

# Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená mezi

**NEDFORM s.r.o.**

Se sídlem: Hranická 20/20, Krásno nad Bečvou, 757 01 Valašské Meziříčí

IČO : 25383973

DIČ : CZ25383973

číslo účtu : 160128601/0300 vedený u Československé obchodní banky, a.s.

zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 17069,

jednající : **Ing. Petr Bajgar**

ve funkci : jednatel

kontakt : areál NEDFORM s.r.o., Antušкова 266, 256 01 Benešov

**dále jen „Pronajímatel“**

a

**Česká pirátská strana**

Na Moráni 360/3, 180 02 Praha 2

IČO : 713 39 698

číslo účtu : 2100643125/2010

jednající : **Ing. Jan Lička**

ve funkci : oprávněný k zastupování (oprávnění je přílohou smlouvy)

**dále jen „Nájemce“**

uzavírají v souladu s ustanovením § 2302 a násl. Zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, tuto smlouvu.

## I.

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel je podle výpisu z katastru nemovitostí výlučným vlastníkem budov č.p. 266 postavené na pozemku č. parc. 1625/3 včetně nebytové budovy „SO“, nacházející se v podlaží 01 v areálu č.p. 266 v ulici Antušкова č.p. 266, v obci Benešov, část obce Benešov, katastrální území Benešov, zapsané na listu vlastnictví č. 1533 Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov. List vlastnictví pronajímatele je připojen jako příloha č. 1. Pronajímatel zaručuje, že má platný vlastnický titul k budově a k pronajímaným prostorám a že proti tomuto majetku nebyl vznesen žádný restituční nárok. Pronajímatel dále zaručuje, že



předmětné prostory nejsou zatíženy jakýmkoli nájemními právy, ať již na základě ústních či písemných ujednání, a že nájemce bude jejich výlučným a faktickým uživatelem nejpozději ode dne 1.2.2021.

2. Smluvní strany prohlašují, že jsou zcela bez problémů schopné splácet své splatné závazky, že si nejsou vědomy, že by byly dlužníky v insolvenčním řízení, nejsou v úpadku ani takový návrh nebyl u nich zamítnut pro nedostatek majetku, nepřipravuje se vstup společnosti do likvidace, a to bez ohledu na to, zda jsou tyto skutečnosti zapsány v obchodním rejstříku, a vzájemně si odpovídají za škody, které by jim vznikly nesprávností tohoto prohlášení.
3. Smluvní strany, resp. jejich zástupci, prohlašují, že jsou oprávněni vstupovat do právních vztahů, že jsou oprávněni činit veškeré právní úkony, které jsou předmětem této smlouvy, a že jsou k nim plně způsobilí.
4. Pronajímatel a nájemce se společně dohodli na uzavření této nájemní smlouvy (dále jen „smlouva“), na jejímž základě pronajímatel přenechává nájemci do nájmu nemovitost prostory budovy „S1“ podlaží 01 – objekt 1625/3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné, to vše za podmínek stanovených v této smlouvě níže.
5. V budově uvedené v odst. 1 pronajímá pronajímatel nájemci prostory: zasedací místnost : 55m<sup>2</sup>, kancelář : 28 m<sup>2</sup>, kuchyňka : 6,5 m<sup>2</sup>, chodba : 28 m<sup>2</sup>, soc.příslušenství : 4 m<sup>2</sup>, recepce : 37 m<sup>2</sup>, vstupní chodba : 6 m<sup>2</sup>, **celková výměra : 164,5 m<sup>2</sup>** pronajatých nebytových prostor je vyznačena v připojeném plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha (dále jen „Nebytový prostor“).
6. Součástí smlouvy o nájmu je i samostatný vchod z ul. Antušкова, a umožnění přístupu na část pozemku 1626/1 o výměře zpevněné plochy circa 100 m<sup>2</sup> a nezpevněné plochy 600 m<sup>2</sup>, vymezenou plotem a železniční tratí, s vraty na dálkové ovládání (dále jen „Zázemí“). Pozemek není předmětem nájmu. Projeví-li Nájemce zájem o trvalé užívání Zázemí, bude toto upraveno Dodatkem Smlouvy v dalším smluvním období.
7. Nájemce prohlašuje, že se důkladně seznámil s pronajatými prostory a že jsou vhodné pro účely předmětu činnosti nájemce. Nájemce prohlašuje, že bude prostory využívat v souladu se všemi obecně platnými předpisy. Nájemce prohlašuje, že v pronajatých prostorech nebude vykonávat činnost takového charakteru, která by svým hlukem, vibracemi, apod. omezovala ostatní nájemníky v pronajatých kancelářských prostorech nebo dokonce znemožňovala pronájem těchto prostor.



## II.

### Doba nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá od 1.9.2022.
2. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou do 30.8.2023 a automaticky se prodlužuje o další roční období, pokud ji jedna ze smluvních stran nevypoví.

V případě, že ani jedna ze stran neoznámí druhé straně písemně, alespoň dva měsíce před uplynutím této lhůty, že si nepřeje pokračovat v nájmu, obnovuje se tato smlouva vždy na 1 rok.

## III.

### Nájemné, úhrada za plnění spojená s užíváním Nebytového prostoru a způsob platby

1. Nájemné se sjednává mezi smluvními stranami ve výši **15.140,- Kč měsíčně** (slovy patnáct tisíc stočtyřicet korun českých) (dále jen „nájemné“). Nájemné je splatné vždy k 15. dni daného měsíce, za nějž úhrada náleží.
2. Služby za dodávku pitné vody, svod dešťových vod, ostraha objektu (dále jen „paušální služby“) jsou zahrnuty v ceně nájemného.
3. Cena nájemného nezahrnuje elektrickou energii a plyn. Energie budou vždy fakturovány na konci měsíce dle skutečné spotřeby a přepočtu nájemní plochy.
4. Za okamžik zaplacení strany sjednávají den, kdy budou sjednané částky připsány na účet pronajímatele.
5. Pronajímatel je oprávněn jednou ročně zvýšit nájemné o výši inflace publikované českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok zasláním písemného oznámení Nájemci na adresu sídla společnosti.
6. Neplacení nájemného po dobu 3 měsíců a více se má za hrubé porušení této smlouvy a je důvodem k okamžité výpovědi ze smlouvy s výpovědní lhůtou 1 měsíce.

## IV.

### Práva a povinnosti smluvních stran

#### 1. Pronajímatel:

- a) má právo na placení sjednaného nájemného a úhrad za služby ve sjednané době řádně a včas, dle této smlouvy.
- b) Má právo vstupu do Nebytového prostoru za účelem ověření, zda je Nebytový prostor užíván řádným způsobem a za účelem kontroly, zda nedochází ke škodám na něm. Je však povinen dohodnout datum vstupu předem.
- c) Má povinnost předat Nebytový prostor ve stavu způsobilém k užívání a zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním Nebytového prostoru po dobu nájmu.





- d) Má právo, v případě, že nájemce nevyklidí Nebytový prostor do 7 dnů po ukončení nájmu dle této smlouvy a dojde k prodlení s předáním, Nebytový prostor otevřít a za přítomnosti svědka jej vyklidit, dále pak věci nájemce a osob, které s ním Nebytový prostor užívají, uskladnit, a to na nebezpečí a náklady nájemce. S tímto postupem nájemce souhlasí a svým podpisem na této smlouvě níže dává pronajímateli plnou moc k takovému jednání.
- e) Odstraní bez zbytečného odkladu závady, které mu byly nájemcem nahlášeny, a které brání řádnému užívání Nebytového prostoru. Toto ustanovení se nepoužije v případě drobných závad nebo závad způsobených nájemcem nebo osobami, kteří se v Nebytovém prostoru nacházejí.

## 2. Nájemce:

- a) je oprávněn po dobu trvání této smlouvy Nebytový prostor užívat pouze ke své obchodní činnosti, Nebytový prostor řádným způsobem udržovat a provádět běžnou údržbu a drobné opravy na své náklady, platit sjednané nájemné a úhradu za služby řádně a včas dle ustanovení této smlouvy.
- b) Jestliže bude nájemce se souhlasem pronajímatele investovat svoje prostředky v rozsahu podle zvláštní dohody smluvních stran do zlepšení a zvýšení hodnoty pronajatých prostor, souhlasí pronajímatel s tím, aby si je daňově odepisoval nájemce.
- c) Není oprávněn přenechat Nebytový prostor nebo její část jiné osobě k užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- d) Je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v Nebytovém prostoru, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá v plné výši za škodu, která takto vznikla.
- e) Nájemce je povinen si neprodleně po uzavření této smlouvy zajistit pojištění svého majetku a pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou nájemcem, a to zejména na majetku a zdraví třetí osoby. Pojištění budovy zajištěné pronajímatelem se nevztahuje na vybavení a zařízení nájemce.
- f) Je povinen umožnit pronajímateli prohlídku Nebytového prostoru za účelem ověření, zda je Nebytový prostor užíván řádným způsobem a za účelem kontroly, zda nedochází ke škodám na něm.

## V.

### Skončení nájmu

- 1. Nájem končí zejména uplynutím doby, na níž byla sjednána nebo písemnou dohodou stran. V případě porušení povinností stanovených touto smlouvou nájemcem, má právo pronajímatel od smlouvy jednostranně odstoupit ve lhůtě 3 měsíců, když právní účinky odstoupení nastávají dnem doručení oznámení pronajímatele o odstoupení od smlouvy nájemci (ve sporných případech se má za to, že oznámení o odstoupení bylo doručeno třetího dne ode dne jeho odeslání, odevzdání poště)



2. Nájemce je povinen v den skončení nájmu Nebytový prostor vyklidit a odevzdat jej pronajímateli vyklizený, uklizený a ve stavu, v jakém Nebytový prostor převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě, a zároveň je povinen předat příslušenství, tj. zejména vybavení a zařízení a klíče od všech uzamykatelných prostor. Škody na Nebytovém prostoru je nájemce povinen pronajímateli uhradit nebo je odstranit na své náklady. Ve vyklizeném Nebytovém prostoru se nebudou nacházet žádné movité věci, na které by si nájemce činil dodatečně nárok.

## VI.

### Ostatní ujednání

1. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
2. Práva a povinnosti pronajímatele přecházejí na nového vlastníka Nebytového prostoru.
3. Písemnosti se doručují doporučenou poštou nebo kurýrem na adresu uvedenou v záhlaví. Za den doručení se považuje den přijetí zásilky, odmítnutí zásilky, nebo den jejího uložení na poště.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti ke dni jejího podpisu oběma stranami.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, kdy každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
6. Součástí této smlouvy se stane předávací protokol Nebytového prostoru.
7. Veškeré dodatky k této smlouvě musí být v písemné formě, musí být schváleny a podepsány oběma stranami.

Smluvní strany prohlašují a svými podpisy stvrzují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní ani za jinak nevýhodných podmínek.

V ..... Benešová ..... dne 4.8.22

V ..... Benešová ..... dne 4.8.22



Pronajímatel



Nájemce