

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

objekt č.: 428
prostor č.: 302

I. Smluvní strany

Pronajímatel:

Společenství vlastníků Angelovova 3166-3171

sídlo: Angelovova 3169/7, PSČ 143 00 Praha 412

zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeném u Městského soudu v Praze, v oddílu S, vložka číslo 7918
IČO:75107961

bankovní spojení: ČSOB,a.s.,

č. ú. 217716720/0300

jménem společenství jedná – předseda výboru Ing. Jaroslav Novotný
místopředseda výboru Miroslav Štefl

/ dále jen pronajímatel /

a

Nájemce:

CPI Moravia Books s.r.o.

sídlo: Brněnská 1024, 691 23 Pohořelice

IČO: 63997703, DIČ: CZ63997703

zastoupená: Jürgenem Heistersem, ředitelem

zapsaná v Obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, odd. C, vlož. 23210

II.

Předmět nájmu

Pronajímatel, který je vlastníkem uvedeného prostoru v domě č.p. 3171, objekt č. 428, v ul. Angelovova v Praha 4 - Modřany, pronajímá nájemci tento nebytový prostor k účelu v rozsahu živnostenského oprávnění.

Číslo prostoru	Popis prostoru	Účel pronájmu	Umístění v domě	Plocha prostoru v m ²	Koef. dle vyhl. č. 372/2001 Sb. v plat. znění	Přepočtená podlahová pl.prostoru v m ²
302	Společný prostor	kancelář	3171	18,37	1,2	22,04
	Celkem			18,37	1,2	22,04

III.

Výše nájemného, cena za služby a jejich splatnost

- 1) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli **měsíční nájemné ve výši 3 200 Kč.**
- 2) **Měsíční úhrada za služby (paušál)** je stanovena na základě obecně platných cenových předpisů ve výši **800 Kč.**
- 3) Úhrady za nájem a za služby (zálohy) jsou splatné měsíčně, nejpozději do 15. dne běžného měsíce. Dnem úhrady platby se rozumí den odepsání z účtu nájemce.
- 4) První platba za období od 1.4.2015 do 30.4.2015 ve výši **4 000 Kč** bude nájemcem uhrazena do 15.4.2015.
- 5) Doplatky nebo přeplatky podle vyúčtování záloh budou provedeny v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

- 6) Nájemné a úhrada za služby, včetně doplatků, budou placeny následujícím způsobem:
Převodním příkazem na účet pronajímatele u : ČSOB, a.s.,
č. ú. 217716720/0300, var. symbol 4280630205, specifický symbol 103
- 7) Pronajímatel je oprávněn po předchozím oznámení jednostranně upravit výši záloh odpovídající změně ceny služby nebo na základě změny dané příslušným cenovým předpisem, rozhodnutí cenového orgánu nebo z důvodu změny rozsahu či kvality služby. Úpravu výše záloh je pronajímatel oprávněn provést k 1. dni měsíce následujícího po měsíci, kdy vznikl důvod pro změnu výše záloh. Při úpravě záloh a při vyúčtování služeb se postupuje podle příslušných právních předpisů a platných směrnic správce objektu, tj. SBD Pokrok.
- 8) Pronajímatel je oprávněn v případě uzavřených smluv na dobu neurčitou stanovit novou výši nájemného pro každý kalendářní rok nájmu od 1.4. minimálně o míru inflace vyhlášenou ČSÚ, nejvýše však do výše obvyklé za obdobný nebytový prostor v místě a době nájmu.
- 9) V případě prodlení nájmu s úhradou nájemného a úhradou za poskytování služeb s nájmem spojených je pronajímatel oprávněn požadovat dohodnutou smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý měsíc prodlení a vedle toho požadovat úplnou náhradu případné škody.

IV.

Doba nájmu

- 1) **Nájem se sjednává od 1.4.2015 na dobu určitou, a to do 31.12.2015**
- 2) **Nájem sjednaný na dobu určitou** může být ukončen dohodou nebo může být ukončen písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce z jakéhokoliv důvodu nebo bez udání důvodu s **dvouměsíční** výpovědní lhůtou běžící od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi
- 3) V případě ukončení nájmu je nájemce povinen nejpozději 1 pracovní den po skončení nájmu nebytový prostor protokolárně odevzdat pronajímateli vyklizený a vyčištěný s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a s přihlédnutím ke stavebním úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele, pokud nebude dohodnuto jinak. V případě prodlení s vyklizením nebytového prostoru je pronajímatel oprávněn požadovat dohodnutou smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý den prodlení a vedle toho požadovat úplnou náhradu případné škody.
- 4) Pokud do jednoho měsíce od uplynutí výpovědní lhůty nájemce nebytový prostor nevyklidí, nevyčistí a nepředá, je pronajímatel oprávněn prostor vyklidit a uskladnit věci v zákonné lhůtě na náklady nájemce.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 1) Předání a převzetí nebytového prostoru při vzniku i zániku nájmu provedou společně smluvní strany protokolárně.
- 2) Veškeré opravy a úpravy uvnitř nebytového prostoru zajistí nájemce na vlastní náklady v souladu s právními předpisy a normami, nebude-li dohodnuto jinak.
- 3) Veškeré stavební úpravy nebytového prostoru podléhající ohlášení stavby nebo stavebnímu povolení může nájemce provádět jen na vlastní náklady a na základě předchozího souhlasu pronajímatele. Po skončení nájmu nemá nájemce nárok na úhradu nákladů na zhodnocení nebytového prostoru.
- 4) Nájemce je povinen
 - a) na vlastní náklady udržovat nebytový prostor v řádném stavu a udržovat v okolí nebytového prostoru pořádek a čistotu,
 - b) spotřebu elektrické energie hradit přímo dle skutečného odběru
 - c) na vlastní náklady odstranit závady a poškození, které v nebytovém prostoru nebo v domě způsobil on sám nebo osoby, které tam s jeho souhlasem nebo vědomím vstoupily,
 - d) osobně otvírat vstupní dveře svým zákazníkům při příchodu a odchodu z objektu
 - e) dodržovat bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy,

- f) po předchozí výzvě umožnit pronajímateli vstup do pronajatého prostoru za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy a za účelem provedení údržby, oprav či kontroly elektrického, plynového, vodovodního a jiného vedení, je-li toho zapotřebí, a dále za účelem provedení odečtu hodnot naměřených na příslušných měřících zařízeních,
- 5) Nájemce je dále povinen uvést do souladu veškeré změny, úpravy, doplnění či vybavení nebytového prostoru s platnými právními předpisy účinnými v době trvání této nájemní smlouvy.
 - 6) Nájemce není oprávněn přenechat nebytový prostor, který je předmětem této smlouvy, do podnájmu jiné osobě.
 - 7) Nájemce je oprávněn na své náklady umístit na vstupní dveře do nebytového prostoru tabulku s označením provozovny podle § 17 odst. 3 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání. Veškeré ostatní označení, jako reklamní poutače, firemní nápisy a štíty apod., je nájemce oprávněn umístit na dům, do společných prostor domu a na vstupní dveře do nebytového prostoru, jen po předchozím souhlasu pronajímatele a na své náklady.
 - 8) Nájemce bere na vědomí, že v rámci uzavřené pojistné smlouvy na obytný objekt není pojištěné zařízení a vybavení nebytového prostoru, které je majetkem nájemce.

VI.

Ustanovení přechodná

- 1) Do jednoho měsíce od podpisu této smlouvy se nájemce zavazuje zajistit na vlastní náklady instalaci elektroměru. Dodávka el. energie bude prováděna na základě samostatné smlouvy nájemce a dodavatele el. energie.

VII.

Zvláštní ujednání

- 1) Nájemce je povinen oznámit změnu sídla případně bydliště do 30 dnů, kdy změna nastala. Pokud tak neučiní sjednává se smluvní pokuta ve výši 5.000,- Kč (slovy pět tisíc korun českých).
- 2) Pronajímatel na žádost nájemce vystaví doklad o přijaté platbě.

VIII.

Ustanovení závěrečná

- 1) Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro nájemní poměr jí upravený příslušná ustanovení občanského zákoníku a zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, domovního řádu a příslušných cenových předpisů.
- 2) V případě, že se některé ustanovení této smlouvy dostane do rozporu s právním předpisem, který nabude účinnosti po podpisu této smlouvy, stane se toto ustanovení neplatné. Ostatní ustanovení smlouvy platí.
- 3) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem **1.4.2015**. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a tři pronajímatel. Nahrazuje nájemní smlouvu uzavřenou s p. Gráfem (který pracuje pro pronajímatele), kterou končíme dohodou k 31.3.2015.

V Praze dne 31.3.2015

Pronajímatel :

Nájemce :

Přílohy :

1. Předávací protokol