**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

**TUTO NÁJEMNÍ SMLOUVU** („**Smlouva**“)uzavřely následující strany:

1. **Jaromír Jablíčko**, nar. dne 29. února 1956, bytem Heřmánky 48, Dubá, PSČ 472 01 („**Pronajímatel**“)
2. **Best Rents a.s.**, IČO: 666 00 420, se sídlem Jungmannova 24, Praha 1, PSČ 100 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Obvodního soudu pro Prahu 1 pod spisovou značkou B 11888 („**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně rovněž jako „**Strany**“ a kdokoliv z nich jako „**Strana**“)

**VZHLEDEM K TOMU, ŽE:**

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č. p. 420 („**Budova**“) umístěné na pozemku parc. č. 113, který sousedí s ostatními pozemky ve vlastnictví Pronajímatele, k. ú. Řeporyje, obec Praha, vše zapsáno na LV č. 420 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, a
2. Nájemce má zájem pronajmout si určité prostory v Budově a Pronajímatel je ochoten je Nájemci přenechat do užívání za úplatu za podmínek uvedených níže,

**STRANY SE DOHODLY NA NÁSLEDUJÍCÍM:**

1. Předmět a účel nájmu

Pronajímatel se tímto zavazuje za podmínek stanovených touto Smlouvou přenechat Nájemci k užívání skladovací a výrobní prostory v Budově o rozloze [●] m2 blíže specifikované v příloze 1 této Smlouvy („**Prostory**“) a Nájemce se zavazuje platit za jejich užívání nájemné stanovené v souladu s článkem 6 této Smlouvy.

Pronajímatel pronajímá Nájemci Prostory k provádění jeho podnikatelské činnosti v souladu s předmětem podnikání Nájemce, který je ke dni účinnosti této Smlouvy zapsán v obchodním rejstříku. Změnit rozsah, způsob nebo podmínky činnosti prováděné Nájemcem v Prostorách lze vždy pouze písemným dodatkem k této Smlouvě.

1. ZAŘIZOVACÍ PRÁCE

[…]

1. Právo přístupu

[…]

1. Předání Prostor

[…]

1. Trvání nájmu

Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu jedenácti (11) let („**Doba nájmu**“).

Skončit nájem před uplynutím Doby nájmu lze pouze podle článku 13.

1. Nájemné

[…] („**Nájemné**“)

1. Služby a Poplatky za služby

Pronajímatel zajistí pro Nájemce následující služby:

* + 1. dodávku elektřiny do Prostor;
    2. dodávku tepla;
    3. osvětlení;
    4. dodávky plynu, a
    5. dodávku vody a zajištění odvodu odpadní vody,

(„**Služby**“),

přičemž Nájemce je povinen uhradit náklady za výše uvedené dodávky odpovídající:

* + - 1. celkovým spotřebovaným nákladům, nebo v případě více nájemců poměrné části spotřebovaných nákladů, přičemž tato poměrná část je určena podle údajů na příslušných podružných měřidlech, a
      2. ostatním nákladům souvisejícím s výše uvedenými dodávkami podle poměru podlahové plochy Prostor k celkové pronajaté podlahové ploše Budovy.

(„**Poplatky za služby**“)

Pronajímatel je oprávněn požadovat úhradu Poplatků za služby kdykoli po obdržení dílčího či celkového vyúčtování od příslušného dodavatele. Pronajímatel je oprávněn požadovat od Nájemce zálohy na úhradu Poplatků za služby, přičemž výše záloh se stanoví podle podílu dodávek Nájemce na celkových dodávkách pro Budovu ve vztahu k výši záloh hrazených Pronajímatelem dodavateli.

Pronajímatel neposkytuje žádné záruky za to, že jakékoli dodávky, služby nebo média uvedené v tomto článku 7 budou poskytovány bez přerušení, stejně jako neodpovídá v případě, že budou přerušeny nebo přestanou být poskytovány úplně z důvodů vyvolaných okolnostmi, které Pronajímatel nemohl rozumně ovlivnit. V případě, že je Pronajímatel odpovědný dle tohoto ustanovení, je jeho odpovědnost vůči Nájemci omezená rozsahem odpovědnosti, kterou by příslušní dodavatelé nebo poskytovatelé služeb a/nebo médií měli vůči Pronajímateli na základě relevantní smlouvy nebo zákona. Nájemce tedy není oprávněn požadovat žádnou náhradu přesahující výši nároku Pronajímatele na základě příslušných ustanovení vůči daným poskytovatelům dodávek, služeb nebo médií. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli jakoukoli škodu bez zbytečného odkladu, jinak jeho nárok zaniká.

Odpovědnost za zajištění služeb nezbytných pro řádný provoz Prostor, které nejsou Službami ani dodávkami podle předchozích odstavců tohoto článku, a náklady na ně nese Nájemce. Nájemce je tak zejména povinen zajistit si na základě individuálních smluv s konkrétními dodavateli:

* + 1. odvoz odpadů;
    2. ostrahu, a
    3. telekomunikační služby.

Nad rámec Poplatků za služby je Nájemce povinen Pronajímateli platit i poplatek za administraci a správu v paušální výši 1 % z Nájemného.

1. Společná ustanovení k nájemnému a poplatkům za služby

Platba Nájemného a Poplatků za služby bude hrazena bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. 2346789/3030 a považuje se za uhrazenou dnem připsání na tento účet.

Nájem a Služby jsou pro účely DPH považovány za dílčí zdanitelné plnění, které se považuje za uskutečněné dnem vystavení daňového dokladu. K Nájemnému a Poplatkům za služby a jiným zdanitelným plněním se uplatňuje DPH ve výši podle platných právních předpisů.

Pokud jakákoli ze Stran přestane být plátcem DPH, vyrozumí o tom druhou Stranu nejpozději do pěti (5) dnů.

1. Úprava, údržba a opravy

Strany se dohodly, že pro případ opravy Prostor se užije úprava nařízení vlády č. 174/2009 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, obdobně.

[…]

1. Zajištění

[…]

1. Ostatní práva a povinnosti Nájemce

Nájemce je především povinen užívat Prostory pouze v rozsahu a za účelem dohodnutým v této Smlouvě tak, aby se neopotřebovaly nad míru přiměřenou daným poměrům.

Nájemce je dále zejména povinen:

* + 1. užívat Prostory bez újmy práv Pronajímatele a ostatních nájemců prostor v Budově, bránit vzniku škod a neprodleně Pronajímateli hlásit jakékoli nebezpečí vzniku škody nebo vzniklou škodu;
    2. dodržovat platný provozní řád Budovy vydaný Pronajímatelem, jakmile mu Pronajímatel vydání takového řádu oznámí a předloží mu jeho obsah, resp. obsah změn, a zajistit jeho dodržování svými zaměstnanci, obchodními partnery, zákazníky, návštěvníky apod.;
    3. neprovádět stavební úpravy, vylepšení, vestavby nebo instalace technických zařízení zasahující do konstrukcí Budovy, ledaže obdržel od Pronajímatele předchozí písemný souhlas;
    4. Prostory přiměřeně jejich charakteru dostatečně větrat, uklízet a chránit před mrazem;
    5. být u příslušného finančního orgánu registrovaný jako plátce DPH;
    6. oznámit Pronajímateli zrušení Nájemce, snížení základního kapitálu Nájemce a prodej závodu Nájemce nebo jeho části;
    7. plnit povinnosti na úseku požární ochrany ve vztahu k Prostorům a ve vztahu k veškeré činnosti, kterou v Prostorech provádí;
    8. dodržovat veškeré právní předpisy související s užíváním Prostor, zejména právní předpisy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a hygienické, stavební a technické předpisy, jakož i z nich vyplývající limity, a
    9. jednat (zejména plnit včas závazky vůči třetím osobám) tak, aby se nedostal do úpadku, ať už ve formě platební neschopnosti nebo předlužení.

Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn zcela ani zčásti přenechat nebo dále podnajmout Prostory třetím osobám.

Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn odepisovat technické zhodnocení Prostor.

Nájemce je oprávněn:

* + 1. […]

1. Ostatní práva a povinnosti Pronajímatele

Pronajímatel je zejména povinen:

* + 1. […]

Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit kdykoliv během provozní doby do Prostor, pokud tuto skutečnost s přihlédnutím k důvodu vstupu včas oznámí, a to zejména z následujících důvodů:

* + 1. přípravy a provádění naléhavých stavebních nebo technických úprav nebo oprav, které je Nájemce kdykoliv povinen strpět;
    2. provádění údržby technického vybavení Budovy;
    3. prověření stavu Prostor a způsobu jejich užívání;
    4. předvedení Prostor nebo ostatních prostor případným zájemcům o pronájem, nebo
    5. z jiných důležitých důvodů.

V případě nebezpečí vzniku škod na zdraví či škod většího rozsahu na majetku (zejména v případě nebezpečí požáru) je Pronajímatel nebo jím pověřená osoba oprávněna vstoupit do Prostor kdykoliv bez předchozího oznámení. V takovém případě je Pronajímatel povinen o tom Nájemce bez odkladu informovat.

1. Skončení nájmu a Zánik závazků ze Smlouvy

Odchylně od ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník („**Občanský zákoník**“), mohou závazky z této Smlouvy zaniknout pouze a výlučně jedním z následujících způsobů:

* + 1. uplynutím doby, na kterou byla sjednána Doba nájmu;
    2. výpovědí Pronajímatele podle odstavce 13.2;
    3. výpovědí Nájemce podle odstavce 13.3
    4. dohodou Stran.

Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu pouze a výlučně z následujících důvodů:

* + 1. […]

Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu pouze a výlučně z následujících důvodů:

* + 1. […]

V případě, že dojde k zániku závazků z této Smlouvy, zůstávají v účinnosti článek 14 a ostatní ustanovení této Smlouvy, která nejsou podle příslušných ustanovení právních předpisů dotčena skončením nájmu podle této Smlouvy nebo odstoupením od této Smlouvy.

1. Opuštění Prostor při skončení nájmu

Při zániku závazků z této Smlouvy podle článku 13 je Nájemce povinen neprodleně opustit Prostory a vrátit je v uklizeném a vyklizeném stavu a ve stejném stavu, v jakém se nacházely při předání ze strany Pronajímatele, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a nezbytným opravám v souladu s řádným užíváním s péčí řádného hospodáře. Nájemce je povinen vrátit Pronajímateli všechny klíče a jiné prostředky zajištění přístupu k Prostorům (např. přístupové kódy, karty).

Nedohodnou-li se Strany jinak nebo neuplatní-li Pronajímatel své zákonné zadržovací právo, Nájemce se zavazuje vyklidit z Prostor veškerý svůj movitý majetek a vybavení, odstranit stavební úpravy a veškeré škody, které tím byly případně způsobeny. Pronajímatel může od Nájemce požadovat, aby v Prostorech bez náhrady ponechal veškeré stavební úpravy a vestavby či přestavby, které nelze bez poškození Prostor odstranit.

Nebyly-li věci podle odstavce 14.2 odstraněny do deseti (10) dnů od skončení nájmu podle této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn odstranit příslušné věci z Prostor a uložit je v jiných prostorách na náklady Nájemce. O odstranění a uložení věcí Pronajímatel Nájemce písemně vyrozumí.

Má-li v Prostorech Nájemce své sídlo, zavazuje se nejpozději do 3 (tří) dnů zajistit změnu svého sídla v obchodním rejstříku.

1. Smluvní pokuty

[…]

1. Rozhodné právo, Rozhodování sporů

Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí českým právním řádem.

[…]

1. Závěrečná ustanovení

Tato Smlouva představuje úplnou dohodu mezi Stranami. Změny a doplňky této Smlouvy vyžadují ke své platnosti výlučně písemnou formu a podpisy obou Stran s výjimkou změn doručovacích adres podle odstavce 17.2.

Veškerá oznámení či jiná sdělení podle této Smlouvy musí být učiněna výlučně písemně v českém jazyce a doručena osobně, doporučenou poštou nebo kurýrem na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy, jejichž jakákoli změna musí být oznámena druhé Straně výlučně písemně v souladu s tímto odstavcem a je účinná nejdříve desátý (10.) den po obdržení oznámení druhou Stranou.

Nájemce není oprávněn postoupit tuto Smlouvu, její část, ani žádná práva z ní vyplývající na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele započíst žádnou svou pohledávku nebo nárokovanou částku proti pohledávce Pronajímatele související s Nájemným, Poplatky za služby nebo jakoukoli jinou platbou podle této Smlouvy.

Strany se dohodly na vyloučení aplikace následujících ustanovení Občanského zákoníku, resp. se vzdávají práv v nich obsažených: § 2000 odstavci 1, § 2230 a § 2315.

Tato Smlouva byla vyhotovena ve dvou (2) vyhotoveních v českém jazyce, přičemž každá ze Stran obdrží jedno (1) vyhotovení.

* 1. Není-li výslovně uvedeno jinak, odkazy na články, odstavce a přílohy uvedené v této Smlouvě se rozumí odkazy na články, odstavce a přílohy této Smlouvy. Veškeré přílohy tvoří nedílnou součást této Smlouvy.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| V Praze dne 19. února 2019  **Jaromír Jablíčko** |  | V Praze dne 27. února 2019  **Best Rents a.s.** |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  | Jindřich Moskvič, jednatel |
|  |  |  |