

**SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR**

uzavřená ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, mezi:

Nájemce: Městská část Praha 10
se sídlem: Vršovická 68/1429, 101 38 Praha 10
zastoupený: Ing. arch. Martinem Valovičem, starostou
IČO: 000 63 941
DIČ: CZ000 63 941
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
č. účtu: 27-2000733369/0800
(dále jen „**Nájemce**“)

Pronajímatel: CARPET INVEST s.r.o.
se sídlem: Na poříčí 1079/3a, Praha 1 – Nové Město, PSČ: 110 00
zastoupený: Ivanou Hejčmanovou, jednatelkou
IČO: 01760068
DIČ: CZ01760068
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
č. účtu: 115-9619430267

(dále jen „**Pronajímatel**“)

(společně jen jako „**Smluvní strany**“ nebo „**strany**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu (dále jen „**Nájemní smlouva**“ nebo „**smlouva**“) takto:

I.**Úvodní ustanovení**

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajmout níže uvedené prostory, nacházející se v budově č.p. 3218, která je součástí pozemku parc. č. 1292/34 (dále jako „**Budova**“), a související pozemky parc. č. 1292/27, parc. č. 1292/52, parc. č. 1292/53 a parc. č. 1292/35, jehož součástí je stavba č.p. 3217, v rozsahu nezbytném pro užívání Prostor a Parkovacích stání (jak jsou tyto definovány níže) a zejména pro účely přístupu do Budovy,

to vše v katastrálním území Strašnice, obec Praha, zapsáno Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na LV č. 10711 (společně dále jen „**Nemovitosti**“, přičemž výpis z katastru nemovitostí tvoří přílohu č. 2 Nájemní smlouvy), a to nebytové prostory o celkové výměře 12.536,54 m², přičemž pronajímané prostory jsou blíže popsány v Příloze č. 4 – Specifikace Předmětu nájmu (dále jen „**Prostory**“), které jsou znázorněny barevně a specifikovány na plánu (dále jen „**Plánek Předmětu nájmu**“) tvořícím přílohu č. 3 Nájemní smlouvy. Pronajímatel prohlašuje, že součástí Prostor jsou prostory o výměře 270,01 m² (dále jako „**Prostory školky**“), které jsou ke dni uzavření této smlouvy pronajaty a budou připraveny k převzetí do užívání Nájemcem po skončení stávajícího pronájmu, tedy od 1. července 2023.

Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajmout celkem 71 (sedmdesát jedna) parkovacích stání pro osobní automobily (vč. 2 (dvou) stání pro dodávkové vozy do světlé výšky 2,10 m na podzemních parkovacích stáních, na venkovních stáních bez omezení výšky), 3 (tři) parkovací stání pro motocykly a je schopen umožnit umístění 3 (tři) stání pro elektrokola, z toho 39 (třicet devět) parkovacích stání pro automobily a 3 (tři) parkovací stání pro motocykly jsou uvnitř Budovy v 3. PP, 30 (třicet) parkovacích stání pro automobily je venkovních parkovacích stání nacházejících se na pozemku parc. č. 1292/53, k.ú. Strašnice, obec Praha a 2 (dvě) parkovací stání pro automobily se nacházejí v 3. PP v budově č.p. 3217 tvořící součást pozemku parc. č. 1292/35, k.ú. Strašnice, obec Praha, přičemž parkovací stání jsou blíže specifikována v příloze č. 4 – Specifikace Předmětu nájmu (dále jen „**Parkovací stání**“).



- 1.2. Nájemce prohlašuje, že je jeho záměrem užívat Prostory a Parkovací stání a je připraven vstoupit do postavení Nájemce dle této Nájemní smlouvy a převzít a řádně plnit závazky a práva stanovená touto Nájemní smlouvou.
- 1.3. Tato Nájemní smlouva je uzavírána v návaznosti na nejvýhodnější nabídku podanou Pronajímatelem na základě výzvy uveřejněné Nájemcem na jeho profilu zadavatele, jejímž cílem bylo nalézt postupem mimo režim zákona č. 134/2016 Sb. o zadávání veřejných zakázek (dále jen „ZZVZ“) v souladu se zákonnou výjimkou dle § 29 písm. h) ZZVZ zadavatele náhradní prostory pro výkon činností Úřadu městské části Praha 10.

II.

Předmět Nájemní smlouvy

Pronajímatel tímto přenechává Nájemci Prostory a Parkovací stání k dočasnému užívání (dále jen „**Předmět nájmu**“) a Nájemce je k dočasnému užívání přijímá a zavazuje se platit za to Pronajímateli Nájemné a Související platby (jak jsou tyto pojmy definovány níže), to vše za podmínek stanovených v Nájemní smlouvě. Pronajímatel se zavazuje, že Předmět nájmu bude po celou dobu nájmu splňovat parametry a podmínky uvedené v příloze č. 4 k této Nájemní smlouvě – Specifikace Předmětu nájmu.

III.

Účel nájmu

- 3.1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v souladu s jeho stavebním určením pro výkon své činnosti jako kanceláře, vč. skladů, a pracoviště úřadu městské části Praha 10 (dále jen „**Účel nájmu**“). Účelem nájmu v případě Parkovacích stání se rozumí parkování osobních vozidel, motocyklů a elektrokol (v případě vybraných Parkovacích stání pak také parkování dodávek splňujících výškové limity).
- 3.2. Bude-li pro Nájemce nezbytné povolení místních orgánů nebo jakýchkoliv jiných orgánů či osob k užívání Předmětu nájmu způsobem sjednaným v Nájemní smlouvě, pak si tato povolení Nájemce opatří sám a ponese veškeré s tím spojené náklady. Nájemce je povinen zpřístupnit Pronajímateli na jeho žádost kopii každého takového rozhodnutí.
- 3.3. Nájemce není oprávněn užívat Předmětu nájmu za jiným účelem, než jakým je Účel nájmu bez písemného souhlasu Pronajímatele.

IV.

Doba trvání nájmu a předání Předmětu nájmu

- 4.1. Nájem je sjednáván na dobu určitou, a to na dobu 4 let ode dne Počátku nájmu, jak je definován níže (dále jen „**Doba nájmu**“). V případě Prostor školky se nájem sjednává na dobu určitou od Počátku nájmu prostor školky do uplynutí Doby nájmu.
- 4.2. Nájemce má právo opce na prodloužení Doby nájmu o dalších 6 měsíců, a to i opakovaně s omezením dle čl. 4.3 níže. Opce je třeba uplatnit nejpozději do 3 měsíců před uplynutím Doby nájmu. Pokud se tak nestane, právo opce zaniká. Právo opce je řádně uplatněno, je-li písemné oznámení Nájemce o uplatnění práva opce dle Nájemní smlouvy doručeno Pronajímateli nejpozději poslední den stanovené lhůty.
- 4.3. Vždy když bude opce uplatněna, vzniká Nájemci další právo opce na prodloužení Doby nájmu o dalších šest měsíců (dále jen „**Opakované právo opce**“), které je potřeba uplatnit do 3 měsíců před uplynutím prodloužené Doby nájmu. Nájemce je oprávněn uplatnit právo opce maximálně 6x za sebou, tj. Doba nájmu může být uplatněním práva opce Nájemce prodloužena maximálně o 3 roky, nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak.

- 4.4. V zájmu vyloučení všech pochybností si v této souvislosti strany sjednávají, že právo Nájemce na prodloužení Doby nájmu zanikne v případě, že v době, po jeho včasné a řádné uplatnění, tato smlouva, podle podmínek ustanovení této smlouvy, zanikne.
- 4.5. Pronajímatel Předmět nájmu přenechává Nájemci včetně veškerého příslušenství a vybavení, které se k podpisu této smlouvy nachází v Předmětu nájmu a které je poskytováno ve stavu, v jakém je ke dni podpisu této smlouvy (dále jen „**Příslušenství**“). Pro vyloučení pochybností, Příslušenství přenechává Pronajímatel Nájemci do užívání bezplatně. Nájemci je znám stav Příslušenství, především skutečnost, že jde o příslušenství použité, které doposud sloužilo k užívání v rámci Předmětu nájmu. Pronajímatel neprovádí opravy a údržbu Příslušenství. Veškeré případné náklady spojené s údržbou a opravami Příslušenství nese Nájemce. Nájemce nemá nárok na slevu z Nájemného či jiných pravidelných plateb dle Nájemní smlouvy v případě, že dojde k poškození, ztrátě či zničení kterékoli části Příslušenství, ledaže by se tak stalo prokazatelným zaviněním Pronajímatele. Pronajímatel není povinen nahrazovat a obnovovat Příslušenství, dojde-li k jeho zničení, ledaže by se tak stalo prokazatelným zaviněním Pronajímatele. Příslušenství není pojištěno Pronajímatelem.
- 4.6. K předání Předmětu nájmu dochází podpisem protokolu o předání a převzetí Předmětu nájmu (dále jen „**Protokol**“). Nájemce je povinen převzít od Pronajímatele Předmět nájmu (s výjimkou Prostor školky) do 90 kalendářních dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy (dále jen „**Počátek nájmu**“). Prostory školky je Nájemce povinen převzít do nájmu nejpozději k 1. září 2023 (dále jako „**Počátek nájmu prostor školky**“). Pro vyloučení všech pochybností Smluvní strany ujednávají, že Počátkem nájmu je den, kdy Nájemce Předmět nájmu (vyjma Prostor školky) protokolárně převzal nebo den, kdy Nájemci marně uplynula lhůta k převzetí Předmětu nájmu (vyjma Prostor školky), a to podle toho, která skutečnost nastane první. Počátkem nájmu prostor školky je den, kdy Nájemce Prostory školky skutečně převzal nebo den, kdy Nájemci marně uplynula lhůta k převzetí Prostor školky, a to podle toho, která skutečnost nastane první. Nájemce prohlašuje, že byl s právním a faktickým stavem Předmětu nájmu plně seznámen, řádně si Předmět nájmu prohlédl a shledal jej vhodným a způsobilým pro užívání ke sjednanému Účelu nájmu.
- 4.7. Protokol bude obsahovat alespoň tyto náležitosti:
- Identifikaci Nájemce;
 - Prohlášení Pronajímatele, že Předmět nájmu předává Nájemci;
 - Prohlášení Nájemce, že Předmět nájmu přebírá;
 - Soupis vad Předmětu nájmu, které zjistil Nájemce při prohlídce Předmětu nájmu;
 - Soupis Příslušenství;
 - Datum předání Předmětu nájmu.
- 4.8. Nájemce je oprávněn provést před Počátkem nájmu s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele stavební či jiné úpravy Prostor, přičemž Pronajímatel se zavazuje, že udělení souhlasu bezdůvodně neodmítne. Za tímto účelem zpřístupní Pronajímatel Nájemci a jím určeným osobám (dodavatelům Nájemce) Prostory (vyjma Prostor školky), a to do 3 pracovních dnů ode dne uzavření této Nájemní smlouvy, a Prostory školky k 1. červenci 2023. Pronajímatel poskytne Nájemci veškerou součinnost k provedení úprav Prostor.

Smluvní strany se dohodly, že hodnotu stavebních či jiných úprav provedených Nájemcem se souhlasem Pronajímatele a na náklady Nájemce (technické zhodnocení) bude v souladu s § 28 zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, odepisovat Nájemce a Pronajímatel o tuto hodnotu nezvýší vstupní hodnotu vlastního hmotného majetku.



V.

Nájemné

- 5.1. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli nájemné od Počátku nájmu (a v případě Prostor školky od Počátku nájmu prostor školky)

a. ve výši **222,92 Kč bez DPH** za 1 m² Prostor měsíčně,

Celková výše měsíční platby Nájemce za nájemné za Prostory bude odpovídat počtu pronajatých m² Prostor vynásobené výší nájemného za 1 m² dle písm. a. **Celková výše platby Nájemce za nájemné za Prostory je však limitována částkou odpovídající pronájmu 12.536,54 m². Počet m² nad hranici 12.536,54 (tzn. 12.536,55 m² a více) proto nebude započítáván do výpočtu měsíčního nájemného za Prostory.**

b. ve výši **1.777,- Kč bez DPH** za 1 parkovací stání měsíčně,

Celková výše měsíční platby Nájemce za nájemné za Parkovací stání bude odpovídat počtu pronajatých stání vynásobené výší nájemného za 1 parkovací stání dle písm. b. **Celková výše platby Nájemce za nájemné za Parkovací stání je však limitována částkou odpovídající pronájmu 71 Parkovacích stání. Výpočet platby Nájemce za měsíční nájemné za parkovací stání nad 71 (tzn. 72. parkovací stání a další) bude stanoven dle Přílohy č. 5 (Kalkulace Nájemného a Souvisejících plateb).**

(společně také jako „Nájemné“),

s tím, že toto Nájemné bude podléhat indexaci podle ustanovení 5.5. této smlouvy od roku 2024. Nájemce je tedy povinen hradit Pronajímateli od Počátku nájmu (a v případě Prostor školky od Počátku nájmu prostor školky) Nájemné

- za užívání Prostor (vyjma Prostor školky) ve výši 2.734.455,- Kč bez DPH měsíčně,
- za užívání Prostor školky ve výši 60.191,- Kč bez DPH měsíčně,
- za užívání Parkovacích stání ve výši 126.171,- Kč bez DPH měsíčně,

tedy Nájemné v celkové výši **2.920.816,- Kč bez DPH** za měsíc, přičemž podrobnější specifikace skladby Nájemného a jeho kalkulace je obsažena v Příloze č. 5;

- 5.2. Nájemce bere na vědomí, že ke sjednanému Nájemnému a Souvisejícím platbám podle čl. V. a VI. Nájemní smlouvy bude účtována sazba DPH v zákonné výši.
- 5.3. Nájemné je splatné do 5. dne měsíce, za který se Nájemné platí. Pokud není Nájemné zaplacen ve výše uvedené lhůtě splatnosti, je Nájemce povinen hradit úroky z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení s její úhradou. Nájemné bude placeno převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený v hlavičce Nájemní smlouvy. Za datum zaplacení bude považován den, kdy částka Nájemného bude připsána k účtu Pronajímatele.
- 5.4. Strany se dohodly, že počínaje rokem 2024 může být Nájemné Pronajímatelem každoročně valorizováno v závislosti na míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (tj. procentní změna průměrné cenové hladiny za posledních 12 měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců), vyhlášené Českým statistickým úřadem. Jestliže by výše uvedený index nebyl v budoucnu dále zveřejňován, je rozhodující index nahrazující výše uvedený index. Jestliže nebude zveřejňován ani tento náhradní index, pak platí jako základ podobná hodnota vypočítaná podle stejných zásad.
- 5.5. Dojde-li ke zvýšení Nájemného, Pronajímatel vypočte novou částku Nájemného a oznámí ji Nájemci nejpozději do 30. dubna kalendářního roku (dále jen „Oznámení o indexaci“) a současně mu za období od ledna daného kalendářního roku doučtuje rozdíl mezi původní výší a nově stanovenou výší Nájemného. Nájemce se zavazuje doplatit Pronajímateli zvýšené Nájemné od 1. ledna roku, v němž mu bylo doručeno Oznámení o indexaci, a to společně s prvním následujícím, řádně splatným Nájemným. Za Oznámení o indexaci se považuje i faktura na Nájemné v nové výši doručená Nájemci.

- 5.6. Nestanoví-li tato smlouva nebo pravomocné rozhodnutí soudu jinak, není Nájemce oprávněn jednostranně započíst svoji pohledávku proti Pronajímateli a k takovému započtení pohledávek je nutná písemná dohoda Smluvních stran. Nájemce pak souhlasí, že Pronajímatel je oprávněn započíst své splatné pohledávky vůči Nájemci (tj. své pohledávky splatné proti splatným pohledávkám Nájemce za Pronajímatelem) prostřednictvím jednostranného právního jednání učiněného vůči Nájemci.

VI.

Plnění související s nájmem

- 6.1. Nájemce se zavazuje od prvního dne po uplynutí 30 (třiceti) dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy (a v případě Prostor školky od Počátku nájmu prostor školky) hradit Pronajímateli platby za plnění poskytovaná spolu s pronájmem Předmětu nájmu, která jsou blíže specifikována v Příloze č. 5 této smlouvy (dále jako „**Související platby**“). Příloha č. 5 obsahuje podrobnější kalkulaci Souvisejících plateb. Nájemce se zavazuje hradit měsíční zálohu na Související platby, a to v případě Prostor školky částku ve výši 23.421,- Kč (bez DPH) měsíčně, v případě Prostor (vyjma Prostor školky) částku ve výši 970.707,- Kč (bez DPH) měsíčně a v případě Parkovacích stání částku 18.460,- Kč (bez DPH) měsíčně, tedy celkem částku ve výši 1.012.588,- Kč měsíčně (bez DPH) (dále jen „**Záloha**“). Záloha je splatná do 5. dne každého měsíce, ve kterém bude, byť i jen částečně, poskytován Předmět nájmu. Pokud není Záloha zaplacená ve výše uvedené lhůtě splatnosti, je Nájemce povinen hradit Pronajímateli úroky z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení s její úhradou. Záloha bude placena převodem na bankovní účet Pronajímatele, uvedený v hlavičce této smlouvy nebo jiný bankovní účet, který Pronajímatel Nájemci písemně sdělí. Za datum zaplacení bude považován den, kdy částka Zálohy bude připsána k účtu Pronajímatele.
- 6.2. Nejpozději do 30.6. kalendářního roku Pronajímatel provede vyúčtování zaplacených Záloh a Pronajímatelem skutečně vynaložených nákladů na plnění poskytovaná s pronájmem Předmětu nájmu za uplynulý kalendářní rok. Pronajímatel je oprávněn a povinen každý kalendářní rok, a v souvislosti s ukončením nájmu, provést vyúčtování zaplacených Záloh a vzniklých nákladů na plnění poskytovaná spolu s pronájmem Předmětu nájmu dle přílohy č. 5, odpovídající skutečně poskytnutým plněním. V případě zjištěného nedoplatku bude tento Nájemci přefakturován. Nájemce je povinen uhradit případný nedoplatek do 30 dnů ode dne předložení vyúčtování Pronajímatelem. V případě přeplatku bude tento vrácen Nájemci. Pronajímatel je povinen vrátit případný přeplatek Nájemci do 30 dnů ode dne provedení vyúčtování. V případě nedoplatku, převyšujícího uhrazené Zálohy za příslušné období o více než 5 % je Pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit Zálohu tak, aby při stejné úrovni poskytnutých plnění nedošlo v dalším období k vzniku nedoplatku. Toto zvýšení Zálohy je pro Nájemce závazné od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, kdy bylo toto navýšení Nájemci oznámeno.
- 6.3. Nájemce bere na vědomí, že dodávky plnění poskytovaných s pronájmem Předmětu nájmu mohou být přerušeny nebo pozastaveny z důvodu havárie, případě jiné příčiny, kterou Pronajímatel nemůže ovlivnit, nebo bude-li to nutné z důvodu naléhavé potřeby (zejména potřeby opravy či údržby) či splnění požadavků vyplývajících z právních předpisů, přičemž v případě, kdy dojde z uvedených důvodů k přerušení dodávky plnění poskytovaných spolu s pronájmem Předmětu nájmu, Nájemce není oprávněn požadovat snížení Nájemného nebo Záloh anebo uplatňovat na Pronajímateli jakýkoliv jiný nárok. Pronajímatel je oprávněn zastavit, přerušit dodávku nebo snížit objem plnění poskytovaných s pronájmem Předmětu nájmu z důvodu provádění nezbytně nutných oprav Budovy či oprav (výměn) rozvodů, zařízení či technologií Budovy. Pokud dojde k přerušení dodávky po dobu delší než 7 (sedm) po sobě jdoucích kalendářních dnů a Nájemce v důsledku přerušení dodávky nemůže Předmět nájmu užívat zcela nebo je užívání Předmětu nájmu podstatně omezeno, má Nájemce nárok na přiměřenou slevu z Nájemného.



VII.

Jistota

- 7.1. Nájemce složí do 30 dnů od uzavření Nájemní smlouvy Pronajímateli částku ve výši dvojnásobného měsíčního Nájemného, jako jistotu na platby Nájemného, smluvních pokut, náhradu škody a dalších závazků Nájemce vůči Pronajímateli vyplývající z této smlouvy (dále jen „**Jistota**“). Jistota bude uhrazena bezhotovostním převodem na zvláštní bankovní účet Pronajímatele.
- 7.2. Nebude-li Jistota uhrazena ve výše uvedeném termínu, má Pronajímatel právo od této Smlouvy odstoupit písemným oznámením Nájemci. Doručením tohoto oznámení nájemci tato Smlouva bez dalšího zaniká a Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli škodu, která mu porušením povinnosti Nájemce vznikla.
- 7.3. Jestliže Pronajímatel použije Jistotu nebo její část na úhradu dlužných plateb podle čl. 7.1. Smlouvy (dále jen „**Zápočet**“), je Pronajímatel oprávněn písemně požadovat po Nájemci doplnění Jistoty, a to do 10 pracovních dnů po obdržení příslušného písemného požadavku Pronajímatele.
- 7.4. Jistotu, poníženou o případné Zápočty vrátí Pronajímatel Nájemci nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy Nájemce Předmět nájmu vyklidil a řádně předal Pronajímateli. Pokud Pronajímatel poruší tuto povinnost, je povinen hradit Nájemci úroky z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení s její úhradou.
- 7.5. Smluvní strany si sjednaly, že Jistota bude úročena úrokem stanoveným pro účet, na němž bude složena; případný přírostlý úrok bude při vracení Jistoty vyplacen Nájemci.

VIII.

Práva a povinnosti Smluvních stran po Dobu nájmu

8.1. Nájemce je povinen zejména:

- a) řádně a včas hradit Pronajímateli sjednané Nájemné;
- b) užívat Předmět nájmu k dohodnutému Účelu nájmu a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení; Nájemce nese odpovědnost za veškeré škody způsobené na Předmětu nájmu jím, jeho zaměstnanci a dalšími osobami zdržujícími se v Předmětu nájmu, pokud nejde o Pronajímatele či jeho zástupce;
- c) dodržovat veškeré dotčené obecně závazné právní předpisy a ve vztahu k Předmětu nájmu plnit veškeré povinnosti, které vyplývají z Nájemní smlouvy a příslušných právních předpisů, zejména týkajících se ochrany životního prostředí, nakládání s odpady, hygieny, bezpečnosti práce a požární ochrany;
- d) provádět na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním Předmětu nájmu;
- e) provádět revizi a servisní prohlídky veškerých zařízení v majetku Nájemce, které užívá v pronajatých prostorách a které periodickou revizi vyžadují;
- f) na vlastní náklad vykonávat řádnou správu nad věcnými prostředky požární ochrany a požárně bezpečnostními zařízeními a udržovat je v použitelném stavu (včetně kontrol a inspekcí) a plnit veškeré povinnosti právnických osob v oblasti požární ochrany v celém Předmětu nájmu;
- g) oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu veškerých oprav, které má provést Pronajímatel a umožnit jejich provedení;
- h) hrozí-li jakákoli škoda na Předmětu nájmu, vyvinout veškeré úsilí za účelem minimalizace rozsahu škod a veškeré škodné události bez zbytečného odkladu oznamovat Pronajímateli; Nájemce odpovídá za škodu, která Pronajímateli případně vznikne porušením tohoto závazku Nájemce;

- i) umožnit Pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu stanoveném na základě dohody s Nájemcem, přístup do Předmětu nájmu za účelem kontroly jeho užívání v souladu s Nájemní smlouvou a plnění povinností podle Nájemní smlouvy, provádění údržby a oprav Předmětu nájmu a za účelem prohlídky potenciálním kupcem či potenciálními nájemci a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost; pokud nejde o přístup za účelem provádění údržby nebo oprav, bude Pronajímateli umožněn přístup 1x v kalendářním roce; toto omezení však neplatí pro posledních 6 měsíců trvání nájmu;
 - j) vyžádat si předchozí písemný souhlas Pronajímatele v případě, že hodlá změnit předmět činnosti v Předmětu nájmu; Pronajímatel není oprávněn bez závažného důvodu odmítnout udělení souhlasu; pokud Pronajímatel souhlas neudělí do 30 dnů od doručení písemné žádosti Nájemce, má se za to, že Pronajímatel se změnou souhlasí;
 - k) nepodstoupit nebo převést práva nebo povinnosti z Nájemní smlouvy na třetí osobu či nezřídit k Předmětu nájmu užívací právo bez předchozího souhlasu Pronajímatele. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu ani jeho část třetí osobě do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
 - l) udržovat Předmět nájmu v čistotě a udržovat pořádek ve společných prostorách a na přístupové cestě k Předmětu nájmu;
 - m) zdržet se všeho, co by mohlo obtěžovat ostatní nájemce nebo uživatele užívané Budovy a přilehlých prostor, a to zejména hlukem, vibracemi či zápachem a neumožnit jiným, aby bylo v Předmětu nájmu provedeno cokoli, co by mohlo způsobit takové obtěžování.
- 8.2. Nájemce je oprávněn na vlastní náklady umístit v Předmětu nájmu své logo, nápis či jiné reklamní označení či zařízení v místě odsouhlaseném Pronajímatelem.
- 8.3. Strany sjednávají, že Nájemce si bude sám a na vlastní náklady zajišťovat následující plnění související s provozem Předmětu nájmu:
- a) úklidové služby v Předmětu nájmu,
 - b) telekomunikační a datové služby vč. hardware (servery, telefonní ústředny, zálohování UPS),
 - c) doplňování spotřebních položek pro hygienická jádra,
 - d) elektronický zabezpečovací systém a kamerový systém v Předmětu nájmu,
 - e) odpadové hospodářství, poplatky za odvoz odpadků,
 - f) bezpečnostní služba – ostraha Budovy 24/7,
 - g) poštovní služby,
 - h) služby hlavní recepce Budovy 5 dní v týdnu v pracovních hodinách od 7:00 do 18:00.
- 8.4. Pokud by vznikla situace vyžadující opravy či údržby, která by byla nad rámec běžných oprav či údržby, které provádí Pronajímatel, je Nájemce povinen neprodleně oznámit potřebu provést tyto opravy či údržby na sjednané kontaktní údaje Pronajímatele. V případě, že Pronajímatel do 2 dnů od písemného oznámení Nájemce o potřebě provést konkrétní opravu či údržbu v Předmětu nájmu nedomluví s Nájemcem termín provedení opravy či údržby v přiměřené lhůtě nebo nezahájí její provádění, má Nájemce právo provést takovou opravu i bez předchozího souhlasu Pronajímatele. V takovém případě platí Pronajímatel prokazatelně a účelně vynaložené náklady na takto provedenou opravu, to vše v cenách v daném místě a čase na trhu obvyklých. Havarijní stav oznamuje Nájemce ihned ústně a bez odkladu písemně Pronajímateli. V případě havarijních oprav, které nesnesou odkladu, a jejichž provádění Pronajímatel nezahájí do 12 h od jejich oznámení má Nájemce právo odstranit tyto vady i bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Pronajímatel splní svoji povinnost zahájit provádění opravy či údržby mimo jiné tím, že učiní ty kroky směřující k zahájení



opravy či údržby, které jsou s ohledem na charakter opravy či údržby v dané lhůtě technologicky možné a lze je po Pronajímateli rozumně požadovat (např. objednání servisního zásahu, zajištění provizorního řešení závady apod.).

8.5. Pronajímatel je povinen zejména:

- a) poskytnout Nájemci Předmět nájmu k nerušenému užívání ke smluvenému Účelu nájmu po celou Dobu nájmu podle Nájemní smlouvy za předpokladu, že Nájemce bude řádně a včas plnit veškeré povinnosti a závazky podle Nájemní smlouvy;
- b) po celou dobu nájemního vztahu udržovat pojištění Budovy v obvyklém rozsahu a výši u pojišťovny s platným oprávněním ČNB k pojišťovací činnosti a řádně a včas hradit pojistné;
- c) řádně a včas hradit daň z nemovitosti a ostatní platby vztahující se k Předmětu nájmu,
- d) udržovat Předmět nájmu ve stavu umožňujícím jeho řádné užívání Nájemcem k Účelu nájmu podle Nájemní smlouvy, včetně toho, že bude zajišťovat dodávky plnění poskytovaných spolu s pronájemem Předmětu nájmu dle Přílohy č. 5:

Povinnosti „zajistit“ není splněna pouhou přímluvou, ale až splněním (dodáním) uvedeného. V tomto směru strany vylučují užití § 1769 občanského zákoníku.

8.6. Nejpozději do 30 (třiceti) pracovních dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy je Nájemce povinen uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění obecné (provozní) odpovědnosti za škody způsobené Pronajímateli či třetím osobám na pojistnou částku ve výši minimálně 20.000.000,- Kč (slovy: dvacet milionů korun českých), která bude krýt minimálně následující rizika:

- i. odpovědnost Nájemce za škody vyplývající z užívání Budovy včetně Předmětu nájmu nebo škody vzniklé v souvislosti s takovým užíváním, přičemž pojištění se bude vztahovat i na případy poranění či úmrtí osob a poškození majetku (Pronajímatele i třetích osob),
- ii. odpovědnost Nájemce za škody na Předmětu nájmu a Budově, včetně poškození či ztráty Příslušenství.

8.7. Pronajímatel je za účelem kontroly plnění povinností uvedených v předchozím odstavci oprávněn kdykoliv v průběhu Doby nájmu si od Nájemce vyžádat předložení příslušných dokumentů prokazujících splnění výše uvedených povinností Nájemce. Nájemce je povinen předložit odpovídající dokumenty (tj. zejména pojistnou smlouvu či pojistku a doklad o zaplacení pojistného) Pronajímateli na jeho výzvu nejpozději do 10 (deseti) dnů, jinak je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit. V případě porušení povinnosti uzavřít pojistnou smlouvu nebo doložit její trvání a úhradu pojistného, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ závažného porušení povinností dle tohoto odstavce.

8.8. Smluvní strany dále ujednávají, že Pronajímatel nenese odpovědnost za škody na vybavení a movitých věcech nacházejících se v Předmětu nájmu či kdekoli jinde v Budově. Pojištění movitých věcí nacházejících se v Předmětu nájmu či kdekoli jinde v Budově si Nájemce sjedná samostatně.

IX.

Předčasné ukončení nájmu

9.1. Výpověď ze strany Pronajímatele

Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn vypovědět Nájemní smlouvu před uplynutím sjednané Doby nájmu pouze z těchto důvodů:

- a) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s Nájemní smlouvou, zejména je Nájemcem soustavně zanedbávána potřebná údržba Předmětu nájmu;

- b) Nájemce je přes výzvu Pronajímatele obsahující dodatečnou lhůtu k plnění o více než 15 dní v prodlení s placením Nájemného nebo jiného finančního závazku vyplývajícího z nájemního vztahu podle Nájemní smlouvy (například řádně a včas doplnit Jistotu podle čl. 7 Nájemní smlouvy);
- c) Nájemce přenechá bez souhlasu Pronajímatele Předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě do dalšího užívání;
- d) Příslušným stavebním úřadem bylo rozhodnuto o odstranění Budovy nebo o změnách Budovy, jež brání užívání Předmětu nájmu;
- e) Nájemce hrubě a/nebo opakovaně porušuje své podstatné povinnosti vůči Pronajímateli.

V případech a), b), c), e) je oprávněn Pronajímatel vypovědět Nájemní smlouvu pouze tehdy, pokud písemně vyzval Nájemce k odstranění závadného stavu a povinnosti Nájemce nebyly Nájemcem splněny ani v následné 15denní lhůtě dané ve výzvě Pronajímatele.

Výpovědní doba u výpovědi ze strany Pronajímatele činí 3 (tři) měsíce a počítá se od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

9.2. Výpověď ze strany Nájemce

Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je oprávněn vypovědět Nájemní smlouvu pouze z těchto důvodů:

- a) Pronajímatel opakovaně a hrubým způsobem porušuje své povinnosti z Nájemní smlouvy a nenapraví svoje porušení ani po písemném upozornění Nájemce v dodatečné lhůtě pro nápravu, která nesmí být kratší než 30 dnů od doručení upozornění Nájemce Pronajímateli;
- b) Předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smluvenému Účelu nájmu po dobu delší než 30 dnů a Pronajímatel tento stav nenapraví ani po písemném upozornění Nájemce v dodatečné lhůtě pro nápravu, která nesmí být kratší než 15 dnů od doručení upozornění Nájemce Pronajímateli.

Výpovědní doba v případě výpovědi ze strany Nájemce činí 3 (tři) měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

- 9.3. Smluvní strany se dohodly, že po dobu, po kterou nemůže být Předmět nájmu bez zavinění Nájemce vůbec užíván k Účelu nájmu, není Nájemce povinen platit Nájemné. Po dobu, po kterou je bez zavinění Nájemce užívání Předmětu nájmu Nájemcem k Účelu nájmu podstatně omezeno, má Nájemce nárok na přiměřenou slevu z Nájemného. Ujednáním dle tohoto odstavce není dotčeno ujednání dle odst. 6.3. Nájemní smlouvy, které je ve vztahu k tomuto odstavci ustanovením speciálním.

X.

Ostatní ujednání

10.1. Úpravy Předmětu nájmu

Veškeré stavební úpravy či jiné úpravy na Předmětu nájmu, jakož i nestavební úpravy ovlivňující funkčnost a vzhled prostor prováděné Nájemcem (dále jen „Úpravy“) na jeho náklad vyžadují předchozí písemný souhlas Pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že Úpravy provedené v Předmětu nájmu Nájemcem se souhlasem Pronajímatele je Nájemce ke dni skončení nájmu povinen všechny Úpravy odstranit, nedohodnou-li se strany jinak.

Konkrétní realizace každé Úpravy bude předem konzultována mezi Nájemcem a Pronajímatel. Nájemce je po jejím dokončení povinen doručit Pronajímateli dokumentaci skutečného provedení Úpravy. Veškeré Úpravy a změny Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, přičemž je povinen je provádět vždy v souladu s obecně závaznými právními předpisy, obecně uznávanými závaznými a doporučujícími technickými normami (zejména ČSN) a s odůvodněnými pokyny Pronajímatele.



10.2. Smluvní pokuta

V případě, že se Nájemce dopustí porušení některé povinnosti stanovené v článku 8.1. Nájemní smlouvy je Pronajímatel oprávněn požadovat na Nájemci uhrazení smluvní pokuty ve výši čtvrtiny měsíčního Nájemného, pokud Nájemní smlouva nestanoví jinak.

V případě, že se Nájemce dopustí takového jednání, které je důvodem výpovědi dle čl. 9.1. písm. a), b) a c) Nájemní smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat na Nájemci uhrazení smluvní pokuty ve výši dvojnásobku měsíčního Nájemného.

Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli Smluvní pokutu ve výši dle předchozí věty i v případě, že prohlášení Nájemce podle čl. 12.3. Nájemní smlouvy se ukáže být nepravdivé nebo neúplné

(smluvní pokuty společně také jako „**Smluvní pokuta**“).

Nájemce je povinen Smluvní pokutu Pronajímateli zaplatit nejpozději ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení výzvy Pronajímatele k úhradě Nájemci.

Strany smlouvy se dohodly, že Smluvní pokuta podle tohoto článku nevylučuje nárok na náhradu škody vzniklý porušením povinnosti stanovené Nájemní smlouvou Nájemcem.

V případě, že Pronajímatel poruší svoji povinnost z Nájemní smlouvy takovým způsobem, že se takové porušení povinnosti stane výlučným důvodem výpovědi dle čl. 9.2. Nájemní smlouvy, je Pronajímatel povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši dvojnásobku měsíčního Nájemného.

10.3. Úrok z prodlení

Smluvní strany sjednávají úrok z prodlení ve výši 0,05 % za každý den prodlení z jakékoliv dlužné částky mezi Stranami smlouvy vzniklé na základě Nájemní smlouvy.

10.4. Právo vstupu v případě havárie

V případech havárie a za účelem odvrácení hrozící škody, či zmenšení jejich následků, má Pronajímatel právo vstoupit do Předmětu nájmu kdykoliv. Neuplatní se omezení podle čl. 8.1. písm. i) Nájemní smlouvy. Bez zbytečného odkladu poté musí Pronajímatel Nájemce o takovém vstupu písemně nebo telefonicky případně e-mailem informovat, včetně sdělení důvodu vstupu, délky pobytu v Předmětu nájmu a případných následků takového vstupu.

10.5. Přístup do prostor v Budově

Nájemce bere na vědomí, že Budova může být užívána vedle Nájemce i Pronajímatelem (technologické a provozní místnosti, sklady aj.) a/nebo třetími osobami, které mohou mít pronajaty v Budově další prostory (kancelářské prostory, sklady či parkovací stání aj.). Nájemce se zavazuje umožnit přístup Pronajímateli a třetím osobám do jimi užívaných prostor v Budově, a to přes vstupní halu (recepce) a společné prostory (chodby) v Budově.

10.6. Zastavení pohledávek

Pronajímatel je oprávněn jakékoliv své pohledávky za Nájemcem vyplývající z této Nájemné smlouvy či v souvislosti s ní postoupit třetí osobě a/nebo zastavit, výhradně ve prospěch financujícího subjektu, který poskytuje Pronajímateli úvěrové financování. Nájemce toto bere výslovně na vědomí, zavazuje se k tomu poskytnout Pronajímateli neprodleně veškerou nezbytnou součinnost a souhlasí s tím, aby Pronajímatel za tímto účelem poskytl financující bance a případným dalším osobám (např. notáři) veškeré potřebné údaje v nezbytném rozsahu pro účely zřízení takového zajištění.

XI.

Povinnosti při skončení nájemního vztahu

11.1. Povinnosti Nájemce

Při skončení nájemního vztahu je Nájemce povinen předat Předmět nájmu Pronajímateli vyčištěný a vyklizený ve stavu, v jakém jej převzal, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení, způsobilý k dalšímu pronajmutí, a po odstranění veškerých úprav a změn provedených Nájemcem, nebude-li ve smyslu v odst. 10.1. Nájemní smlouvy mezi stranami dohodnut jiný postup. Zároveň s předáním Předmětu nájmu předá Nájemce Pronajímateli i veškeré příslušenství Předmětu nájmu.

11.2. Vrácení Předmětu nájmu Pronajímateli

Vrácení Předmětu nájmu Pronajímateli k poslednímu dni Doby nájmu bude provedeno tak, že Předmět nájmu bude předán Nájemcem nejpozději k poslednímu dni Doby nájmu podle Nájemní smlouvy. O vrácení Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol o stavu Předmětu nájmu na konci nájemního vztahu. Pronajímatel není povinen Předmět nájmu převzít, dokud není připraven k vrácení ve stavu podle čl. 11.1. Nájemní smlouvy.

11.3. V případě, že Nájemce nepředá Pronajímateli Předmět nájmu podle čl. 11.1. Nájemní smlouvy, je Pronajímatel oprávněn na základě předchozí písemné výzvy uskladnit veškerý zbylý majetek Nájemce na jeho náklady a riziko. Nepřevezme-li Nájemce tyto věci bez zbytečného odkladu po předchozím upozornění Pronajímatelem, vzniká Pronajímateli právo uskladněné věci zpeněžit, případně nechat zlikvidovat. Výtěžek zpeněžení uskladněných věcí je Pronajímatel oprávněn použít na úhradu veškerých splatných pohledávek, které vůči Nájemci z titulu Nájemní smlouvy má, přičemž zůstatek je povinen Nájemci bez zbytečného odkladu po provedení vyúčtování vrátit.

11.4. Jestliže Nájemce nesplní řádně a včas povinnost podle čl. 11.1. Nájemní Smlouvy je povinen uhradit Pronajímateli Nájemné do doby skutečného předání Předmětu nájmu, příp. do doby vyklizení Předmětu nájmu dle čl. 11.3 Nájemní smlouvy.

11.5. Náhrada za zhodnocení

Nájemce nemá v souvislosti s jakýmkoliv stavebními pracemi, úpravami či jinými změnami Předmětu nájmu nárok požadovat po Pronajímateli náhradu investovaných nákladů či protihodnotu toho, o co se v důsledku stavebních prací, úprav či změn zvýšila hodnota Předmětu nájmu, a to kdykoli v Době nájmu či po jejím skončení a bez ohledu na to, zda stavební práce, úpravy či změny byly provedeny Nájemcem se souhlasem či bez souhlasu Pronajímatele, nedohodnou-li se strany ve smyslu čl. 10.1 jinak.

XII.

Závěrečná ustanovení

12.1. Oznámení dle Nájemní smlouvy

Veškerá oznámení podle Nájemní smlouvy vyžadují písemnou formu. Oznámení jsou doručována druhé straně osobně, datovou schránkou nebo doporučenou poštou, vždy na níže uvedené adresy, platné do té doby, dokud některá ze Smluvních stran písemně nesdělí jinou platnou adresu pro písemné oznamování podle Nájemní smlouvy. Při osobním předání či zaslání datovou schránkou nebo doporučenou poštou, budou vždy oznámení duplicitně zaslána na e-mail.

pro Pronajímatele: Ivana Hejčmanová

e-mail: hejcmanova@gesgroup.cz

tel.: 225 391 300



pro Nájemce:

k rukám: Bc. Karolína Götzová, vedoucí OHS

e-mail: karolina.gotzova@praha10.cz

tel.: 267 093 404

12.2. Přílohy Nájemní smlouvy

Přílohy Nájemní smlouvy jsou tyto:

Příloha č. 1 - Výpis z rejstříku Pronajímatele

Příloha č. 2 – Výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 3 – Plánek Předmětu nájmu

Příloha č. 4 – Specifikace Předmětu nájmu

Příloha č. 5 – Kalkulace Nájemného a Souvisejících plateb

Tyto přílohy představují neoddělitelnou součást Nájemní smlouvy, přičemž její faktická absence však nikterak nebrání platnosti a účinnosti Nájemní Smlouvy, a to s ohledem na to, že Předmět nájmu je Smluvním stranám zcela znám.

12.3. Prohlášení nájemce

Nájemce prohlašuje, že se nenachází v úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména není předlužen a je schopen plnit své splatné závazky, přičemž jeho hospodářská situace nevykazuje žádné známky hrozícího úpadku, že na jeho majetek nebyl prohlášen konkurs ani mu nebyla povolena reorganizace či oddlužení a ani vůči němu není vedeno insolvenční řízení, dále že vůči němu není vedena exekuce podle zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, či výkon rozhodnutí podle zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, či podle zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů, dále že nemá žádné dluhy po splatnosti, jejichž splnění by mohlo být vymáháno v exekuci podle zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, či výkonem rozhodnutí podle zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, či podle zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů.

12.4. Salvatorní ujednání

Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli článku, odstavce, pododstavce nebo ustanovení Nájemní smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení Nájemní smlouvy. V případě, že jakýkoli takovýto článek, odstavec, pododstavec nebo ustanovení by mělo z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými zákony a ostatními právními normami), provedou Smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části Nájemní smlouvy, jež pozbyla platnosti.

12.5. Uveřejnění a doložka důvěrnosti informací

Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla zveřejněna v registru smluv za podmínek zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, do 30 dnů ode dne podpisu smlouvy poslední Smluvní stranou. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním svých osobních údajů ve smlouvě, která bude zveřejněna v registru smluv podle věty první. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti obsažené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 OZ a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek. Uveřejnění v registru smluv provede Nájemce.



12.6. **Prohlášení k místu plnění**

Plnění všech povinností z Nájemní smlouvy (včetně povinností vedlejších) se vztahují výlučně na území České republiky.

12.7. **Rozhodné právo**

Veškeré vztahy z Nájemní smlouvy se řídí právním řádem České republiky s vyloučením kolizních norem mezinárodního práva soukromého.

12.8. **Soudní příslušnost**

K rozhodování veškerých sporů vzniklých z této smlouvy nebo v souvislosti s ní je dána výlučná příslušnost obecných soudů České republiky.

12.9. **Předchozí ujednání**

Tato smlouva nahrazuje veškerá předchozí ujednání mezi stranami se stejným předmětem, zejména veškerá dosavadní ujednání týkající se Předmětu nájmu nebo jeho částí.

12.10. **Platnost a účinnost Nájemní smlouvy a její změny**

Nájemní smlouva je platná dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinná dnem uveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv. Nájemní smlouva může být měněna výhradně písemným dodatkem podepsaným oběma Smluvními stranami s tím, že Smluvní strany se dohodly, že se vylučuje možnost změny Nájemní smlouvy prostřednictvím elektronických či jiných technických prostředků. Písemná forma je nutná i pro dohodu o změně formy. V případě, že tato Smlouva nenabude účinnosti nejpozději do 30 dnů ode dne jejího podpisu, jsou obě Smluvní strany oprávněny od této Nájemní smlouvy odstoupit, a to do 15 dnů ode dne, kdy se o opožděném nabytí účinnosti této Nájemní smlouvy dozvěděly.

12.11. **Počet vyhotovení**

Nájemní smlouva je vyhotovena v české verzi. Nájemní smlouva je podepisována ve 4 vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po dvou originálech.

V Praze dne 26. 4. 2023



CARPE INVEST s.r.o.

Ivana Hejčmanová, jednatelka

Pronajímatel

V Praze dne 26. 4. 2023



Městská část Praha 10

Ing. arch. Martin Valovič, starosta

Nájemce





SMLOUVA O NÁJMU PARKOVACÍCH STÁNÍ

Tuto smlouvu o nájmu parkovacích stání (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů (dále jako „**Občanský zákoník**“), tyto smluvní strany:

- (1) **CARPET INVEST s.r.o.**, IČO 017 60 068, se sídlem Na Poříčí 1079/3a, Nové Město, 110 00 Praha 1, společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 266542, zastoupená paní Ivanou Hejčmanovou, jednatelkou

(dále jako „**Pronajímatel**“)

a

- (2) **Městská část Praha 10**, IČO 000 63 941, se sídlem Vršovická 1429/68, 101 38 Praha 10, zastoupená panem Ing. arch. Martinem Valovičem, starostou

(dále jako „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně jako „**Smluvní strany**“ nebo každý samostatně jako „**Smluvní strana**“);

VZHLÉDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Pronajímatel je výlučným vlastníkem (i) jednotky č. 3216/362, garáže, a s ní souvisejícího spoluvlastnického podílu o velikosti id. 28882/1643651 vzhledem k celku na společných částech domu č.p. 3216 (dále jako „**Jednotka**“), nacházející se v budově č.p. 3216 (dům č.p. 3216 dále jako „**Budova**“) stojící na pozemku parc. č. 1292/36, nacházející se v k.ú. Strašnice, obec Praha, jednotka zapsána na listu vlastnictví č. 6117 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, a (ii) spoluvlastnického podílu o velikosti id. 115500/1643651 vzhledem k celku na pozemku parc. č. 1292/36, nacházejícím se v k.ú. Strašnice, obec Praha, zapsaného na listu vlastnictví č. 3686 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
- (B) Součástí Jednotky jsou mimo jiné podzemní garáže (dále jako „**Garáže**“). Pronajímatel má zájem pronajmout Nájemci následující parkovací stání v Garážích:

Počet Parkovacích stání: 13 (označená jako 1.020, 1.021, 1.022, 1.023, 1.024, 1.025, 1.026, 1.027, 1.028, 1.029, 1.030, 1.031, 1.032)

Umístění: garáž v 1. podzemním podlaží Budovy (ve vztahu k budově Vinohradská č.p. 3217 v 1. nadzemním podlaží – vjezd z parkoviště Penny Marketu)

Označení parkovacích stání: kóje č. 1/2

S užíváním parkovacích stání je spojena možnost užívat klec pro umístění kol v kóji č. 1/2, jejíž zabezpečení si zajišťuje Nájemce na vlastní náklady a nebezpečí

(dále jako „**Parkovací stání**“).

Parkovací stání jsou graficky vyznačena v plánu Garáží, který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy.

- (C) Smluvní strany uzavřely dne 26. dubna 2023 smlouvu o nájmu prostor, na jejímž základě si Nájemce pronajal od Pronajímatele prostory v budově č. p. 3218, která je součástí pozemku parc. č. 1292/34, k.ú. Strašnice, obec Praha (dále jako „**Nájemní smlouva**“), a v souvislosti s Nájemní smlouvou má Nájemce zájem si pronajmout též Parkovací stání.

SE SMLUVNÍ STRANY DOHODLY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1. Předmětem této Smlouvy je zejména závazek Pronajímatele přenechat Nájemci Parkovací stání, aby je dočasně užíval pro sjednané účely a závazek Nájemce platit Pronajímateli řádně a včas sjednané Nájemné a Poplatek za služby, jak jsou tyto pojmy definovány dále, to vše za podmínek sjednaných touto Smlouvou. Spolu s nájmem Parkovacích stání budou Nájemci poskytovány služby související s nájmem jako jsou zejména údržba a revize technických systémů, osvětlení, požární zabezpečení a další služby obvyklé pro provoz garáží.
- 1.2. Nájemce se zavazuje užívat Parkovací stání výhradně pro účely parkování osobních vozidel v souladu s touto Smlouvou.
- 1.3. Pronajímatel je povinen Nájemci předat a Nájemce je povinen převzít od Pronajímatele Parkovací stání nejpozději do 31. srpna 2023 (dále jako „**Počátek nájmu**“), o čemž bude mezi Smluvními stranami vyhotoven písemný předávací protokol.
- 1.4. Pro vyloučení všech pochybností Smluvní strany ujednávají, že Počátkem nájmu je den, kdy Nájemce Parkovací stání protokolárně převzal. Nedojde-li k převzetí Parkovacích stání Nájemcem ani do 14 dnů ode dne uplynutí lhůty dle odst. 1.3. výše, platnost a účinnost této Smlouvy a veškerých práv a povinností z ní vyplývajících bez dalšího zaniká.

2. DOBA NÁJMU

- 2.1. Nájem je sjednáván na dobu určitou, a to na dobu 4 (čtyř) let ode dne Počátku nájmu, jak je tento pojem definován v odst. 1.3. a 1.4. této Smlouvy (dále jen „**Doba nájmu**“).
- 2.2. Nájemce má právo opce na prodloužení Doby nájmu o dalších 6 (šest) měsíců, a to i opakovaně s omezením dle odst. 2.3. níže. Opci je třeba uplatnit nejpozději do 3 (tří) měsíců před uplynutím Doby nájmu, respektive prodloužené Doby nájmu při uplatnění práva opce. Pokud se tak nestane, právo opce zaniká. Právo opce je řádně uplatněno, je-li písemné oznámení Nájemce o uplatnění práva opce dle této Smlouvy doručeno Pronajímateli nejpozději poslední den stanovené lhůty.
- 2.3. Vždy, když bude opce uplatněna, vzniká Nájemci další právo opce na prodloužení Doby nájmu o dalších 6 (šest) měsíců, které je potřeba uplatnit ve lhůtě dle odst. 2.2. výše, tj. do 3 (tří) měsíců před uplynutím prodloužené Doby nájmu. Nájemce je oprávněn uplatnit právo opce maximálně 6x (šestkrát) za sebou, tj. Doba nájmu může být uplatněním práva opce Nájemce prodloužena maximálně o 3 (tři) roky, nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak.

- 2.4. V zájmu vyloučení všech pochybností si v této souvislosti Smluvní strany sjednávají, že právo Nájemce na prodloužení Doby nájmu (opce dle odst. 2.2. a 2.3. výše) zanikne v případě, že v době po jeho včasné a řádné uplatnění tato Smlouva podle podmínek ustanovení této Smlouvy zanikne, bude vypovězena nebo jinak ukončena.

3. NÁJEMNÉ A POPLATEK ZA SLUŽBY

NÁJEMNÉ

- 3.1. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli od Počátku nájmu za užívání jednoho Parkovacího stání měsíční nájemné ve výši 1.777,06 Kč (slovy: tisíc sedm set sedmdesát sedm korun českých šest haléřů), tj. celkem měsíční nájemné za 13 (slovy: třináct) Parkovacích stání činí 23.101,78 Kč (slovy: dvacet tři tisíc jedno sto jedna korun českých sedmdesát osm haléřů), přičemž k předmětné částce bude připočtena DPH v zákonné výši (dále jako „**Nájemné**“). Pro období kratší než 1 (jeden) měsíc se Nájemné vypočte poměrně podle počtu dnů v měsíci, po které budou Parkovací stání Nájemcem užívána.

POPLATEK ZA SLUŽBY

- 3.2. Nájemce se dále zavazuje hradit Pronajímateli od Počátku nájmu měsíční paušální úhradu za služby spojené s pronájmem jednoho Parkovacího stání ve výši 260,- Kč (slovy: dvě stě šedesát korun českých), tj. celková výše úhrad za služby spojené s pronájmem 13 (slovy: třinácti) Parkovacích stání činí 3.380,- Kč (slovy: tři tisíce tři sta osmdesát korun českých), přičemž k předmětné částce bude připočtena DPH v zákonné výši (dále jako „**Poplatek za služby**“). Rozsah a kvalitu služeb je Pronajímatel oprávněn jednostranně v odůvodněném případě změnit, např. z provozních důvodů, z důvodu změn na straně dodavatelů aj. Pro období kratší než 1 (jeden) měsíc se Poplatek za služby vypočte poměrně podle počtu dnů v měsíci, po které budou Parkovací stání Nájemcem užívána.
- 3.3. Pronajímatel neodpovídá za kvalitu poskytnutí či za přerušení dodávky služeb poskytovaných spolu s pronájmem Parkovacích stání. Nájemce není oprávněn požadovat jakoukoli slevu na Nájemném či Poplatku za služby či náhradu jakékoli újmy z důvodu nevyhovující kvality, rozsahu či přerušení dodávky služeb, s výjimkou případů, kdy dojde k přerušení dodávky služeb výlučně zaviněním Pronajímatele nebo kdy v důsledku přerušení či snížení objemu dodávky služeb nemůže Nájemce Parkovací stání užívat po dobu delší než 7 (sedm) po sobě jdoucích dnů; v takovém případě má Nájemce právo na přiměřenou slevu na Nájemném. Pronajímatel se však zavazuje vyvinout nezbytné úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat, aby dodávky těchto služeb byly poskytovány dle této Smlouvy a případné přerušení dodávek bylo co nejdříve odstraněno.

4. PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 4.1. Nájemce se zavazuje hradit Nájemné spolu s Poplatkem za služby nejpozději v den jejich splatnosti, jímž je 5. (pátý) den kalendářního měsíce, za který se Nájemné a Poplatek za služby platí.
- 4.2. Nájemné a Poplatek za služby, jakož i jakékoli další platby Nájemce ve prospěch Pronajímatele dle této Smlouvy, jsou uhrazené okamžikem připsání příslušné částky na příslušný bankovní

účet Pronajímatele, a to na účet vedený u Komerční banky, a.s., č.ú. 115-9619430267/0100. Pronajímatel je oprávněn kdykoli jednostranně písemně sdělit Nájemci změnu bankovního účtu.

- 4.3. Plnění ve formě Nájemného a Poplatku za služby je poskytováno formou dílčích zdanitelných plnění a za den uskutečnění každého dílčího zdanitelného plnění se pro účely účtování DPH považuje první den příslušného kalendářního měsíce, za nějž se platba hradí.
- 4.4. V případě prodlení s jakoukoli platbou dle této Smlouvy po dobu delší než 7 (sedm) dnů se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den trvání prodlení.

5. INFLAČNÍ DOLOŽKA

- 5.1. Smluvní strany sjednávají, že Pronajímatel je oprávněn každý rok, počínaje rokem 2024, jednostranně s účinností k 1. lednu daného kalendářního roku zvýšit Nájemné a/nebo Poplatek za služby o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (dále jen „**Index**“) vyhlášeného Českým statistickým úřadem za celý předchozí kalendářní rok. Jakékoliv revize či pozdější změny Indexu nemají vliv na jednou stanovené zvýšení Nájemného a/nebo Poplatku za služby. Základem pro zvyšování Nájemného a/nebo Poplatku za služby je vždy Nájemné a/nebo Poplatek za služby za předcházející kalendářní rok.
- 5.2. Pronajímatel je povinen oznámit výši upraveného Nájemného a/nebo Poplatku za služby Nájemci nejpozději do 30. 4. kalendářního roku (dále jako „**Oznámení o indexaci**“), jinak Pronajímateli právo požadovat zvýšené Nájemné a/nebo Poplatek za služby pro příslušný kalendářní rok nevznikne, pakliže nedoručí Oznámení o indexaci Nájemce ani v náhradním termínu do 30.6. Nájemce se zavazuje doplatit Pronajímateli rozdíl mezi skutečně uhrazeným Nájemným a/nebo Poplatkem za služby a zvýšeným Nájemným a/nebo Poplatkem za služby od 1. ledna roku, v němž mu bylo doručeno Oznámení o indexaci ve lhůtě dle tohoto odst. 5.2., a to společně s prvním Nájemným splatným po doručení Oznámení o indexaci. Za Oznámení o indexaci se považuje i faktura na Nájemné a/nebo Poplatek za služby v nové výši doručená Nájemci.
- 5.3. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany ujednávají, že pokud Pronajímatel přijme Nájemné a/nebo Poplatek za služby nebo potvrdí Nájemci přijetí těchto plateb bez zohlednění Indexu, nevzdává se tím konkludentně ani jinak svého nároku na zvýšení částky Nájemného a/nebo Poplatku za služby za předchozí období aplikací Indexu dle této Smlouvy.
- 5.4. V případě, že přestane být zveřejňován dohodnutý Index, bude místo něj použit index, který bude následně zveřejňován a bude mu nejvíce odpovídat. Pokud by žádný srovnatelný index nebyl zveřejňován, použije se místo něho index roční míry inflace vyhlášený Českým statistickým úřadem, a pokud by ani tento index nebyl vyhlášen, použije se srovnatelné inflační zajištění podle volby Pronajímatele.

6. JISTOTA (KAUCE)

- 6.1. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli jistotu ve výši (i) 3 (tří) měsíčních plateb Nájemného za všechna Parkovací stání v aktuální výši, (ii) 3 (tří) měsíčních plateb Poplatku za služby za všechna Parkovací stání v aktuální výši a (iii) příslušné DPH (dále jako „**Jistota**“). Ke dni uzavření této Smlouvy činí Jistota částku 96.128,86 Kč (slovy: devadesát šest tisíc jedno sto

dvacet osm korun českých osmdesát šest haléřů). Nájemce je povinen uhradit Jistotu na bankovní účet Pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s. č. ú. 115-9619420237/0100 do 3 (tří) dnů od podpisu této Smlouvy.

- 6.2. V případě, že v důsledku zvýšení Nájemného a Poplatku za služby dle odst. 5.1. a násl. této Smlouvy vznikne rozdíl mezi výší uhrazené Jistoty a novou výší Jistoty stanovenou dle aktuální výše Nájemného a Poplatku za služby v souladu s odst. 6.1. této Smlouvy o více než 5 %, je Nájemce na písemnou žádost Pronajímatele povinen doplnit do 1 (jednoho) měsíce od doručení této žádosti Jistotu na výši stanovenou dle aktuální výše Nájemného a Poplatku za služby v souladu s odst. 6.1. této Smlouvy.
- 6.3. Pronajímatel je oprávněn použít Jistotu k úhradě veškerých splatných pohledávek Pronajímatele za Nájemcem, které Pronajímateli za Nájemcem vzniknou v souvislosti s pronájmem Parkovacích stání dle této Smlouvy a v souvislosti s užíváním Garáží, zejména z titulu neplnění povinností Nájemce hradit Nájemné, Poplatek za služby, z titulu vzniku škody Pronajímateli, zejména poškozením Budovy, Jednotky či Garáží, z titulu smluvních pokut, bezdůvodného obohacení apod.
- 6.4. Pro případ čerpání Jistoty Pronajímatelem k výše uvedeným účelům v průběhu trvání nájemního vztahu se Nájemce zavazuje do 1 (jednoho) měsíce ode dne, kdy byl Pronajímatelem o čerpání Jistoty písemně informován, složit (doplnit) Pronajímateli příslušnou finanční částku, a to do aktuální výše Jistoty dle této Smlouvy.
- 6.5. Pronajímatel vrátí Nájemci Jistotu do 30 (třiceti) dnů od ukončení této Smlouvy v případě, že Nájemce splnil všechny své povinnosti dle této Smlouvy a povinnosti vyplývající z právních předpisů a za předpokladu, že nebudou existovat žádné nedoručené soudní či jiné spory mezi Nájemcem a Pronajímatelem ve vztahu k této Smlouvě či k užívání Jednotek či Budovy. V případě prodloužení Pronajímatele s vrácením Jistoty po dobu delší než 7 (sedm) dnů se Pronajímatel zavazuje uhradit Nájemci smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den trvání prodlení.
- 6.6. Smluvní strany se dohodly, že Jistota bude úročena úrokem stanoveným pro účet, na němž bude složena; případný přirostlý úrok bude při vrácení Jistoty vyplacen Nájemci.

7. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 7.1. Pronajímatel je povinen poskytnout Nájemci po dobu trvání nájmu Parkovací stání k nerušenému užívání za podmínky, že Nájemce bude plnit veškeré povinnosti stanovené touto Smlouvou.
- 7.2. V rozsahu ovlivňujícím užívání Parkovacích stání Nájemcem je Pronajímatel povinen provádět nezbytné opravy a údržbu Jednotky a udržovat Parkovací stání, Jednotku a Budovu ve stavu umožňujícím jejich řádné užívání Nájemcem k účelu dle této Smlouvy, včetně toho, že bude zajišťovat dodávky služeb poskytovaných spolu s pronájmem dle čl. 1.1. výše.
- 7.3. Smluvní strany si sjednávají, že k Parkovacímu stání Pronajímatel umožní přístup vozidlu, jehož státní poznávací značku (dále jako „SPZ“) Nájemce před uzavřením této Smlouvy sdělil Pronajímateli anebo v průběhu trvání této Smlouvy písemně na e-mailovou adresu určenou pronajímatelem sdělí. Nájemce se zároveň zavazuje pro účely této Smlouvy využívat pouze toto vozidlo. Pro vyloučení pochybností se sjednává, že 13 Parkovacích míst, jejichž nájem je

předmětem této Smlouvy, je Nájemce oprávněn užívat pro parkování celkově 13 různých vozidel, jejichž SPZ sdělí Pronajímateli dle tohoto článku.

- 7.4. V případě, že za trvání Smlouvy má Nájemce zájem o změnu vozidla, které je oprávněn na Parkovací stání umístit, je povinen o tomto Pronajímatele předem ve lhůtě alespoň 10 (deset) pracovních dnů písemně informovat a sdělit mu SPZ vozidla, které má v úmyslu pro Parkovací stání nadále využívat, přičemž Pronajímatel takovou žádost bez rozumného důvodu neodmítne.
- 7.5. Smluvní strany si zároveň ujednávají, že v případě zájmu může Nájemce požádat Pronajímatele o umožnění přístupu více vozidel k Parkovacímu stání. Za tímto účelem sdělí Nájemce Pronajímateli SPZ příslušných vozidel. Smluvní strany však výslovně prohlašují, že na umožnění přístupu dalších vozidel k Parkovacímu místu nemá Nájemce právní nárok a umožnění přístupu závisí výlučně na uvážení Pronajímatele. Jednou udělený souhlas k užívání Parkovacího stání dalším vozidlem může Pronajímatel kdykoliv odvolat, přičemž o tomto musí Nájemce předem alespoň ve lhůtě 5 (pěti) pracovních dnů informovat. Nájemce je povinen užívat Parkovací stání výlučně v souladu s účelem nájmu tak, aby nedocházelo k jeho nadměrnému opotřebování nebo poškození Parkovacích stání, Jednotky či Budovy a nerušit v užívání ostatní osoby užívající prostory v Budově.
- 7.6. Bez ohledu na ujednání čl. 7.3. až 7.5. je Nájemce oprávněn výjimečně umožnit krátkodobě, maximálně na dobu celkově 72 hodin v kalendářním měsíci pro každé Parkovací místo, bezúplatné využívání Parkovacích míst třetími osobami – návštěvami Nájemce, a to po předchozím oznámení SPZ Pronajímateli a sdělení doby, po kterou má být vjezd do garáží na danou SPZ umožněn. Oznámení SPZ je Nájemce povinen učinit v dostatečném předstihu před vjezdem do garáží.
- 7.7. Nájemce není oprávněn provádět jakékoli úpravy Parkovacích stání, Jednotek nebo Budovy.
- 7.8. Další povinnosti Nájemce a pravidla pro užívání Parkovacích stání, Budovy a Jednotky jsou stanovena v provozním řádu, s jehož aktuálním zněním se Nájemce seznámil před podpisem této Smlouvy (dále jen „**Provozní řád**“), který je též zveřejněn v prostorách Jednotky. Nájemce se zavazuje dodržovat Provozní řád. Pronajímatel je oprávněn Provozní řád kdykoli změnit. Veškeré změny Provozního řádu oznámí Pronajímatel Nájemci a Nájemce se změnami Provozního řádu nebo novým Provozním řádem zavazuje řídit ode dne, kdy byly změny Provozního řádu nebo nový Provozní řád zveřejněn v prostorách Jednotky nebo doručen Nájemci.
- 7.9. Nájemce je povinen zajistit, aby prostor Garáží nebyl ze strany Nájemce (nebo osob, jimž Nájemce umožnil přístup do Garáží) znečištěn např. olejem, benzínem nebo podobnými provozními tekutinami. Skladování provozních tekutin, jakož i jiných hořlavých či jiných nebezpečných chemických látek na Parkovacích stáních či kdekoli jinde v Budově či Jednotce je zakázáno. V prostoru Garáží nesmí být motory ponechány v chodu déle, než je přiměřeně nutné k vjezdu a výjezdu vozidla. Nájemce je dále povinen parkovat v Garáži jen taková vozidla, která s ohledem na svůj technický stav zaručují, že nedojde k jinému než běžnému znečištění ani k poškození jiných vozidel, Parkovacích stání nebo Garáží.
- 7.10. Nájemce je povinen parkovat v Garážích pouze na Parkovacích stáních nebo jiných pro něj Pronajímatelem vyhrazených parkovacích místech. Pokud zaparkované vozidlo ohrožuje nebo brání provozu Budovy či Jednotky nebo činnosti osob užívajících Budovu, Jednotku či její část, např. nesprávně uzavřenou nádrží, parkováním v rozporu s pravidly parkování (zejména mimo

Parkovací stání) apod., vyzve Pronajímatel Nájemce k nápravě a stanoví mu k tomu přiměřenou lhůtu. Pokud Nájemce ve lhůtě stanovené Pronajímatelem nápravu nezjedná, je Pronajímatel oprávněn přemístit vozidlo na příslušné Parkovací stání nebo mimo garáže nebo učinit jiné opatření na náklady Nájemce. Ujednáním dle tohoto odstavce není dotčeno ustanovení odst. 8.2. této Smlouvy.

- 7.11. Nájemce je povinen neprodleně písemně oznámit Pronajímateli škody, které způsobil na Parkovacích stáních, Budově, Jednotce či přístupových cestách do Budovy nebo Jednotky. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli neprodleně i jakoukoli jinou potřebu opravy či údržby Parkovacích stání.

8. POJIŠTĚNÍ, ODPOVĚDNOST A UTVRZENÍ ZÁVAZKU

- 8.1. Smluvní strany si sjednávají, že Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv ztráty ani škody způsobené na vozidlech či kolech vyskytujících se v Garáži, jejich příslušenství ani jejich obsahu; to neplatí, je-li škoda způsobena porušením povinností Pronajímatele dle této Smlouvy, zejména (nikoliv však výlučně) v důsledku porušení povinnosti údržby Garáže, Budovy, Jednotky a/nebo přístupové cesty v nich. Za účelem ochrany práv třetích osob je Nájemce povinen sjednat a na své náklady udržovat po celou dobu trvání nájmu nad rámec zákonného pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozem vozidla také pojištění odpovědnosti za škodu na majetku a zdraví třetích osob, která může nastat v souvislosti s užíváním Garáží. Nájemce rovněž bere na vědomí, že pro účely náhrady škody vzniklé poškození či odcizením movitých věcí, zásob a cenností Nájemce nacházejících se na Parkovacích místech slouží pojištění proti škodám, které si dle svých potřeb musí Nájemce sjednat samostatně.
- 8.2. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které Pronajímateli nebo třetím osobám způsobil on sám porušením této Smlouvy nebo obecně závazných právních předpisů, jakož i za škody, které Pronajímateli nebo třetím osobám způsobili jeho zaměstnanci či obchodní partneři v souvislosti s užíváním Parkovacích stání.
- 8.3. V případě, že Nájemce (a/nebo jeho zaměstnanci a/nebo osoby jimž Nájemce umožnil do Garáží přístup) způsobí v Budově, Jednotce, na přístupové cestě do Budovy a Jednotky nebo na jiném majetku Pronajímatele v blízkosti Budovy nebo Jednotek jakoukoli škodu, je Nájemce povinen tuto škodu na své náklady a odpovědnost odstranit uvedením v předešlý stav bez zbytečného odkladu. V případě, že tak Nájemce neučiní ani na základě předchozí písemné výzvy Pronajímatele do 5 (pěti) pracovních dnů od doručení výzvy Nájemci, je Pronajímatel oprávněn (nikoli však povinen) provést odstranění škody na náklady a nebezpečí Nájemce (podmínka doručení výzvy a poskytnutí lhůty neplatí v případě bezprostředně hrozícího nebezpečí a zabránění bezprostředně hrozící škody). V takovém případě je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli náklady na odstranění škody do 10 (deseti) pracovních dnů od obdržení faktury Pronajímatele.

9. SKONČENÍ NÁJMU

- 9.1. Výpověď ze strany Pronajímatele
Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn vypovědět Smlouvu před uplynutím sjednané Doby nájmu pouze z těchto důvodů:

- a) Nájemce užívá Parkovací stání v rozporu se Smlouvou;
- b) Nájemce je přes výzvu Pronajímatele obsahující dodatečnou lhůtu k plnění o více než 15 (patnáct) dní v prodlení s placením Nájemného nebo jiného finančního závazku vyplývajícího z nájemního vztahu podle Smlouvy (například řádně a včas doplnit Jistotu);
- c) Nájemce přenechá bez souhlasu Pronajímatele Parkovací stání třetí osobě do dalšího užívání;
- d) Příslušným stavebním úřadem bylo rozhodnuto o odstranění Budovy nebo o změnách Budovy, jež brání užívání Parkovacích stání;
- e) Nájemce hrubě a/nebo opakovaně porušuje své podstatné povinnosti vůči Pronajímateli.

V případech a), b), c), e) je oprávněn Pronajímatel vypovědět Smlouvu pouze tehdy, pokud písemně vyzval Nájemce k odstranění závadného stavu a povinnosti Nájemce nebyly Nájemcem splněny ani v následné 15denní lhůtě dané ve výzvě Pronajímatele.

Výpovědní doba u výpovědi ze strany Pronajímatele činí 3 (tři) měsíce a počítá se od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

9.2. Výpověď ze strany Nájemce

Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je oprávněn vypovědět Smlouvu pouze z těchto důvodů:

- a) Pronajímatel opakovaně a hrubým způsobem porušuje své povinnosti ze Smlouvy a nenapraví svoje porušení ani po písemném upozornění Nájemce v dodatečné lhůtě pro nápravu, která nesmí být kratší než 30 (třicet) dnů od doručení upozornění Nájemce Pronajímateli;
- b) Parkovací stání se stanou bez zavinění Nájemce nezpůsobilá ke smluvenému účelu nájmu po dobu delší než 30 (třicet) dnů a Pronajímatel tento stav nenapraví ani po písemném upozornění Nájemce v dodatečné lhůtě pro nápravu, která nesmí být kratší než 15 (patnáct) dnů od doručení upozornění Nájemce Pronajímateli.

Výpovědní doba v případě výpovědi ze strany Nájemce činí 3 (tři) měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

9.3. Smluvní strany se dohodly, že po dobu, po kterou nemohou být Parkovací stání bez zavinění Nájemce vůbec užívána ke sjednanému účelu nájmu, není Nájemce povinen platit Nájemné. Po dobu, po kterou je bez zavinění Nájemce užívání Parkovacích stání Nájemcem k Účelu nájmu podstatně omezeno, má Nájemce nárok na přiměřenou slevu z Nájemného. Ujednáním dle tohoto odstavce není dotčeno ujednání dle odst. 3.3. Smlouvy, které je ve vztahu k tomuto odstavci ustanovením speciálním.

9.4. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, tato Smlouva a veškerá práva a povinnosti z ní vyplývající zanikají automaticky v případě, že dojde k ukončení Nájemní smlouvy (dohodou, výpovědí, uplynutím doby trvání nebo jiným způsobem).

10. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

10.1. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn přenechat Parkovací stání či kterékoli z nich do podnájmu či jiného úplatného nebo bezúplatného užívání třetí osobě a bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není oprávněn postoupit ani jinak převést na třetí osobu svá práva a své povinnosti z této Smlouvy ani tuto Smlouvu postoupit jako celek, ani učinit právní jednání za účelem přechodu této Smlouvy na třetí osobu;

tím není dotčeno oprávnění Nájemce umožnit krátkodobě bezúplatné využívání parkovacích míst třetími osobami – návštěvami Nájemce dle článku 7.6. výše.

- 10.2. Pronajímatel je oprávněn postoupit pohledávky z této Smlouvy nebo postoupit či převést tuto Smlouvu jako celek spolu s Jednotkou na třetí osobu a podpisem této Smlouvy dává Pronajímateli k tomuto převodu/postoupení svůj souhlas. V případě prodeje závodu či jeho části nebo přeměny společnosti Nájemce je Nájemce povinen tuto skutečnost oznámit Pronajímateli do 10 (deseti) dnů od nabytí účinnosti přechodu práv z této Smlouvy.
- 10.3. Smluvní strany výslovně shodně ujednávají, že Budova, Jednotka a Garáže nejsou ve smyslu § 2945 Občanského zákoníku hlídanými garážemi nebo zařízením podobného druhu a Pronajímatel tudíž neodpovídá Nájemci za jakékoli ztráty vozidel či škody vzniklé na vozidlech umístěných v Garážích, na příslušenství či obsahu vozidel. Za žádných okolností nelze mít za to, že jakékoli vozidlo bylo Pronajímatelem převzato do péče či úschovy.
- 10.4. Pronajímatel je oprávněn v případě provozní potřeby vyzvat Nájemce, aby po přechodnou dobu, která nebude delší než 1 (jeden) měsíc, užíval jiné parkovací stání v rámci Budovy nebo Jednotky (se srovnatelnými nebo lepšími prostorovými parametry) a určit dobu, po kterou tato změna parkovacího stání bude trvat, přičemž Nájemce je povinen této výzvě vyhovět. Nájemce je povinen na žádost ze strany Pronajímatele přeparkovat ve stanoveném termínu vozidlo na jiné parkovací místo. Pronajímatel je oprávněn v případě potřeby pomocí technických prostředků přemístit vozidlo stojící na Parkovacím stání na jiné parkovací místo.
- 10.5. Pronajímatel je oprávněn kdykoli změnit polohu, velikost, sestavu, vzhled, uspořádání a všechny ostatní aspekty Budovy či Jednotky a Nájemce souhlasí s tím, že Pronajímatel může čas od času uzavřít nebo omezit přístup do podzemních podlaží Budovy nebo Jednotky (tj. k Parkovacím stáním) z důvodu stavby, úprav, údržby, oprav, renovace a modernizace Budovy nebo Jednotky. Pokud Nájemce z takových důvodů nebude moci parkovat na Parkovacích stáních po dobu delší než 12 (dvanáct) hodin, má Nájemce nárok na přiměřenou slevu z Nájemného a Poplatku za služby.

11. DORUČOVÁNÍ

- 11.1. Písemnosti na základě této Smlouvy lze doručovat osobně, datovou schránkou, kurýrem nebo doporučenou poštou, a to:

- a) v případě Pronajímatele: CARPET INVEST s.r.o., Na poříčí 1079/3a, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, k rukám Ivany Hejčmanové a Jiřího Marouška, e-mail: hejcmanova@gesgroup.cz a marousek@gesgroup.cz
- b) v případě Nájemce na adresu Nájemce uvedenou na titulní straně této Smlouvy, k rukám Bc. Karoliny Götzové, vedoucí OHS, e-mail: karolina.gotzova@praha10.cz, tel.: 267 093 404;

nebo na jinou adresu, kterou Smluvní strana písemně oznámí druhé Smluvní straně.

- 11.2. Písemnost se považuje za doručenou v případě:

- a) převzetí adresátem;
- b) odmítnutí převzetí doporučeně zaslané zásilky adresátem;
- c) v případě nemožnosti doručení doporučeně zaslané zásilky adresátovi na adresu,

uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na adresu, kterou adresát odesílateli písemně předem sdělí, 3. (třetím) pracovním dnem ode dne odeslání písemnosti, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak 15. (patnáctým) pracovním dnem ode dne odeslání písemnosti.

12. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 12.1. Práva a povinnosti z této Smlouvy vyplývající a v této Smlouvě neupravená se řídí právním, řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.
- 12.2. Veškeré doplňky, změny nebo jiná ujednání týkající se této Smlouvy musí být učiněny v písemné formě, ve formě dodatků k této Smlouvě a musí být opatřeny podpisy obou Smluvních stran na téže listině.
- 12.3. Pokud bude některé z ustanovení obsažených v této Smlouvě shledáno z jakéhokoli důvodu a v jakémkoli ohledu neplatným, nicotným či nevymahatelným, neovlivní tato skutečnost v maximálním rozsahu přípustném zákonem jakékoli jiné ustanovení této Smlouvy a Smluvní strany se pokusí nahradit obsah takového ustanovení zněním, které neplatné, nicotné ani nevymahatelné nebude. Pokud bude jakékoli ustanovení obsažené v této Smlouvě neplatné, avšak bylo by platné, kdyby byla jeho určitá část zrušena, uplatní se takové ustanovení s příslušnou úpravou (kterou Smluvní strany provedou), která bude nezbytná k zajištění platnosti ustanovení.
- 12.4. Smluvní strany se dohodly, že v rozsahu povoleném právními předpisy České republiky se na tento smluvní vztah nepoužijí tato ustanovení Občanského zákoníku: § 558 odst. 2 (druhá věta), § 1898, § 1899; § 1995 odst. 2; § 2000, § 2050, § 2212, § 2223, § 2247, § 2253, § 2287, § 2303, § 2304, § 2311 a § 2314 Občanského zákoníku. Smluvní strany ujednávají, že případné námitky podané podle § 2314 Občanského zákoníku nezakládají právo Nájemce dále užívat Parkovací stání po dni, k němuž nájem skončil.
- 12.5. Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku. Smluvní strany ujednávají, že nejsou oprávněny odstoupit od této Smlouvy pouze z důvodu, že se změnila okolnosti, z nichž Smluvní strany při uzavření této Smlouvy vycházely do té míry, že po nich nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračovaly.
- 12.6. Součástí této Smlouvy je tato Příloha:
Příloha č. 1 – Plán podlaží
- 12.7. Tato Smlouva byla sepsána a podepsána ve 2 (dvou) vyhotoveních v českém jazyce, z nichž si každá Smluvní strana ponechá po 1 (jednom) vyhotovení.
- 12.8. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a jako takovou ji prosty omylu podepisují.
- 12.9. Uzavření této Smlouvy bylo na straně Nájemce projednáno a schváleno na 24. schůzi Rady Městské části Praha 10, konané dne 24. 8. 2023, usnesením č. 0574/RMČ/2023.

PODPISOVÁ STRANA NÁSLEDUJE

PODPISOVÁ STRANA SMLOUVY O NÁJMU PARKOVACÍCH STÁNÍ

V Praze dne 30.8.2023

 **RPI INVEST s.r.o.**

Jméno:  na Hejčmanová

Pozice: jednatelka

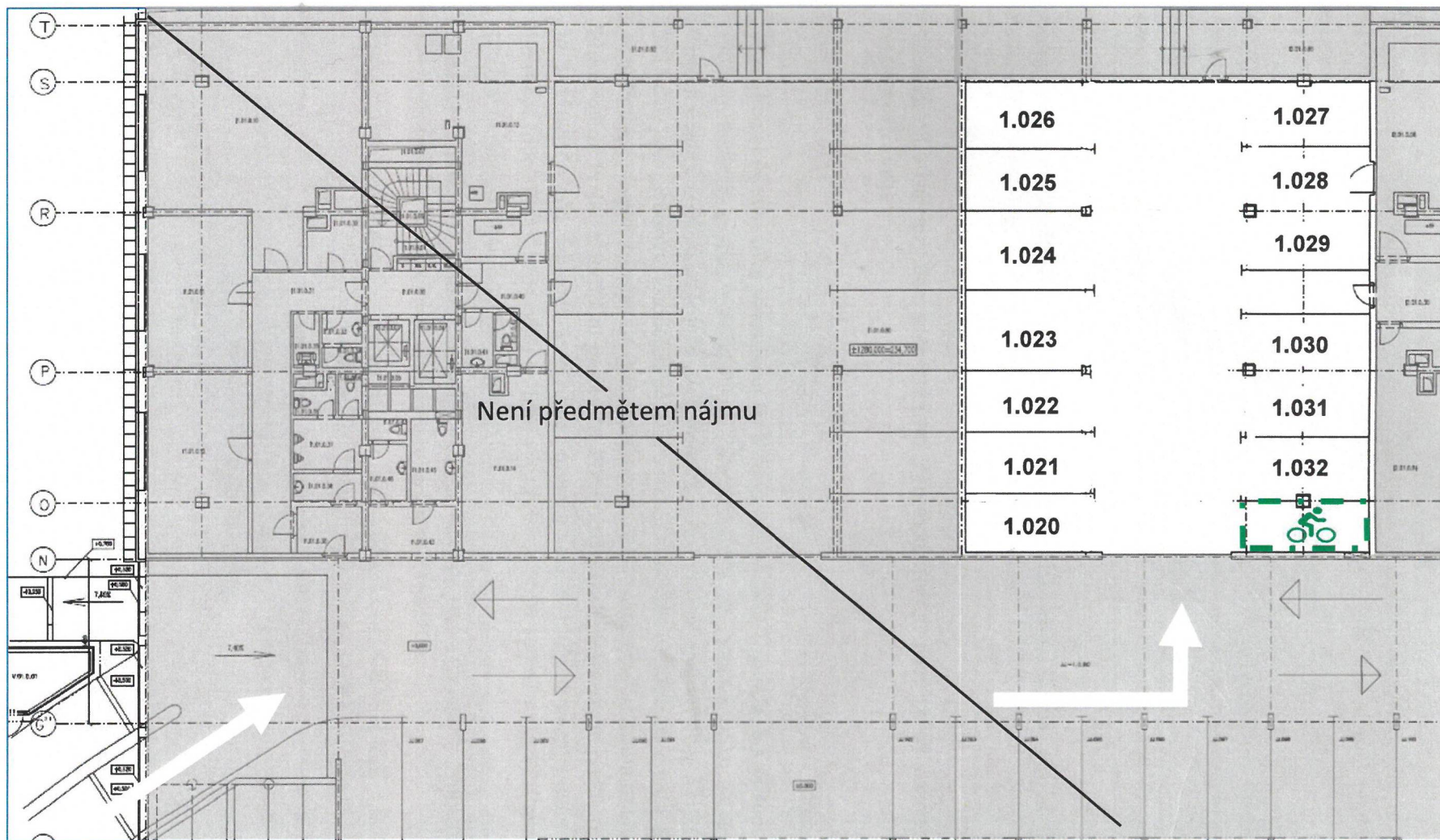
V Praze dne 28-08-2023

 **Městská část Praha 10**

Jméno: Ing. arch. Martin Valovič

Pozice: starosta





- kolárna / cyklobox – samostatná klec pod uzamčením