

Smlouva o nájmu části nemovitosti

Smluvní strany:

Lagerris a.s.

se sídlem: Náměstí Republiky 1037/3, 110 00 Praha 1 – Nové Město, Česká republika
zastoupen: JUDr.Andrejem Farkašem, PhD., člen správní rady
IČ: 043 21 146
DIČ: CZ04321146
zápis v OR: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 20878
bankovní spojení:
číslo účtu:
IBAN:
SWIFT:

plátce DPH

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

SLOVAKIA TRAVEL

se sídlem: Lamačská cesta 8, 833 04 Bratislava, Slovenská republika
zastoupen: Ing. Václav Míka, generální ředitel
IČ: 536 67 506
DIČ: 2121468976
bankovní spojení:
IBAN:

iná osoba registrovaná pre daň

(dále jen „**nájemce**“)

uzavírají podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“), tuto

smlouvu o nájmu části nemovitosti

(dále jen „**smlouva**“)

Smluvní strany, vědomy si svých povinností v této smlouvě obsažených a s úmyslem být touto smlouvou vázány, dohodly se na následujícím znění smlouvy:

Čl. I

Úvodní ujednání

- 1.1 Smluvní strany prohlašují, že splňují veškeré podmínky a požadavky v této smlouvě stanovené a jsou oprávněny tuto smlouvu uzavřít a řádně plnit povinnosti v ní obsažené.
- 1.2 Každá ze smluvních stran prohlašuje, že není v úpadku ani v likvidaci, a že nebylo vůči ní zahájeno trestní řízení ani insolvenční řízení.
- 1.3 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným, výhradním a neomezeným vlastníkem pozemku parc. č. 484/5, v obci Praha, zapsaného na LV č. 6702, k. ú. Nové Město, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, jehož součástí je budova č. p. 1037, č. o. 3 na náměstí Republiky (dále jen „nemovitost“), a že pronajímatel je oprávněn část nemovitosti specifikovanou v čl. II této smlouvy nájemci pronajmout, a že nemovitost není zatížena takovým způsobem, který by bránil jejímu řádnému užívání nájemcem dle této smlouvy.

Čl. II

Předmět smlouvy

- 2.1 Pronajímatel za podmínek této smlouvy nájemci pronajímá část nemovitosti, a to část kancelářských prostor o výměře 29,4 m², a část vedlejšího prostoru o výměře 6,65 m², celkem 36,05 m² (dále jen „**předmět nájmu**“) pro umístění zařízení dle ustanovení čl. 3.1 této smlouvy. Grafické vymezení předmětu nájmu je znázorněno na výkresu půdorysu, který tvoří přílohu č.2 této smlouvy. Pronajímatel za podmínek této smlouvy nájemci rovněž pronajímá část nemovitosti, a to parkovací stání č.5 na nádvoří budovy, jak je vyznačeno na přiloženém plánu, který tvoří přílohu č.3 této smlouvy.
- 2.2 Nájemce je s technickým stavem předmětu nájmu seznámen a smluvní strany konstatují, že je plně způsobilý ke smluvenému užívání.
- 2.3 Odevzdání a převzatí předmětu nájmu bude vykonané písemnou protokolům, které bude obsahovat aj přesné vyznačení předmětu nájmu. Odevzdání a převzatí předmětu nájmu se uskuteční v termínu k 3.1.2022.

Čl. III

Účel nájmu

- 3.1 Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu za účelem umístění a využívání kancelářských, vedlejších, výstavních a reprezentačních prostor. Nájemce je oprávněn užívat parkovací stání za účelem parkování osobního automobilu.

Čl. IV

Doba nájmu

- 4.1 Nájem se sjednává na dobu určitou, od 03.01.2022 do 31.3.2022.

Čl. V

Nájemné a platby za služby

- 5.1 Smluvní strany si sjednávají celkovou výši nájemného 26.360,- Kč (Slovy: dvacetšesttisícšedesát korunčeských) za měsíc. K nájemnému bude připočtena DPH ve smyslu platných právních předpisů.
- 5.2 Neaplikováno.
- 5.3 Nájemné dle ustanovení čl. 5.1 této smlouvy bude hrazeno **měsíčně**. Nájemné je splatné bezhotovostně ve prospěch bankovního účtu pronajímatele uvedeného v záhlaví této smlouvy, **a to k 5. dni** měsíce, za které se nájemné hradí na základě faktury pronajímatele, která bude doručena nájemci.
- 5.4 Nájemce bude pronajímateli taktéž platit měsíční zálohu ve výši 3.000,- Kč (Slovy: třítisíce korunčeských) na společné poplatky (dále jen „Poplatek za služby“) za služby uvedené v **příloze č. 1 k této smlouvě** („Služby“). Poplatek za služby bude hrazen měsíčně, a to k **5. dni** příslušného měsíce na základě zálohové faktury vystavené pronajímatelem.
- 5.5 Pronajímatel jednou ročně (v závislosti od podmínek dodávatelů služeb i více krát ročně) poskytne konečný účet a konečnou fakturu za Poplatek za služby za příslušné období s uvedením (a) svých výdajů souvisejících se všemi částmi Poplatku za služby za příslušné období, (b) poměrné části těchto výdajů, které má uhradit Nájemce (podle procentuálních částek v příloze č. 2), (c) zálohy zaplacené nájemcem na Služby podle článku 5.4 a (d) výše případné částky zbývající k uhrazení nájemcem nebo přeplatku nájemce. Při případném přeplatku z konečné faktury je pronajímatel povinen uhradit nájemci tento přeplatek do 30 dní od vystavení konečné faktury. Při případném nedoplatku z konečné faktury je nájemce povinen uhradit pronajímateli tento nedoplatek do 30 dní od vystavení faktury.
- 5.6 Za den platby je považován vždy den připsání příslušné platby na účet pronajímatele.
- 5.7 Bude-li nájem zahájen nebo ukončen v průběhu kalendářního měsíce, je nájemce oprávněn uhradit pouze částku ve výši přiměřené délce trvání nájmu v daném kalendářním měsíci.
- 5.8 V případě prodloužení nájmu s platbami dle této smlouvy je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat úrok z prodloužení ve výši 0,03 % dlužné částky za každý započatý den prodloužení s platbou.

Čl. VI

Vklad kauce

- 6.1 Neaplikováno.

Čl. VII

Práva a povinnosti smluvních stran

- 7.1 Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně a v souladu s touto smlouvou, dbát o jeho dobrý stav a provádět jeho běžnou údržbu na vlastní náklady. Pokud přesto dojde zaviněním nájemce ke škodám na majetku pronajímatele, je nájemce povinen tyto škody nahradit, a to především uvedením do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Pronajímatel umožní po celou dobu nájmu nájemci předmět nájmu nerušeně užívat.

- 7.2 Nájemcem provedené úpravy předmětu nájmu, či jiné další úpravy provedené se souhlasem pronajímatele, které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, bude po dobu trvání této smlouvy odepisovat nájemce. Pronajímatel se zavazuje, že nezvýší vstupní cenu předmětu nájmu o hodnotu těchto úprav.
- 7.3 Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu nájmu za účasti odpovědného zástupce nájemce, což mu nájemce na požádání umožní. Pronajímatel uvědomí nájemce o zamýšlené kontrole alespoň 5 pracovních dnů před jejím konáním písemnou formou. Nájemce je povinen vyvinout potřebnou součinnost k realizaci kontroly předmětu nájmu pronajímatelem dle ustanovení tohoto čl. 7. 3 smlouvy.
- 7.4 Pronajímatel neponese žádnou odpovědnost za žádné zdravotní nebo majetkové újmy a za těžkosti, potíže nebo překážky, které mohou být způsobeny Nájemci, jeho zaměstnancům, zástupcům nebo návštěvníkům Pronajímaných prostor z důvodu jakéhokoli jednání nebo opominutí jakéhokoli jiného nájemce, uživatele nebo obyvatele jakékoli části Nemovitosti ani v souvislosti s nimi.
- 7.5 Pronajímatel nebude odpovídat za žádné přerušení poskytování žádné ze Služeb nebo dodávky energií způsobené jejich poskytovateli včetně mimo jiné dodavatelů vody, elektřiny, plynu, poskytovatelů telefonních služeb, společností zajišťujících odvod odpadních vod a jakýchkoli jiných poskytovatelů veřejných služeb, pokud toto přerušení nebude způsobeno neuhrazením platby jakémukoli poskytovateli ze strany Pronajímatele do termínu její splatnosti. Pronajímatel vynaloží náležitou snahu, aby zajistil co nejdřívější ukončení tohoto přerušení. Žádné takovéto přerušení nebude Nájemce zprošťovat žádné povinnosti podle této Nájemní smlouvy, ani opravňovat požadovat slevu na Nájemném nebo náhradu škody.
- 7.6 Nájemce nebo jím pověřený subjekt je oprávněn k přístupu do předmětu nájmu, a to 24 hodin denně, 7 dní v týdnu.
- 7.7 Nájemce prohlašuje, že neumístí do předmětu nájmu žádné své příslušenství nebo zařízení a technologii, která nespĺňují veškeré podmínky a normy dle závazných předpisů, nutné pro jejich provoz v České republice.
- 7.8 Neaplikováno.
- 7.9 Pronajímatel pojistí Nemovitost proti všem rizikům, proti jakým by ji pojistil náležitě prozíravý pronajímatel v České republice (avšak pro vyloučení pochybností vyjma terorismu, i když by bylo náležitě prozíravé pojistit ji proti němu) u renomované pojišťovny oprávněné poskytovat pojištění v České republice, přičemž toto pojištění bude kryt také ztrátu na nájemném, jestliže se Pronajímatel takto rozhodne.
- 7.10 Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.
- 7.11 Pronajímatel předá nájemci nezbytný počet klíčů potřebných pro přístup k předmětu nájmu. Pronajímatel v případě změny zámků oznámí nájemci změnu a předá nájemci nové klíče potřebné pro přístup k předmětu nájmu.
- 7.12 Pronajímatel se zavazuje po dobu nájmu neprovádět na nemovitosti anebo předměte nájmu žádné stavební úpravy, které by nájemci významně omezily užívání předmětu nájmu, popř. by zásadním způsobem narušily funkčnost a provozuschopnost zařízení, aniž by si takové stavební úpravy předem písemně odsouhlasil s nájemcem.

Čl. VIII

Ukončení smlouvy

8.1 Vypovědět smlouvu je možné jen písemnou výpovědí z následujících důvodů:

8.1.1 nájemcem:

- a) pokud pronajímatel i přes písemnou výzvu nájemce k nápravě závažně porušuje ustanovení této smlouvy a porušení smlouvy trvá déle než 1 měsíc od doručení výzvy k nápravě pronajímateli,
- b) pokud se předmět nájmu stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý k užití dle účelu této smlouvy,
- c) pokud příslušný stavební úřad neprodlouží možnost užívání předmětu nájmu k užití dle účelu této smlouvy, pokud takové povolení bylo vydáno na dobu určitou.

8.1.2 pronajímatelem:

- a) pokud nájemce přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě podstatně porušuje ustanovení této smlouvy a porušení smlouvy trvá déle než 1 měsíc od doručení výzvy k nápravě nájemci,
- b) pokud nájemce provádí stavební úpravy nemovitosti bez souhlasu pronajímatele, a tyto stavební úpravy neodstraní do 30 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k jejich odstranění,
- c) pokud bylo z důvodů, které nejsou na straně pronajímatele, pravomocně rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu nájemcem,
- d) pokud nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou a s platnými zákony a přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě neodstraní tento závadný stav do 30 dnů ode dne doručení výzvy k nápravě nájemci,
- e) pokud je nájemce bezdůvodně více než o 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo poplatku za služby a pronajímatel jej písemně vyzval k zaplacení dlužného nájemného nebo poplatku za služby se stanovením dodatečné 30 denní lhůty k platbě, přičemž nájemce nájemné anebo poplatek za služby neuhradil ani v takové dodatečné lhůtě.

8.2 Výpovědní doba činí v případech podle čl. 8.1 této smlouvy 3 měsíce a počíná běžet posledním dnem kalendářního měsíce, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně a končí uplynutím posledního dne posledního kalendářního měsíce výpovědní doby.

8.3 Smluvní strany sa dohodli, že kromě důvodů uvedených v v čl. 8.1 této smlouvy, mohou smluvní strany písemne vypovědět této smlouvu aj bez uvedení důvodu. V takovém případě výpovědní doba činí 6 měsíců a počíná běžet posledním dnem kalendářního měsíce, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně a končí uplynutím posledního dne posledního kalendářního měsíce výpovědní doby.

8.4 Strany tímto vylučují aplikaci ustanovení § 573 občanského zákoníku, v němž je upravena domněnka doby dojití zásilky.

8.5 Po ukončení účinnosti této smlouvy je nájemce povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém byl v době, kdy jej nájemce převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení,

nedohodnou-li se smluvní strany při ukončení smlouvy jinak, a to do 10 dnů od ukončení účinnosti této smlouvy.

Čl. IX

Změna smluvních stran

- 9.1 V návaznosti na ustanovení § 2221 občanského zákoníku, práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v plném rozsahu přecházejí na případné právní nástupce obou původních smluvních stran.
- 9.2 Dochází-li k převodu vlastnického práva či spoluvlastnického podílu na nemovitosti, je pronajímatel povinen seznámit před převodem vlastnického práva příslušného nabyvatele vlastnického práva či spoluvlastnického podílu se zněním této smlouvy.

Čl. X

Závěrečná ujednání

- 10.1 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem následujícím po dni jejího prvního zveřejnění v Centrálním registru smluv vedeném Úřadem vlády SR podle § 47a odst. 1 Občanského zákoníku SR a § 5a zákona č.211/2000 Sb. z. SR o svobodném přístupu k informacím a o změně a doplnění některých zákonů v znění pozdějších předpisů.
- 10.2 Smluvní strany se dohodly, že pro kontakt ve věcech týkajících se této smlouvy budou využívat tyto kontaktní osoby:
- 10.2.1 za pronajímatele:
- , e-mail: , tel.:
- 10.2.2 za nájemce:
- , e-mail: , tel:
- V případě bezpečnostního incidentu či jiné události v souvislosti s touto smlouvou je pronajímateli k dispozici 24 hodin denně dispečink nájemce na tel. .
- 10.3 Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich úplné a výlučné vzájemné ujednání týkající se předmětu této smlouvy. Okamžikem nabytí účinnosti této smlouvy pozbývají platnosti veškerá ústní a písemná ujednání mezi smluvními stranami, týkající se předmětu této smlouvy, s výjimkou dohod a smluv, na které tato smlouva výslovně odkazuje. Právní jednání smluvních stran z této smlouvy vyvolává jen ty právní následky, které jsou v ní vyjádřeny, jakož i právní následky plynoucí ze zákona. Pronajímatel na sebe přebírá nebezpečí změny okolností.
- 10.4 Žádné zamýšlené změny této smlouvy nebudou platné ani účinné, pokud nebudou učiněny písemnými vzestupně číslovanými dodatky k této smlouvě podepsanými zástupci obou smluvních stran. Změna čísla smlouvy, čísla účtu kterékoli ze smluvních stran a kontaktních osob není důvodem k uzavírání dodatku ke smlouvě. Tyto změny budou druhé smluvní straně oznamovány písemnou formou, jako doporučené psaní, a to osobou oprávněnou jménem oznamující strany jednat.

- 10.5 Je-li některé z ujednání této smlouvy neplatné, zdánlivé nebo nevynutitelné či stane-li se takovým v budoucnu, je či bude neplatné, zdánlivé nebo nevynutitelné pouze toto ujednání a platnost a vynutitelnost ostatních ujednání zůstane nedotčena, pokud z povahy, obsahu nebo z okolností, za jakých bylo takové ujednání přijato, nevyplyvá, že tuto část nelze oddělit od ostatních ujednání této smlouvy. Smluvní strany se zavazují takové ujednání bez zbytečného odkladu nahradit ujednáním bezvadným, které bude v nejvyšší možné míře odpovídat obsahu a účelu ujednání vadného.
- 10.6 Vylučuje se povinnost smluvních stran poskytnout v případě výpovědi nájmu odstupné. Vylučuje se právo v případě porušení této smlouvy zadržet jakýkoliv majetek druhé smluvní strany.
- 10.7 Smluvní strany tímto prohlašují, že ve smyslu ustanovení § 1764 občanského zákoníku na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádná ze Smluvních stran tedy není oprávněna domáhat se po jiné Smluvní straně a/nebo soudně obnovení jednání o této smlouvě, změny či zrušení této smlouvy, či jakékoliv smlouvy uzavřené na jejím základě či v souvislosti s ní z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech smluvní strany, Pro vyloučení pochybností smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 1755 a 1756 občanského zákoníku.
- 10.8 Strany tímto vylučují aplikaci ustanovení § 2315 občanského zákoníku, v němž je upravena náhrada za převzetí zákaznické základny.
- 10.9 Nedílnou součástí smlouvy tvoří této příloha:

Příloha č. 1: Specifikace služeb

Příloha č. 2: Grafické vymezení předmětu nájmu

Příloha č. 3: Vyzančení parkovacího stání

- 10.10 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom (1) vyhotovení.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho k ní připojují svoje podpisy.

Nájemce

Pronajímatel

V dne2021

V dne2021

.....
Slovakia Travel

Ing. Václav Míka
generální ředitel

.....
Lageris a.s.

JUDr. Andrej Farkaš, PhD.
člen správní rady