

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

I. SMLUVNÍ STRANY

Pronajímatel: GLOBAL ECONOMIC SERVICE s.r.o.

se sídlem Trojská 14, 18000 Praha 8

IČO: 25 71 24 62

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,
oddíl C, vložka 63454

Jednající Janem Fujáčkem, jednatelem

(dále jen „pronajímatel“)

Nájemce: Centrum sociálních služeb

Sídlem Žilinská 2679/2, 141 00 Praha 4

IČ: 70878277

Zastoupen: Mgr. Tomášem Jánem, MBA

(dále jen „nájemce“)

se tímto níže uvedeného dne, měsíce a roku dohodly na uzavření této

smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání.

I. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1) Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu prostory sloužící k podnikání skládající se ze dvou místností v 2.NP domu čp. 79, Trojská 14, k.ú. Kobylisy, obec Praha o celkové výměře 28 m². Přesné umístění a poloha uvedených místností jsou označeny v plánu, který tvoří přílohu č. 1 a součást této smlouvy.

- 2) Nájemce se zavazuje platit za toto užívání prostor pronajímateli nájemné a úhradu za služby spojené s užíváním prostor.
- 3) Nájemce se zavazuje prostory užívat jako kancelářské prostory pro svoji podnikatelskou činnost dle živnostenského oprávnění, tj. administrativní činnost.

Nájemce bez písemného souhlasu pronajímatele nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření této smlouvy.

- 4) Při nastěhování do prostor uvedených v článku I. odst. 2 této smlouvy vyhotoví pronajímatel a nájemce protokol o předání a převzetí prostor, ve kterém bude uveden jejich stav a způsob jejich vybavení. Protokol musí být podepsán oběma smluvními stranami. Protokol tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

II. DOBA NÁJMU

- 1) Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou tříměsíční. Nájem počíná dnem 16.8.2018.

V případě, že nájemce nevyklidí pronajaté prostory (objekt) nejpozději do posledního dne ukončení platnosti této smlouvy, je povinen uhradit pronajímateli vedle nájemného, smluvní pokutu ve výši 5% měsíčního nájemného za každý započatý den prodlení. Pokud bude nájemce s vyklizením pronajatých prostor v prodlení delším než jeden měsíc, zvyšuje se smluvní pokuta, počínaje prvním dnem po měsíčním prodlení, na částku 10% měsíčního nájemného za každý započatý den prodlení.

Tyto smluvní pokuty nevylučují možnost dalších nároků na náhradu škody pronajímateli.

- 2) Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru, výpovědní doba činí jeden měsíc, a počítá se od prvního dne následujícího měsíce po jejím doručení (osobně, doporučeným dopisem) druhé smluvní straně
- 3) Smluvní strany se dohodly, že doporučené upomínky a odstoupení od nájemní smlouvy budou zasílány na adresu sídla smluvních stran.
- 4) Nájemce se zavazuje předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli, nejpozději v den skončení nájmu. Nájemce je povinen předat předmět nájmu v řádném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Pokud nájemce předmět nájmu nevyklidí a nepředá nejpozději v den skončení nájmu, má pronajímatel právo nechat vyklidit prostory na náklady nájemce. Věci nájemce nacházející se v pronajatých prostorách je pronajímatel oprávněn uskladnit na náklady

nájemce. V případě, že si nájemce uskladněné věci nevyzvedne ani ve lhůtě jednoho měsíce po ukončení nájemního vztahu, je pronajímatel oprávněn tyto věci na náklady nájemce prodat. Částku, získanou prodejem věcí nájemce započte pronajímatel na případné nedoplatky nájemce z této smlouvy a na náklady spojené s uskladněním a prodejem věcí nájemce. Zbylá část bude nájemci vyplacena na jeho číslo účtu, a to do 15 dnů ode dne prodeje těchto věcí.

- 5) Nájemce nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným Nájemcem, ať skončí nájem z jakéhokoli důvodu.

III. NÁJEMNÉ A PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 1) Výše nájemného za pronajaté prostory se sjednává ve výši **7.000,- Kč** měsíčně. Platby budou prováděny bankovním převodem č.ú. [REDACTED] na základě vystavené faktury. Faktura bude vystavena během prvních 5 pracovních dnů příslušného měsíce a předána nájemci v místě předmětu nájmu. Splatnost faktury pak smluvní strany sjednávají ve lhůtě 15 dnů od doručení faktury nájemci. .
- 2) Nájemné nezahrnuje platby za služby spojené s užíváním nebytových prostor (odvoz odpadků, úklid domu a chodníku, vodné a stočné, topná média, spotřeba el. energie.). Měsíční zálohy cen za služby jsou splatné spolu s nájemným ve výši 2.500,- Kč. Po připsání částky na účet pronajímatele č.ú. [REDACTED] bude vystaven daňový doklad. Po uplynutí kalendářního roku provede pronajímatel závěrečné vyúčtování. Skutečná výše úplaty za služby bude vypočtena tak, že vystaví vyúčtování služeb vždy do 30.dubna roku následujícího po roce, kterého se úplata za služby týká. Ve vyúčtování budou odečteny zálohy. Vyúčtování bude mít náležitosti daňového dokladu. Na vyžádání nájemce je pronajímatel povinen předložit doklady prokazující výpočet cen služeb na základě skutečných jím obdržených faktur za služby od rozvodných společností.
- 3) Případné další výše nevyjmenované služby spojené s nájmem prostu (např. připojení k internetu, pevná linka, rozhlasový a televizní poplatek, pojištění a vybavení apod.) si nájemce zajišťuje a hradí sám.
- 4) Jakákoliv změna způsobu úhrady nájemného či záloh na náklady a služby poskytované pronajímatelem bude provedena písemným oznámením pronajímatele nájemci.
- 5) Pro včasnost platby je rozhodující den, kdy byla platba připsána na účet pronajímatele. Je-li nájemce v prodlení s úhradou některé platby, vzniká pronajímateli právo účtovat si za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky.

- 6) Výše nájemného je stanovena ke dni uzavření této smlouvy. Pronajímatel má nárok každoročně upravit výši nájemného v závislosti na míře inflace v již skončeném kalendářním roce, podle inflačního indexu určeného Českým statistickým úřadem. Úprava bude provedena vždy po oznámení tohoto indexu za rok předchozí, pro nový kalendářní rok a to tak, že nájemné se upraví o uvedené procento inflace. V případě, že Český statistický úřad zanikne nebo přestane vydávat údaje o výši inflace, budou použity obdobné údaje vydávané oficiálními českými orgány a institucemi. Případný rozdíl v již zaplaceném nájemném za jednotlivé měsíce roku bude vyrovnán ve splátce nájemného na nejbližší další měsíc.
- 7) Nájemce je povinen uhradit nejpozději do 3.dnů ode dne podpisu nájemní smlouvy na na účet pronajímatele uvedený v odst. 1) tohoto článku nájemné za období 8/2018 ve výši 3.500,- Kč a poplatky za služby za období 8/2018 ve výši 1.250,- Kč, tj. celkem 4.750,- Kč.
- 8) Při nezaplacení nájemného a poplatků za období 8/2018 výše uvedeným způsobem je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

IV. JISTOTA

- 1) Nájemce se zavazuje zaplatit na účet pronajímatele uvedený v článku III. Odst. 1) jistotu ve výši jednoho měsíčního nájmu , to je 7.000,-- Kč a to nejpozději do 3. dnů ode dne podpisu této smlouvy.
- 2) Při nezaplacení této jistoty ve sjednaném termínu, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.
- 3) Jistota slouží k zajištění závazku nájemce k úhradě nájemného, záloh na náklady a služby poskytované pronajímatelem, jakož i splnění všech závazků nájemce z této smlouvy po dobu jejího trvání a pro případ nesplnění povinností nájemce při ukončení této smlouvy (např. vyklizení, uvedení do původního stavu, náhrada škody způsobené na majetku pronajímatele, atp.). Jistota bude při skončení nájmu započtena na úhradu vzniklých nedoplatků na nájemném a poskytovaných službách a dále na úhradu nákladů potřebných k uvedení nebytového prostoru do stavu, v jakém byl předán, pokud jej nájemce v takovém stavu nezanechá, nebo úhradu nákladů potřebných k odstranění škod na předmětu nájmu či jeho vybavení (s přihlédnutím k obvyklému opotřebení).
- 4) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn použít jistotu i v průběhu nájemního vztahu, pokud nájemce ani do 15 pracovních dnů od písemné výzvy pronajímatele neuhradí pronajímateli škodu, kterou způsobil pronajímateli na domě, nebytovém prostoru, vybavení a zařízení domu. Výši škody pronajímatel nájemci řádně vyúčtuje a prokáže (např. fakturami, účty). Pokud dojde k použití jistoty pronajímatelem v průběhu nájemního vztahu a

budou-li náklady, nedoplatky nebo škody vyšší než částka složená, je nájemce povinen uhradit zbylou částku nad rámec jistoty bezhotovostně nebo v hotovosti k rukám pronajímatele, a to do tří dnů od prokazatelného obdržení vyúčtování nákladů, nedoplatků a škod od pronajímatele, nejdéle však do 3 měsíců od skončení nájmu.

- 5) Nájemce souhlasí s tím, aby si pronajímatel započítal na jistotu i veškeré další vzniklé pohledávky, které vznikly z této smlouvy, např. úrok z prodlení a poplatek z prodlení, avšak vždy nejdříve po uplynutí 15 dnů od zaslání výzvy ke splnění takové pohledávky za nájemcem.
- 6) Tato jistota se zdůvodňuje jako jistota pro pronajímatele o platbě nájemného a poplatků, jako je el. energie, apod., včetně úhrady vzniklých škod, pro případ, že nějaké nastanou. Jistota je vratná do 10-ti dnů po skončení nájmu, po řádném předání vyklizeného předmětu nájmu a po vyrovnání nájemného, a vedlejších poplatků, jakož i veškerých dalších závazků nájemce, které vznikly z této smlouvy.

V. VZÁJEMNÁ PRÁVA A POVINNOSTI

- 1) Nájemce se zavazuje:
 - a) Řádně a včas provádět všechny platby, jejichž úhrada mu dle této smlouvy přísluší.
 - b) V souladu s ust. § 2304 zák.č. 89/2012 Sb neužívat najatých prostor k jiným účelům než stanoveným touto smlouvou a bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele neuzavřít s třetí osobou podnájemní smlouvu nebo smlouvu o využití těchto prostor formou sdružení, společného podnikání, vzniku právnické osoby nebo prodeje podniku nebo neumožnit třetí osobě užívání pronajatých prostor.
 - c) Neprovádět v najatých prostorách stavební práce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a příslušného stavebního povolení. Právo na náhradu v této souvislosti vynaložených nákladů mu přísluší pouze tehdy, pokud pronajímatel se stavebními pracemi souhlasil, písemně se zavázal uhradit náklady spojené s uvedenými stavebními pracemi – a to pouze do dohodnuté výše - a zároveň došlo-li jejich provedením ke zhodnocení pronajatých prostor.
 - d) Provádět úklid, opravy a běžnou údržbu pronajatých prostor
 - e) Dodržovat v předmětu nájmu všechny platné předpisy, zejména v oblasti BOZ a PO, hygieny, ostrahy majetku a hradit škody vzniklé porušením těchto předpisů.

- f) Uhradit pronajímateli veškeré škody způsobené nájemcem nebo třetí osobou, která je ve vztahu k nájemci, na najatém objektu či jeho vnitřním zařízeních.
 - g) Umožnit pronajímateli kontrolu najatých prostor v předem ohlášené pracovní době nájemci a zabezpečit účast svých pověřených osob.
 - h) Obstarat si nové zámky a klíče k pronajatým prostorům. Pro umožnění přístupu v případě mimořádných situací (havárie, odvrácení hrozícího nebezpečí apod.) předá nájemce jedno vyhotovení klíčů v zapečetěné obálce pronajímateli. Případné porušení pečeti, vstup do prostor pronajatých nájemcem a související informace oznámí pronajímatel neprodleně nájemci.
 - i) Nepoškožovat fasádu domu a bez souhlasu pronajímatele nijak dům z vnější strany měnit (reklama, vývěsní štíty apod.) Smluvní strany se dohodly na umístění reklamní cedule na pronajímatelem určené místo.
 - j) Pronajaté prostory udržovat v čistotě a zachovávat reprezentativnost prostor a ve vlastním zájmu udržovat čistotu před vlastní provozovnou.
- 2) Pronajímatel se zavazuje:
- a) umožnit nájemci řádné užívání pronajatých prostor k dohodnutému účelu.
 - b) Při výkonu kontroly najatých prostor si počínat tak, aby nájemce nebyl tímto zbytečně obtěžován.
- 3) Při ukončení platnosti smlouvy vyhotoví pronajímatel a nájemce protokol o stavu pronajatých prostor a jejich vybavení, jenž musí být podepsán oběma smluvními stranami. Nájemce se zavazuje pronajaté prostory předat pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Zjištěné závady neodpovídající běžnému opotřebení či úpravám odsouhlasených pronajímatelem hradí nájemce.

VI. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

- 1) Pronajímatel podpisem této smlouvy uděluje nájemci souhlas s umístěním své reklamy, štítů, návěsti nebo podobného znamení na objektu pronajímatele, a to o velikosti v přiměřeném rozsahu.

VII. REGISTR SMLUV

- 1) Pro účely uveřejnění této Smlouvy v registru smluv, ke kterému je Centrum sociálních služeb Praha povinno dle zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv, vymezují smluvní strany cenu, případně hodnotu, předmětu smlouvy ve výši 420.000,- Kč bez DPH.
- 2) Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomi skutečnosti, že tato Smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Z toho důvodu smluvní strany ve vzájemné shodě označily informace, které budou znečitelněny v souladu se zákonem o registru smluv, což potvrzují svým podpisem. Takto bylo označeno zejména obchodní tajemství, utajované informace, informace chráněné právy duševního vlastnictví, informace chráněné, to vše ve smyslu zák. č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím, jejichž utajení smluvní strany tímto zajišťují.
- 3) Smluvní strany zároveň prohlašují, že souhlasí se zveřejněním údajů obsažených v této smlouvě za současného splnění článku VII. odst. 2. této Smlouvy, které se zavazuje provést nájemce.

VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 1) Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran.
- 2) Smlouva může být měněna pouze písemnými a číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
- 3) Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, kdy každá smluvní strana obdrží jeden stejnopis
- 4) Strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy, jakož i její znění, jsou výsledkem jednání Stran a každá ze Stran měla příležitost ovlivnit obsah základní podmínky a znění této Smlouvy.
- 5) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.

V Praze dne 15.08.2018

V Praze dne 14.08.2018



.....

za pronajímatele

Příloha

č. 1: plánek pronajatého prostoru

č. 2: předávací protokol



Centrum sociálních služeb Praha
Žitná 2769/2, 141 00 Praha 4 - Záběhlice
www.csspraha.cz