

## N Á J E M N Í S M L O U V A

( uzavřená dle zák. č. 116/90 Sb.a § 663 a násl. Občanského zákoníku v platném znění )

AV/..../09

### I.

#### Smluvní strany

##### 1.1. Vimbau s.r.o.

se sídlem Jungmannova 36/31, 110 00 Praha 1  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 132828,  
IČ : 282 08 838  
DIČ: CZ 282 08 838  
č.ú.: 2815182/0800, vedený u České spořitelny, a.s, pobočka Praha 1  
zastoupená: PhDr. Miroslavem Vítkem, jednatelem společnosti  
a Viacheslavem Kirillovem, jednatelem společnosti  
dále jen pronajímatel

a

.....  
se sídlem.....  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u ..... oddíl...,  
vložka .....  
IČ: .....  
DIČ: .....  
zastoupená .....dle výpisu z OR přesně vyspecifikovat s ohledem na právo  
zastupovat a podepisovat  
dále jen nájemce

### II.

#### Předmět a účel smlouvy

2.1. **Specifikace pronajatých prostor.** Pronajímatel jako vlastník nemovitostí - pozemků a budov v k.ú. Kunratice, obec Praha , zapsaných na LV 4393 a nemovitostí – pozemků a budov v k.ú. Libuš , obec Praha, zapsaných na LV č. 836, to vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu , Katastrální pracoviště Praha, označovaných jako areál Vimbau, pronajímá nájemci prostory / plochy v objektu ..... za níže uvedených podmínek a předává mu je do dočasného nájmu. Jedná se o tyto nebytové prostory/ plochy:

objekt ....., ....patro/přízemí:

- 1) sklad – část místnosti ..... m<sup>2</sup>  
2) kancelář..... m<sup>2</sup>  
..... m<sup>2</sup>

Pronajaté nebytové prostory/ plochy jsou vyspecifikovány ve výkresu, který je nedílnou součástí této smlouvy.

O převzetí a předání pronajatých prostor/ploch se sepíše protokol. Smluvní strany se dohodly na předání pronajatých prostor/ ploch tak, že bude provedeno do dne vzniku nájmu

Nájemci jsou dále poskytovány za úhradu služby spojené s užíváním výše uvedených prostor/ ploch vyspecifikovaných v čl. III této smlouvy.

- 2.2. **Prohlášení pronajímatele.** Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat výše uvedené prostory/ plochy do nájmu nájemci ve smyslu ust. § 663 a násl. zák. č. 40/1964 Sb. a ust. § 3 odst. 2 zák. č. 116/90 Sb. v platném znění, a že neexistují okolnosti, které by bránily jeho oprávnění pronajímat tyto nemovitosti.
- 2.3. **Účel smlouvy.** Nájemce shora uvedené pronajaté prostory se všemi součástmi a příslušenstvím od pronajímatele přebírá a zavazuje se užívat je k účelu *skladování zboží / provozování kanceláří / parkování / drobné nerušící výrobní činnosti*, to vše za účelem provozování předmětu podnikání nájemce viz. příloha ( výpis z obchodního rejstříku ).

### III.

#### Nájemné a úhrada za služby s nájmem spojené, odečitatelné položky

- 3.1. **Nájemné.** Smluvní strany se dle zák. č. 526/90 Sb. o smluvních cenách dohodly na měsíčním nájemném za pronajaté prostory/ plochy uvedené v článku II., odst. 2.1., a to v celkové výši Kč .....,

1) sklad-místnost .....-..... Kč/m<sup>2</sup>/měs. .... Kč ....., -

2) kancelář .....-..... Kč/m<sup>2</sup>/měs. .... Kč ....., -

a měsíční platbě za poskytované služby v souvislosti s nájmem pronajatých prostor/ploch v celkové výši Kč ....., - dle tohoto rozpisu:

- dodávka teplé a studené vody	měsíčně	Kč/m <sup>2</sup>	Kč
- dodávka tepla	měsíčně	Kč/m <sup>2</sup>	Kč
- dodávka el.energie	měsíčně	Kč/m <sup>2</sup>	Kč
- ostatní služby	měsíčně	Kč/m <sup>2</sup>	Kč

Mezi stranami bylo dohodnuto, že v případě, že cena za poskytované služby bude změněna v době trvání nájmu od hlavních dodavatelů médií oproti ceně, která byla dohodnuta při podpisu této smlouvy o více jak ...% dojednané ceny, bude v takovém případě cena za jednotlivé služby automaticky změněna, a to jak v případě nárůstu ceny, tak v případě jejího snížení.

V případě, že u některých služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem pronajatých prostor/ ploch dojde v průběhu nájmu k jejich měření dle skutečné spotřeby, bylo stranami dohodnuto, že uzavřou na jejich účtování dodatek k této smlouvě.

Nájemci se od data účinnosti této smlouvy pronajímají .... telefonní linky. Manipulační poplatek za jednu telefonní linku činí částku Kč 350,-/měsíčně, celkem tedy částku Kč ....., -. Poplatky za telefonní hovory a ostatní poplatky vázající se k telefonní lince budou nájemci účtovány dle tarifikačního výpisu telefonní ústředny pronajímatele měsíčně po obdržení faktury od hlavního dodavatele.

Nájemci se od data účinnosti smlouvy pronajímá.....parkovacích stání pro osobní automobily za dohodnutou cenu Kč.....měsíčně za jedno parkovací stání,tj.Kč.....měsíčně.

Výše uvedené částky neobsahují DPH. DPH bude účtováno ve výši sazby platné v den plnění. V případě, že nájemce je plátcem DPH, bude k nájemnému účtována příslušná výše DPH. Pokud v mezidobí od uzavření této nájemní smlouvy se nájemce stane plátcem nebo naopak neplátcem DPH, je povinen neprodleně tuto skutečnost pronajímateli písemně oznámit.

**3.2. Služby s nájmem spojené.** V nájemném uvedeném v odst. 3.1 jsou zahrnuty kromě výše specifikovaných služeb zejména náklady na veřejné osvětlení areálu, úklid komunikací v areále, ostrahu areálu a apod..

**3.3. Splatnost nájemného a úhrady nákladů za poskytnuté služby.** Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby bude hrazena nájemcem měsíčně převodním příkazem na č.ú.: ...../0800. Nájemci budou nájemné a sjednaná paušální náhrada za služby fakturovány nejpozději do 5.dne příslušného kalendářního měsíce daňovým dokladem s datem plnění odpovídajícím dni jeho vystavení a se splatností 14 dní od jeho vystavení.

Služby poskytované dle skutečné spotřeby budou nájemci fakturovány nejpozději do 10.dne měsíce následujícího, daňovým dokladem s datem plnění odpovídajícím posledního dni měsíce, za který byla služba poskytnuta a se splatností 14 dní od jeho vystavení.

**3.4. Kauce.** Pronajímatel a nájemce se dohodli na tom, že ke dni vzniku účinnosti smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli na základě vystavené faktury na zvláštní účet vedený u České spořitelny, a.s., č.ú.:....., kauci ve výši Kč. ..../- Kč. Pronajímatel je oprávněn tuto kauci použít na úhradu splatných pohledávek za nájemcem, a to v případech, kdy nájemce je v prodlení s úhradou nájemného či nákladů za služby déle než 14 dní. Dále je oprávněn tuto kauci použít na náhradu škod, které vzniknou pronajímateli v důsledku jednání nájemce v souvislosti s nájmem prostor dle této smlouvy. V okamžiku, kdy dojde ke snížení kauce z výše uvedených důvodů, nájemce se zavazuje na základě písemné výzvy pronajímatele doplatit částku do původní výše složené kauce, a to převodním příkazem na uvedené bankovní spojení nejpozději do 10 dnů od převzetí výzvy. V případě, že nájemce nesplní tuto svoji povinnost, je toto jeho jednání důvodem pro okamžité odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele. Odstoupení musí být písemné, musí být doručeno druhému účastníkovi bez zbytečného odkladu a jeho účinky nastávají doručením.

Účet, na který bude kauce nájemcem složena bude založen jako účet bezúročný. V případě ukončení nájemního vztahu bude kauce započtena s veškerými pohledávkami pronajímatele za nájemcem vzniklými ke dni ukončení nájemního vztahu, s čímž obě smluvní strany souhlasí a tento souhlas stvrzují podpisem nájemní smlouvy.

**3.5. Úrok z prodlení.** V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného a služeb je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. V případě neuhrazení nájemného do 10 dnů po termínu stanoveném smlouvou, je pronajímatel oprávněn jednostranně vypovědět smlouvu .

**3.6. Valorizace.** Smluvní strany se dohodly na valorizaci nájemného prováděné vždy, pokud inflace vyhlášená Českým statistickým úřadem vzroste ve srovnání se dnem účinnosti této smlouvy (či s poslední změnou nájemného) nejméně o 10 %. Valorizace nájemného bude provedena vždy o výši inflace vyjádřené se zaokrouhlením na celá procenta. Nájemce je povinen takto zvýšené nájemné platit za období počínající 1. dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení dopisu pronajímatele, obsahujícího takto zdůvodněné vyčíslení nájemného.

#### **IV.**

#### ***Doba trvání nájemního vztahu***

**4.1. Doba nájemního vztahu.** Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou, s výpovědní dobou .... měsíce, a to s účinností od ..... Výpovědní doba začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhému účastníkovi. Výpověď musí být písemná a může být učiněna kteroukoliv ze smluvních stran bez udání důvodu. Tento smluvní vztah může skončit i písemnou dohodou obou účastníků. Oba účastníci smlouvy se dále dohodli na tom, že podstatným porušením smlouvy je porušení jakéhokoliv ustanovení článků III. a V. této smlouvy. V takovém případě je oprávněn kterýkoliv z účastníků od smlouvy odstoupit. Odstoupení musí být písemné, musí být doručeno druhému účastníkovi bez zbytečného odkladu a jeho účinky nastávají doručením.

Stejně právní účinky jako doručení výpovědi nebo odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně má i oznámení přepravce pověřeného doručením zásilky o tom, že zásilku obsahující výpověď nebo ukončení nájemního vztahu nebylo možné doručit, přestože byla druhá smluvní strana o uložení zásilky řádně vyrozuměna, nebo protože odmítla zásilku převzít.

## V. *Ostatní ujednání*

**5.1. Zajišťování ostrahy.** Pronajímatel zajišťuje ostrahu objektu, nenese však zodpovědnost za vnesený majetek, zařízení a věci nájemce.

**5.2. Závazek nájemce.** Nájemce se zavazuje za pronajaté prostory platit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy. Nájemce se zavazuje dodržovat v pronajatých prostorech/ *plochách* protipožární a bezpečnostní předpisy v souladu s platnou legislativou a rovněž ostatní právní normy vztahující se k jeho činnosti v pronajatých prostorech. Nájemce se zavazuje dodržovat režim ochrany objektu dle pokynů pronajímatele, se kterými byl seznámen, a které převzal při podpisu smlouvy, což stvrzuje jejím podpisem. Dále se zavazuje, že svojí činností nebude omezovat či narušovat provoz dalších uživatelů areálu Vimbau a to včetně omezování provozu vozidly v areálu tzn. , že bude dodržovat zákazy vjezdů a stání automobilů v prostoru areálu.

Nájemce uvádí, že jeho podnikatelské činnosti odpovídají účelu, pro který byly pronajímané prostory kolaudovány.

**5.3. Vykližení pronajatých prostor/ ploch.** Po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajaté prostory/ *plochy* ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím ke zhodnocení a modernizaci a obvyklému opotřebení. Pronajaté prostory/ *plochy* musí být vyklizené a čisté. O vrácení pronajatých prostor/ *ploch* se rovněž sepíše protokol o předání a převzetí.

Nájemce podpisem této smlouvy výslovně souhlasí s tím, že jestliže pronajaté prostory nevyklidí ke dni ukončení nájmu nebo nepodepíše k tomuto dni předávací protokol o jejich předání a převzetí, je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých prostor i za použití potřebných technických prostředků a tyto prostory vyklidit na náklady nájemce svépomocí. Soupis věcí nacházejících se v těchto prostorách bude vyhotoven za přítomnosti notáře nebo soudního exekutora. Věci budou uskladněny na náklady nájemce. K těmto věcem může být ze strany pronajímatele v případě dluhu ze strany nájemce nebo v případě, že si nájemce věci nevyzvedne a pronajímateli vzniknou tak další náklady uplatněno tzv. zadržovací právo, to znamená, že věci mohou být prodány a z výtěžku prodeje bude uhrazen existující dluh nebo jeho část.

Za porušení povinnosti nájemce nevyklidit pronajaté prostory/ *plochy* nebo nepodepsat předávací protokol o ukončení nájmu strany sjednaly smluvní pokutu, kterou se zavazuje nájemce zaplatit na účet pronajímatele, a to ve výši 25 % měsíčního nájmu za každý započatý měsíc prodlení se splatností 14 dnů od odeslání výzvy k zaplacení smluvní pokuty pronajímatelem.

**5.4. Údržba a úpravy pronajatých prostor/ ploch.** Pokud není touto smlouvou stanoveno jinak, nájemce se zavazuje udržívat pronajaté prostory ve stavu schopném provozu stanoveném touto smlouvou. Případné stavební a jiné úpravy je nájemce oprávněn provádět jen na základě písemného souhlasu pronajímatele a na základě projektové dokumentace odsouhlasené stavebním úřadem. Vlastnické právo k těmto úpravám zůstává pronajímateli zachováno. Běžnou údržbu a opravy zajišťuje a provádí nájemce na své vlastní náklady. Za běžnou údržbu a opravy se pro účely této smlouvy rozumí zejména malování, mytí oken, výměna a údržba koberců a podlahových krytin, nátěry ústředního topení a práce, jimiž nájemce nahrazuje obvyklé opotřebení pronajatých prostor vyplývající z jejich užívání.

**5.5. Škoda na majetku pronajímatele.** Jestliže nájemce, jeho zaměstnanci nebo osoby, které s ním pronajaté prostory užívají, nebo se v nich na přechodnou dobu s vědomím nájemce zdržují, způsobí jakoukoli škodu na majetku pronajímatele, je nájemce povinen neprodleně tyto škody a závady na své náklady odstranit, a to bez ohledu na zavinění. Pokud se tak nestane a pronajímatel zjistí takto vzniklou škodu, má právo ji sám odstranit na náklady nájemce, jestliže nájemce škodu neodstraní ani v přiměřené, nejméně 15 denní lhůtě ode dne, kdy k tomu bude pronajímatelem vyzván. K odstranění škod a závad na své náklady není nájemce povinen, pokud škoda byla způsobena pronajímatelem, osobami pro něj činnými či jinými nájemci prostor v areálu, kde se pronajaté prostory věcí nacházejí.

- 5.6. **Přístup do pronajatých prostor/ ploch.** Za účelem kontroly, zda nájemce užívá pronajaté prostory/ plochy řádným a sjednaným způsobem, je nájemce povinen umožnit pronajímateli, nebo jím pověřenému zástupci přístup do pronajatých prostor / ploch pouze za přítomnosti nájemce v předem dohodnutém termínu.
- 5.7. **Informační a reklamní zařízení.** Nájemce po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a za úplaty je oprávněn umístit na své náklady v pronajatých prostorech/ plochách a na komunikacích k nim vedoucích vhodné reklamní a orientační poutače, které odpovídají požadavkům a podmínkám stanoveným příslušnými právními předpisy a odpovídají charakteru činnosti vykonávané v pronajatých prostorech/ plochách. Zanikne-li právo či důvod umístění těchto zařízení je nájemce povinen zařízení odstranit a uvést vše do původního stavu na své náklady. Totéž platí i při skončení nájemního vztahu, nedojde-li k jiné dohodě s pronajímatelem.
- 5.8. **Sjednání pojištění.** Nájemce si zajistí od zahájení provozu uzavření pojištění odpovědnosti za škody způsobené pronajímateli. Pronajímatel prohlašuje, že má zajištěno pojištění pronajatých prostor/ ploch, které jsou v jeho vlastnictví.
- 5.9. **Právní nástupnictví.** Tato smlouva přechází na právní nástupce smluvních stran a smluvní strany se zavazují případně právní nástupce řádně a včas informovat o této smlouvě.
- 5.10. **Pronájem třetím osobám.** Nájemce není oprávněn poskytovat pronajaté nebytové prostory/plochy podnájemci bez písemného souhlasu pronajímatele.

## VI. Vyšší moc

- 6.1. **Zproštění se odpovědnosti.** Smluvní strany nejsou odpovědny za důsledky nesplnění svých závazků včas a řádně, je-li příčinou takového nesplnění závazků vyšší moc, pokud strana neplnící závazky učinila vše pro to, aby vzniku škody v důsledku vyšší moci zabránila.
- 6.2. **Oznamovací povinnost.** Je povinnost pronajímatele a nájemce upozorňovat druhou smluvní stranu na okolnosti vyšší moci, které mohou negativně ovlivnit plnění jeho závazků, a to natolik včas, aby pokud možno druhé smluvní straně nevznikla škoda. Nesplnění této povinnosti je podstatným porušením smluvních povinností.
- 6.3. Termín **VYŠŠÍ MOC** označuje pro účely této smlouvy živelné katastrofy, války, násilná povstání, teror, zásahy ze strany orgánů moci zákonodárné, výkonné a soudní, generální stávky postihující subjekty i jiné než pronajímatele a nájemce.

## VII. Rozhodné právo, řešení sporů

- 7.1. **Rozhodné právo .** Právní vztahy touto smlouvou založené, ale jí neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/90 Sb. a Občanského zákoníku ČR v platném znění.
- 7.2. **Oddělitelnost.** Pokud by se v budoucnu stala kterákoli část smlouvy neplatnou, ať již na základě změny právních předpisů či na základě rozhodnutí jakéhokoli orgánu nalézajícího právo, nemá tato skutečnost vliv na ostatní části smlouvy a odpadnuvši ustanovení je nutno nahradit takovým platným právním institutem, který není v rozporu s právními předpisy a přitom odpovídá vůli smluvních stran projevené při uzavírání této smlouvy.

- 7.3. **Řešení sporů.** Vyskytne-li se v budoucnu jakákoli z technického hlediska nedostatečně definovaná nebo opomenutá část smlouvy a přátelského narovnání sporu nebude dosaženo, pak bude spor předložen věcně a místně příslušnému soudu ČR k projednání a rozhodnutí.

## VIII.

### *Ujednání přechodná a závěrečná*

- 8.1. **Důvěrnost.** Smluvní dokumenty a vše v nich obsažené či do nich začleněné a vše z nich vyplývající budou obě smluvní strany považovat za přísně důvěrné. Nebudou zveřejňovat, prozrazovat, využívat, ani jinak nikomu odhalovat jakoukoli informaci či dokument týkající se této smlouvy bez předchozího souhlasu druhé smluvní strany.
- 8.2. **Právní nástupnictví.** Závazky vyplývající z této smlouvy jsou závazné i pro případné právní nástupce smluvních stran.
- 8.3. **Změny okolností – informační povinnost.** Obě smluvní strany se zavazují vzájemně se bezodkladně informovat o skutečnostech, okolnostech či změnách, které mohou mít vliv na plnění povinností dle této smlouvy.
- Bylo dohodnuto, že adresa pro doručování nájemci je adresa nájemce v areálu v Praze 4 , Dobronická č.p....., areál Vimbau. V případě nepřevzetí písemnosti zaslané doporučeně pronajímatelem na tuto adresu ze strany nájemce se sjednává fikce doručení, a to pro případy, že tato zásilka bude vrácena jako nedoručená nebo že byla odmítnuta převzít nebo že si ji nájemce nevyzvedl v úložní lhůtě.
- 8.4. **Změny a doplňky smlouvy.** Všechny změny a doplňky této smlouvy mohou být učiněny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
- 8.5. **Platnost a účinnost smlouvy.** Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 8.6. **Právní předpisy.** Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem se řídí všemi platnými právními předpisy České republiky.
- 8.7. **Zástupce pronajimatele.** Osobami oprávněnými jednat bez dalšího pověření jménem pronajimatele je vedoucí správce areálu.
889. **Zástupce nájemce.** Osobami oprávněnými jednat bez dalšího pověření jménem nájemce je p. ...., jednatel společnosti.
- 8.9. **Stejnopisy.** Tato smlouva je vyhotovena ve dvou exemplářích s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 8.10. **Prohlášení smluvních stran.** Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném ujednání podle jejich svobodné a pravé vůle, určitě, vážně, srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Souhlas s obsahem této smlouvy potvrzují smluvní strany svým podpisem

V Praze dne .....

Za pronajímatele :

.....

Za nájemce :

.....

Vimbau s.r.o.  
Jungmannova 36/31, 110 00 Praha 1  
PhDr. Miroslav Vítek, jednatel společnosti

.....  
.....  
....., jednatel společnosti

.....  
Vimbau s.r.o.  
Jungmannova 36/31, 110 00 Praha 1  
Viacheslav Kirillov, jednatel společnosti