

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely mezi sebou

obchodní společnost **J.S.P., a.s.**
IČ: 26432846
se sídlem Praha 4, Mikuleckého 1311/8, PSČ: 147 00
zápis v obchodním rejstříku Městský soud v Praze, Rg. B 7071
za niž jedná Ing. Věra Fialová, místopředseda představenstva
(dále jen jako „pronajímatel“)
na straně jedné

a

obchodní společnost **MPG Czech Republic, s.r.o.**
IČ: 24166502
se sídlem Praha 4, Mikuleckého 1311/8, PSČ: 147 00
zápis v obchodním rejstříku Městský soud v Praze, Rg C 184825
za niž jedná Mgr. Jaromír Soukup, jednatel
(dále jen jako „nájemce“)
na straně druhé

tuto

nájemní smlouvu,
uzavřenou dle zákona č. 116/1990 Sb., zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor:

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem kancelářské budovy v Praze 4, Mikuleckého 1312/10, Praha 4 a je oprávněn pronajmout nájemci předmět nájmu.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu nebytové prostory v domě č.p. 1312, v ul. Mikuleckého 10, Praha 4, a to místnosti ve 4. nadzemním podlaží o celkové výměře 101 m² a dále užívání ostatních prostor tvořících zázemí (recepce, zasedací místnosti, sklady, kuchyňky, sociální zařízení (dále jen „nebytové prostory“)).

150 m²
MPG

II.

Účel nájmu

1. Nájemce bude předmět nájmu užívat jako kanceláře k činnostem, které jsou v souladu s jeho předmětem podnikání uvedeným v obchodním rejstříku.
2. Nájemce prohlašuje, že byl s dispozicí a se stavem pronajímaných prostor seznámen a potvrzuje, že shledává předmětné nebytové prostory vhodné k účelu, ke kterému mají být užívány.
3. Pronajímané nebytové prostory jsou nezařízené a jsou vybaveny osvětlovacími tělesy, koberci, silno- a slaboproudými rozvody. Nájemce si prostory pro účely svého podnikání vybaví nábytkem na svůj náklad. Nájemce je oprávněn užívat spolu s ostatními nájemci a uživateli budovy společné prostory budovy, tj. zejména chodby, kuchyňku s elektrickými spotřebiči a sociální zařízení.

III.

Doba nájmu

Nájemní vztah na shora uvedený předmět nájmu se sjednává na dobu určitou od 1.1.2012 do 31.12.2022. Neoznámí-li kterákoliv ze smluvních stran druhé smluvní straně nejpozději do 30.6.2022, že trvá na ukončení nájmu k 31.12.2022, mění se počínaje dnem 1.1.2023 nájemní vztah na dobu

neurčitou, přičemž výpovědní lhůta se sjednává jako šestiměsíční a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, kdy byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. V případě pochybností se výpověď považuje za doručenu počínaje třetím dnem po jejím předání k poštovní přepravě a to doporučeně.

IV.

Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemné za předmět nájmu se sjednává dohodou obou smluvních stran ve výši Kč 665,- /m²/měsíc (cena bez DPH podle zákonné sazby), tj. celkem za 150 m² Kč 99.750,-, a dále Kč 25.250,- jako paušál za užívání zázemí specifikovaného v ustanovení čl. I. odst. 2. této smlouvy. Celková měsíční úhrada nájmu bez DPH činí **Kč 125.000,-**, k této ceně bude připočtena DPH v zákonné výši.
2. Nájemné je nájemce povinen hradit oproti fakturám – daňovým dokladům vystavovaným pronajímatelem vždy k prvnímu kalendářnímu dni měsíce, za nějž je nájemné účtováno. Nájemné je splatné do 15 kalendářních dnů ode dne vystavení příslušné faktury – daňového dokladu.
3. Pronajímatel je oprávněn zvýšit základní nájemné každý rok nájmu vždy k 1.1. o inflační koeficient vyhlášený Českým statistickým úřadem.
4. Součástí nájemného nejsou telekomunikační poplatky a poplatky za plyn, elektrickou energii, vodné a stočné, odvoz domovního odpadu, úklid a osvětlení společných nebytových prostor a úklid v předmětu nájmu.
5. Za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen platit pronajímateli paušální měsíční částku bez DPH ve výši **Kč 28.000,-**, která je splatná k rukám pronajímatele na základě samostatného vyúčtování daňovým dokladem po skončení každého kalendářního měsíce. Uvedená částka paušálu zahrnuje vodné a stočné ve výši Kč 500,- a za ostatní plnění spojená s užíváním předmětu nájmu (zejména náklady na elektrickou energii, spotřebu plynu (spalné teplo), úklid, odvoz odpadků, apod.) částku ve výši Kč 27.500,-. Kalkulace výše paušální měsíční částky za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu je stanovena v závislosti na výši vstupních nákladů pronajímatele, v případě zvýšení vstupních nákladů o více jak 5 % je pronajímatel oprávněn požadovat od nájemce doplacení nákladů na základě ročního zúčtování skutečných nákladů.
6. Pronajímatel předá nájemci do užívání po dobu nájmu telefonní linky podle dohody.
7. Po celou dobu nájmu bude nájemce hradit telekomunikační poplatky pronajímateli.
8. V případě prodlení v platbě nájemného a plateb za poskytované služby je nájemce povinen pronajímateli uhradit úrok z prodlení v zákonné výši.

V.

Vybavení prostor, údržba a úpravy předmětu nájmu

1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v předmětu nájmu jakékoli stavební úpravy nebo úpravy technického vybavení a zařízení. Provedení případných úprav nebo jiné zásahy, které by ovlivnily stav předmětu nájmu nebo jeho zařízení musí být dohodnuty předem s pronajímatelem a úhrada nákladů s tím spojených musí být vždy vzájemně odsouhlasena v číslovaném písemném dodatku k této smlouvě, včetně eventuelního finančního vyrovnání po skončení nájemního vztahu.
2. Nájemce se zavazuje, že si zajistí na své vlastní náklady úklid a drobnou údržbu v předmětu nájmu.
3. Pronajímatel je oprávněn v odůvodněných případech vstoupit do předmětu nájmu, avšak vždy za přítomnosti nájemce nebo osoby jím zmocněné.

VI.

Pojištění

1. V případě vzniku pojistné události kryté tímto pojištěním se pronajímatel zavazuje použít pojistné plnění přednostně k obnovení způsobilosti k danému účelu pronajímaných nebytových prostor, v takovém případě má nájemce nárok na poměrnou slevu z nájemného, a to po dobu, kdy nemohl předmět nájmu užívat ke sjednanému účelu.
2. Nájemce pojistí veškeré vlastní zařízení a vybavení umístěné v pronajatých prostorách proti běžným rizikům včetně živelné události, proti odcizení a poškození.

**VII.
Skončení nájmu**

Nájemní vztah může být ukončen podle článku III. této smlouvy a v případech upravených zákonem.

**VIII.
Povinnosti nájemce po ukončení nájemního vztahu**

1. Nájemce je povinen po ukončení nájemního vztahu vrátit jim převzatý předmět nájmu do původního stavu s přihlédnutím k dohodnutým úpravám, jakož i obvyklým opotřebením, případně změněnému stavu, na základě předávacího protokolu.
2. Ke dni ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen vypořádat nájemné a platby za poskytované služby. Nájemce se zavazuje první den po ukončení nájemního vztahu vydat a vrátit pronajatý předmět nájmu včetně klíčů, a to prázdný nově vymalovaný, čistý a uklizený.
3. V případě, že nájemce po ukončení výpovědní doby nebytové prostory nevyklidí a protokolárně nepředá pronajímateli, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši Kč 3.000,-.

**IX.
Další práva a povinnosti stran**

1. Nájemce se zavazuje, že při užívání předmětu nájmu bude dbát všech platných bezpečnostních a protipožárních předpisů, šetřit a udržovat svěřený předmět nájmu a v případě způsobené škody zajistit její odstranění, eventuálně její uhrazení v plné výši pronajímateli.
2. Nájemce je povinen pronajímateli neprodleně nahlásit případné závady (např. prasklé vodovodní potrubí, odpad, apod.), která pak budou pronajímatelem neprodleně odstraněny.
3. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat tak, aby nedocházelo k porušování obecně závazných právních předpisů.
4. Pokud by nájemce hodlal užívat tento předmět nájmu k jiným než výše popsaným účelům, je třeba, aby pronajímatel vyslovil s takovouto činností písemný souhlas ve formě dodatku k této smlouvě.
5. Práva a povinnosti pronajímatele i nájemce plynoucí z této smlouvy platí i pro jejich případné právní nástupce.
6. Pronajímatel není odpovědný vůči nájemci nebo jeho zaměstnancům za jakékoliv škody, které byly způsobeny v případě prokazatelného zavinění nájemcem, nebo osoby, kterým nájemce do pronajatých nebytových prostor umožnil přístup.

**X.
Všeobecná ustanovení**

1. Všechny následné úpravy této smlouvy mohou být mezi stranami dohodnuty samostatnými písemnými dodatky k této smlouvě.
2. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu. Jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno pronajímatel.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 1.1.2012.

V Praze dne 20.12.2011

J.S.P., a.s.
Mikuleckého 1311/8
147 00 PRAHA 4
IČ: 26432846

.....
J.S.P., a.s.
Ing. Věra Fialová
místopředseda představenstva

V Praze dne 20.12.2011

MPG Czech Republic, s.r.o.
Mikuleckého 1311/8, 147 00 Praha 4
IČ: 241 66 502

.....
MPG Czech Republic, s.r.o.
Mgr. Jaromír Soukup
jednatel