

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

### I.

#### **Exportní garanční a pojišťovací společnost, a.s.**

sídlo: Praha 1, Vodičkova 34/701, PSČ 111 21

zastoupená: předsedou představenstva Ing. Janem Procházkou

IČO: 45279314

DIČ: CZ45279314

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová zn. B1619

bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s., číslo účtu: 1795247/0300

emailový kontakt: fluhsova@egap.cz

(dále jen „pronajímatel“)

a

#### **Caresse bra, s.r.o.**

sídlo: Praha 10 – Petrovice, Rezlerova 278, PSČ 109 00

zastoupená: jednatelkou Klárou Hruškovou

IČO: 24240052

DIČ: CZ24240052

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová zn. C 196106

bankovní spojení: Banka Fio banka, číslo účtu: 2000273980/2010

emailový kontakt:klara@caresse.cz

(dále jen „nájemce“)

uzavírají dle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, **smlouvu o nájmu** prostor sloužících podnikání v objektu č.p. 701, Vodičkova ul. 34, Praha 1 (dále jen „Smlouva“).

### II.

1. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání nebytové prostory, jejichž je vlastníkem, v domě č.p. 701, Vodičkova ul. 34, Praha 1, o celkové výměře 26,96 m<sup>2</sup> (označeny č. 066 - prodejna), které se nacházejí v prvním nadzemním podlaží v pasáži objektu. Umístění a specifikace pronajímaných prostor jsou uvedeny ve výkresové dokumentaci, která je přiložena k této Smlouvě.
2. Pronajaté nebytové prostory bude nájemce užívat výhradně ke své podnikatelské činnosti - prodeji spodního prádla. Oprávnění k činnosti doložil nájemce výpisem z obchodního rejstříku, který je přiložen k této Smlouvě. Pronajímatel prohlašuje, že prostory sloužící podnikání

specifikované v odst. 1 tohoto článku přenechává nájemci k užívání za dále uvedených podmínek.

### III.

1. Nájem vzniká dne 1. června 2018 a jeho trvání se stanovuje na dobu neurčitou.
2. Nájemce prohlašuje, že se s nebytovými prostory uvedenými v čl. II. odst. 1 seznámil, a že je přebírá ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.
3. O předání a převzetí prostor sepíše obě strany protokol.
4. Tuto Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran nebo výpovědí. Vypovědět Smlouvu může kterákoliv smluvní strana bez uvedení důvodu písemnou výpovědí ve lhůtě šest měsíců, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení.
5. Nesplní-li nájemce řádně a včas své povinnosti uvedené v článku IV. odst. 2. a 3. Smlouvy, tj. nezaplatí řádně a včas nájemné a poplatky za služby s tím spojené, nebo jinak závažně či opakovaně (více než dvakrát) poruší své povinnosti dle této Smlouvy nebo právních předpisů, je pronajímatel oprávněn vypovědět písemně Smlouvu s uvedením důvodu ve lhůtě jeden měsíc, a to po předchozí písemné výzvě nájemci k plnění jeho povinností. Za písemnou výzvu se považuje i výzva zaslaná emailem na kontaktní email nájemce.
6. K datu posledního dne trvání nájmu je nájemce povinen předat pronajaté prostory pronajímateli vyklizené, čisté, bez zjevných vad prostor tak, aby bylo možné prostory pronajmout jinému nájemci bez dalších úprav.

### IV.

1. Cena za pronájem je sjednána smluvně ve výši :

nájemné za 1 m <sup>2</sup> pronajaté plochy ročně činí	5 800,- Kč,
výše ročního nájemného činí	156 368,- Kč,
výše čtvrtletního nájemného činí	39 092,- Kč.

Výše čtvrtletní zálohy za služby uvedené v příloze této Smlouvy činí 2 800,- Kč.

2. Nájemné je nájemce povinen platit bezhotovostně na účet pronajímatele čtvrtletně předem, vždy 15. den prvního měsíce příslušného čtvrtletí na základě pronajímatelem vystavené faktury. Smluvní strany sjednaly, že nájemné za měsíc červen bude oproti předchozí větě splatné 5 dní ode dne podpisu této Smlouvy.

3. Náklady za služby spojené s užíváním prostor, které jsou uvedeny v příloze č. 3 této Smlouvy, se zavazuje nájemce platit zálohově spolu s nájmem od 1. 6. 2018. Smluvní strany sjednaly, že zálohy za služby za měsíc červen budou splatné 5 dní od podpisu této Smlouvy. Náklady na služby spojené s nájmem budou vyúčtovány pronajímatelem 1x za kalendářní rok včetně DPH, a to nejpozději do konce 1. čtvrtletí následujícího roku.
4. Smluvní strany sjednaly právo pronajímatele upravit výši nájemného podle úředně stanovené míry inflace za minulé roční období, a to vždy k 1. dubnu příslušného roku písemným oznámením nájemci.
5. Smluvní strany sjednaly právo pronajímatele upravit zálohy za služby spojené s užíváním prostor v souladu s vývojem cen těchto služeb, a to i v průběhu kalendářního roku. Úprava zálohy za služby bude písemně oznámena nájemci.
6. Pronajímatel má právo uzavření pasáže pronajímaného objektu maximálně 4 kalendářní dny v roce. Uzavření pasáže bude oznámeno písemně nejpozději 14 kalendářních dnů předem a nezakládá nárok na jakoukoli náhradu (snížení nájemného, ušlý zisk apod.). Rovněž má pronajímatel právo okamžitého uzavření vstupů do pasáže objektu po dobu nezbytně nutnou v případě mimořádných situací (např. ohrožení majetku a bezpečnosti osob při masových demonstracích, živelných pohromách), a to bez nároku nájemce na jakoukoli náhradu (snížení nájemného, ušlý zisk apod.).
7. Samostatně budou přefakturovány nájemci a nájemce se zavazuje uhradit skutečné náklady fakturované organizací spojů za používání zapůjčené telefonní linky.
8. Prostory jsou řešeny jako samostatná odběrní místa elektřiny. Přihlášku k odběru elektřiny a připojení elektroměru si zajistí nájemce na vlastní náklady u dodavatele těchto služeb.
9. Pokud nebude nájemné nebo úhrada za služby hrazena včas a ve sjednané výši, smluvní strany sjednaly právo pronajímatele účtovat smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Nájemce se zavazuje smluvní pokutu uhradit na výzvu pronajímatele.
10. Nájemce se zavazuje, že v případě nepředání prostor ke dni ukončení nájemního vztahu pronajímateli uhradí smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč denně až do doby odevzdání prostor pronajímateli.
11. Sjednáním smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
12. Smluvní strany sjednaly, že nájemce zaplatí pronajímateli peněžitou jistotu (kauci) ve výši odpovídající měsíčnímu nájemnému, tj. ve výši 13 031,-Kč, splatnou 5 dní ode dne podpisu této Smlouvy. Jistota slouží pro případ, že nájemce nezaplatí nájemné řádně a včas nebo nesplní jiné své povinnosti vyplývající z této Smlouvy nebo právních předpisů.
13. Pronajímatel je oprávněn čerpat jistotu v případě uvedeném v předchozím odstavci, tj. v případě porušení povinností nájemce plynoucích z této Smlouvy. O čerpání z jistoty je

pronajímatel povinen písemně informovat nájemce. Nájemce je povinen doplnit jistotu do sjednané výše dle předchozího odstavce nejpozději do 1 měsíce od jejího čerpání.

14. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Smluvní strany sjednaly, že nájemci náleží úroky z jistoty od jejího poskytnutí ve výši úroků poskytnutých bankou nájemci za uložení jistoty na bankovním účtu.

## V.

1. Nájemce je povinen po dobu trvání nájmu řádně užívat pronajaté prostory podle jejich účelu a udržovat je v dobrém stavu. V případě poškození pronajatých prostor a jejich zařízení (včetně příslušenství) nájemcem nebo třetí osobou, která se v těchto prostorách pohybuje, je nájemce povinen okamžitě škodu nahlásit a náklady na její odstranění uhradit pronajímateli. Zároveň bezpečnostní agentura pronajímatele nebude v užívaných prostorách zasahovat a pronajímatel neodpovídá za škody na zdraví a životě, které v těchto prostorách nastanou a které vyplývají z činnosti nájemce nebo jeho provozu.
2. Běžnou údržbu pronajatých prostor včetně údržby vneseného zařízení provádí nájemce na své náklady.
3. Nájemce je oprávněn veškeré úpravy, a to investičního i drobného charakteru, provádět v pronajatých prostorách pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Smluvní strany sjednaly, že pronajímatel nebude v případě ukončení nájmu požadovat navrácení prostor do původního stavu.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav prostor a umožnit jejich provedení. Poškození, prokazatelně zaviněné činností nájemce, nájemce neprodleně odstraní na své náklady (po jejich předchozím oznámení pronajímateli).
5. Nájemce je oprávněn instalovat reklamní panely v pronajatých prostorách a vně budovy pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a za podmínky, že jejich umístění, obsah a provozování bude v souladu s příslušnými platnými právními předpisy a nepoškodí dobré jméno pronajímatele
6. Nájemce je oprávněn organizovat kulturní akce s účastí širší veřejnosti v pronajatých prostorách a prostorách přilehlé pasáže pouze po předchozím ohlášení (nejméně 14 dní předem) a schválení akce pronajímatelem.
7. Nájemce se zavazuje:
  - a) dodržovat bezpečnostní a protipožární opatření dle platných právních předpisů a norem,
  - b) dodržovat domovní řád objektu a další pokyny vydané pronajímatelem. Domovní řád obdrží nájemce při podpisu této Smlouvy. Pronajímatel je oprávněn Domovní řád jednostranně změnit, přičemž o této změně je povinen informovat nájemce,

- c) sjednat majetkové pojištění vneseného majetku. Pokud neuzavře nájemce majetkové pojištění na vnesený majetek, nenese pronajímatel zodpovědnost za případně vzniklou škodu,
- d) přenechat do podnájmu předmětné prostory jiné právnické, či fyzické osobě pouze se souhlasem a za podmínek stanovených pronajímatelem. K žádosti o povolení dalšího podnájmu třetí osobě je nutno předložit oprávnění k činnosti (výpis z OR, ŽR) podnájemce, jeho předmět činnosti a písemný závazek, že podnájemce nebude vykonávat jinou činnost, než na kterou je vydáno pronajímatelem písemné povolení,
- e) hradit nájemné a veškeré služby poskytované pronajímatelem a spojené s provozem a pronájmem prostor,
- f) umožnit pronajímateli vstup do pronajatých prostor na jeho vyžádání a umožnit mu potřebnou kontrolu těchto prostor a pronajatého majetku. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do pronajatých prostor po předchozím oznámení nájemci a doprovodu odpovědných pracovníků nájemce. V případě závažné poruchy, havárie nebo jiné skutečnosti, která by měla za následek ohrožení cizího majetku nebo osob, je pronajímatel oprávněn vstoupit do prostor i bez předchozího oznámení, souhlasu či přítomnosti nájemce,
- g) nahlásit písemně pronajímateli změnu vlastnické struktury nebo statutárního orgánu společnosti, a to do 5 dnů od skutečného provedení takové změny. V případě takové změny je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem s výpovědní lhůtou v délce 3 měsíců, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení.
- h) dodržovat v provozovně stanovenou minimální provozní dobu ve všední dny od 10:00 do 17:00, přičemž maximální provozní dobu stanoví Domovní řád.

#### 8. Pronajímatel se zavazuje:

- a) přenechat nájemci prostor ve stavu způsobilém k účelu ujednanému ke dni podpisu této Smlouvy,
- b) umožnit nájemci řádné užívání prostoru v souladu s touto Smlouvou,
- c) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize prostoru, jeho součástí a příslušenství,
- d) provádět opravy prostoru ve lhůtě přiměřené charakteru vady či poškození poté, co mu nájemce potřebu opravy prostoru oznámí, pokud jde o poškození nebo vady, které je povinen odstranit pronajímatel.

## VI.

1. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnou formou a po souhlasu obou smluvních stran.
2. Tato Smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu oběma smluvními stranami a v účinnost dnem zveřejnění v registru smluv.
3. Tato Smlouva byla sepsána ve čtyřech stejnopisech, z nichž dva obdrží pronajímatel a dva nájemce.

4. Nájemce bere na vědomí, že tato Smlouva podléhá ze strany pronajímatele povinnosti zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) v platném znění. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že tuto Smlouvu vloží do registru smluv pronajímatel.

5. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou její přílohy:

1. Výpis z obchodního rejstříku
2. Výkresová dokumentace
3. Zálohově placené služby

V Praze dne .....

V Praze dne .....

\_\_\_\_\_  
za pronajímatele

\_\_\_\_\_  
za nájemce

Ing. Jan Procházka, předseda představenstva  
Exportní garanční a pojišťovací společnost, a.s.

Klára Hrušková, jednatel  
Caresse bra, s.r.o.

**Zálohově placené služby**

Poskytované služby	čtvrtletní záloha v Kč	roční záloha v Kč
topení	1 150,-	4 600,-
osvětlení společ. prostor	40,-	160,-
vodné, stočné	230,-	920,-
odvoz komunál. odpadu	80,-	320,-
úklid společných prostor	1 300,-	5 200,-
<b>Celkem</b>	<b>2 800,-</b>	<b>11 200,-</b>