

S m l o u v a
o nájmu prostor sloužících k podnikání č. 20 / 235 /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

zastoupená Mgr. Petrem Štědrněm, ředitelem

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 235, 160 00 Praha 6.

2.2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k výlučnému užívání nebytové prostory v objektu č.2 ve výše uvedeném areálu.

objekt č. 2 - sklad75,00 m²

objekt č. 2 – rohový sklad..... 14,35 m²

(dále jen „Předmět nájmu“)

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

III.

Výše a splatnost nájmného

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

- objekt č.2 40 ,-Kč /m² x 89,35m² **3.574,--Kč / měsíc**

Nájmné je stanoveno bez DPH

3.2. Za poskytované služby dle čl. 5.14 se zavazuje Nájemce hradit pronajímateli měsíčně paušální částku 19,- Kč/m².

89,35 m² x 19,- Kč **1.698,-- Kč / měsíc**

Cena poplatků za služby je stanovena bez DPH.

Nájmné včetně služeb bez DPH5.272,-- 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 prodlení 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. 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 **1.11.2016** 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.

4.3. Smluvní strany tímto výslovně souhlasí a potvrzují, že pro účely této smlouvy se nepoužijí následující ustanovení § 557, 1793, 1799, 1800, 1899, 1977, 1978, 1979, 2000, 2002, 2208, 2210 (3), 2212 (2), 2219 (2), 2220 (1) poslední věta, 2227, 2230 (1), 2232, 2233 (2), 2287, 2303, 2304, 2305, 2308, 2310, 2311, 2312, 2314, 2315 a 1765 (2) občanského zákoníku a taková ustanovení právních předpisů, která jsou fakticky vyloučena dohodou smluvních stran obsaženou v této smlouvě.

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 niž 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:

.....

pronajímatel

.....

nájemce