebyl zmařen účel této smlouvy. Neúčinné ustanovení se nahradí takovým, které odpovídá nebo bude co nejblíže původnímu záměru v ekonomickém smyslu. |
| 1. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem. |
| 1. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem a zákonem č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů. 2. Pronajímatel bezvýhradně souhlasí se zveřejněním celého textu této smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). |
| 1. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží jedno vyhotovení. |
| Následující přílohy tvoří nedílnou součást této smlouvy: |
| 1. Fotokopie listu vlastnictví |
| 1. Fotokopie osvědčení nájemce |
| 1. Fotokopie výpisu pronajímatele z obchodního rejstříku |
| 1. Plány nebytových prostor |
| 1. Fotodokumentace nebytových prostor |
| V Praze, dne 16.10.2017  Za Pronajímatele: Za Nájemce:  ……………………………………. ……………………………………….  Ing. JAN KOLACÍ RNDr. František Pelc  /jednatel společnosti/ /ředitel/ |
|  |
|  |
|  |