

A/9/14 3204 0001



TSKRP006W030

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

uzavřená podle ustanovení § 2201 zákona č. [REDAKCE] Sb., občanský zákoník, (dále jen „občanský zákoník“)

I.

Smluvní strany

Pronajímatel:

Golden Office, s.r.o.

se sídlem: Bezová 1658/1, Praha 4, 147 00 IČ: 02119927

zastoupena: Ing. Jiřím Slezákem, jednatelem

Číslo účtu: [REDAKCE]

Nájemce:

Technická správa komunikací hl.m.Prahy

se sídlem : Řásnovka 770/8, Praha 1 110 15

IČ : 63834197 DIČ : CZ63834197

Zastoupena : ing. Ladislavem Pivcem, pověřeným řízením organizace

II.

Předmět smlouvy

Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci věc uvedenou čl. III této smlouvy k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

III.

Věc (předmět nájmu)

1) Pronajímatel je vlastníkem nebytových prostor v domě č. p. 1658 postaveném na pozemku parc. č. 2036/2 kat. území Braník, který je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 7683, pro kat. území Braník, a nachází se v ul. Bezová, Praha 4 - Braník, PSČ 147 14.

2) Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu k užívání tyto vymezené nebytové prostory, v nemovitosti, uvedené v odstavci 1) článku III. této smlouvy:

označení místností: č. 11,12,13,14,15,16 B

výměra v m²: 152

místnosti se nachází v: 5. NP budovy

IV.

Účel nájmu

1) Nájemce je oprávněn prostory přenechané mu do užívání, používat pouze ke kancelářskému provozu.

2) Nájemce je oprávněn užívat společné prostory v čl. III. odstavci 1) uvedené budově a sociální zařízení přináležející k pronajatým prostorům sloužícím podnikání (tzn. zejména sociální zařízení v patře, kde se nacházejí pronajaté prostory).

3) Společnými prostory se rozumí zejména schodiště, výtahy, sociální zařízení, chodby přístupné všem podnájemcům, jídelna, kantýna, prostor recepce apod. Za společné prostory se pro účely této smlouvy nepovažují zasedací místnosti a salónek v budově. V případě zájmu nájemce o krátkodobý pronájem zasedací místnosti za účelem konání akce je tento pronájem možný na základě předchozí objednávky doručené alespoň týden před konáním akce za úhradu dle finančních podmínek dohodnutých ve vztahu ke konání akce.

V.

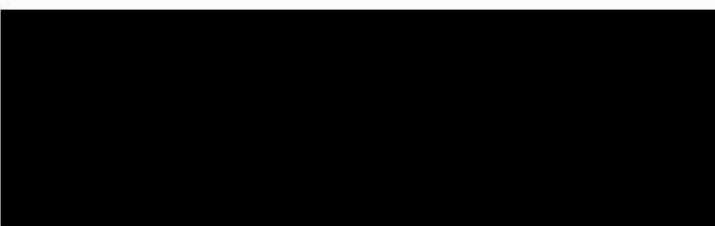
Nájemné

1) Nájemce se zavazuje platit ročně pronajímateli za nájem prostor sloužících podnikání a služby, poskytované s užíváním prostor (viz odst. č. 2 tohoto článku), nájemné ve výši: [REDAKCE]

[REDAKCE]. Nájemce hradí k nájemnému a službám DPH v zákonné výši.

2) Služby poskytované s užíváním nebytových prostor: úklid, el. energie k běžnému kancelářskému provozu, běžná údržba, odvoz odpadků, otop, vodné a stočné, služby podatelny a podíl na užívání společných prostor a sociálního zařízení a zařízení závodního stravování jsou hrazeny v nájemném (viz odst. 1) tohoto článku) vyjma rozmnožování písemností, poskytování poštovních služeb, telefonního a internetového připojení.

3) Nájemné a cenu služeb poskytovaných s užíváním prostor sloužících podnikání se nájemce zavazuje pronajímateli platit společně, a to v dílčích měsíčních plněních, v této výši:



4) Dílčí měsíční plnění se považuje za uskutečněné vždy 1. dnem běžného měsíce. Pronajímatel bude úhradu za nájemné a služby spojené s užíváním pronajatých nebytových prostor fakturovat vždy první pracovní den příslušného kalendářního měsíce. Tato faktura je na základě dohody stran splatná vždy nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce. Nájemce je povinen hradit měsíční nájemné a cenu služeb poskytovaných s užíváním nebytových prostor v plné výši za každý i započatý měsíc nájmu.

K dotčeným částkám byla pronajímatelem vypočtena a nájemcem bude uhrazena DPH v aktuálně platné zákonné výši.

5) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výměrem nájemného výši nájemného, vždy k 1. lednu každého roku trvání podnájmu, a to o částku odpovídající roční míře inflace oznámené Českým statistickým úřadem nebo obdobným oprávněným úřadem státní správy za předcházející rok. Výměr nájemného musí být doručen nájemci nejpozději do 30. 7. běžného roku. Nový výměr bude tvořit přílohu k této smlouvě a stane se její součástí. Doplatek odpovídající rozdílu mezi nájemným předchozího roku a nájemným upraveným uhradí nájemce při nejbližším termínu úhrady nájemného.

6) Smluvní strany se dohodly, že ceny služeb poskytovaných s užíváním nebytových prostor se budou automaticky zvyšovat podle růstu cen externích dodávek energií, vodného a stočného a dalších služeb změnou cen za poskytování služeb spojených s užíváním nebytových prostor. Pronajímatel je proto oprávněn zohledňovat tyto změny v průběhu trvání nájmu jednostranným zvýšením cen za služby poskytované s užíváním nebytových prostor. Pronajímatel je však povinen takové zvýšení předem písemně oznámit nájemci nejméně měsíc před uskutečněním každé změny a na požádání nájemce doložit změnu ceny externí dodávky příslušné služby.

7) Nájemce se zavazuje pronajímateli platit veškeré platby nájemného a plnění spojených s užíváním nebytových prostor bezhotovostně, a to z účtu nájemce na účet pronajímatele uvedený v čl. I.

8) Za den zaplacení se pro účely této smlouvy považuje připsání platby na účet pronajímatele uvedený v odst. 7 tohoto článku.

VI. Doba nájmu

- 1) Nájem se uzavírá na dobu neurčitou.
- 2) Smlouva nabývá účinnosti dnem 1.1.2015.

VII. Ukončení nájmu

Tuto smlouvu lze ukončit:

- a) dohodou
- b) výpovědí
- c) odstoupením od smlouvy

1) Smluvní strany mají právo ukončit smlouvu s výpovědní dobou v délce 3 měsíců, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli

2) Odstoupit od této smlouvy je možné v těchto případech:

- a) užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že pronajímateli vznikla škoda anebo mu hrozí škoda,
- b) nájemce hrubě nebo opakovaně porušuje požární předpisy, předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisy o odpadech, ustanovení této smlouvy nebo Provozní řád budovy.

c) v případě, že bude nájemce, ač pronajímatelem písemně upomenut, v prodlení s platbou dle této smlouvy po dobu delší než 30 dní

4) Účinnost odstoupení od smlouvy nastává doručením písemného oznámení pronajímatele o odstoupení nájemci, přičemž smlouva se ruší k okamžiku doručení tohoto písemného oznámení o odstoupení nájemci, tedy s účinky ex nunc.

5) Vrátil-li se smluvní straně jako odesílateli zpět jako nedoručená výpověď zasláná doporučeně do sídla druhé smluvní strany zapsané v obchodním rejstříku (nebo v jiné obdobné evidenci), nebo do poslední písemně oznámeného sídla smluvní strany, dojde na základě výslovné dohody stran bez dalšího k okamžitému zániku této smlouvy ke dni doručení této výpovědi zpět do sídla odesílatele.

6) Při ukončení nájmu se nájemce zavazuje vrátit nebytové prostory, přenechané mu podle této smlouvy do užívání, ve stavu, v jakém je nájemce převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Zjistí-li se, že na těchto nebytových prostorách byly způsobeny škody, zavazuje se je nájemce bez zbytečného odkladu uhradit.

VIII. Sankce

1) Pokud nájemce nesplní svoji povinnost zaplatit pronajímateli nájem řádně a včas, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý, i započatý den prodlení s plněním této povinnosti

2) Zaplacením smluvní pokuty není omezena výše nároku na náhradu škody.

3) Nevrátí-li nájemce předmětné nebytové prostory pronajímateli ani do tří pracovních dnů po dni ukončení nájmu, je povinen uhradit pronajímateli jako smluvní pokutu částku ve výši dvojnásobku měsíční splátky nájemného, uvedeného v článku V. odst. 3 této smlouvy, za každých započatých 30 dnů prodlení se splněním této povinnosti. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu vzniklé škody. Nájemce je dále povinen i nadále hradit částku sjednanou za služby poskytované s užíváním nebytových prostor za dobu, dokud fyzicky nevyklidí užívané nebytové prostory.

4) Smluvní strany se výslovně dohodly, že nevrátí-li nájemce předmětné nebytové prostory do 14. dnů poté, co dojde k ukončení nájmu, je pronajímatel oprávněn jej fyzicky vyklidit. Vyklizení bude provedeno za účasti třetí nestranné osoby. O průběhu vyklizení a vyklizovaných věcech bude pořízen protokol. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli náklady, které pronajímateli v souvislosti s vyklizením vzniknou, a to bez zbytečného odkladu poté, co je o to pronajímatelem požádán.

IX.

Běžná a ostatní údržba, opravy a změny předmětu nájmu

1) Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu předmětu nájmu nájemce. Ostatní údržbu předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy provádí pronajímatel, ledaže bude v konkrétním případě dohodnuto smluvními stranami jinak.

2) Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření této smlouvy smluvní strany věděly a která nebrání užívání předmětu nájmu.

3) Oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu předmětu nájmu, kterou má pronajímatel odstranit, a neodstraní-li pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může předmět nájmu užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li zcela užívání, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

4) Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu. Trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou (a za takovou dobu se vždy považuje doba jednoho dne a to i v součtu v období jednoho měsíce, pokud se jedná o opravu prováděnou v pracovní dny) nebo ztěžuje-li oprava užívání předmětu nájmu nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu. Jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné předmět nájmu vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jiný prostor, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

5) Nájemce je povinen oznámit pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, ihned poté, kdy ji zjistí, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.

X. Zvláštní ujednání

1) Nájemce se zavazuje pronajímané nebytové prostory užívat pouze v souladu s touto smlouvou. Nájemce se dále zavazuje, že bude dodržovat požární předpisy, předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, hygienické předpisy, předpisy o odpadech a Provozní řád budovy v ul. Bezová č. 1658, Praha 4 – Braník. Pronajímatel si vyhrazuje právo provádět kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor z hlediska dodržování této smlouvy výše uvedených předpisů a Provozního řádu.

2) Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že se seznámil se stavem nebytových prostor přenechávaných mu do užívání. O zpřístupnění předmětu nájmu (nebytových prostor) nájemci se sepíše v první den nájmu, předávací protokol; oběma smluvními stranami této smlouvy podepsaný předávací protokol se stává přílohou č.2 této smlouvy.

3) Pronajímatel má uzavřenu pouze pojistnou smlouvu na pojištění předmětu nájmu před živelnými událostmi (např. požár, vichřice, vytopení atd.), ale tato pojistná smlouva se nevztahuje na movité věci, jež si nájemce umístí, uskladní atd. v/na nebytových prostorách, které tvoří předmět nájmu. Nájemci se proto doporučuje, aby si na své náklady pojistil movité předměty v jeho vlastnictví, držení nebo jiném užívání, vnesené do nebytových prostor, přenechaných mu do užívání. Pronajímatel za tyto předměty a za škody na nich nenese žádnou odpovědnost.

4) Nájemce je povinen mít na své náklady pojištěnu odpovědnost za škodu, kterou by mohl způsobit on nebo jeho zaměstnanci, návštěvy či obchodní partneři, jakož i všechny ostatní osoby, kterým umožnil do předmětných nebytových prostor přístup, pronajímateli, nebo jakýmkoliv dalším osobám.

5) Nájemce není oprávněn, s výjimkou svých zaměstnanců a spolupracujících osob, přenechat předmětné nebytové prostory do užívání jiným osobám.

6) Nájemce se zavazuje na vyžádání pronajímatele umožnit pronajímateli přístup do prostor přenechaných nájemci k užívání. V případě, že tak neučiní a přístup do pronajatých prostor bude nezbytný z hlediska bezpečnosti provozu nemovitosti nebo z důvodu stavebních úprav budovy, sítí apod., je pronajímatel oprávněn na náklady a riziko nájemce do pronajatých prostor i bez přítomnosti nájemce vstoupit za účasti třetí nezájímavé osoby, a to pro dobu nezbytnou pro dosažení účelu, pro který bylo nutné do pronajatých prostor vstoupit a poté je povinen prostory uzavřít. O této skutečnosti bude nájemce informován.

7) V případě ohrožení života, zdraví a majetku je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých prostor i bez předchozího upozornění nájemce.

8) Smluvní strana je povinna oznámit druhé smluvní straně bez zbytečného odkladu nejpozději však do 20 kalendářních dnů změnu svého sídla. Tuto povinnost strany sjednávají s ohledem na ustanovení článku VII. bod č. 5 této smlouvy.

9) Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební nebo jiné úpravy v předmětných nebytových prostorách bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, uvedené se týká také budování počítačových sítí a jiných rozvodů. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv úpravy v budově mimo pronajaté prostory, v níž se předmět nájmu nachází.

XI. Závěrečná ustanovení

1) Nájemce není oprávněn poskytnout pronajatou věc do podnájmu.

2) V případě prodlení s úhradou peněžitého dluhu je dlužník povinen uhradit věřiteli též zákonný úrok z prodlení, jehož výše je dle § 1970 občanského zákoníku stanovena nařízením vlády. Smluvní strany mezi sebou dále dle § 1806 občanského zákoníku ujednaly, že úrok z prodlení je možno požadovat i za prodlení s úhradou příslušenství pohledávky.

- 3) Právní vztah, který z této smlouvy vznikl, se v částech výslovně zde smluvně neupravených řídí občanským zákoníkem. Smluvní strany tímto s odkazem na ustanovení § 558 odst. 2 Občanského zákoníku výslovně konstatují, že se v jejich právním styku nepřihlíží k obchodním zvyklostem zachovávaným obecně anebo v daném odvětví, a že obchodní zvyklosti nemají v jejich právním styku přednost před ustanoveními Občanského zákoníku, jež nemají donucující účinky.
- 4) Tato smlouva může být měněna nebo rušena pouze formou písemných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 5) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 6) Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před podpisem řádně přečetly, plně jí rozumějí a tuto smlouvu neuzavřely v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

V Praze dne 1.1.2015

