

## **Smlouva o nájmu nebytových prostor**

podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, uzavřená dne 1. června 2014, mezi smluvními stranami:

1. Target Real s.r.o., se sídlem na adrese Václavské náměstí 1, 110 00, Praha 1, IČ: 100 200 30, (dále jen „pronajímatel“) a
2. XYZ, se sídlem na adrese náměstí Svobody 1, 602 00, Brno, IČ: 300 200 10, (dále jen „nájemce“).

### **1. Předmět nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 107/56, v k.ú. Nové Město, jehož součástí je budova č.p. 1025, na adrese Národní třída 6 („budova“), zapsáno na listu vlastnictví č. 1175 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory, které se nachází v 5. a 6 nadzemním podlaží budovy o celkové výměře 558 m<sup>2</sup> („předmět nájmu“). Předpokládané datum kolaudace je 1. červenec 2014.
3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává nebytové prostory nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto nebytové prostory v souladu se zákonem a touto smlouvou.
4. Předmět nájmu je ke dni uzavření smlouvy ve stavu „shell and core“, který je blíže popsán v příloze č. 1. způsobem k obvyklému užívání.
5. Pronajímatel je povinen nejpozději do 15. června 2014 provést v předmětu nájmu stavební a jiné úpravy blíže popsané v příloze č. 2.

### **2. Účel a doba nájmu**

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu jako kancelář. Po dobu trvání nájmu se pronajímatel zavazuje neumožnit užívání prostor v budově následujícím obchodním společností, které mají stejný nebo obdobný předmět podnikání jako nájemce: A, B, C, D, E.
2. Nájem se uzavírá na dobu 5 let od odevzdání předmětu nájmu do užívání nájemci.
3. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu prodloužit za stejných podmínek, které jsou uvedeny v této smlouvě, o dalších 5 let, pokud doručí písemnou žádost o prodloužení nájmu nejpozději 1. ledna 2019.

### **3. Nájemné a jeho splatnost, náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost**

1. Nájemné za pronajímané nebytové prostory činí 100.000 Kč (slovy: sto tisíc korun českých) měsíčně. Poplatky za služby spojené s užíváním nebytových prostor jsou určeny ve výši 5 eur za každý m<sup>2</sup> využitelné plochy pronajatých nebytových prostor. Využitelná plocha pronajatých nebytových prostor je 400 m<sup>2</sup>.
2. Nájemné spojené s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen uhradit měsíčně předem nejpozději první pracovní den každého měsíce.
3. Nájemce má povinnost hradit nájemné v plné výši i po dobu, po kterou nebude možné předmět nájmu řádně užívat ke sjednanému účelu. Pokud nebude možné předmět nájmu řádně užívat ke sjednanému účelu po dobu delší než 6 měsíců, má nájemce právo od této smlouvy odstoupit.

#### **4. Předání předmětu nájmu**

Pronajímatel se zavazuje zabezpečit vydání kolaudačního souhlasu ze strany příslušného správního orgánu nejpozději k 1. červenci 2014. Pokud do této doby nebudou prostory zkolaudovány, může nájemce užívat prostory v rozsahu, který mu technický stav umožní nejpozději od 1. srpna 2014. Ohledně předání bude sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav pronajímané plochy v okamžiku předání, který podepíší obě smluvní strany.

#### **5. Jistota**

Smluvní strany se dohodly na tom, že řádné plnění veškerých povinností nájemce dle této smlouvy bude zajištěno složením částky ve výši 10.000 Kč („jistota“). Jistota bude zaplacená při podpisu smlouvy na shora uvedený účet pronajímatele. V případě prodlení nájemce s platbami nájemného, služeb a ostatních dlužných částek dle této smlouvy, včetně nákladů na uvedení prostor do původního stavu, je pronajímatel oprávněn použít složenou jistotu na úhradu tohoto dluhu. V tomto případě je nájemce povinen jistotu doplnit na původní výši nejpozději do 3 dnů po oznámení pronajímatele o čerpání jistoty. Nepoužitá část jistoty bude nájemci vrácena do 3 měsíců po ukončení této smlouvy a řádném předání vyklizeného předmětu nájmu.

#### **6. Údržba a opravy předmětu nájmu**

Nájemce se zavazuje předmět nájmu řádně udržovat ve stavu způsobilém k užívání a provádět úklid, péči a ostatní údržbu a opravy na vlastní náklady. To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace atd.), pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem.

#### **7. Odpovědnost nájemce**

Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu nebo v budově on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah, ledaže nájemce nezavinil vznik škody.

#### **8. Vrácení předmětu nájmu**

Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a ve stavu v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

#### **9. Vstupování pronajímatele a nájemce do předmětu nájmu**

Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímatel, nebo jím pověřené osoby mohli vstupovat do pronajatých prostor za účelem prohlídky kdykoliv v době od 9 do 17h v pracovních dnech. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu.

#### **10. Pojištění**

Nájemce je povinen uzavřít na své náklady pojištění proti ohni a pojištění proti potrubní vodě pro jím vnesená zařízení a ostatní věci včetně veškerých zásob zboží.

#### **11. Závěrečná ustanovení**

1. V případě převodu vlastnického práva k budově nebo její části, v níž se nachází předmět nájmu, na třetí osobu je nájemce oprávněn tuto smlouvu vypovědět.
2. Smluvní strana je oprávněna postoupit nebo převést svá práva či povinnosti z této smlouvy nebo je zatížit pouze s přechodným písemným souhlasem druhé smluvní strany.

3. Změny jakéhokoli druhu, které se týkají nájemního vztahu nebo předmětu nájmu jsou účinné pouze tehdy, pokud byly učiněny v písemné formě a byly právoplatně podepsány pronajímatelem a nájemcem.

*[nečitelný podpis]*

Pronajímatel

*[nečitelný podpis]*

Nájemce

Seznam příloh:

1. Popis stavu předmětu nájmu
2. Stavební úpravy předmětu nájmu
3. Výpis z obchodního rejstříku nájemce