

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU

číslo smlouvy: 2018XXX

Níže uvedeného dne, měsíce a roku Smluvní strany

CineStar Real s.r.o.

se sídlem na adrese Na Císařce 3295/9, Smíchov, 150 00 Praha 5
zapsaná v OR, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka č. 277679
zastoupená: Ing. Pavlem Vodičkou, jednatelem
IČ: 06184529
DIČ: CZ06184529
(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

.....
se sídlem na adrese
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném, oddíl ..., vložka č. ...
zastoupená:
IČ:
DIČ:
číslo elektronické karty: ...
(dále jen „**Nájemce**“)

(společně jen „**Smluvní strany**“)

uzavřely na základě § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tuto

Smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále jen „**Smlouva**“)

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č. p. 3179/1e v ulici Radlická, Praha 5 – Smíchov, na pozemku parc. č. 2885/20, v katastrálním území Smíchov, obci Praha, zapsané na listu vlastnictví č. 2890 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Budova**“).
2. Pronajímatel tímto pronajímá Nájemci nebytové prostory, které se nacházejí ve ... podzemním podlaží výše uvedené Budovy, o výměře ... čtverečních metrů, v místnosti č. ... (dále jen „**Pronajímané prostory**“), jak je detailně uvedeno v **Příloze č. 1**, jež tvoří nedílnou součást této Smlouvy.
3. Základní cena za pronájem skladů v Budově je stanovena ve výši 150,- Kč (slovy jedno sto padesát korun českých) za každý čtvereční metr plus příslušná DPH měsíčně. Nájemné za pronájem Pronajímaných prostor dle této Smlouvy je splatné ve čtvrtletních splátkách ve výši celkem ...,- Kč (slovy korun českých) **plus DPH**, a to za ... metrů čtverečních užívaných po dobu tří měsíců (dále jen „**Nájemné**“). V případě, že nájem netrvá celé tři měsíce, zaplatí Nájemce pouze poměrnou část Nájemného za příslušné neúplné kalendářní čtvrtletí.

Nájemné je splatné bez práva zápočtu nebo vyrovnání, a to na základě faktury, která bude vystavena vždy k prvnímu dni každého kalendářního čtvrtletí (tj. 1. ledna, 1. dubna, 1. července a 1. října). Datum zdanitelného plnění je první den v měsíci. Nájemné je splatné do **15 dní** od vystavení faktury. Nájemné je splatné na bankovní účet Pronajímatele č. 2114640232/2700, vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. nebo jiné takové místo či účet, které Pronajímatel písemně oznámí Nájemci. Nájemce bude při platbě užívat jako variabilní symbol číslo této Smlouvy.

Nájemné může být každý rok navýšeno podle indexu spotřebitelských cen vydávaného Českým statistickým úřadem. Oznámení o navýšení musí být Nájemci doručeno do 15. 4. příslušného kalendářního roku. Navýšení za první čtvrtletí kalendářního roku bude započítáno do platby za druhé čtvrtletí. Jakékoli úpravy Nájemného ve smyslu tohoto ustanovení zůstanou účinná, dokud nedojde k dalšímu oprávněnému zvýšení podle předchozích ustanovení. Nedojde-li k nárůstu indexu nebo dojde-li k jeho čistému snížení v jakémkoliv kalendářním roce, Nájemné pro následující rok se nezmění. Nebude-li index nadále publikován, nahradí ho na základě vlastního přiměřeného uvážení Pronajímatel jiným nejbližším podobným indexem.

4. Vedle Nájemného je Nájemce povinen platit Pronajímateli poplatek za služby týkající se Pronajímaných prostor (dále jen „**Poplatek za služby**“), a to na bankovní účet Pronajímatele uvedený výše ve stejných čtvrtletních splátkách splatných ve stejné dny jako Nájemné. Měsíční poplatek za služby tvoří paušální částka ve výši 50,- Kč (slovy padesát korun českých) za každý čtvereční metr plus příslušná DPH měsíčně. Poplatek za služby pro Pronajímané prostory dle této Smlouvy je splatný čtvrtletně v celkové výši **...,- Kč** (slovy korun českých) **plus DPH**, a to za **...** metrů čtverečních užívaných po dobu tří měsíců. Platby za služby se nevyúčtovávají. V případě, že nájem netrvá celé tři měsíce, zaplatí Nájemce pouze poměrnou část Poplatku za služby za příslušné neúplné kalendářní čtvrtletí.
5. Do 21 dnů od podpisu této Smlouvy Nájemce složí u Pronajímatele zajišťovací vklad ve výši **...,- Kč** (slovy korun českých) (dále jen „**Zajišťovací vklad**“), a to na bankovní účet Pronajímatele číslo 2114640232/2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., přičemž jako variabilní symbol Nájemce uvede číslo této Smlouvy. Zajišťovací vklad bude uložen u Pronajímatele po celou dobu trvání této Smlouvy bez povinnosti platit z něj úroky. Pronajímatel může dle svého uvážení použít Zajišťovací vklad na úhradu kterékoliv z částek, které je Nájemce povinen platit na základě této Smlouvy, a následně po Nájemci požadovat, aby doplnil Zajišťovací vklad do původní výše. Nájemce je povinen doplnit Zajišťovací vklad do původní výše tak, aby nebyl v žádném případě nižší, než je výše uvedená částka, nejpozději do 14 dnů od žádosti Pronajímatele. Po skončení této Smlouvy a po uspokojení veškerých závazků Nájemce z této Smlouvy vrátí Pronajímatel Nájemci zbývající část Zajišťovacího vkladu, a to nejpozději do devadesáti (90) dnů od skončení nájemního vztahu. Neuhradí-li Nájemce Zajišťovací vklad v souladu s touto Smlouvou, vzniká Pronajímateli právo odstoupit od Smlouvy s okamžitou účinností.
6. Částky splatné podle této Nájemní smlouvy se považují za uhrazené dnem jejich připsání na bankovní účet příjemce.
7. Do 7 dnů po podpisu této Smlouvy dojde k předání Pronajímaných prostor na základě předávacího protokolu podepsaného oběma Smluvními stranami (dále jen „**Předávací protokol**“). Nájemce obdrží oproti Předávacímu protokolu **...** **ks klíčů** od Pronajímaného prostoru a **...** **ks elektronických karet** opravňujících ke vjezdu vozidel

do Budovy a výjezdu z ní. Za užívání 1 (jednoho) kusu elektronické karty Nájemce uhradí Pronajímateli částku ve výši **250,- Kč** (slovy dvě stě padesát korun českých) plus DPH. Tato částka je jednorázová a nevratná. Nájemce je oprávněn elektronickou kartu používat výhradně za účelem uskladnění či vyskladnění movitých věcí umístěných v Pronajímaných prostorách, nikoliv za účelem parkování vozidel. Vozidlo smí být v Budově zaparkováno max. po dobu 120 minut; v případě překročení této doby budou Nájemci účtovány poplatky za parkování podle běžného ceníku za parkování v Budově. Ztrátu nebo poškození klíčů či elektronické karty je Nájemce povinen neprodleně oznámit Pronajímateli a dále je povinen uhradit plnou náhradu nákladů vzniklých v souvislosti s pořízením nového zámku a klíčů, popř. s vydáním nové elektronické karty. Po ukončení této Smlouvy Nájemce vrátí Pronajímateli klíče a elektronické karty v počtu odpovídajícím Předávacímu protokolu.

8. Nájemce se zavazuje, že bude Pronajaté prostory užívat výlučně v souladu s jejich účelovým určením, a to ke skladování. Nájemce je povinen zajistit údržbu Pronajímaných prostor tak, aby netrpěly nadměrným opotřebením. Nájemce není oprávněn provádět v Pronajímaných prostorách žádné změny, ať již stavební nebo jiné povahy, bez předchozího písemného povolení ze strany Pronajímatele. Po dobu trvání Nájemní smlouvy je Nájemce povinen provádět údržbu a veškeré opravy Pronajímaných prostor na své náklady. Nájemce je povinen uhradit, odstranit a opravit veškeré případné škody na Pronajímaných prostorách způsobené po dobu trvání Nájemní smlouvy na své náklady.
9. Nájemce je povinen využívat Pronajímané prostory tak, aby nedocházelo k zasahování do práv jiných nájemců, a při využívání Pronajímaných prostor je povinen dodržovat veškeré platné právní předpisy. V případě nebezpečí je Nájemce povinen kdykoli umožnit Pronajímateli provést kontrolu Pronajímaných prostor; za účelem kontroly a ochrany Pronajímaných prostor, provedení nezbytných oprav v Pronajímaných prostorách a provedení práce, která je nezbytná, je pak Nájemce povinen umožnit Pronajímateli vstup do Pronajímaných prostor na základě písemného ohlášení doručeného Nájemci jeden den předem. Nájemce je povinen vrátit Pronajímané prostory poslední den platnosti této Nájemní smlouvy vyklizené a čisté, ve stejném stavu, v jakém byly v době jejich převzetí Nájemcem, s přihlédnutím k obvyklému opotřebením při jejich řádném užívání.
10. Po celou dobu trvání nájemního vztahu je Nájemce povinen mít uzavřené dostatečné pojištění odpovědnosti za škody vzniklé v souvislosti s užíváním Pronajímaných prostor.
11. Nájemce není oprávněn Pronajímané prostory dále pronajímat. Nájemce není oprávněn postupovat práva a/nebo převést povinnosti z této Smlouvy, ať již zcela, nebo částečně, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn převést povinnosti a postoupit práva vyplývající z této Smlouvy, ať již zcela nebo částečně na třetí osobu. Nájemce tímto prohlašuje, že souhlasí s takovým převodem závazků a postoupením práv Pronajímatele na jiný subjekt.
12. Tato Smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu oběma Smluvními stranami a nabývá účinnosti dnem, nejdříve však po připsání Zajišťovacího vkladu na účet Pronajímatele v souladu s čl. 3 této Smlouvy. Smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**.

13. Nájemní vztah upravený touto Smlouvou skončí:
- (a) výpovědí danou jednou ze Smluvních stran, nebo
 - (b) písemnou dohodou Smluvních stran, nebo
 - (c) odstoupením od Smlouvy.

Pokud Nájemce (i) neuhradí některou z plateb nejpozději do patnácti (15) pracovních dnů od doručení písemného oznámení Pronajímatele nebo (ii) hrubě poruší jinou svou smluvní povinnost vyplývající z této Smlouvy, vzniká Pronajímateli právo odstoupit od této Smlouvy s okamžitou účinností.

Pronajímatel a Nájemce mají právo tuto Smlouvu z jakéhokoli důvodu vypovědět; výpověď Smlouvy musí být učiněna písemně a doručena druhé Smluvní straně. Výpovědní doba činí **1 měsíc** a začíná běžet první den kalendářního měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé Smluvní straně.

14. Pokud Nájemce neuhradí řádně a včas kteroukoliv platbu v souladu s touto Smlouvou, je povinen uhradit Pronajímateli úrok z prodlení korespondující s roční repo-sazbou ČNB (platnou k prvnímu dni prodlení) zvýšenou o 7 % u všech částek splatných dle této Nájemní smlouvy, které nebyly zaplacený k danému datu splatnosti (dále jen „**Úrok z prodlení**“), a to od data splatnosti až do doby uhrazení příslušné částky. Nájemce nemá právo na žádné zápočty svých závazků vůči Pronajímateli z platby Nájemného nebo jiné platby, k níž je povinen dle této Nájemní smlouvy.
15. Nájemce bere na vědomí a podpisem této Smlouvy akceptuje, že všechny pohledávky z Nájemného vyplývající z této Smlouvy jsou postoupeny ve prospěch banky UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, IČ: 64948242. Vzhledem k tomu musí být veškeré úhrady Nájemného podle této Smlouvy hrazeny na účet č. 2114640232/2700 vedený v Kč u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
16. Tato Smlouva, jakož i práva a povinnosti z ní vyplývající, se řídí zákony České republiky, konkrétně zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**Občanský zákoník**“). Pro účely této Nájemní smlouvy se vylučuje použití ustanovení §§ 1748, 1765 až 1766, 1793, 1899, 2000, 2208, 2210 odst. 2 a 3, 2212, 2218, 2219 odst. 2, 2221 odst. 2, 2222 odst. 1 – druhá věta, 2222 odst. 2 a 3, 2223, 2230, 2247, 2253, 2287, 2303, 2305, 2308, 2311, 2312, 2314 až 2315 Občanského zákoníku; jak Pronajímatel, tak i Nájemce souhlasí s tím, že použití těchto ustanovení se tímto pro účely této Nájemní smlouvy vylučuje.
17. Veškeré spory, které vzniknou na základě této Smlouvy anebo v souvislosti s ní, budou s konečnou platností řešeny Rozhodčím soudem při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky (dále jen „**Rozhodčí soud**“) v souladu s Řádem Rozhodčího soudu (dále jen „**Řád**“), a to třemi (3) rozhodci jmenovanými podle pravidel Řádu. Rozhodčí řízení se bude konat v Praze. Obě strany tímto výslovně souhlasí s tím, že podle §6 Pravidel o nákladech rozhodčího řízení a §3 Pravidel o nákladech rozhodčího řízení ve vnitrostátních sporech, za předpokladu, že předmětem sporu bude částka ne vyšší než 1.000.000,- Kč (slovy jeden milion korun českých), vydají rozhodci rozhodčí nález do 1 měsíce ode dne úhrady poplatku za rozhodčí řízení.
18. Změny této Smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

19. Veškerou korespondenci mezi Smluvními stranami je nutno doručit na níže uvedené adresy:

Za Pronajímatele:

Cinestar Real s.r.o.

Radlická 3185/1C, 150 00 Praha 5

Ve věcech provozních

Ing. Martina Gruber

E-mail: info@andelcity.com

Tel.: 737 227 776

Za Nájemce:

.....

Korespondenční adresa: ...

Korespondenční e-mail: ...

E-mail pro doručování faktur: ...

Tel.: ...

Nájemce se zavazuje neprodleně písemně oznámit změnu kontaktních údajů uvedených výše; do doručení oznámení o změně kontaktních údajů se všechny písemnosti zaslané na adresu či e-mail uvedené výše považují za řádně odeslané.

20. Tato Smlouva byla vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá Smluvní strana obdrží jeden originál. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavřely na základě své svobodné a skutečné vůle, nikoli pod nátlakem či za výrazně nevýhodných podmínek.

Příloha č. 1 – Specifikace Pronajímaných prostor

V _____ dne _____

V _____ dne _____

Ing. Pavel Vodička, jednatel
CineStar Real s.r.o.

.....
.....