**Term Sheet – Nájemní smlouva**

|  |  |
| --- | --- |
| **Smluvní strany**  | Jaromír Jablíčko, narozen dne 29. 02. 1956, bytem Heřmánky 48, Dubá, PSČ 472 01 (dále jen „**Pronajímatel**“), který je podnikatelem v oblasti pronajímání hal a obchodních prostor. |
| Best Rents a.s., se sídlem Jungmannova 24, Praha 1, PSČ 100 00, IČO: 666 00 420 (dále jen „**Nájemce**“) |
| **Specifikace nájmu** | Část výrobní haly, která má sloužit pro účely výroby a skladování o rozloze 1000 m2.  |
| **Doba nájmu** | Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude oprávněn fakticky užívat předmět nájmu od 1. 4. 2019 do 1. 4. 2030. Nájemce dále trvá na tom, že nájemní smlouva může být prodloužena výhradně jednáním stran v písemné formě.  |
| **Ukončení smlouvy** | Smluvní strany se dohodly, že nájemní smlouva bude komplexně upravovat veškeré způsoby jejího ukončení. Bylo dohodnuto, že Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu zejména v případě:* déletrvajícího prodlení Nájemce;
* užívání předmětu nájmu v rozporu s nájemní smlouvou;
* budova má být odstraněna;
* opakované porušování povinností z nájemní smlouvy Nájemcem;
* Nájemci hrozí insolvence;
 |
| **Nájemné** | Smluvní strany se shodly na indexovaném měsíčním nájemném zohledňujícím budoucí hospodářský vývoj.Smluvní strany se dále dohodly, že výše nájemného by měla v průběhu doby nájmu reflektovat míru obsazenosti výrobní haly, a to následujícím způsobem: * obsazenost vyšší než 80 % = zvýšení nájemného o 10 %;
* Pronajímatel dále souhlasil s možností snížení nájemného v určitých případech; první návrh takového ustanovení očekává Pronajímatel od Nájemce.

Výchozí výše nájemného pro první rok doby trvání nájmu činí 3 000 Kč / m2 / čtvrtletně.  |
| **Podnájem** | Smluvní strany se dohodly, že Nájemce může zřídit užívací právo (podnájem) členům skupiny Best Rents bez souhlasu Pronajímatele. V takovém případě však musí Pronajímatele notifikovat předem.  |
| **Zařizovací práce** | Před předáním prostor je Nájemce oprávněn provést v rozsahu a termínech odsouhlasených Pronajímatelem určité zařizovací práce v předmětu nájmu spočívající v montáží či instalací vybraných zařízení uvedených v nájemní smlouvě, které jsou nezbytné pro provozování podnikatelské činnosti Nájemce. |
| **Incentiva** | Pronajímatel nalákal Nájemce k nájmu předmětných prostor mimo jiné závazkem, že přispěje na úhradu zařizovacích prací částkou až do výše 100.000 Kč.  |
| **Zajištění** | Dle tržního standardu. |
| **Mlčenlivost** | Smluvní strany jsou povinny zachovávat mlčenlivost ohledně nájemní smlouvy.  |
| **Sankce za porušení smlouvy** | Best Rents a.s požaduje, aby nájemní smlouva obsahovala smluvní pokutu v případě porušení povinností Pronajímatele. Pan Jablíčko je ochotný souhlasit s ujednáním smluvní pokuty ve výši 10 000 Kč v případě porušení závažných a zároveň výslovně vyjmenovaných povinností z nájemní smlouvy.Na oplátku pan Jablíčko požaduje přiměřenou smluvní pokutu ve svůj prospěch, a to v případě, že nastane některá z následujících skutečností:* Nájemce je v prodlení s jakoukoliv platbou podle nájemní smlouvy;
* Pronajímatel vypoví smlouvu z důvodu opakovaného porušování povinností Nájemcem (100.000 Kč);
* porušení povinností Nájemce související s opuštěním prostor při skončení nájmu.
 |
| **Rozhodné právo** | České právo. |
| **Rozhodování sporů** | Smírně. Švýcarská matka Nájemce trvá na tom, že spory z nájemní smlouvy nebudou rozhodovány v České republice.  |
| **Zápis nájemního práva do katastru** | Nájemce je oprávněn zapsat nájemní právo do katastru, bude-li si to přát.  |