

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají smluvní strany

obchodní firma: **J.S.P., a.s.**

IČ: 26432846

se sídlem: Praha 4, Mikuleckého 1311/8, PSČ: 147 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7071

zastoupená Mgr. Jaromírem Soukupem, předsedou představenstva

(dále jen „**Pronajímatel**“) na straně jedné

a

obchodní firma: **MÉDEA STAR, s.r.o.**

IČ: 02568748

se sídlem: Mikuleckého 1311/8, Braník, 147 00 Praha 4

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 220529

zastoupená Mgr. Jaromírem Soukupem, jednatelem

(dále jen „**Nájemce**“) na straně druhé

v souladu s příslušnými právními předpisy tuto nájemní smlouvu ve smyslu § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:

### Preamble

1. Dne 1. 10. 2019 byla mezi Pronajímatelem a Nájemcem uzavřena nájemní smlouva, kterou Pronajímatel jako vlastník kancelářské budovy na Praze 4, Mikuleckého 1311/8, přenechal Nájemci do nájmu nebytové prostory v budově č.p. 1311 v ul. Mikuleckého 8, Praha 4 v 2. nadzemním podlaží, a to o celkové výměře 11 m<sup>2</sup>, jmenovitě místnosti č. 2.03, a dále užívání ostatních prostor tvořících zázemí (recepce, zasedací místnosti, sklady, kuchyňky, sociální zařízení), a Nájemce se zavázal za to Pronajímateli hradit měsíční nájemné ve výši 5.830 Kč bez DPH spolu s paušální měsíční částkou za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu ve výši 1.000 Kč bez DPH (dále jen „**Původní smlouva**“). Původní smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou.
2. Osoba skutečného vlastníka je u Pronajímatele a Nájemce shodná. Když proto udeřila globální pandemie koronaviru s odborným označením SARS-CoV-2 a opakovaně docházelo k vyhlášení celorepublikových nouzových stavů a využívání dalších právních institutů, které zcela zásadně omezovaly fungování státu i celé společnosti, dohodly se strany na přechodném formálním zmenšení rozsahu závazku, a to formou dohody o ukončení Původní nájemní smlouvy k 31. 11. 2019. Mezi stranami přitom panovala shoda na tom, že po obnovení běžného chodu státu a společnosti dojde také k obnovení závazků z Původní smlouvy v plném rozsahu.
3. Pronajímatel a Nájemce se shodují na tom, že situace popsaná v poslední větě předchozího odstavce nastala, a proto přistoupili k uzavření této nájemní smlouvy.
4. Zároveň Pronajímatel i Nájemce vnímají, že došlo ke změnám v tržní hladině nájemného nebytových prostor a kumulovaná inflace za roky 2020 až 2022 podle údajů České statistického úřadu činí cca 23,3 %, a tyto skutečnosti si přejí zohlednit ve výši nájemného.

## I.

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem kancelářské budovy v Praze 4, Mikuleckého 1311/8 a že je oprávněn pronajmout Nájemci níže specifikovaný předmět nájmu.
2. Pronajímatel přenechává Nájemci do nájmu nebytové prostory v budově č.p. 1311 v ul. Mikuleckého 8, Praha 4 v 2. nadzemním podlaží, a to o celkové výměře 11 m<sup>2</sup>, jmenovitě místnosti č. 2.03, a dále užívání ostatních prostor tvořících zázemí (recepce, zasedací místnosti, sklady, kuchyňky, sociální zařízení), a dále užívání ostatních prostor tvořících zázemí (recepce, zasedací místnosti, sklady, kuchyňky, sociální zařízení) (dále jen „**Předmět nájmu**“).

## II.

### Účel nájmu

1. Nájemce bude Předmět nájmu užívat za účelem výkonu všech činností, které představují předmět podnikání Nájemce a které s ním souvisejí.
2. Nájemce prohlašuje, že byl s dispozicí a se stavem Předmětu nájmu seznámen a potvrzuje, že shledává Předmět nájmu vhodný k účelu, ke kterému má být užíván.
3. Předmět nájmu je nezařízený, je vybaven osvětlovacími tělesy, koberci, silno- a slaboproudými rozvody. Nájemce si prostory pro účely užívání Předmětu nájmu vybaví nábytkem na svůj náklad. Nájemce je oprávněn užívat v rámci užívání Předmětu nájmu rovněž zázemí a společné prostory budovy, tj. zejména recepci, jednací místnosti, sklady, chodby, kuchyňky s elektrickými spotřebiči a sociální zařízení.

## III.

### Doba nájmu

1. Nájemní vztah na shora uvedený předmět nájmu je sjednán na dobu neurčitou od 1. 9. 2023.
2. 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. Měsíční nájemné za užívání Předmětu nájmu se sjednává dohodou obou smluvních stran ve výši **5.300 Kč** bez DPH měsíčně, k této částce 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. V případě, že Nájemce bude mít pohledávku za Pronajímatelem vhodnou k započtení a Nájemce bude chtít započítávat svoji pohledávku na své závazky z titulu nájemného, zavazují se smluvní strany uzavřít dohodu o zápočtu vzájemných pohledávek a závazků, a to včetně případného započítávání pohledávek dosud nesplatných. Pokud strany takovou dohodu o započtení neuzavřou, nelze pohledávky jednostranně započítávat.
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 ve výši **1.000 Kč** bez DPH, 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 20 Kč 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 980 Kč. 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. Po celou dobu nájmu bude Nájemce hradit telekomunikační poplatky Pronajímateli, a to ve výši odpovídající skutečným nákladům
7. 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 eventuálního 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**

Pojištění nemovitosti, v níž je umístěn Předmět nájmu, hradí Pronajímatel. Nájemce pojistí veškeré vlastní zařízení a vybavení umístěné v Předmětu nájmu proti běžným rizikům včetně živelné události, proti odcizení a poškození.

## VII.

### **Povinnosti Nájemce po ukončení nájemního vztahu**

1. Nájemce je povinen po ukončení nájemního vztahu vrátit jím 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 Pronajímateli pronajatý Předmět nájmu včetně klíčů, a to prázdný, nově vymalovaný, čistý a uklizený.
3. V případě, že Nájemce po ukončení výpovědní doby Předmět nájmu nevyklidí a protokolárně nepředá Pronajímateli, zavazuje se Nájemce zaplatit Pronajímateli za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč.

## VIII.

### **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 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 přecházejí na 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.

#### **IX.**

##### **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 nabyla platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

V Praze dne 18. 8. 2023



.....  
Pronajímatel  
J.S.P., a.s.

Mgr. Jaromír Soukup, předseda představenstva

V Praze dne 18. 8. 2023



.....  
Nájemce  
MÉDEA STAR, s.r.o.

Mgr. Jaromír Soukup, jednatel