

Nájemní smlouva

č. pronajímatele 025-N/15

Středisko společných činností AV ČR, v. v. i.

se sídlem Národní 1009/3, 110 00 Praha 1

jejímž jménem jedná: JUDr. Jiří Malý, ředitel

IČ: 60457856

DIČ: CZ60457856

Bankovní spojení:

zaps. v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT
(dále jen "**pronajímateľ**")

a

DRILL B.S., spol. s r.o.

se sídlem Národní 1011/7, 110 00 Praha 1

IČ: 273 84 462

DIČ: CZ 27384462

jejímž jménem jednájí Dr. Václav Kadeřábek, jednatel a David Balarin, jednatel

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. C, vložka
115459

Bankovní spojení:

(dále jen "**nájemce**")

společně dále jen „**smluvní strany**“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.
občanská zákoník, tuto

nájemní smlouvu:

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímateľ je výlučným vlastníkem pozemků p. č. 278 a p. č. 276, jejichž součástí jsou budovy č. p. 1011 a č. p. 1009 na adrese Národní 7, Praha 1 (dále jen „budovy“), vše zapsáno na LV č. 133 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro k. ú. Staré Město, obec Praha.
2. Pronajímateľ touto smlouvou přenechává nájemci do užívání:
 - a) prostory sloužící podnikání v 5. a 5. zvýšeném NP v budově č. p. 1011 o celkové výměře ■■■■■ ■■■■, jejichž specifikace je uvedena v příloze č. 1, č. 1/1, č. 1/2, která je nedílnou součástí této smlouvy,
 - b) 3 parkovací místa v prostoru vnitřního dvora budovy č. p. 1009 (dále jen „předmět nájmu“), a nájemce předmět nájmu do užívání přebírá a zavazuje se platit pronajímateľi nájemné a náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu ve výši, způsobem a za podmínek stanovených touto smlouvou.
3. Umístění předmětu nájmu (prostory sloužící podnikání a parkovací místa) je vyznačeno v nákresu uvedeném v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce zaparkuje automobil v parkovacím prostoru vždy dle pokynů ostrahy objektu s ohledem na provoz.

4. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu s jejich stavebním určením v souvislosti s realizací předmětu své činnosti zapsané v obchodním rejstříku, a to jako kancelářské prostory.

II.

Nájemné a poplatky za služby

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a činí 68.585 Kč měsíčně, tj. ročně celkem 823.020 Kč (slovy osmsetdvacetřítisícdvacet korun českých). K takto stanovenému nájemnému bude připočtena DPH ve výši podle obecně závazných právních předpisů účinných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
2. Nájemné bude hrazeno čtvrtletně na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem vždy ve druhém měsíci příslušného kalendářního čtvrtletí, přičemž výše každé splátky se bude rovnat $\frac{1}{4}$ ročního nájemného.
3. Nájemce se zavazuje hradit náklady za služby poskytované pronajímatelem spolu s nájmem v rozsahu, jak jsou uvedeny v příloze č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy, částkou stanovenou podle poměru jím užívané výměry prostor sloužících podnikání k ostatním prostorům pronajímatele v tomtéž objektu nebo podle poměru počtu zaměstnanců nájemce. Některé stanovené druhy nákladů jsou nájemci přeúčtovávány ve skutečné výši. Kritéria pro stanovení podílu na úhradě jednotlivých druhů nákladů spojených s užíváním prostor sloužících podnikání jsou stanovena v příloze č. 3.
4. Nájemce bude hradit náklady na služby podle odstavce 3 formou čtvrtletních záloh ve výši 30.000 Kč (slovy třicettisíc korun českých), které budou hrazeny na základě zálohové faktury vystavené pronajímatelem vždy ve druhém měsíci příslušného kalendářního čtvrtletí.
5. Pronajímatel se zavazuje vyúčtovat skutečnou výši podílu nájemce na nákladech v souladu s přílohou č. 3 vždy k 31.12. každého kalendářního roku, nejpozději však do jednoho měsíce po obdržení vyúčtování všech dodavatelů médií a služeb, za které má nájemce platit úhradu. Případný nedoplatek na nákladech bude nájemce hradit na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem. Zálohové i konečná faktura budou vystavovány s dobou splatnosti 14 dnů od doručení a musí obsahovat všechny náležitosti daňového dokladu stanovené obecně závaznými právními předpisy. V konečné faktuře musejí být vyúčtovány poskytnuté zálohy. Případný přeplatek bude pronajímatel nájemci dobropisovat do jednoho měsíce od zpracování konečného vyúčtování.

III.

Úprava výše nájemného a záloh za služby

1. Pronajímatel je oprávněn jednou ročně, nejdříve však 01.01.2017 zvýšit nájemné podle indexu inflace vyhlášeného Českým statistickým úřadem, přičemž indexem inflace se rozumí index růstu spotřebitelských cen.
2. Pronajímatel je oprávněn upravit výši záloh uvedených v článku II. odst. 3, pokud dojde ke zvýšení cen médií ze strany jejich dodavatelů.
3. Smluvní strany se dohodly, že úpravu výše nájemného a výše záloh podle odst. 1 a 2 může pronajímatel uskutečnit písemným oznámením zasláným nájemci, přičemž změna se stane účinnou od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení oznámení nájemci. Toto oznámení se dnem doručení stává nedílnou součástí této smlouvy. V pochybnostech se pro účely této smlouvy má za to, že oznámení bylo doručeno třetí pracovní den následující po jeho odeslání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.

4. Nájemce má právo žádat poměrnou slevu z nájemného po dobu, po kterou nebude moci předmět nájmu užívat v plném rozsahu z důvodů ležících na straně pronajímatele.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn:
 - a) užívat předmět nájmu v souladu s jeho stavebním určením pro účely uvedené v článku I. odst. 4. Podpisem této smlouvy smluvní strany potvrzují, že pronajímatel odevzdal prostory nájemci ve stavu způsobilém užívání ke smluvenému účelu nájmu;
 - b) vybavit předmět nájmu vlastními zařizovacími předměty podle svých potřeb.
2. Nájemce je povinen:
 - a) ohlašovat pronajímateli vstup zaměstnanců do budovy mimo běžnou pracovní dobu;
 - b) dodržovat pravidla vstupu třetích osob dle pokynů ostrahy objektu;
 - c) manipulovat s klíči dle pokynů ostrahy (zapůjčování a vrácení klíčů);
 - d) nahlásit neprodleně potřebu oprav a umožnit jejich odstranění, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vznikly;
 - e) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla;
 - f) informovat pronajímatele o závadách nebo jiných změnách předmětu nájmu bez ohledu na jejich příčinu;
 - g) umožnit zástupci pronajímatele nebo jím pověřené osobě vstup do prostor tvořících předmět nájmu za účelem kontroly jejich stavu, a to v obvyklé pracovní době, v případě naléhavé potřeby však i mimo provozní dobu;
 - h) dodržovat platné bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy;
 - i) pojistit svoji odpovědnost z provozní činnosti v pronajatých prostorách, a to v přiměřené výši, a udržovat pojistnou smlouvu v platnosti po celou dobu nájmu.
3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu ani na něm provádět stavební či jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Pronajímatel souhlasí s umístěním označení nájemce na předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
5. Pronajímatel se zavazuje
 - a) udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém užívání ke sjednanému účelu a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem;
 - b) provádět nutné opravy, které by mohly mít vliv na řádné a nerušené užívání předmětu nájmu, s maximálním možným ohledem na oprávněné zájmy nájemce. Tím není dotčena povinnost nájemce umožnit provedení nezbytných oprav. V případě jiných prací, které nemají charakter nutné opravy, budou podmínky jejich provedení stanoveny předem dohodou smluvních stran.

V. Doba nájmu a jeho skončení

1. Nájem je sjednáván na dobu neurčitou.
2. Při předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci bude sepsán protokol obsahující popis technického stavu předmětu nájmu ke dni předání včetně stavu měřidel médií. V tomto protokolu budou specifikovány jakékoli viditelné či jinak zjevné nedostatky předmětu nájmu. Veškeré závady zaznamenané do protokolu budou pronajímatelem opraveny či jinak odstraněny ve lhůtě sjednané v předávacím protokolu.
3. Kterákoliv ze smluvních stran může tuto smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu ve výpovědní době tří měsíců. Výpovědní doba pro účely této smlouvy začne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V pochybnostech se pro účely této smlouvy má za to, že výpověď byla doručena třetí pracovní den následující po jeho odeslání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.
4. V souvislosti s ukončením nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, v termínu stanoveném dohodou odpovědných zástupců smluvních stran, nejpozději však poslední den trvání nájemního poměru.
5. O předání předmětu nájmu zpět pronajímateli bude sepsán protokol obsahující popis technického stavu předmětu nájmu ke dni předání včetně stavu měřidel médií, která byla nájemci v souvislosti s nájmem dodávána. Součástí tohoto protokolu musí být i návrh případného vypořádání škod na předmětu nájmu přesahující rámec obvyklého opotřebení.
6. Nejpozději v poslední den nájmu se nájemce zavazuje odstranit způsobem stanoveným v dohodě s pronajímatelem označení, informační tabule a případně další obdobné věci, které v souvislosti s užíváním předmětu nájmu v jeho prostorách nebo jinde na předmětu nájmu umístil.
7. Jestliže nájemce nepředá pronajímateli předmět nájmu k datu ukončení nájemního poměru, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy pět tisíc korun českých) za každý i započatý den prodlení. Sjednáním ani zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody ve výši tuto smluvní pokutu převyšující. Smluvní pokuta bude uhrazena do 5 dnů od doručení výzvy k jejímu zaplacení na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
8. Jestliže nájemce nevyklidí věci umístěné v pronajatých prostorách ani v dodatečném termínu stanoveném v písemné výzvě pronajímatele, je pronajímatel oprávněn marným uplynutím této lhůty tyto věci vyklidit a zajistit jejich uložení na náklady nájemce.

VI. Jistota

1. Smluvní strany prohlašují, že ke dni podpisu této smlouvy jsou na účtu pronajímatele č. [REDAKCE], VS: [REDAKCE] složeny peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem (dále jen „jistota“) ve výši 90.000 Kč (slovy Devadesáttisíc korun českých).

2. Pronajímatel je oprávněn tyto prostředky použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nebo k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem.
3. Pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal je nájemce povinen doplnit je na účet pronajímatele do výše uvedené v odst. 1 tohoto článku, a to do jednoho měsíce od výzvy pronajímatele.
4. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci nevyužitou kauci nebo její zbývající část, pokud nebyly oprávněně čerpány, do 5 dnů ode dne, kdy nájemce prostory vyklidil a předal pronajímateli.

VII. Dohoda o umístění sídla

1. Pronajímatel souhlasil s tím, aby nájemce umístil své sídlo podnikání na adrese: Národní 1011/7, 110 00 Praha 1. Současně pronajímatel souhlasil s tím, aby tato adresa byla zapsána jako adresa sídla podnikání nájemce do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze.
2. Podnájemce je oprávněn umístit své sídlo/místo podnikání na adrese: Národní 1011/7, 110 00 Praha 1 jen na základě písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce se zavazuje nejpozději do jednoho měsíce od skončení účinnosti této dohody své sídlo změnit a návrh na tuto změnu podat u příslušného rejstříkového soudu.
4. Nájemce se zavazuje, že v případě porušení závazku změnit adresu svého sídla nebo sídla/místa podnikání podnájemce podle odstavce 3 této smlouvy zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50 000,- Kč (slovy padesáttisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení tohoto závazku.
5. Smluvní pokuta je splatná do 14 dnů od doručení výzvy k jejímu zaplacení.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 01.01.2016
2. Právní vztahy mezi smluvními stranami založené touto smlouvou a zvláště v ní neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a ostatními souvisejícími obecně závaznými právními předpisy.
3. Kterákoliv ze smluvních stran může tuto smlouvu vypovědět v souladu s ujednáním obsaženým v článku V. odst. 3.
4. Tato smlouva může být měněna a doplňována písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými odpovědnými zástupci obou smluvních stran nebo jednostranným oznámením pronajímatele podle článku III. odst. 3, které se dnem doručení nájemci stává nedílnou součástí této smlouvy. Změna této smlouvy v jiné než písemné formě je tímto vyloučena. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
5. Strany prohlašují, že v této smlouvě nechybí jakákoli náležitost, kterou by některá ze stran mohla považovat za předpoklad pro uzavření této smlouvy.

6. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích s platností originálu, za kterých každé ze smluvních stran náleží po dvou.

7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

1. Specifikace prostor sloužících podnikání, nákres
2. Specifikace prostoru určeného k parkování
3. Kritéria pro úhradu nákladů za služby poskytované spolu s nájmem

Datum: 11.12.2015

Datum: 15.12.2015

Pronajímatel
Středisko společných činností AV ČR, v. v. i.

Nájemce
DRILL B.S., spol. s r.o.

.....
JUDr. Jiří Malý, ředitel

.....
Dr. Václav Kadeřábek, jednatel

.....
David Balarin, jednatel

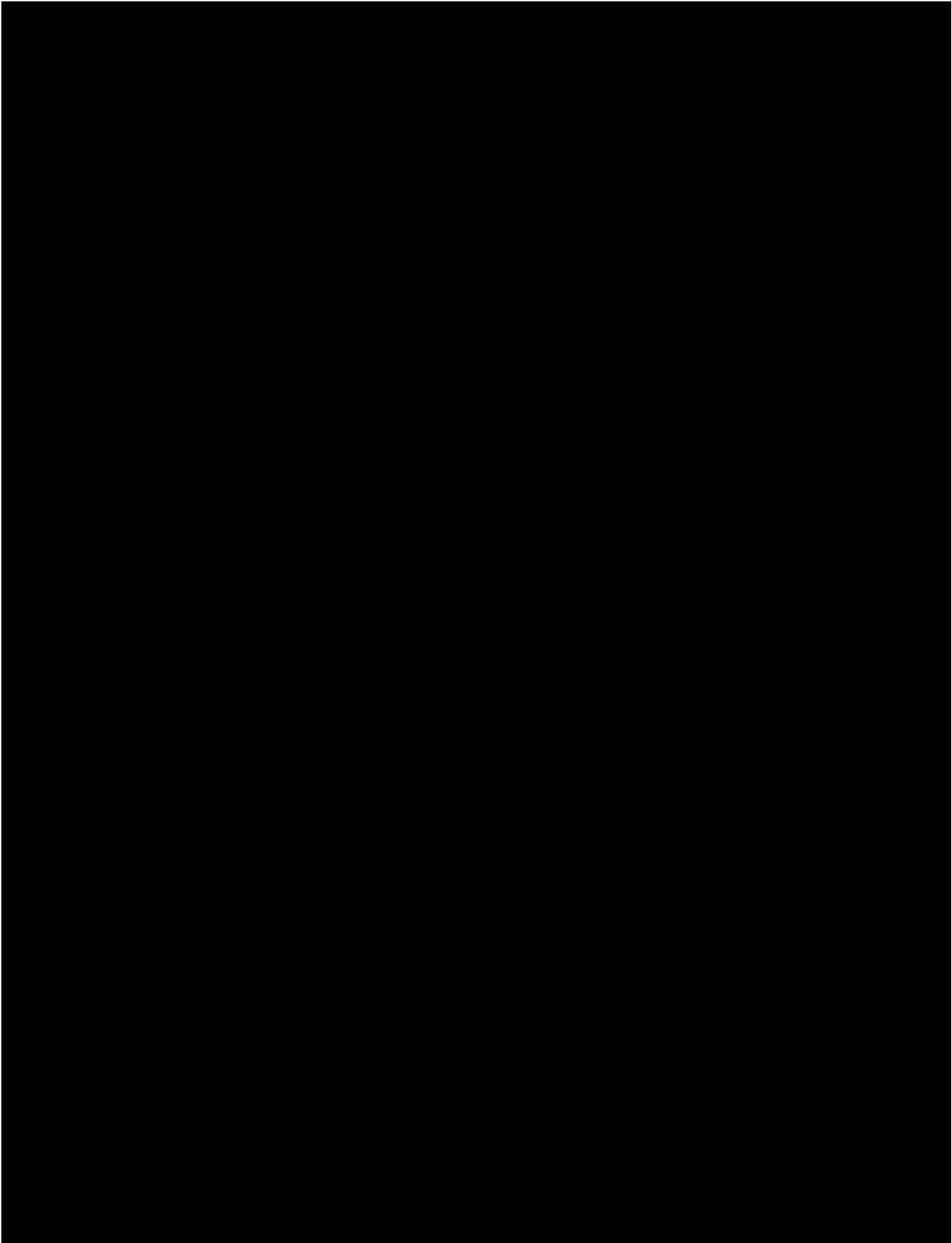
Příloha č. 1
Specifikace mebytových prostor

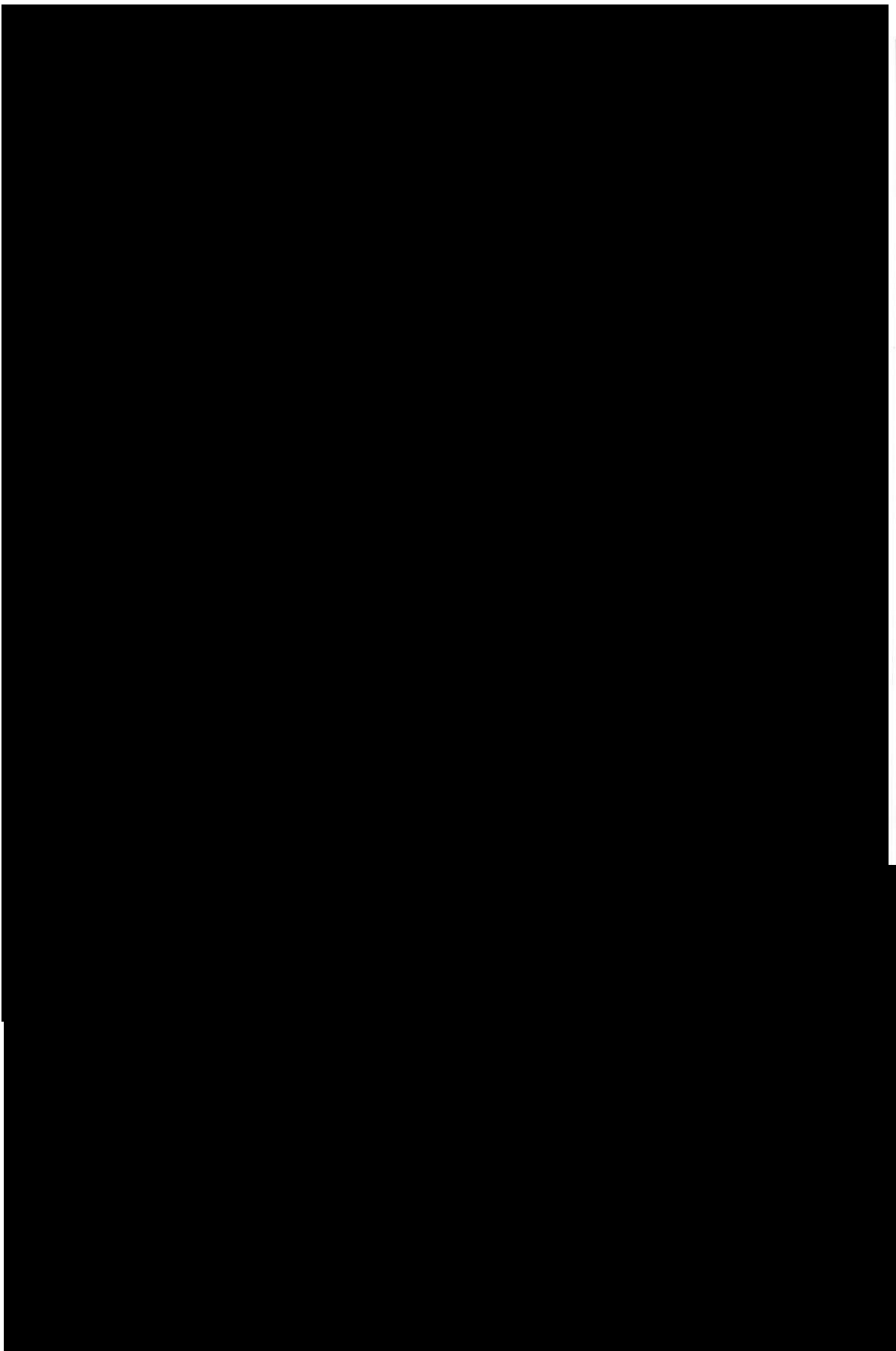
5. NP

místnost č.	využití	celková plocha (m2)
418	tech. zazemí	
411	wc	
436	wc	
435	wc	
434	tech. zazemí	
432	wc	
431	wc	
430	toalety	
419	chodba	
420	kancelář	
421	kancelář	
422	kancelář	
423	kancelář	
424	kancelář	
425	kancelář	
426	kancelář	
427	kancelář	
428	kancelář	
429	kuchyňka	

5. NP zvýšené

místnost č.	využití	celková plocha (m2)
444	kancelář	
439	kancelář	
438	kancelář	
celkem		





Příloha č. 3 Kritéria pro úhradu nákladů za služby poskytované spolu s nájmem

Typ nákladů	Způsob rozúčtování	Poznámka
teplo	dle vyhlášky č. 372/2001 Sb.	užívané m2 / celková plocha
elektrická energie	dle odečteného podružného elektroměru	
voda	dle vyhlášky č. 428/2001 Sb.	14 m3/rok/zam.
úklid spol. prostor	podíl dle užívaných m2 podl. plochy	užívané m2 / celková plocha
ostraha	podíl dle užívaných m2 podl. plochy	užívané m2 / celková plocha
Připojení k síti internet, rychlost 20 Mb symetricky, poskytnutí 1 veřejné IP adresy, bez omezení objemu stahovaných dat	4.000 Kč/měsíc	Paušální částka