

**S m l o u v a**  
**o nájmu prostor sloužících k podnikání č. 21 / 234 /2016**

**I.**

**Smluvní strany**

**1.1. Pronajímatel : Stavomontáže, a.s.**

K Botiči 6, 101 00 Praha 10

zastoupená p. Pavlem Kafkou, místopředsedou představenstva

IČ 27452859            DIČ CZ27452859

Bank. spoj.: ČSOB a.s., č.ú. 207 126 751 / 0300

**1.2. Nájemce : Divadlo Na zábradlí**

Anenské nám. 5,115 33 Praha 1

IČ 00064394

uzavírají v souladu se zněním ustanovení §2302 a násl. zákona 89/2012 Sb.občanský zákoník ,(dále jen „NOZ“) a za použití ustanovení § 2201 a násl. NOZ následující smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání.

**II.**

**Předmět a účel nájmu**

**2.1.** Pronajímatel je majitelem pozemku zapsaném na LV č. 279, obec Praha, katastrální území Sedlec, jehož součástí je skladový areál na adrese Kamýcká 234, 160 00 Praha 6.

**2.2.** Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k výlučnému užívání nebytové prostory v objektu č.16 ve výše uvedeném areálu.

objekt č. 16 - sklad .....92,00 m<sup>2</sup>

objekt č. 23 - sklad.....70,00 m<sup>2</sup>

volná plocha u obj.č. 23.....70,00 m<sup>2</sup>

(dále jen „Předmět nájmu“)

**2.3.** Nájemce je oprávněn Předmět nájmu užívat pouze k podnikatelské činnosti uvedené v obchodním rejstříku.

**III.**

**Výše a splatnost nájemného**

**3.1.** Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné ve výši :

- objekt č.16    39,-Kč /m<sup>2</sup> x 92 m<sup>2</sup> ..... **3.588,--Kč / měsíc**

- objekt č. 23    70,-Kč /m<sup>2</sup> x 70 m<sup>2</sup> .....**4.900,--Kč / měsíc**

- volná plocha    10,-Kč /m<sup>2</sup> x 70 m<sup>2</sup>.....**700,--Kč / měsíc**

Nájemné je stanoveno bez DPH

**3.2.** Za poskytované služby dle čl. 5.14 se zavazuje Nájemce hradit pronajímateli měsíčně paušální částku 19,- Kč/m<sup>2</sup>.

162 m<sup>2</sup> x 19,- Kč ..... 3.078,-- Kč / měsíc

Cena poplatků za služby je stanovena bez DPH.

**Nájemné včetně služeb bez DPH .....12.266,-- Kč/měsíc**

**3.3.** Nájemné včetně služeb ve výši dle čl. 3.2 smlouvy bude Nájemcem hrazeno vždy v daném měsíci na základě vystavené faktury (daňového dokladu) na účet Pronajímatele č. 207126751/0300. Lhůta splatnosti faktury činí alespoň 10 dní ode dne doručení nájemci. Pro případ prodloužení Nájemce s plněním peněžitých závazků dle této smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 15 % p.a. z dlužné částky. Tuto je pronajímatel oprávněn prominout.

**3.4.** DPH bude účtováno v zákonné výši dle Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

**3.5.** Nájemce složil **zálohu ve výši 5.646,00 Kč v č. DPH.** Zúčtování této zálohy bude provedeno při ukončení nájemní smlouvy. Pronajímatel je oprávněn použít zálohu pouze na úhradu svých splatných pohledávek za nájemcem.

**3.6.** V případě instalace měřidel v předmětu nájmu Nájemce bude hradit cenu skutečně spotřebované elektrické energie a plynu na základě vyúčtování od dodavatelů, zúčtování záloh bude provedeno do 15 dní ode dne předložení tohoto vyúčtování Pronajímateli. Vyúčtování bude provedeno na základě odečtu nainstalovaných měřidel a fakturováno se započtením případných záloh se splatností 14 dnů.

#### **IV.**

##### ***Doba nájmu***

**4.1.** Nájem se sjednává na dobu **neurčitou** a to od **1.10.2016** s 2 měsíční výpovědní dobou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi, Pronajímatel i Nájemce mohou vypovědět Smlouvu bez udání důvodu. Ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb. se pro případ výpovědi nepoužijí.

**4.2.** Pronajímatel může písemně vypovědět Smlouvu okamžitě v případech stanovených zákonem č. 89/2012 Sb. §2228.

#### **V.**

##### ***Práva a povinnosti***

**5.1.** O předání a převzetí Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol.

**5.2.** Pronajímatel odevzdá Předmět nájemci ve stavu odpovídajícím potřebám užívání a bude jej v tomto stavu na svůj náklad udržovat. Pronajímatel vlastními náklady zabezpečí opravy a běžnou údržbu Předmětu nájmu. Požadované další stavební úpravy prostory určené k podnikání a jeho příslušenství nad rozsah předaného stavu Předmětu, zajistí nájemce vlastními náklady, nebo je Pronajímatel zajistí na základě objednávky nájemce a za úplatu. Po skončení nájmu není Nájemce oprávněn po Pronajímateli požadovat žádné finanční vyrovnání za provedené stavební úpravy.

**5.3.** Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v dohodnutém rozsahu, společně s Předmětem nájmu Nájemce oprávněn užívat i přístupové komunikace v areálu.

**5.4.** Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav Předmětu nájmu, které má Pronajímatel provést, a umožnit mu provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla.

**5.5.** Nájemce není oprávněn bez předchozího souhlasu Pronajímatele provádět jakékoliv stavební úpravy.

**5.6.** Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele předat dalšímu do užívání (do podnájmu) jím užívané prostory.

**5.7.** Nájemce je povinen dodržovat předpisy bezpečnosti práce a požární předpisy a dále je povinen dle vyhlášky Vyhláška Ministerstva vnitra č. 246/2001 Sb. dovybavit si Předmět nájmu hasicími přístroji, dle charakteru skladovaného materiálu a na tyto přístroje zajistit revizi a dodržovat Zákon ČNR č. 133/1985 Sb. O požární ochraně ve znění zákona č. 425/1990 Sb., zákona č. 40/1994 Sb. a novely zákona, na níž se Parlament ČR usnesl 29. září 1994.

**5.8.** Nájemce je povinen předat Předmět nájmu Pronajímateli nejpozději poslední den platnosti této Smlouvy ve stavu odpovídajícím stavu při převzetí s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání Předmětu bude sepsán předávací protokol.

**5.9.** Nepředá-li Nájemce Předmět zpět Pronajímateli nejpozději poslední den trvání nájmu, má Pronajímatel právo do Předmětu nájmu vstoupit, a to i pokud mu v tom brání překážka, zejména má Pronajímatel právo otevřít uzamčené dveře, vystěhovat věci Nájemce a vyměnit zámky u dveří, k čemuž Nájemce Pronajímatele výslovně opravňuje.

**5.10.** Věci Nájemce, které Pronajímatel vystěhuje z Předmětu nájmu podle odst. 5.8. této Smlouvy má Pronajímatel právo na náklady nájemce uskladnit a Nájemce se zavazuje za toto uskladnění věcí Pronajímateli nahradit veškeré náklady, které mu tím vzniknou. Minimální částka za tyto služby, případně za likvidaci věcí v Předmětu nájmu je 1.000,- Kč bez DPH, které bude dopočteno dle platných právních norem.

**5.11.** Smluvní strany tímto zřizují zástavní právo ve prospěch Pronajímatele ke všem movitým věcem Nájemce umístěným ode dne vzniku zástavního práva až po jeho zánik v Předmětu nájmu k zajištění všech budoucích pohledávek Pronajímatele za Nájemcem pramenících z této Smlouvy, zejména pohledávek za zaplacení nájemného a nebo služeb souvisejících s nájmem podle této Smlouvy. Zástavní právo vzniká prvním dnem prodlení se zaplacením jakékoliv pohledávky podle předchozí věty a zaniká úplným zaplacením všech splatných pohledávek. Věci Nájemce, ke kterým vznikne Pronajímateli zástavní právo, má Pronajímatel právo zpeněžit způsobem a za podmínek stanovených zákonem.

**5.12.** Pronajímatel souhlasí s umístěním sídla Nájemce v Předmětu nájmu. Na vyžádání Nájemce mu Pronajímatel udělí souhlas s umístěním sídla Nájemce v Předmětu nájmu s úředně ověřeným podpisem oprávněné osoby za administrativní poplatek.

Nájemce se zavazuje zrušit umístění sídla v předmětu nájmu nejpozději do 14 dní ode dne ukončení této Smlouvy.

**5.13.** Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci nepřetržitý přístup k Předmětu nájmu, tj. 24 hodin denně bez omezení, který mimo pracovní dobu Pronajímatele zajistí vrátný.

**5.14.** Pronajímatel bude jako součást nájmu poskytovat Nájemci následující služby: ostraha areálu, odvoz odpadu, úklid a osvětlení areálu. V celém areálu platí přísný zákaz mytí vozidel.

**5.15.** Pronajímatel souhlasí s označením Nájemce na Předmětu nájmu. Veškerá umístěná označení odstraní Nájemce ke dni skončení nájmu.

## VI.

### *Ostatní ujednání*

- 6.1.** Nájemce si zajistí na svůj náklad pojištění materiálu a zařízení vneseného do předmětu nájmu. Případné vzniklé škody uplatní prostřednictvím této pojistky.
- 6.2.** Nájemné může být počínaje rokem 2017 upraveno o koeficient inflace vyhlášený Českým statistickým úřadem. Změna výše nájemného bude provedena vždy jedenkrát ročně, s účinností od 1. ledna kalendářního roku, a to na základě dodatku k této smlouvě.
- 6.3.** Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a dále zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.
- 6.4.** Všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle Řádu a Pravidel jedním rozhodcem jmenovaným předsedou Rozhodčího soudu.
- 6.5.** Nevymahatelnost či neplatnost kteréhokoliv ustanovení této Smlouvy nemá vliv na vymahatelnost či platnost zbývajících ustanovení této Smlouvy, pokud z povahy nebo obsahu takového ustanovení nevyplývá, že nemůže být odděleno od ostatního obsahu této Smlouvy.
- 6.6.** Tato nájemní Smlouva může být změněna jen písemným dodatkem podepsaným oběma účastníky Smlouvy.
- 6.7.** Tato Smlouva představuje úplné ujednání mezi Smluvními stranami ve vztahu k Předmětu této Smlouvy a nahrazuje veškerá předchozí ujednání ohledně Předmětu Smlouvy.
- 6.8.** Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí a prohlašují, že je uzavírána svobodně, což stvrzují vlastnoručními podpisy.
- 6.9.** Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem obou smluvních stran
- 6.10.** Tato smlouva je provedena ve dvou výtiscích, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.

Příloha: předávací protokol  
plánek

V Praze dne: 27.09.2016

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce