

NÁJEMNÍ SMLOUVA

I.

Exportní garanční a pojišťovací společnost, a.s.

sídlo: Praha 1, Vodičkova 34/701, PSČ 111 21

zastoupená: předsedou představenstva Ing. Janem Procházkou

IČO: 45279314

DIČ: CZ45279314

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. B 1619

bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s., číslo účtu 1795247/0300

(dále jen „pronajímatel“)

a

Zuher Alloh

sídlo: Slepá 154, 252 17 Chýnice

IČO: 458 65 663

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

fyzická osoba podnikající podle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku

bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s., číslo účtu: XXXXXXXXXXXXXXX

(dále jen „nájemce“)

uzavírají dle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, **smlouvu o nájmu** prostor sloužících podnikání v objektu č.p. 701, Vodičkova ul. 34, Praha 1 (dále jen „Smlouva“).

II.

1. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání nebytové prostory, jejichž je vlastníkem, v domě č.p. 701, Vodičkova ul. 34, Praha 1, o celkové výměře 11,56 m² (označeny č. 049), které se nacházejí v prvním nadzemním podlaží v pasáži objektu. Umístění a specifikace pronajímaných prostor jsou uvedeny ve výkresové dokumentaci, která je přiložena k této Smlouvě. Součástí nájmu podle Smlouvy je zajištění užívání vyčleněného sociálního zařízení.
2. Pronajaté nebytové prostory bude nájemce užívat výhradně ke své podnikatelské činnosti: zprostředkování pojištění. Oprávnění k uvedené podnikatelské činnosti doložil nájemce osvědčením o zápisu do registru pojišťovacích zprostředkovatelů a samostatných likvidátorů pojistných událostí, které je přiloženo k této Smlouvě.
3. Pronajímatel prohlašuje, že nebytové prostory specifikované v odst. 1 tohoto článku přenechává nájemci k užívání za dále uvedených podmínek.

III.

1. Nájemní vztah vzniká dne 1. ledna 2019 a jeho trvání se stanovuje na dobu neurčitou.
2. Nájemce prohlašuje, že se s nebytovými prostory uvedenými v čl. II. odst. 1 seznámil, a že je přebírá ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu. O předání a převzetí nebytových prostor sepíše obě strany protokol.
3. Vypovědět Smlouvu může kterákoliv strana písemnou výpovědí s výpovědní lhůtou šest měsíců, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení. Nesplní-li nájemce řádně a včas své povinnosti uvedené v článku IV. odst. 2 a 3 Smlouvy, je pronajímatel oprávněn vypovědět písemně Smlouvu s uvedením důvodu, s výpovědní lhůtou jeden měsíc, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. K datu posledního dne trvání nájemního vztahu je nájemce povinen předat pronajaté prostory ve stavu, v jakém byly od pronajímatele převzaty s přihlédnutím k obvyklé míře opotřebení a s výjimkou uvedenou v čl. V. odst. 3 Smlouvy.

IV.

1. Cena za pronájem je sjednána smluvně ve výši:

nájemné za 1 m ² pronajaté plochy ročně činí	5 800,- Kč,
výše ročního nájemného činí	67 048,- Kč,
výše čtvrtletního nájemného činí	16 762,- Kč.

Výše čtvrtletní zálohy za služby uvedené v příloze této Smlouvy činí 1 500,- Kč.

2. Nájemné je nájemce povinen platit bezhotovostně na účet pronajímatele čtvrtletně předem, vždy 15. den prvního měsíce příslušného čtvrtletí na základě pronajímatelem vystavené faktury.
3. Náklady za služby spojené s užíváním pronajatých prostor, které jsou uvedeny v příloze této Smlouvy, je nájemce povinen platit zálohově spolu s nájmem a budou vyúčtovány 1x za kalendářní rok, a to nejpozději do konce 1. čtvrtletí následujícího roku.
4. Pronajímatel si vyhrazuje právo upravit výši nájemného podle úředně stanovené míry inflace za minulé roční období, a to vždy k 1. dubnu příslušného roku písemným oznámením nájemci.
5. Pronajímatel si vyhrazuje právo úpravy zálohy za služby spojené s užíváním nebytových prostor, v souladu s vývojem cen těchto služeb, a to i v průběhu kalendářního roku. Úprava zálohy za služby bude písemně předem zaslána nájemci.
6. Pronajímatel si vyhrazuje právo uzavření pasáže pronajímaného objektu maximálně 4 pracovní dny v roce. Uzavření pasáže bude oznámeno písemně nejpozději 14 dnů předem a nezakládá nárok na jakoukoli náhradu (snížení nájemného, ušlý zisk, apod.). Rovněž bez náhrady si pronajímatel vyhrazuje právo okamžitého uzavření vstupů do pasáže objektu v případě mimořádných situací (např. ohrožení majetku a bezpečnosti osob).

7. Nebytové prostory jsou řešeny jako samostatná odběrní místa elektřiny. Přihlášku k odběru elektřiny si zajistí nájemce a připojení elektroměru si zajistí nájemce na vlastní náklady u dodavatele těchto služeb.
8. Pokud nebude nájemné nebo úhrada za služby hrazena včas a ve sjednané výši, pronajímatel má právo účtovat nájemci smluvní pokutu. Smluvní strany se dohodly na smluvní pokutě ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.
9. Nájemce se zavazuje, že v případě nepředání prostor ke dni ukončení nájemního vztahu pronajímateli uhradí smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč denně až do doby odevzdání prostor pronajímateli.
10. Sjednáním smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody
11. Smluvní strany sjednaly, že nájemce zaplatí pronajímateli peněžitou jistotu (kauci) ve výši odpovídající dvoutříměsíčnímu nájemnému, tj. ve výši 11 175,- Kč, splatnou 5 dní ode dne podpisu této Smlouvy. Jistota slouží pro případ, že nájemce nezaplatí nájemné řádně a včas nebo nesplní jiné své povinnosti vyplývající z této Smlouvy nebo právních předpisů.
12. Pronajímatel je oprávněn čerpat jistotu v případě uvedeném v předchozím odstavci, tj. v případě porušení povinností nájemce plynoucích z této Smlouvy. O čerpání z jistoty je pronajímatel povinen písemně informovat nájemce. Nájemce je povinen doplnit jistotu do sjednané výše dle předchozího odstavce nejpozději do 1 měsíce od jejího čerpání.
13. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Smluvní strany sjednaly, že nájemci náleží úroky z jistoty od jejího poskytnutí ve výši úroků z krátkodobých státních dluhopisů.

V.

1. Nájemce je povinen po dobu trvání nájmu v souladu a s účelem nájmu řádně užívat pronajaté nebytové prostory uvedené v článku II. této Smlouvy a udržovat je v dobrém stavu. V případě poškození pronajatých prostor a jejich zařízení (včetně příslušenství) nájemcem nebo třetí osobou, která se v těchto prostorách pohybuje, je nájemce povinen poškození neprodleně odstranit na své náklady po předchozím oznámení pronajímateli. Zároveň pronajímatel neodpovídá za škody na zdraví a životě, které nastanou v užívaných nebytových prostorách a které vyplývají z činnosti nájemce nebo jeho provozu.
2. Běžnou údržbu pronajatých prostor včetně údržby vneseného zařízení provádí nájemce na své náklady.
3. Nájemce je oprávněn veškeré úpravy, a to investičního i drobného charakteru, provádět v pronajatých prostorách pouze se souhlasem pronajímatele.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav pronajatých prostor a umožnit jejich provedení. Poškození, prokazatelně zaviněné činností nájemce, nájemce neprodleně odstraní na své náklady (po jejich předchozím oznámení pronajímateli).

5. Nájemce je oprávněn instalovat reklamní panely v prostorách nemovitosti pouze po předchozím souhlasu pronajímatele a za podmínky, že jejich umístění, obsah a provozování bude v souladu s příslušnými platnými právními předpisy a nepoškodí dobré jméno pronajímatele.

6. Nájemce se zavazuje

- a) dodržovat bezpečnostní a protipožární opatření dle platných právních předpisů a norem,
- b) dodržovat domovní řád objektu (dále jen „Domovní řád“) a další pokyny vydané pronajímatelem. Domovní řád obdrží nájemce při podpisu této Smlouvy. Pronajímatel je oprávněn Domovní řád jednostranně změnit, přičemž o této změně je povinen informovat nájemce,
- c) sjednat majtkové pojištění vneseného majetku. Pokud neuzavře nájemce majtkové pojištění na vnesený majetek, nenese pronajímatel odpovědnost za případně vzniklou škodu,
- d) přenechat do podnájmu předmětné prostory jiné právnické, či fyzické osobě pouze se souhlasem a za podmínek stanovených pronajímatelem. K žádosti o povolení dalšího podnájmu třetí osobě je nutno předložit oprávnění k činnosti (výpis z OR, ŽR) podnájemce, jeho předmět činnosti a písemný závazek, že podnájemce nebude vykonávat jinou činnost, než na kterou je vydáno pronajímatelem písemné povolení,
- e) hradit nájemné a veškeré služby poskytované pronajímatelem a spojené s provozem a pronájmem prostor,
- f) umožnit pronajímateli vstup do pronajatých prostor na jeho vyžádání a umožnit mu potřebnou kontrolu těchto prostor a pronajatého majetku. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do pronajatých prostor po předchozím oznámení nájemci a v doprovodu odpovědných pracovníků nájemce V případě závažné poruchy, havárie nebo jiné skutečnosti, která by měla za následek ohrožení cizího majetku nebo osob, je pronajímatel oprávněn vstoupit do prostor i bez předchozího oznámení, souhlasu či přítomnosti nájemce,
- g) nahlásit písemně pronajímateli změnu vlastnické struktury nebo statutárního orgánu společnosti, a to do 5 dnů od skutečného provedení takové změny. V případě takové změny je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem s výpovědní lhůtou v délce 3 měsíců, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení,
- h) dodržovat v provozovně stanovenou minimální provozní dobu ve všední dny od 10:00 do 17:00, přičemž maximální provozní dobu stanoví Domovní řád.

7. Pronajímatel se zavazuje

- a) přenechat nájemci prostor ve stavu způsobilém k účelu ujednanému ke dni podpisu této Smlouvy,
- b) umožnit nájemci řádné užívání prostoru v souladu s touto Smlouvou,
- c) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize prostoru, jeho součástí a příslušenství,

- d) provádět opravy prostoru ve lhůtě přiměřené charakteru vady či poškození poté, co mu nájemce potřebu opravy prostoru oznámí, pokud jde o poškození nebo vady, které je povinen odstranit pronajímatel.

VI.

1. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnou formou a po souhlasu obou smluvních stran.
2. Tato Smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu oběma smluvními stranami.
3. Tato Smlouva byla sepsána ve čtyřech stejnopisech, z nichž dva obdrží pronajímatel a dva nájemce.

VII.

Pronajímatel a nájemce berou na vědomí, že Smlouva podléhá ze strany pronajímatele povinnosti zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) v platném znění. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že Smlouvu vloží do registru smluv pronajímatel.

Nedílnou součástí této Smlouvy jsou její přílohy:

1. Osvědčení o zápisu nájemce do seznamu pojišťovacích zprostředkovatelů a samostatných likvidátorů pojistných událostí.
2. Výkresová dokumentace
3. Zálohově placené služby

V Praze dne

V Praze dne

za pronajímatele

za nájemce

Ing. Jan Procházka, předseda představenstva
Exportní garanční a pojišťovací společnost, a.s.

Zuher Alloh

Příloha

Zálohově placené služby

Poskytované služby	čtvrtletní záloha v Kč	roční záloha v Kč
topení	600,-	2 400,-
osvětlení společ. prostor	30,-	120,-
vodné, stočné	240,-	960,-
odvoz komunál. odpadu	30,-	120,-
úklid společných prostor	600,-	2 400,-
Celkem	1 500,-	6 000,-