

## Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

**Pronajímatel:**

**SPRÁVA INFORMAČNÍCH TECHNOLOGIÍ MĚSTA PLZNĚ, příspěvková organizace**

se sídlem: Dominikánská 4, 301 36 Plzeň

IČ: 663 627 17

Zapsaná v OR vedeného Krajským soudem v Plzni, oddíl PR, vložka 65

bankovní spojení: **xxx**

Jednající: Ing. Luděk Šantora, MBA, ředitel

a

**Nájemce:**

**AFTG s.r.o.**

Se sídlem: Komenského 1081/91

IČO: 03267725

Zapsaný v OR vedeného Krajským soudem v Plzni, oddíl C, vložka 29968

bankovní spojení: **xxx**

Jednající: Martin Nohejl, jednatel

*Pronajímatel a nájemce dále též společně označování jako smluvní strany.*

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

### ČLÁNEK 1.

#### PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

- 1.1. Pronajímatel, který má usnesením Zastupitelstva města Plzně č. 013 ze dne 28. 01. 2016 svěřen do správy pozemek p. č. 6376/1 k. ú. Plzeň, jehož součástí je stavba č. p. 2996/23, se zavazuje přenechat ve stavbě na tomto pozemku prostor sloužící podnikání bez vybavení v 2. NP (123,5 m<sup>2</sup>), vše v rozsahu a za podmínek stanovených touto smlouvou, k užívání (nájmu) nájemci, za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti dle bodu 1.2.1. této smlouvy, který bude sloužit převážně k podnikání nájemce, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli sjednané nájemné.
- 1.2. Účelem nájmu je
  - 1.2.1. provozování podnikatelské činnosti nájemcem v pronajatém prostoru.
  - 1.2.2. parametry pronajímaného prostoru:
    - Kancelář v 2. NP 97 m<sup>2</sup>
    - Podíl na užívání kuchyňky a zasedací místnosti v 2. NP v rozsahu 26,5 m<sup>2</sup>  
(způsob výpočtu podílu je uveden v příloze č. 1 smlouvy)

- 1.2.3. Současně s pronajímaným prostorem dle bodu 1.2.2. této smlouvy je nájemce oprávněn používat společné prostory:
- sociální zařízení
  - chodby
- 1.3. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného a nebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.

## **ČLÁNEK 2. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU**

- 2.1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu na dobu neurčitou.
- 2.2. Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci:
- 2.2.1. Nejpozději do 3 pracovních dnů od účinnosti této smlouvy a složení kauce dle čl. 3. Bodu 6 této smlouvy (po splnění obou podmínek).
- 2.2.2. Pronajímatel odevzdá nájemci s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu.
- 2.2.3. O předání bude mezi nájemcem a pronajímatelem sepsán předávací protokol.
- 2.3. Předmět nájmu může být nájemci pronajímatelem předán dle bodu 2.2.3. tohoto článku nejdříve první den následující po složení kauce dle článku 3. bodu 6. této smlouvy

## **ČLÁNEK 3. NÁJEMNÉ, ÚHRADA NÁKLADŮ ZA POSKYTNUTÉ SLUŽBY A KAUCE**

- 3.1. Nájemce je povinen platit pronajímateli měsíčně:
- 3.1.1. nájemné dle bodu 3.2 tohoto článku,
- 3.1.2. náklady za služby dle bodu 3.3. tohoto článku, které je povinen zajišťovat pronajímatel – těmito službami jsou dodávka vody, tepla (plynu), elektřiny, a to níže uvedeným způsobem.
- 3.2. Výše nájemného byla sjednána takto:
- 3.2.1. Nájemné za přenechání prostor dle článku této smlouvy činí:
- 3.2.1.1. Za první kalendářní rok trvání této smlouvy:
- 500,- Kč za rok a metr čtvereční pronajaté plochy kanceláře a podílu na užívání kuchyňky a zasedací místnosti
  - Což činí celkem 4117,- Kč za měsíc  
*(počet metrů dle čl. 1.1.2. krát shora uvedená cena děleno 12 zaokrouhlena nahoru)*
- 3.2.1.2. Za druhý a další rok trvání této smlouvy (v případě dle bodu 2.1.2. smlouvy)

- 1000,- Kč za rok a metr čtvereční pronajaté plochy kanceláře a podílu na užívání kuchyňky a zasedací místnosti
  - Což činí celkem 10292,- Kč za měsíc  
(počet metrů dle čl. 1.1.2. krát shora uvedená cena děleno 12 zaokrouhleno nahoru)
- 3.2.2. Cena uvedená v tomto článku obsahuje i právo užívání společných prostor dle čl. 1.2.3. této smlouvy, úklid společných prostor a odvoz komunálního odpadu.
- 3.3. Fakturace nákladů za služby bude provedena formou měsíční fakturace pronajímatele nájemci, vždy do 15. kalendářního dne následujícího měsíce, faktura musí obsahovat níže uvedené položky a částky:
- 3.3.1. pronajímatel na konci každého kalendářního měsíce provede odečet elektřiny, vody, tepla (plynu) na vstupních měřácích objektu na pozemku p. č. 6376/1 k. ú. Plzeň, a elektřiny na podružných měřácích,
- 3.3.2. následně bude pronajímatelem částka za podružné měření elektřiny, tepla a vody hrazená nájemcem fakturována nájemci podle vzorců a příkladů, způsobem uvedeným v příloze č. 1 této smlouvy, podle smluvních nákupních cen pronajímatele.
- 3.4. Nájemné dle odstavce 3.2. tohoto článku je nájemce povinen platit předem na každý měsíc na základě faktury vystavené pronajímatelem a doručené nájemci dle této smlouvy. Faktury budou vystavovány do 15 dne měsíce předcházejícího měsíci, pro které je nájemné fakturováno. První faktura bude vystavena ke dni předání předmětu nájmu.
- 3.5. Náklady na služby dle odstavce 3.3. tohoto článku je nájemce povinen uhradit do 15 dnů od doručení faktury.
- 3.6. Do 15 pracovních dnů od účinnosti této smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli kauci na nájemné a služby ve výši 10.000,- Kč.
- 3.7. Podmínky kauce:
- 3.7.1. Kauci uhradí nájemce bankovním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 3.7.2. Kauce bude pronajímatelem vrácena nájemci do 15 dnů poté, co nájemce po ukončení této smlouvy uhradí poslední fakturu za služby dle odst. 3.3. a odst. 3.5. této smlouvy.
- 3.7.3. V případě, že nájemce neuhradí nájemné či faktury za služby dle čl. 3 odst. 3 a čl. 3 odst. 5 této smlouvy je pronajímatel oprávněn použít kauci na úhradu dlužného nájemného či dlužných nákladů za služby dle tohoto článku 3.

#### **ČLÁNEK 4.**

##### **FAKTURACE NÁJEMNÉHO**

- 4.1. Doba splatnosti všech faktur dle této smlouvy (daňových dokladů) je 15 kalendářních dnů ode dne doručení daňového dokladu nájemci.
- 4.2. Platby budou probíhat výhradně v Kč a rovněž veškeré cenové údaje budou v této měně.
- 4.3. K veškerým cenám v této smlouvě uvedeným bude připočtena DPH v zákonné výši. Překročení cen je možné pouze zákonnou změnou sazeb DPH.

- 4.4. Každý daňový doklad (faktura) musí obsahovat náležitosti daňového dokladu dle ustanovení příslušných obecně závazných předpisů platných na území České republiky, a dále číslo této smlouvy. Nebude-li faktura obsahovat požadované náležitosti, případně bude-li neúplná či nesprávná, je nájemce oprávněn ji (resp. její kopii) ve lhůtě splatnosti vrátit k opravě či doplnění. Ode dne doručení nové faktury běží nová lhůta splatnosti. Úhradou nájemného se pro účely této smlouvy rozumí den, kdy byla finanční částka odepsána z účtu nájemce.
- 4.5. Pronajímatel je oprávněn fakturovat nájemci v písemné, tedy v tištěné podobě, nebo v podobě elektronické. Písemná faktura se doručuje na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě. Elektronická faktura se doručuje elektronicky na e-mailovou adresu: martin.nohjl@outlook.com
- 4.6. Pronajímatel se zavazuje, že na jím vydaných daňových dokladech bude uvádět pouze čísla bankovních účtů, která jsou správcem daně zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup (§ 98 písm. d) zákona č.235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty). V případě, že daňový doklad bude obsahovat jiný než takto zveřejněný účet, bude takovýto daňový doklad považován za neúplný a nájemce vyzve pronajímatele k jeho doplnění. Do okamžiku doplnění si nájemce vyhrazuje právo neuskutečnit platbu na základě tohoto daňového dokladu.
- 4.7. V případě, že kdykoli před okamžikem uskutečnění platby ze strany nájemce na základě této smlouvy bude o pronajímateli správcem daně z přidané hodnoty zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup skutečnost, že pronajímatel je nespolehlivým plátcem (§ 106a zákona č.235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty), má nájemce právo od okamžiku zveřejnění ponížít všechny platby pronajímateli uskutečňované na základě této smlouvy o příslušnou částku DPH. Smluvní strany si sjednávají, že takto pronajímateli nevyplacené částky DPH odvede správci daně sám nájemce v souladu s ustanovením § 109a zákona č. 235/2004 Sb.

## **ČLÁNEK 5.**

### **PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN**

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

- 5.1. Pronajímatel je povinen:
  - 5.1.1. přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,
  - 5.1.2. udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat:
    - zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu,
    - provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy,
  - 5.1.3. sjednat k souboru nemovitostí živelní pojištění,
  - 5.1.4. provádět revize vyhrazených technických zařízení,
  - 5.1.5. pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci,
  - 5.1.6. pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit.
- 5.2. Nájemce je povinen:
  - 5.2.1. užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné a náklady za služby dle této smlouvy,

- 5.2.2. provádět běžnou údržbu předmětu nájmu,
  - 5.2.3. oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl,
  - 5.2.4. ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci,
  - 5.2.5. uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení věci, je nájemce povinen to pronajímateli písemně oznámit; požádá-li o to, je pronajímatel povinen mu poskytnout ochranu. Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby. Bude-li nájemce rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil,
  - 5.2.6. oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného,
  - 5.2.7. dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány,
  - 5.2.8. dodržovat předpisy pronajímatele a to požární, bezpečnostní a provozní řád budovy, se kterými je povinen se prokazatelně seznámit nejpozději při převzetí předmětu nájmu,
  - 5.2.9. zajišťovat na svůj náklad úklid pronajatých prostor,
  - 5.2.10. umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu.
  - 5.2.11. Zajistit úklid pronajaté kanceláře prostřednictvím smluvního partnera pronajímatele, zajišťujícího úklid společných prostor objektu.
- 5.3. Nájemce je oprávněn:
- 5.3.1. oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem stěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle předchozího ustanovení žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného. Neuplatní-li nájemce právo podle předchozího ujednání do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřizná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění,
  - 5.3.2. trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu,

- 5.3.3. jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby,
- 5.3.4. v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám,
- 5.3.5. nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou věci k jejímu zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Provede-li však nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

## **ČLÁNEK 6. KOMUNIKACE**

- 6.1. Smluvní strany sjednaly pro zajištění komunikace ve všech záležitostech Smlouvy následující kontaktní osoby:

Kontaktní osoby pronajímatele:

- Cholinský Tomáš, tel: **xxx**
- Nová Tereza, **xxx**

Kontaktní osoba nájemce:

- Martin Nohejl, tel: **xxx**

- 6.2. Smluvní strany se zavazují vzájemně spolupracovat a poskytovat si veškeré informace potřebné pro řádné plnění svých závazků. Smluvní strany jsou povinny informovat druhou smluvní stranu o veškerých skutečnostech, které jsou nebo mohou být důležité pro řádné plnění této Smlouvy.

## **ČLÁNEK 7. PODNÁJEM A PŘEVOD NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ**

- 7.1. Nájemce může zřídit třetí osobě k věci užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu věci.
- 7.2. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.
- 7.3. Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž bude prostor specifikovaný v Článku 1. této smlouvy sloužit, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je povinen uvést pronajaté prostory sloužící podnikání do původního stavu nájemce.

## **ČLÁNEK 8. SKONČENÍ NÁJMU**

- 8.1. Nájem lze ukončit dohodou smluvních stran.

- 8.2. Nájem lze ukončit výpovědí s šestiměsíční výpovědní lhůtou, má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní lhůta tříměsíční, trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní lhůta vždy tříměsíční
- 8.3. Vážným důvodem pro účely výpovědi se rozumí důvod výslovně v uvedený v § 2308 a § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., popř. i jiný důvod který lze mít za vážný tzn. takový, který je s důvody uvedenými v § 2308 a § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., svoji intenzitou srovnatelný
- 8.4.
- 8.5. Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.
- 8.6. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
- 8.7. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 8.8. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu, musí v ní být uvedený důvod a musí dojít druhé straně (za prokazatelné doručení se dohodou smluvních stran považuje doručení prostřednictvím držitele poštovní licence, nebo prostřednictvím emailu kontaktních osob).
- 8.9. Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Nevznese-li je včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne. Vznese-li vypovídající strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídající strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
- 8.10. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.
- 8.11. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.
- 8.12. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu.
- 8.13. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
- 8.14. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložением do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

- 8.15. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.
- 8.16. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.
- 8.17. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

#### **ČLÁNEK 9. FIREMNÍ ŠTÍT**

- 9.1. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas, aby opatřil nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání (viz článek I. této smlouvy) v přiměřeném rozsahu štítem, návěstím či podobným znamením. Pouze však za splnění níže uvedených podmínek:
- Grafická podoba, způsob provedení a velikost štítu koresponduje s ostatními firemními štíty umístěnými na pronajímaném objektu,
  - Štít je umístěn na místo vyznačené pronajímatelem a způsobem pronajímatelem stanoveným.

#### **ČLÁNEK 10. ODPOVĚDNOST ZA ŠKODU**

- 10.1. Každá ze smluvních stran nese odpovědnost za způsobenou škodu v rámci platných právních předpisů a této Smlouvy. Obě smluvní strany se zavazují vyvíjet maximální úsilí k předcházení škodám a k minimalizaci vzniklých škod.
- 10.2. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
- 10.3. Žádná ze smluvních stran neodpovídá za škodu, která vznikla v důsledku věcně nesprávného nebo jinak chybného zadání, které obdržela od smluvní strany. Žádná ze smluvních stran není odpovědná za nesplnění svého závazku v důsledku prodlení druhé smluvní strany nebo v důsledku mimořádně nepředvídatelné a nepřekonatelné překážky vzniklé nezávisle na vůli jedné ze smluvních stran (§2913 Občanského zákoníku).
- 10.4. Smluvní strany se zavazují upozornit druhou smluvní stranu bez zbytečného odkladu na vzniklé okolnosti vylučující odpovědnost bránící řádnému plnění této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují vyvíjet maximální úsilí k odvrácení a překonání okolností vylučujících odpovědnost.

#### **ČLÁNEK 11. ŘEŠENÍ SPORŮ**

Práva a povinnosti Smluvních stran touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Smluvní strany se zavazují řešit případné spory vzniklé na základě této Smlouvy přednostně dohodou. Pokud se případný spor z této Smlouvy nepodaří vyřešit smírně, všechny spory vznikající z této Smlouvy a v souvislosti s ní přitom budou rozhodovány soudy.

**ČLÁNEK 12.  
SANKČNÍ USTANOVENÍ**

- 12.1. Smluvní pokuta nájemce pronajímateli za každé jednotlivé porušení povinností nájemce stanovených touto smlouvou činí 500,- Kč a může být uplatněna pronajímatelem až po předchozím písemném upozornění na email kontaktní osoby nájemce s uvedením přiměřené dodatečné lhůty ke splnění povinnosti.
- 12.2. Smluvní pokuta pronajímatele nájemci za každé jednotlivé porušení povinností pronajímatele stanovených touto smlouvou činí 5000,- Kč a může být uplatněna nájemcem až po předchozím písemném upozornění na email kontaktní osoby pronajímatele s uvedením přiměřené dodatečné lhůty ke splnění povinnosti.
- 12.3. Je-li nájemce v prodlení s placením faktury, po předchozím písemném upozornění na email kontaktní osoby nájemce s uvedením přiměřené dodatečné lhůty k úhradě uhradí pronajímateli částku ve výši 500 Kč za každý pracovní den prodlení, pokud se strany nedohodnou jinak.
- 12.4. Smluvní pokuta a její výše nemají vliv na skutečnost, že porušení shora citovaných povinností nájemce i pronajímatele je vážným důvodem k výpovědi této smlouvy

**ČLÁNEK 13.  
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 13.1. Tato Smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.
- 13.2. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv za předpokladu, že před tím došlo k jejímu podpisu poslední ze smluvních stran, a je sjednána na dobu neurčitou dle čl. 2 této smlouvy
- 13.3. Nájemce souhlasí s tím, že pronajímatel zveřejní zákonným způsobem obsah této smlouvy.
- 13.4. Tuto Smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran ve formě číslovaných dodatků této smlouvy, podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 13.5. Tato Smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této Smlouvy.
- 13.6. Účastníci smlouvy prohlašují, že si smlouvu přečetli a shledali, že byla sepsána podle jejich pravé, svobodné a vážně míněné vůle, prosté omylu, a že nebyla ujednána v tísní, za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho smlouvu podepisují.
- 13.7. Smluvní strany ujednali odlišnou cenu nájmu pro první měsíc (duben/2018) a to 1000,- Kč z důvodu oprav kuchyňských prostor s dopadem na snížení komfortu užívání.

V Plzni dne:23.3.2018

V Plzni dne:23.3.2018

.....  
**Luděk Šantora**  
ředitel

.....  
**Martin Nohejl**  
jednatel

**Příloha č. 1 smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání**  
**- výpočet nákladů za služby**

Výpočet energií bude prováděn jedenkrát měsíčně na základě skutečné spotřeby. Náklady za spotřebu energií ve společných prostorech budou účtovány poměrnou částkou dle následujícího vzorce:

<b>rozměry kanceláří (celkem 570 m<sup>2</sup>)</b>	<b>% z celkové částky za společné prostory</b>
kancelář v 1np, 24 m <sup>2</sup>	4,2%
kancelář v 1np, 53 m <sup>2</sup>	9,3%
kancelář v 1np, 97 m <sup>2</sup>	17 %
kancelář v 2np, 96 m <sup>2</sup>	16,8%
kancelář v 2np, 97 m <sup>2</sup>	17 %
kancelář v 3np, 102 m <sup>2</sup>	17,9%
kancelář v 3np, 101 m <sup>2</sup>	17,7%

*Způsob výpočtu u kanceláře o výměře 24 m<sup>2</sup>:*

570 m<sup>2</sup> ..... 100%  
24 m<sup>2</sup>.....x%  
 $24 * 570 / 100 = 4,2\%$

**Elektřina**

Každá kancelář má vlastní elektroměr a další elektroměr je vyhrazen pro společné prostory. Nájemníkům bude účtována reálná spotřeba kanceláře, k níž bude připočten procentuální poměr nákladů ze společných prostor.

*Příklad:*

*Kancelář o výměře 24 m<sup>2</sup>, kdy cena elektřiny za společné prostory je 6000 Kč:*

6000 Kč..... 100%  
x .....4,2%  
 $6000 * 4,2 / 100 = 252 \text{ Kč}$

Kancelář o velikosti 24 m<sup>2</sup> zaplatí 252 Kč za společné prostory + reálnou spotřebu své kanceláře dle elektroměru.

**Vodné/stočné**

Spotřeba vodného/stočného je měřena pomocí vodoměru společného pro celou budovu. Nájemníkům bude vypočten procentuální poměr z celkové částky.

*Příklad:*

*Kancelář o výměře 24 m<sup>2</sup>, kdy cena za vodné/stočné u společný prostor je 10000 Kč:*

10000 Kč..... 100%  
x .....4,2%  
 $10000 * 4,2 / 100 = 420 \text{ Kč}$

Kancelář o velikosti 24 m<sup>2</sup> zaplatí za vodné/stočné 420 Kč.

## **Plyn**

Spotřeba plynu je měřena pomocí plynoměru společného pro celou budovu. Nájemníkům bude vypočten procentuální poměr z celkové částky.

*Příklad:*

*Kancelář o výměře 24 m<sup>2</sup>, kdy cena za celkovou spotřebu plynu budovy je 12000 Kč:*

*12000 Kč..... 100%*

*x .....4,2%*

*12000 \* 4,2 / 100 = 504 Kč*

Kancelář o velikosti 24 m<sup>2</sup> zaplatí za plyn 504 Kč.

## **Způsob výpočtu podílu na nájmu kuchyňky a zasedací místnosti**

*Příklad:*

1.NP celkový výměra kanceláří 174 m<sup>2</sup>

kancelář o výměře 24m<sup>2</sup> je 13,19% z celkové výměry.

výpočet:

174 (m<sup>2</sup>).....100%

24 (m<sup>2</sup>).....x

24 / 174 \* 100 = 13,79%

13,79% z 52 m<sup>2</sup> (výměra kuchyně a zasedačky) je 7m<sup>2</sup>

výpočet:

52 (m<sup>2</sup>)..... 100%

x..... 13,79%

52 \* 13,79 / 100 = 7m<sup>2</sup>