

vše uvedeného dne sjednávají smluvní strany:

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

1)

"ALLEGRO" s.r.o.

IC48951862,

sídlo: Školní 1739, 252 28 Černošice

tel.: 602 309 132

email: kossip@allegro.cz

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 29974

zastoupená: Pavlem Kóssim - jednatelem

(na straně jedné, dále jen jako „pronajímatel“)

a

2)

Centrum psychologicko-sociálního poradenství Středočeského kraje

IC 71209948

sídlo: S. K. Neumanna 251, Rakovník II,

269 01 Rakovník

tel.: 603 586 130

email: d.prokop@poradna-rakovnik.cz

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka Pr 962

zastoupená: Mgr. David Prokop – ředitel.

(na straně druhé, dále jen jako „nájemce“)

v souladu s ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání

následujícího znění:

1. Prohlášení pronajímatele

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je v okamžiku uzavření této smlouvy výlučným vlastníkem pozemku parcelní číslo 731/1 (stavební parcela), zastavěná plocha a nádvoří, kdy součástí pozemku je stavba č. p. 234/22 (stavba pro administrativu), to vše zapsáno na listu vlastnictví č. 775, vedeném u katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, katastrální území Jinonice (dále jen jako „Nemovitosti“). Adresa nebytového prostoru je Butovická 234/22, 158 00 Praha 5 – Jinonice.
- 1.2. Nebytový prostor o celkové podlahové ploše 120 m² s příslušenstvím a skládá se z následujících místností: 2x WC, kuchyňka, spojovací chodba, 5 kancelář

2. Předmět smlouvy

- 2.1. Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci nebytový prostor do výlučného užívání výhradně za účelem provozování centra psychologicko – sociálního poradenství za nájemné sjednané v článku 4. této smlouvy.
- 2.2. Nájemce přebírá od pronajímatele nebytový prostor do výlučného užívání a zavazuje se užívat Nemovitosti výhradně za účelem provozování centra psychologicko – sociálního poradenství, a zavazuje se platit pronajímateli níže sjednané nájemné.
- 2.3. Pronajímatel a nájemce tímto potvrzují, že nebytový prostor jsou přenechávány nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání.

3. Doba nájmu

- 3.1. Nájem se sjednává na dobu určitou v délce dvou let, a to od 1. 10. 2018 do 30. 9. 2020.

4. Nájemné a další platby

- 4.1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za nájem nebytového prostoru měsíční nájemné ve výši 15 000,- Kč (slovy: patnáct tisíc korun českých) a dále zálohu na uhrazení nákladů za plnění spojená s užíváním nebytového prostoru včetně spotřeby médií (elektrická energie, plyn, spotřeba vody, poplatky za odvoz komunálního odpadu, atd.) ve výši 4 000,- Kč (slovy: čtyři tisíce korun českých).
- 4.2. Nájemné a záloha na uhrazení nákladů za plnění spojená s užíváním nebytového prostoru včetně spotřeby médií, celkem tedy částka ve výši 19 000,- Kč (slovy: devatenáct tisíc korun českých), jsou splatné vždy nejpozději do konce kalendářního měsíce předcházejícího kalendářnímu měsíci, za který je nájemné placeno, a to ve prospěch bankovního účtu pronajímatele, číslo účtu: 792247051/0100 vedený u Komerční banky a.s. VS platby: 6843
- 4.3. Nájemce se zavazuje složit nejpozději do 3 pracovních dní od uzavření této smlouvy na účet pronajímatele jistotu ve výši 1 násobku měsíčního nájemného dle odst. 4.1. této smlouvy, tj. částku ve výši 19 000,- Kč (slovy: devatenáct tisíc korun českých), která slouží k zajištění úhrady nájemného, uhrazení nákladů za plnění spojená s užíváním nebytového prostoru včetně spotřeby médií a dalších případných závazků nájemce vůči pronajímateli vzniklých v souvislosti s nájmem nebytového prostoru na základě této smlouvy. Při skončení nájmu budou tyto peněžní prostředky nebo jejich část pronajímatelem započteny na to, co nájemce pronajímateli dluží z titulu nájmu dle této smlouvy. Takto nevyužitou část jistoty pronajímatel nájemci při skončení nájmu vrátí, nejpozději do 30 (třiceti) dnů od skončení této smlouvy.
- 4.4. Nájemce výslovně prohlašuje, že se vzdává práva na zaplacení jakýchkoliv úroků z jistoty poskytnuté pronajímateli.
- 4.5. Pronajímatel je oprávněn zvýšit jednostranně nájemné o přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen oproti roku předcházejícímu, podle údajů zveřejněných ČSÚ za předchozí kalendářní rok. Učiní tak nejpozději do 25. dubna. Nájemné za měsíc květen platí nájemce pronajímateli již v plné výši. Zvýšené nájemné má účinky k 1. lednu příslušného roku.

5. Práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1. Pronajímatel se zavazuje:
 - a) odevzdat nájemci nejpozději dne 27. 9. 2018 nebytový prostor ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu nájmu,
 - b) udržovat nebytový prostor v takovém stavu, aby mohl nájemci sloužit ke sjednanému účelu nájmu,
 - c) zajistit nájemci nerušené užívání nebytového prostoru,
 - d) provést opatření nezbytná k ochraně práv nájemce v případě, uplatňuje-li třetí osoba práva neslučitelná s právem nájmu nebytového prostoru nájemcem,
 - e) odstranit závady bránící řádnému užívání nebytového prostoru, pokud nejde o závady, které má odstranit nájemce dle odstavců 5. 3. c),d),e),f) této smlouvy.

5.2. Pronajímatel je oprávněn:

- a) požadovat od nájemce přiměřenou náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud se nepostaral o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu nebytového prostoru a pokud tak za něj pronajímatel učinil po předchozím upozornění na svůj náklad sám; totéž platí v případě, že pronajímatel odstranil závady a poškození, které způsobil sám nájemce,
- b) požadovat, aby nájemce bezodkladně odstranil úpravy a změny na nebytovém prostoru, které provedl bez souhlasu pronajímatele,
- c) požadovat přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly, zda nájemce užívá nebytový prostor řádným způsobem a vstupovat do nebytového prostoru se souhlasem nájemce na základě oprávnění stanovených zákonem a touto smlouvou.

5.3. Nájemce se zavazuje:

- a) užívat nebytový prostor řádným způsobem a zajistit, aby tuto povinnost i všechny další povinnosti sjednané v tomto odstavci dodržovaly i všechny osoby, kterým nájemce umožní vstup do nebytového prostoru,
- b) pečovat o nebytový prostor tak, aby nevznikla škoda a udržovat je svým nákladem v čistém a užitelném stavu,
- c) odstranit závady a poškození, které způsobil na nebytovém prostoru sám,
- d) k odpovědnosti za škodu, která byla způsobena v důsledku jednání osob, kterým umožnil přístup do nebytového prostoru,
- e) bezodkladně oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které má provést a uhradit pronajímatel a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která porušením této jeho oznamovací povinnosti vznikla,
- f) neprovádět úpravy a změny na nebytovém prostoru bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad; v případě porušení této povinnosti je povinen na vyzvání pronajímatele bez odkladu takto provedené úpravy nebo změny na svůj vlastní náklad odstranit.
- g) umožnit pronajímateli po předchozí písemné výzvě provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody a jiných dodávaných médií, jakož i odpočet naměřených hodnot,
- h) umožnit po předchozí písemné výzvě přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí Nemovitosti/nebytového prostoru a patří pronajímateli,
- i) umožnit provedení nezbytných stavebních úprav a jiných podstatných změn na nebytovém prostoru, mají-li být činěny na příkaz příslušného orgánu státní správy,
- j) umožnit pronajímateli po předchozí domluvě vstup do nebytového prostoru, aby mohl stav nebytového prostoru průběžně kontrolovat a umožnit přístup do nebytového prostoru v případě nezbytné potřeby,
- k) dodržovat veškerá protipožární a hygienická ustanovení a normy pro provoz domů a jejich příslušenství, včetně topných systémů,
- l) v případě vzniku pojistné události upozornit na tuto skutečnost pronajímatele.

5.4. Nájemce je oprávněn:

- a) nerušeně užívat nebytový prostor k účelům specifikovaným v odstavci 2.1.
- b) požadovat od pronajímatele odstranění vad bránících řádnému užívání nebytového prostoru nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, nejde-li o vady, k jejichž odstranění je povinen nájemce; pokud tak pronajímatel přes předchozí upozornění neučiní, je nájemce oprávněn vady v nezbytné míře odstranit a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů,
- c) nájemce je oprávněn umístit štíty, návěští a podobná znamení (dále jen „Poutače“) dle ústní dohody s pronajímatelem.

6. Skončení nájmu

6.1. Nájemní vztah dle této smlouvy skončí:

- a) dohodou pronajímatele a nájemce,
- b) uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán,
- c) výpovědí ze strany pronajímatele,
- d) výpovědí ze strany nájemce.

Jednotlivé výpovědní důvody, jakož i délka výpovědní doby platná pro konkrétní výpovědní důvod, jsou uvedeny

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání
v příslušných ustanovením zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

- 6.2. Pokud vypovídá nájem pronajímatel, je povinen písemně poučit nájemce o jeho právu podat do dvou měsíců návrh soudu na přezkoumání oprávněnosti výpovědi a uvést výpovědní důvod, jinak je výpověď neplatná.
- 6.3. Po skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat nebytový prostor pronajímateli ve stavu, v jakém jej nájemce převzal, včetně odstranění všech nájemcem instalovaných Poutačů, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel.
- 6.4. Pro případ, kdy ke dni skončení nájmu některým ze způsobů uvedených v odst. 6. 1. tohoto článku nájemce nebytový prostor řádně neopustí, nevyklidí a nepředá všechny přístupové klíče pronajímateli, uděluje tímto nájemce pronajímateli plnou moc k tomu, aby do nebytového prostoru vstoupil, na náklady nájemce vyklidil nebo nechal vyklidit věci, které patří nájemci a aby tyto věci uskladnil nebo nechal uskladnit na náklady nájemce.

7. Závěrečná ustanovení

- 7.1. Při odevzdání nebytového prostoru nájemci bude sepsán předávací protokol, jehož obsahem bude zejména soupis počtu předávaných přístupových klíčů k nebytovému prostoru, soupis vybavení ke dni odevzdání nebytového prostoru a dále soupis čísel a stavů měřičů spotřeby jednotlivých médií (elektrická energie, plyn) ke dni odevzdání nebytového prostoru, příp. též další skutečnosti, na kterých se pronajímatel a nájemce společně dohodnou.
- 7.2. Tato nájemní smlouva o nájmu nebytového prostoru je sepsána ve 2 stejnopisech s platností originálu, přičemž pronajímatel a nájemce obdrží po 1 z nich.
- 7.3. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky podepsanými vždy oběma smluvními stranami.
- 7.4. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem řádně přečetly, že s jejím obsahem souhlasí a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich svobodné a pravé vůle, vážně a srozumitelně a konečně, že obsah této smlouvy není v rozporu s právními předpisy, s dobrými mravy nebo s veřejným pořádkem. Na důkaz tohoto prohlášení připojují smluvní strany níže své vlastnoruční podpisy.
- 7.5. Případná neplatnost některého ustanovení této smlouvy nezakládá neplatnost ostatních ustanovení smlouvy či smlouvy jako celku. Pro tento případ smluvní strany bez výhrad souhlasí s tím, že neplatné ustanovení bude upraveno do rozsahu nezbytného k odstranění neplatnosti či bude vymazáno a nahrazeno ustanovením novým, aby účel a cíl této smlouvy mohl být řádně prováděn a aby platnost a účinnost této smlouvy nebyla tímto nijak dotčena.
- 7.6. Nájemní vztah dle této smlouvy se řídí ustanoveními této smlouvy a podpůrně ustanoveními § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 7.7. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu oběma smluvními stranami. Tímto dnem jsou smluvní strany této smlouvy svými projevy vůle vázány.

V Praze dne 25.9. 2018

Pavel Kóssi

V Praze dne 25.9. 2018

Mgr. David Prokop