



NÁJEMNÍ SMLOUVA
uzavřená dle § 2201 a násl. NOZ

-22- Smluvní vztah založený touto novou smlouvou nahrazuje vztah založený zrušenou smlouvou ze dne 28.5.1999 a následně uzavřenými dodatky č. 1 až č.18, uzavřenou mezi MČ Praha 2 jako pronajímatelem a firmou Gradua-CEGOS, s.r.o. jako nájemcem, již schválila RMČ Praha 2 usnesením č. 299 ze dne 16.4.2018

I.

1.1.

PRONAJÍMATEL

Městská část Praha 2

sídlem: náměstí Míru 20, Praha 2, 120 39

IČO: 00063461

DIČ: CZ00063461

zastoupena Ing. Michaelem Grundlerem, zástupcem starostky pro oblast správy majetku

(jako pronajímatel na straně jedné)

a

1.2.

NÁJEMCE

Gradua – CEGOS, s.r.o.

Sídlem: Karlovo náměstí 325/7, Praha 2 PSČ 120 00

Zastoupené [REDACTED]

IČO: 25605381

DIČ: CZ25603581

(jako nájemce na straně druhé)

sjednali dnešního dne smlouvu o nájmu nebytových prostor.

II. Úvodní ustanovení

2.1.

Tato smlouva nahrazuje Smlouvu o nájmu nebytových prostor, včetně všech jejích dodatků č. 1 až č. 18, uzavřenou dne 28.5.1999 podle zákona č. 116/1990 Sb. O nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších právních předpisů.

2.2.

Podpisem této smlouvy dnem 1.6.2018 pozbývá platnosti původní smlouva uzavřená dne 28.5.1999 včetně jejích dodatků. Smluvní strany respektují skutečnost, že tato smlouva vznikla jako nástupní smlouva předchozí smlouvy o nájmu ze dne 28.5.1999, a proto do ní přenesly všechna vzájemně výhodná ujednání.

III. Předmět nájmu

3.1.

Pronajímatel na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze v platném znění a Statutu hl. m. Prahy v platném znění vykonává vlastnické právo k domu č. p. 325, Karlovo náměstí, č. orient. 7 v Praze 2, v němž se nachází předmět nájmu.

3.2.

K výkonu práv a povinností pronajímatele a k řešení s tím spojených záležitostí pověřil pronajímatel příkazníka Správa nemovitostí Praha 2, a.s., IČO: 04958268, se sídlem Sokolská 1869/18, Nové Město, 120 00 Praha 2 (dále jen „správce“), který pro pronajímatele vykonává správu nebytových prostor. Příkazník zastupuje pronajímatele vůči nájemci a vůči třetím osobám v rozsahu uzavřené příkazní smlouvy.

3.3.

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory, které se nacházejí v nemovitosti a které jsou specifikované následovně (dále jen předmět nájmu):

- a) 2. podzemní podlaží o výměře 108,00 m²
 - b) 5. nadzemní podlaží o výměře 259,55 m²
 - c) 6. nadzemní podlaží o výměře 257,00 m²
 - d) 7. nadzemním podlaží o výměře 188,70 m²
 - e) 6 parkovacích míst
- Plocha celkem **813,25 m²**

IV. Účel nájmu

4.1.

Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu k provozování činnosti v souladu s usnesením RMČ Praha 2 č. 299 ze dne 16.4.2018 – provozování poradenské a vzdělávací činnosti.

4.2.

K provozování této činnosti je nájemce oprávněn na základě Výpisu z obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 54186, který je nedílnou součástí této smlouvy.

V. Doba nájmu

5.1.

Nájem nebytových prostor je sjednán na dobu neurčitou, počínaje dnem 1.7.1999, s úpravami v nové smlouvě od 1.6.2018.

Nájemné za dobu od 1.7.2018 do 31.7.2018 bylo uhrazeno dne 30.7.2018

Nájemné za dobu od 1.8.2018 do 31.8.2018 bylo uhrazeno dne 27.8.2018

Nájemné za dobu od 1.9.2018 do 30.9.2018 bylo uhrazeno dne 2.9.2018

VI. Výše nájemného

6.1.

Roční nájemné z předmětu nájmu, specifikované v čl. I., odst. 1.3. této smlouvy, je stanoveno dohodou a činí v závislosti na druhu plochy částku:

- a) 58 m² x 100,- Kč/m² 58.000,- Kč ročně
- 50 m² x 700,- Kč/m² 35.000,- Kč ročně

- b) 259,55 m² x 2.336,- Kč/m²606.309,- Kč ročně
- c) 257 m² x 2.336,- Kč/m² 600.352,- Kč ročně
- d) 142,70 m² x 3.714,- Kč/m²529.988,- Kč ročně
- 46 m² x 2.000,- Kč/m²92.000,- Kč ročně
- e) 6 parkovacích míst240.000,- Kč ročně

Nájemné tedy celkem činí 2.161.649,- Kč ročně, tj. 180.137,- Kč měsíčně + DPH v zákonné výši

6.2.

Dle usnesení Rady městské části Praha 2 č. 299 ze dne 16.4.2018 se stanovuje snížení nájemného o 20% z důvodu omezené na dobu od 1.6.2018 do 31.12.2018 takto :

- a) 58 m² x 100,- Kč/m²58.000,- Kč ročně - sleva 20% 46.400,- Kč/rok
- 50 m² x 700,- Kč/m²35.000,- Kč ročně - sleva 20% 28.000,- Kč/rok
- b) 259,55 m² x 2.336,- Kč/m² 606.309,- Kč ročně - sleva 20%485.047,- Kč/rok
- c) 257 m² x 2.336,- Kč/m² 600.352,- Kč ročně - sleva 20%480.282,- Kč/rok
- d) 142,70 m² x 3.714,- Kč/m²529.988,- Kč ročně - sleva 20%423.990,- Kč/rok
- 46 m² x 2.000,- Kč/m²92.000,- Kč ročně - sleva 20%73.600,- Kč/rok
- e) 6 parkovacích míst240.000,- Kč ročně- sleva 20%1.92.000,- Kč/rok

Nájemné tedy celkem činí 1.729.319,- Kč ročně, tj. 144.110,- Kč měsíčně + DPH v zákonné výši.

Roční nájemné z předmětu nájmu se počínaje dnem 1.1.2019 vrací na původní stav před poskytnutím slevy a činí v závislosti na druhu plochy částku:

- f) 58 m² x 100,- Kč/m²58.000,- Kč ročně
- 50 m² x 700,- Kč/m² 35.000,- Kč ročně
- g) 259,55 m² x 2.336,- Kč/m² 606.309,- Kč ročně
- h) 257 m² x 2.336,- Kč/m² 600.352,- Kč ročně
- i) 142,70 m² x 3.714,- Kč/m²529.988,- Kč ročně
- 46 m² x 2.000,- Kč/m²92.000,- Kč ročně
- j) 6 parkovacích míst240.000,- Kč ročně

Roční nájemné celkem 2.161.649,- Kč

Měsíční nájemné celkem 180.137,- Kč + DPH v zákonné výši

Celková měsíční úhrada včetně záloh za služby počínaje dnem 1.1.2019 tedy činí 240.161,- Kč

6.3..

S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že pronajímatel je oprávněn sjednané nájemné dle čl. III., odst. této smlouvy každoročně počínaje rokem 2019 zvýšit vždy k 1.7. každého roku o index růstu spotřebitelských cen, vyhlášený Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok. Nový výpočet nájemného bude vždy sdělen nájemci písemně předem. Takto stanovené nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce.

6.4.

Nájemce je dále povinen hradit pronajímateli v pravidelných měsíčních splátkách zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu a po vyúčtování uhradit případný nedoplatek.

Celková záloha na služby činí 266.340,- Kč ročně a jsou tvořeny měsíčními zálohami na:

- dodávku tepla a teplé vody 22.195,- Kč měsíčně

Výši záloh na jednotlivé služby spojené s užíváním předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn upravit podle skutečné nebo předpokládané spotřeby v závislosti na vývoji cen za tyto služby.

Taková úprava bude pronajímatelem předem písemně oznámena.

6.5.

Vyúčtování zálohových plateb dle skutečných nákladů na ně vynaložených provede pronajímatel, resp. jím pověřený zástupce jedenkrát ročně do 30.4. a předloží je nájemci. Případný nedoplatek nebo přeplatek na uhrazených zálohách je splatný do 31.7. roku za bezprostředně předcházející kalendářní rok, v případě reklamace vyúčtování ze strany nájemce uznané pronajímatelem do 31.8 – toto se týká zejména vyúčtování nákladu na teplo a teplou vodu.

6.6.

Následující služby se účtují měsíčně na základě přefakturace, kdy klíčem ke stanovení nákladu je vlastní spotřeba na poměrovém měřidle nebo poměr podílu plochy prostoru nájemce vůči ostatním nebytovým prostorům v domě, jedná se o tyto služby:

- ostraha, úklid spol.prostor, odpad, spotř.elektřiny, studená voda, ev. další dle aktuální potřeby

6.7.

Nájemné a zálohy na služby jsou splatné v měsíčních splátkách do 15.dne příslušného měsíce.

Všechny výše specifikované platby je nájemce povinen poukazovat bezhotovostně (převodním příkazem nebo poštovní poukázkou) na účet [REDACTED]

Za den úhrady se považuje den, v němž byla platba prokazatelně připsána na účet pronajímatele.

6.8.

Jistota byla složena při podpisu Nájemní smlouvy ze dne 28.5.1999 na účet pronajímatele [REDACTED]. Usnesením RMČ ze dne 18.2.2012 byla kauce snížena na jednoměsíční nájemné. Kauce je vedena pod Variabilním symbolem [REDACTED] ve výši 426.078,- Kč

6.9.

V případě prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby spojené s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen vedle zákonného úroku z prodlení zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý pokračující den prodlení s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno.

VII. Práva a povinnosti pronajímatele

7.1.

Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádné a nerušené užívání předmětu nájmu v souladu s účelem nájmu dle této smlouvy.

7.2.

Pronajímatel je oprávněn zasahovat, resp. vstupovat do předmětu nájmu, pokud to bude nutné k zajištění ochrany majetku, zdraví osob nebo odvrácení hrozících škod, dále potom za účelem provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí domu; nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět. Pronajímatel je však povinen, je-li to možné, předem včas nájemce o takovém zásahu vyrozumět.

7.3

Pronajímatel je oprávněn provádět kontroly dodržování povinností nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pověřených pracovníků.

7.4.Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno; neodpovídá však za dodávky služeb zajišťovaných samotným nájemcem nebo jím smluvně sjednanými třetími osobami.

VIII. Práva a povinnosti nájemce

8.1.

Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavebně technickým účelem užívání předmětu nájmu a zavazuje se, že předmět nájmu bude užívat jako řádný hospodář a svoji činnost bude provozovat výhradně v souladu s účelem nájmu vymezeným v čl. I, odst. 1.4., nebude-li písemně dohodnuto jinak. V opačném případě odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vznikly, a je povinen uhradit případné sankce vyměřené orgány státní správy. Vyžaduje-li činnost nájemce v předmětu nájmu nějaké povolení, licenci, schválení apod., je nájemce povinen takovéto oprávnění zajistit na své náklady a svou odpovědnost. Změna předmětu činnosti v předmětu nájmu musí být dohodnuta mezi pronajímatelem a nájemcem formou písemného dodatku k této smlouvě.

8.2.

Nájemce je povinen hradit nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, jak je specifikováno v čl. VI.

8.3.

V případě, že se nájemce stane, nebo naopak přestane být, plátcem DPH, je povinen o této skutečnosti informovat bez zbytečného odkladu pronajímatele.

8.4.

Nájemce je oprávněn umístit v předmětu nájmu své technické vybavení i speciální kusy nábytku. Pronajímatel však neručí za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce. Pronajímatel není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy.

8.5.

Nájemce má nárok na zajištění řádného přístupu do předmětu nájmu a na obvyklé užívání společných prostor domu. Nájemce nesmí zasahovat do práv třetích osob užívajících bytové jednotky nebo jiné nebytové prostory, které nejsou předmětem této smlouvy.

8.6.

Nájemce se zavazuje v předmětu nájmu neumožnit instalaci a provoz výherních hracích přístrojů a jiných obdobných zařízení ve smyslu zákona č. 202/1990 Sb., o loteriích a jiných obdobných hrách, v platném znění, jako jsou např. videoloterní terminály či elektromechanické rulety.

8.7.

Nájemce je povinen v předmětu nájmu dodržovat bezpečnostní předpisy, zejména platná ustanovení o požární ochraně, o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci apod. a za tím účelem kontrolovat a udržovat stav předmětu nájmu.

8.8.

Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu a společné prostory, které užívá, v čistotě. V případě, že se předmětu nájmu dotýká vada, jejíž původ přesahuje rámec předmětu nájmu (např. vada potrubí mimo předmět nájmu apod.), je nájemce povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na potřebu takovýchto oprav, a pokud opravy vyžadují přístup do předmětu nájmu, umožnit pronajímateli jejich provedení. V případě, že tak neučiní, odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel je povinen posoudit potřebu opravy a bez zbytečného odkladu opravu zajistit nebo navrhnout jiný způsob řešení.

8.9. Nájemce je povinen udržovat a po skončení nájmu odevzdat předmět nájmu v původním stavu, v jakém byl v době, kdy mu byl předmět nájmu odevzdán, popř. ve stavu, do jakého byl

se souhlasem pronajímatele přiveden, s přihlédnutím k běžnému opotřebení odpovídajícímu době používání. Nájemce zajišťuje běžnou údržbu a běžné opravy pronajatých prostor, nařízení vlády č. 308/2015 Sb. se použije přiměřeně.

8.10. Změny předmětu nájmu, vyžadující schválení stavebního úřadu, může nájemce provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a jen v souladu s podmínkami stavebního zákona a dalších právních předpisů s tím, že náklady vynaložené na změny předmětu nájmu a jeho zhodnocení nese nájemce. Odchylně od ust. § 2220 odst. 1 občanského zákoníku se ujednává, že takto provedené úpravy nebudou předmětem vypořádání při skončení nájmu podle míry zhodnocení, pokud nebude předem smluvními stranami výslovně dohodnuto jinak. Pokud změny předmětu nájmu vyžaduje nové rozhodnutí stavebního úřadu umožňující užívání předmětu nájmu, zajišťuje nájemce tuto realizaci změn předmětu nájmu na své náklady. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu po dokončení realizovaných investic, nejpozději však do 14 dnů od data právní moci rozhodnutí stavebního úřadu umožňujícího užívání předmětu nájmu předat pronajímateli ověřené kopie dokladů o pořízení investic a doklady o způsobu odepisování (zařazení investic do příslušných odpisových skupin), případně jiné doklady vyžádané pronajímatelem. Nájemce odpovídá za škodu, která případným nesplněním této jeho povinnosti vznikne.

Těmto změnám předmětu nájmu a ohlašovací povinnosti nepodléhají lehké mobilní příčky oddělující prostory v jednotlivých podlažích dle potřeby a vycházející logicky z povahy předmětu nájmu nájemce.

8.11. Nájemce je oprávněn jednorázově přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu v rámci jeho předmětu podnikání (subdodavatel), v ostatních případech jen s předchozím souhlasem pronajímatele.

8.12. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad a v přiměřené době veškeré škody na předmětu nájmu, které způsobí sám nebo jeho zaměstnanci či osoby, které za ním přicházejí. Nájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod. a ihned vyrozumět pronajímatele resp. jeho pověřeného zástupce.

IX. Zánik nájmu

9.1. Smluvní vztah zaniká:

- a) dohodou smluvních stran
- b) výpovědí kterékoliv ze smluvních stran.

9.2. Nájemní poměr mohou smluvní strany vypovědět bez uvedení důvodů kterékoliv ze smluvních stran s jednoměsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po jejím doručení (Souhlas zkrácení výpovědní lhůty na základě usnesení RMČ ze dne 18.2.2002)

9.3. Pro případ, že nájemce poruší povinnosti uložené touto smlouvou nebo povinnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy zejména tím, že nedodrží účel nájmu stanovený ve smlouvě nebo nezaplatí řádně a včas sjednané nájemné nebo zálohy na služby nebo pronajme předmět nájmu nebo jeho část třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebo provádí změny předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele nebo nedodrží ustanovení bodu 1 této smlouvy, ztratí způsobilost k provozování činnosti nebo pozbude platnosti souhlas udělený dle právního předpisu k nájmu nebo jiným způsobem poruší své povinnosti nájemce, může pronajímatel tuto smlouvu vypovědět s 1 měsíční výpovědní lhůtou.

- 9.4. Písemnosti mezi stranami této smlouvy se doručují na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, nebyla-li některou ze smluvních stran písemně sdělena jiná adresa k tomu určená. Povinnost smluvní strany doručit písemnost druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi doručí. Účinky doručení však nastanou i tehdy, jestliže se zásilka dostane do sféry dispozice adresáta, i když si ji adresát nevyzvedne.

X. Vyklizení předmětu nájmu

- 10.1. Nájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený předmět nájmu pronajímateli ke dni skončení nájemního vztahu (nebyl-li mezi smluvními stranami písemně sjednán jiný termín) v původním stavu, v jakém ho převzal, popř. do jakého byl se souhlasem pronajímatele přiveden, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
- 10.2. Pro případ, že nájemce nevyklidí předmět nájmu ke dni skončení nájmu nebo k jinému dni, na němž se strany této smlouvy dohodly, zaplatí smluvní pokutu ve výši 0,05 % platby uvedené v čl. 6.6. za každý den prodlení. Tím není dotčeno právo na náhradu škody.

XI. Ostatní ustanovení

- 11.1. Nájemce je před podpisem této smlouvy povinen složit na účet pronajímatele uvedený v čl. 6.7. částku rovnající se jedné měsíční platbě podle čl. 6.1. – jistota složena jako jistota k zajištění pohledávek pronajímatele vůči nájemci týkajících se nájmu předmětných nebytových prostor či jejich užívání po skončení nájmu, a to včetně náhrady škody. Jistota bude použita k úhradě pohledávek pronajímatele vůči nájemci. (Jistota byla složena při podpisu původní Nájemní smlouvy ze dne 28.5.1999)
- 11.2. Jistotu pronajímatel převede na termínovaný účet pronajímatele s 1 měsíční periodou obnovování. Pokud úroky z této částky nebude pronajímatel nucen použít jako jistotu samu, budou nájemci vypláceny jedenkrát ročně k 31. 12. běžného roku.
- 11.3. O použití jistoty je pronajímatel povinen nájemce písemně informovat. Přitom odpovídá za škodu vzniklou nájemci případným neoprávněným užitím jistoty. Pokud nebude jistota použita, je pronajímatel povinen jistotu vrátit do 30 dnů od vyklizení nebytových prostor a jejich předání pronajímateli.
- 11.4. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze písemně po dohodě smluvních stran, formou písemného dodatku k této smlouvě. K případným ujednáním v jiné než písemné formě se nepřihlíží.
- 11.5. Pokud byla v této smlouvě sjednána smluvní pokuta, platí, že ve všech takových ustanoveních není sjednáním smluvní pokuty dotčeno právo na náhradu škody.
- 11.6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. To potvrzují svým podpisem. Smlouva nabývá na účinnosti dnem podpisu smluvních stran.
- 11.7. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž nájemce obdrží 1 výtisk a pronajímatel 3 výtisky.
- 11.8. Vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí obecně závaznými právními předpisy.

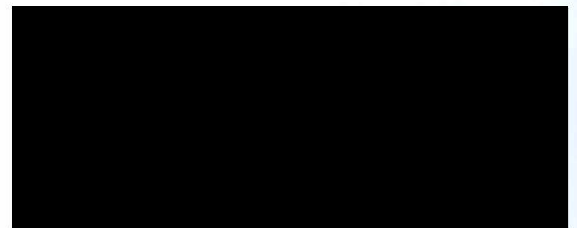
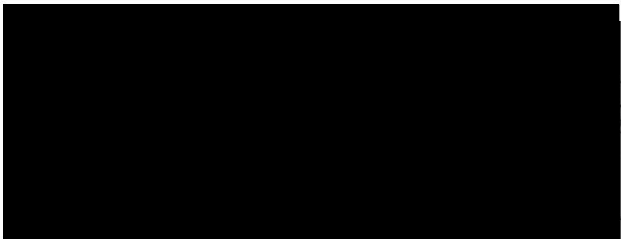
11.9. Pokud by se některé ustanovení této smlouvy ukázalo jako zcela nebo zčásti právně neúčinné, není tímto dotčena platnost ostatních ujednání. V takovém případě je třeba smlouvu vykládat (provádět) dle jejího obsahu (účelu).

11.10. Nájemce souhlasí s evidováním svých osobních údajů uváděných ve smlouvě pro účely pronajímatele v souladu s ustanovením nájemní smlouvy, včetně její další evidence.

Za věcnou správnost: [redacted]

V Praze dne

V Praze dne 26.9.2018



Gradua-CEGOS, s.r.o.
Karlovo nám. 7, pošt. příhr. 77
128 01 Praha 2
tel.: 226 006 318; fax: 226 006 301

Doložka	
potvrzující, že byly splněny podmínky platnosti právního úkonu, ve smyslu ust. § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů	
Zveřejněno: od	1.3.2018
do	14.5.2018
Schváleno odsouhlaseno usnesením ZMČ RMČ	
č. 299	ze dne 16.4.2018
vedoucí odboru	[redacted]
Nehodí se škrtněte	