KLOKOČ s.r.o.

[redacted]

SMLOUVA
o pronájmu prostor sloužících k podnikání
č. 40091404/2017

uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění

Smluvní strany :

Město Neratovice
se sídlem: Kojetická 1028, 277 11 Neratovice
IČ: 002 37 108
bank. spojení: KB a.s., pobočka Neratovice
číslo účtu: [redacted]
zastoupený: společností KLOKOČ s.r.o.
se sídlem: Na Pozdůlnici 270, 277 32 Byšice
provozovna: Na Výsluní 1234, 277 11 Neratovice
IČ: 489 50 815
jednající: [redacted]
dále jen **„pronajímatel"** na straně jedné

a

Jméno, příjmení/ název společnosti: **DAHLIA GROUP, s.r.o.**
IČ/rodné č.: 28979494
sídlo: Antala Staška 1859/34, 140 00 Praha - Krč
zapsaný v Obchodním rejstříku vedeným Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 157453
zastoupený: [redacted]
bank. spojení: [redacted]
č. účtu: [redacted]
dále jen **"nájemce"**, na straně druhé

Předmětem této smlouvy jsou ujednání obou smluvních stran o vzájemných právech a povinnostech při pronájmu prostor, sloužících k podnikání (dále jen **„prostor"**), za níže uvedených podmínek.

1. Předmět smlouvy

1.1. Pronajímatel je vlastníkem domu **č.p. 400** v ul. **Nám.Republiky** v kat.území Neratovice.

1.2. Součástí domu jsou **prostory č. 914.** Jedná se o **kancelář** o celkové ploše **57,45** m^2. Podrobný popis prostoru je uveden v Zápisu o předání/převzetí prostoru sloužícího k podnikání.

1.3. Nájemce **podpisem této smlouvy** výše specifikovaný prostor do pronájmu přijímá.

[redacted]

2. Účel pronájmu

2.1 Nájemce se zavazuje, že bude pronajatý prostor využívat jako **kancelář** v souladu se svým předmětem podnikatelské činnosti. To dokládá také kopií výpisu z obchodního/živnostenského rejstříku, která je také nedílnou součástí této smlouvy.

2.2 Nájemce se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele neprovede změnu v užívání prostoru ani převod pronájmu na třetí osobu.

3. Platnost smlouvy, ukončení

3.1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s platností od **1.2.2017**.

3.2. *Nájem na dobu určitou může nájemce vypovědět i před uplynutím ujednané doby,*

a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící k podnikání určen
b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor
c) porušuje-li pronajímatel hrubě svoje povinnosti vůči nájemci

3.3. Jedná-li se o nájem na dobu určitou, má pronajímatel právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby

a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru , a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
b) porušuje-li nájemce hrubě svoje povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 zákona č. 89/2012 S., v platném znění, nebo je po dobu delší než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího k podnikání

3.4. Ve výpovědi musí být uveden její důvod, výpověď, v níž není uveden její důvod je neplatná. Výpovědní doba je tříměsíční.

3.5. Jedná-li se o nájem na dobu neurčitou, má strana právo jej vypovědět v 6 měsíční výpovědní době. Má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba 3 měsíční. Trvá-li nájem po dobu delší než 5 let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy 6 měsíční.

3.6. Vyklidí-li nájemce prostor v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou bez námitek.

3.7. Při ukončení této smlouvy před koncem kalendářního roku bere nájemce na vědomí, že vyúčtování skutečných nákladů za zálohové platby za služby

spojené s užíváním pronajatého prostoru bude provedeno až při vyúčtování zúčtovacího období. V případě nedoplatku se zavazuje jej zaplatit do 15-ti dnů po doručení vyúčtování.

3.8. V případě ukončení této smlouvy nájemce předá pronajímateli protokolárně pronajatý prostor ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Pokud tak neučiní, je pronajímatel oprávněn provést všechny nezbytné práce, související s uvedením pronajatého prostoru do původního stavu vlastními silami a nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli veškeré vynaložené náklady vzniklé v této souvislosti.

3.9. O převzetí zpět bude sepsán Zápis o předání/převzetí prostoru sloužícího k podnikání a nájemce se zavazuje uhradit případné škody, které při této příležitosti budou zjištěny v pronajatém prostoru, nebo na majetku pronajímatele a budou-li zaviněné nájemcem v rozporu s touto smlouvou.

4. Úhrada za pronájem - nájemné

4.1. Nájemné je stanoveno ve výši uvedené v Rozpisu plateb za pronájem prostoru sloužícího k podnikání, který je nedílnou součástí této smlouvy. Skládá se ze dvou částí: paušální platby měsíčně a zálohové platby měsíčně.

4.2. Zálohové platby jsou pak vyúčtovány dle skutečných nákladů. Nájemné bude placeno měsíčně převodem na účet číslo: [redacted], který je veden u Komerční banky Neratovice tak, aby bylo připsáno na tento účet nejpozději do posledního dne toho kterého měsíce. Variabilní symbol platby je [redacted]

4.3. Při prodlení s placením nájemného, či úhrady služeb spojených s užíváním pronajatého prostoru, jakož i s placením záloh stanovených pronajímatelem je nájemce povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené podle obecně závazných právních předpisů. Dále je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,25% z dlužné částky za každý den prodlení. Prvním dnem prodlení se u nájemného a záloh na služby spojené s užíváním prostoru rozumí první kalendářní den měsíce následujícího po hrazeném měsíci. U služeb spojených s uživáním prostor je prvním dnem prodlení den následující po dni splatnosti uvedeném na platebním dokladu vystaveném pronajímatelem.

4.4. Nájemné bude pravidelně valorizováno v závislosti na roční míře inflace, stanovené Českým statistickým úřadem a to neprodleně, po zveřejnění údaje Českým statistickým úřadem. Valorizace bude provedena písemnou změnou přílohy smlouvy „Rozpis plateb za pronájem prostoru sloužícího k podnikání".

4.5. Splatnost plateb, stanovených v Rozpisu plateb za pronájem prostoru sloužícího k podnikání je vždy do posledního dne toho kterého (aktuálního) měsíce.

5. Další ujednání

[redacted]

5.1. Nájemce se zavazuje užívat pronajatý prostor a ostatní majetek (společná zařízení domu, společné prostory) obvyklým způsobem, v souladu s dobrými mravy a s péčí řádného hospodáře, v souladu s obecně závaznými právními předpisy a touto smlouvou. Dále se nájemce zavazuje chránit pronajatý prostor i ostatní majetek pronajímatele před poškozením, zničením nebo odcizením a udržovat jej v provozuschopném stavu. Dále se nájemce zavazuje dodržovat domovní řád a předpisy o požární ochraně. Nájemce dále dbá, aby tyto povinnosti dodržovaly rovněž osoby navštěvující jeho pronajatý prostor. Při nesplnění těchto povinností bere nájemce na vědomí, že finanční náklady spojené s odstraněním škod takto vzniklých na majetku pronajímatele budou na něm vymáhány.

5.2. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v pronajatém prostoru, nebo na jiném majetku pronajímatele žádné stavební ani jiné úpravy.

5.3. Nájemce je povinen po předchozím oznámení pronajímatele umožnit odpovědným pracovníků pronajímatele (nebo určeným odpovědným pracovníkům jiné společnosti) vstup do pronajatého prostoru k provedení prohlídky technického stavu, kontrol a revizí technických zařízení a oprav, odečítání stavu měřidel a ukazatelů, jakož i případně provedení hromadných hygienických či jim podobných opatření.

5.4. Nájemce je povinen nést průběžné náklady spojené s provozem a běžnou údržbou pronajatého prostoru. Běžnou údržbou se rozumí udržování pronajatého prostoru ve stavu, který zabrání chátrání stavební konstrukce a všech souvisejících částí.

5.5. Nutnost oprav, které nese pronajímatel, je nájemce povinen nahlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu.

5.6. V pronajatých prostorách nesmějí být umístěny a provozovány výherní nebo hrací automaty, či jim podobná zařízení.

5.7. Nájemce je povinen si zajistit na vlastní náklady svoz odpadů a jeho likvidaci, Smlouvu či dohodu o likvidaci odpadu doloží pronajímateli, nejpozději do 30-ti dnů po podpisu této smlouvy

5.8 Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy dle zák.č.106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím.

5.9. Nájemce je povinen pro užívání prostor zajistit náležitosti ve smyslu zákona o požární ochraně v platném znění a prováděcích vyhlášek k tomuto zákonu. Současně se zavazuje dodržovat při užívání prostor bezpečnostní, hygienické a požární předpisy, jakož i předpisy vztahující se k ekologii. Za porušení výše uvedených předpisů odpovídá v plném rozsahu nájemce.

5.10. Nájemce zajišťuje a hradí pravidelné revize elektroinstalace a elektrických zařízení, rozvodů plynu a plynových zařízení v pronajatých prostorách.

6. Závěrečná ustanovení

6.1. Smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, každá strana obdrží jeden výtisk.

6.2. Veškeré dodatky k této smlouvě musí být v písemné formě, podepsané smluvními stranami.

6.3. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, souhlasí s ní a na důkaz tohoto svého souhlasu připojují podpisy svých oprávněných zástupců.

Neratovice dne 27.1.2017

[redacted]

[redacted]

....

nájemce

Přílohy:
- kopie výpisu z obchodního/živnostenského rejstříku
- Rozpis plateb za pronájem prostoru sloužícího k podnikání
- Zápis o předání a převzetí prostoru sloužícího k podnikání

ROZPIS PLATEB
za pronájem prostoru sloužícího k podnikání ke smlouvě č. 40091404/2017 ze dne 27.1.2017

Ev. číslo NP **40091404**
(platnost od **1.2.2017**)

1.Nájemné:

Nájem (celková plocha **57,45** m^2)	**4 759,-**	Kč/měs

2.Zálohové platby:

Teplo	**1.600,-**	Kč/měs
SV	**300,-**	Kč/měs
Užívání výtahu	**0,-**	Kč/měs
Úklid společné prostory	**0,-**	Kč/měs
Dešťová voda	**100,-**	Kč/měs
Elektro nebytové prostory	**1.000,-**	Kč/měs

Tyto zálohy mohou být upravovány v závislosti na úpravách cen těchto dodavatelů.

3. Celkem: **7.759,-** **Kč/měs**

Neratovice dne .....

[redacted]

pronajímatel

[redacted]

nájemce