

SMLOUVA

o nájmu prostor sloužících k podnikání

Smluvní strany:

České vysoké učení technické v Praze, Fakulta dopravní

ČVUT v Praze

zastoupený : Prof. Dr. Ing. Miroslavem Svátkem, dr. h. c., děkanem
se sídlem : Zikova 4, 166 36 Praha 6
adresa pro doručování: Konviktská 20, 110 00 Praha 1
IČ : 68407700
DIČ : CZ68407700
bank. spojení : Komerční banka, a.s., Praha 6
č. účtu : 19-3322370227/0100

(dále též pronajímatel)

a

Teco a.s.

Zastoupený : Ing. Jiřím Kovářikem, členem představenstva
se sídlem : Havlíčkova 260, 280 58 Kolín IV
IČ : 46357301
Zapsaná ve veřejném rejstříku, vedeném u Městského soudu v Praze,
pod spis. značkou O 873
č. účtu : 9269560247/0100

(dále též nájemce)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ust. § 2302 a násl. občanského zákoníku.

Preamble

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č.p.2040 stojící na pozemku parc. č. 1429/1, zapsané v LV č. 467, v kat. úz. Nové Město, ul. Horská 3, Praha 2 (dále též „budova“). Nájemce potřebuje pro provozování své podnikatelské činnosti prostory nacházející se v předmětné budově, a proto se obě strany dohodly na uzavření této smlouvy o nájmu:

Článek I.

Předmět a účel nájmu

- 1) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci prostory v preambuli uvedené budově, jejichž soupis a výměra jsou uvedeny v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „pronajaté prostory“). Umístění jednotlivých pronajatých prostor je patrné z půdorysných plánků, které jsou přílohou č. 2, která je též nedílnou součástí této smlouvy.
- 2) Celková výměra podlahových ploch všech pronajatých prostor činí 25,3 m².
- 3) Při užívání pronajatých prostor může nájemce užívat zejména tyto společné prostory budovy: výtahy, chodbu, schodiště a WC.
- 4) Účelem nájmu je provozování podnikatelské činnosti nájemce podle předmětu jeho podnikání, zapsaného ve veřejném rejstříku.
- 5) Pronajaté prostory může nájemce užívat přiměřeně jejich povaze a nesmí přitom docházet k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.

6) Předání pronajatých prostor nájemci k užívání bude provedeno protokolárně na základě předávacího protokolu podepsaného oběma smluvními stranami.

7) Pronajímatel se zavazuje předat nájemci pronajaté prostory k užívání řádně vyklizené.

Článek II.

Nájemné a služby spojené s užíváním pronajatých prostor

1) Smluvní strany se dohodly na celkovém ročním nájemném, za všechny pronajaté prostory ke dni uzavření smlouvy, ve výši 46 805,- Kč (slov: čtyřicetšesttisíc osm set pět korun českých). V souladu s platnými právními předpisy je tato částka osvobozena od DPH.

kancelářská plocha 25,3 m² x 1 850 Kč/m² = 46 805,- Kč/ročně

2) Společně s nájemným je nájemce povinen platit náklady za služby, které je povinen zajišťovat pronajímatel. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bude nájemci zajišťovat níže uvedené služby spojené s užíváním pronajatých prostor. Na zajišťování těchto služeb bude nájemce hradit zálohy, které dohromady čtvrtletně činí 3 500,- Kč (slovy: třitisíc pět set korun českých).

Zajišťované služby pronajímatelem:

- teplo, elektrická energie
- teplá užitková voda,
- vodné a stočné,
- úklid společných prostor a provoz vrátnice,
- osvětlení společných prostor,
- odvoz odpadu,
- úklid pronajatých prostor

3) Smluvní strany se dohodly, že roční sjednané nájemné bude hrazeno čtvrtletně v poměrné výši a tyto čtvrtletní platby budou splatné 15. den po obdržení faktury nájemcem. Pronajímatel je oprávněn vystavit fakturu nejdříve 1. den posledního kalendářního měsíce v daném čtvrtletí. Tento den je i dnem uskutečnění zdanitelného plnění.

4) V případě nájemcova prodlení s placením nájemného, náleží pronajímateli nárok na úrok z prodlení za každý započatý kalendářní den ve výši 0,03 % z dlužné částky.

5) V nájemném nejsou zahrnuty náklady a poplatky za telefonní služby spojené s užíváním pronajatých prostor.

6) Úklidové služby v pronajatých prostorách si bude nájemce zajišťovat samostatně, svým vlastním nákladem.

Článek III.

Doba nájmu

Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu určitou, počínaje dnem 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017.

Článek IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1) Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci vstup a výstup z předmětu nájmu v době od 7.00 hodin do 21.00 hodin denně v pracovní dny bez omezení. Mimo pracovní dny a mimo pracovní dobu vedenou v předcházející větě, je pronajímatel povinen umožnit vstup a výstup nájemci do a z předmětu nájmu poté, co se oprávněné osoby nájemce prokáží a zapíší do knihy příchodů a odchodů umístěné ve vrátnici budovy. Tato transakce může proběhnout i elektronicky pomocí přidělených karet.

2) Pronajímatel je povinen udržovat nebytové prostory ve stavu způsobilém užívání svým nákladem, kromě běžné údržby, kterou hradí nájemce a zabezpečit řádné plnění služeb spojených s užíváním předmětných prostor.

3) Pronajímatel je povinen zdržet se činnosti, jejímž výkonem by došlo či mohlo dojít k narušení nebo omezení práv nájemce. Za tuto činnost je považována především taková činnost, která se týká technických a technologických zařízení budovy a při níž by mohlo dojít k výpadku, přerušení či omezení chodu těchto zařízení, které by znamenalo přerušení či omezení podnikatelské činnosti nájemce.

4) Oprávněná osoba pověřená pronajímatelem je oprávněna vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem nebo jím pověřenou osobou v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce po předchozí dohodě, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, topného a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí.

5) Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu této smlouvy dále ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. Vstup pronajímatele v těchto výjimečných případech, je podmíněn přítomností nezúčastněné osoby, např. vrátného.

6) Pronajímatel ve věcech provozních stanovuje:

Nájemce stanovuje:

7) Nájemce je povinen hradit nájemné a náhradu cen služeb spojených s nájmem poskytovaných dle čl. II této smlouvy.

8) Nájemce je povinen sám hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a rovněž náklady veškerých úprav, které v předmětu nájmu se souhlasem pronajímatele provede. Za běžnou údržbu je považováno malování, čištění podlahových krytin, obkladů stěn, dveří a oken, včetně rámu, výplní a skel.

9) Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen 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 pronajímateli vznikla.

10) Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, které vy rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory bez omezení v době od 7.00 do 21.00 hodin denně v pracovní dny.

Vstup do budovy mimo uvedenou dobu pronajímatel umožní nájemci na základě jeho včas podané žádosti.

11) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po předchozí dohodě (ve smluveném termínu) vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.

12) Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.

13) Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět nájmu pouze k účelu stanoveným touto smlouvou a v předmětu nájmu zajistit na své náklady běžný úklid.

14) Nájemce byl seznámen s místními provozními podmínkami a plně odpovídá za dodržování požární bezpečnosti (zákon č. 133/1985 Sb. a vyhl. 246/2001 Sb., v platném znění) a bezpečnosti práce (zákon č. 258/2000 Sb., v platném znění) ve všech pronajatých prostorách.

15) Po dobu trvání nájemního vztahu může nájemce umístit na viditelném místě pronajatého prostoru označení své firmy (logo). Při skončení nájmu odstraní nájemce toto označení, kterými pronajaté prostory opatřil, a uvede dotčenou část do původního stavu.

16) Po ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen vrátit nebytové prostory v řádném a čistém stavu pronajímateli.

Článek V. Ukončení nájemního vztahu

1) Nájemní vztah založený touto smlouvou končí uplynutím sjednané doby nájmu.

2) Nájemní vztah založený touto smlouvou, lze ukončit dohodou smluvních stran.

3) Nájemní vztah založený touto smlouvou může každá z obou smluvních stran písemně vypovědět bez udání důvodů s tří měsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba začne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

4) Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět s patnáctidenní výpovědní dobou nebo bez výpovědní doby, jestliže:

- a) pronajaté prostory nebo i části pronajatých prostor, jejichž podlahová plocha činí více než 40 % z celkové podlahové plochy nájemci pronajatých prostor, budou podstatnou měrou nezpůsobilé k užívání podle dohodnutého účelu nájmu po dobu delší než 10 pracovních dnů nebo kvalita užívání bude podstatným způsobem snížena po tuto dobu (např. z důvodu přerušení dodávek služeb do pronajatých prostor);
- b) pronajímatel hrubě porušuje zákonné povinnosti pronajímatele nebo povinnosti vyplývající z této smlouvy,
- c) s pronajímatelem bylo zahájeno exekuční řízení,
- d) pronajímatel porušil povinnosti obsažené v čl. IV.

Výpovědní doba začne v těchto případech běžet prvním dnem následujícím po doručení výpovědi.

5) Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět s výpovědní dobou 1 měsíc, jestliže nájemce nezaplatil řádně a včas platbu nájemného a záloh na služby, a to ani po předchozí písemné výzvě doručené na doručovací adresu uvedenou v záhlaví s dodatečným termínem k plnění nejméně 30 dnů.

6) Není-li dohodnuto jinak je nájemce povinen předat pronajaté prostory pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu. Pronajaté prostory musí být řádně vyklizené a v původním stavu převzetí, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a případným stavebním úpravám, které pronajímatel nájemci povolil. O stavu předávaných prostor se sepiše zápis ve formě předávacího protokolu.

Článek VI. Podnájem

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího souhlasu pronajímatele.

Článek VII. Závěrečná ustanovení

1) Tato smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech. Každé straně náleží dva výtisky s platností originálu.

2) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu.

3) Smluvní strany prohlašují, že se s touto smlouvou před jejím podpisem seznámily a jejímu obsahu porozuměly. Svým podpisem stvrzují, že k uzavření smlouvy došlo na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle.

4) Tuto smlouvu je možno měnit a doplňovat pouze písemně, se souhlasem obou smluvních stran, formou číslovaných dodatků.

Přílohy: č. 1 – soupis a výměra pronajatých prostor

č. 2 – půdorysné označení pronajatých prostor

č. 3 – platný výpis z obchodního rejstříku pronajímatele a nájemce, popř. plná moc pro zastupování

V Kolíně dne^{4.1.}.....2017

.....
Ing. Jiří Kovářík, člen představenstva

V Praze dne.....¹³⁻⁰¹⁻²⁰¹⁷.....2017

.....
Prof. Dr. Ing. Miroslav Svítek, dr. h. c., děkan