**Hecht Printing Praha s.r.o.**

se sídlem Pod Kapličkou 3155/20, 130 00 Praha 3 Strašnice

IČ: 257 28 512

DIČ: CZ 257 28 512

zastoupen jednatelkou paní Alenou Netušilovou

e – mail: netusilova@eclipse-print.com

Bankovní spojení: 2530180108/2600 Citibank Europe plc.

jako pronajímatel (dále jen pronajímatel)

a

Se sídlem

IČ:

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v

zastoupená

email:

(dále jen nájemce)

**uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. (občanského zákoníku) tuto**

**NÁJEMNÍ SMLOUVU K PROSTORU SLOUŽÍCÍMU K PODNIKÁNÍ**

**I. Vlastnictví prostoru nebo místnosti**

Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti: pozemku st.p.č. 1476, jehož součástí je budova č.p. 3149, dále pozemku st.p.č. 1473/2, jehož součástí je budova č.p. 3155, pozemku p.č. 1476/1, pozemku p.č. 1467/6, pozemku p.č. 1467/17, pozemku p.č. 1467/26, pozemku p.č. 1467/27, a pozemku p.č. 1477/1, vše v katastrálním území Strašnice, obci Praha, zapsáno na listu vlastnictví č. 2555 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrálním pracovištěm Praha - dále jen „**nemovitost**“.

Tuto skutečnost ověřily smluvní strany náhledem do katastru nemovitostí na internetu.

**II. Předmět nájmu**

1. Předmětem této smlouvy je pronájem části prostor sloužících podnikání uvedených v článku I. sestávajících se z (viz příloha – plánek):

celkem: 420 m2

2. Při předání nemovitosti k užívání dle této nájemní smlouvy bude pořízen předávací protokol, v němž bude nemovitost dále blíže specifikována. Stejně tak bude blíže specifikováno movité vybavení nemovitosti, které je ve vlastnictví pronajímatele a je součástí pronajímané nemovitosti. Součástí předávacího protokolu bude rovněž fotodokumentace aktuálního stavu nemovitosti, všech jejích součástí a jejího vybavení, která bude pořízena ke dni předání nemovitosti do užívání.

3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci nemovitost do užívání k účelu provozování podnikatelské činnosti, jak je specifikováno v čl. III. této smlouvy a nájemce nemovitost k tomuto účelu do užívání přijímá. K jinému užívání nemovitosti je nutný písemný souhlas pronajímatele.

4. Nemovitost nevykazuje závady, které by bránily jejímu užívání. Nájemce je se stavem nemovitosti ke dni podpisu této smlouvy obeznámen, neboť před podpisem této smlouvy si pronajatou nemovitost pečlivě prohlédl a neshledal na nemovitosti žádných závad.

5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě. Podpisem smlouvy uděluje pronajímatel souhlas s pronájmem společnosti Futlab, se sídlem….., zastoupenou….. Souhlas pronajímatele s přenecháním předmětu nájmu do užívání třetí osobě se považuje za udělený v případě, že třetí osoba tvoří s nájemcem koncern, je jeho dceřinou společností nebo je zaměstnancem nájemce.

6. Nájemce má právo užívat příjezdovou komunikaci k objektu.

4. Pronajímatel umožňuje nájemci umístění reklamních prvků na pronajaté nemovitosti dle potřeb podnájemce podpisem této podnájemní smlouvy, pod podmínkou, že to bude technicky proveditelné a v souladu s právními předpisy. Nájemce bude konkrétně schvalovat umístění reklamy na budově a v areálu v případě, že si pronajímatel pronajímá pouze část budovy, resp. pouze část areálu a při umístění reklamy je třeba zohlednit zájmy ostatních pronajímatelů. Podnájemce si reklamu zajistí na vlastní náklady včetně veškerých příslušných povolení odpovědných orgánů a institucí.

**III. Užívání nemovitosti, doručovací adresa nájemce**

1. Nemovitost bude užívat nájemce za účelem provozování podnikatelské činnosti. Nájem se uzavírá za účelem provozování následující činnosti:

- klubovnu s občasným pořádáním přednášek, jemnomechanickou a elektronickou dílnu a specializovanou laboratoř. Laboratoř se specializuje na přípravu vzorků a jejich mikroskopii, pěstování biologických kultur, analýzu elektroniky, analýzu hornin a dalších látek a jejich fyzikálních a chemických vlastností. Je možné to shrnout jako výzkum v oblasti přírodních věd, který nevyžaduje žádná další povolení nebo na něj nejsou kladena zvláštní omezení ze strany zákona

2. Doručovací adresa nájemce pro dokumenty související s touto smlouvou je stejná, jako v záhlaví této smlouvy. Ve vzájemné komunikaci se mohou užít také e-mailová spojení uvedená v záhlaví této smlouvy, pokud tato smlouva nestanoví písemnou formu. Změnu doručovací adresy oznámí nájemce pronajímateli do 10 dnů poté, co nastala.

**IV. Doba nájmu**

1. Nemovitost se pronajímá na dobu určitou 12 měsíců s automatickým prodloužením na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce.

2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v tříměsíční výpovědní době, pokud:

a) nájemce poruší hrubě svou povinnost vyplývající z této smlouvy a nájemce nezjednal nápravu ani přes předchozí písemné upozornění v dodatečně poskytnuté lhůtě 15-ti dnů ode dne doručení výzvy;

b) nájemce je odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli;

c) má-li být nemovitost odstraněna.

3. Pronajímatel má právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu nemovitost odevzdal, nejpozději však do 5-ti dnů od skončení nájmu, pokud nájemce poruší své povinnosti vyplývající z této smlouvy zvlášť závažným způsobem. Účinky výpovědi z nájmu nastávají ke dni převzetí výpovědi nájemcem; nepřevezme-li si nájemce v úložní lhůtě písemnost nebo písemnost bude pronajímateli vrácena jako nedoručitelná, nastává okamžik doručení desátým dnem ode dne předání listiny o výpovědi k poštovní přepravě.

4. Smluvní strany se dohodly, že o zvlášť závažný způsob porušení této smlouvy se jedná, zejména nezaplatil-li nájemce nájemné a zálohy na služby za dobu dvou měsíců nebo poškozuje-li nemovitost závažným nebo nenapravitelným způsobem. Pronajímatel je povinen informovat nájemce předem o takovém zvlášť závažném způsobu porušení, které může být důvodem k vypovězení této smlouvy bez výpovědní doby s tím, že poskytne nájemci lhůtu 15-ti dnů ke zjednání nápravy, jinak je výpověď této smlouvy neplatná.

5. Po uplynutí 12-ti měsíců trvání této smlouvy jsou nájemce a pronajímatel oprávněni tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodů s výpovědní lhůtou tří měsíců.

6. Ukončením nájmu není dotčen nárok pronajímatele na úhradu všech nájemcových dluhů plynoucích z této smlouvy včetně náhrad škod na majetku pronajímatele způsobených nájemcem.

7. Nájemce se zavazuje, že nebude-li mezi nájemcem a pronajímatelem písemně sjednáno jinak, odevzdá pronajímateli čistou a vyklizenou nejpozději v den následující po skončení nájmu, a to v takovém stavu, v jakém mu byla předána, se zohledněním běžné míry opotřebení a případných stavebních úprav, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele.

8. Dojde-li k prodlení nájemce s vrácením nemovitosti, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení s předáním nemovitosti navíc ke sjednanému nájemnému, které se v případě prodlení dále účtuje jakoby nájem pokračoval. Tím není dotčeno případné právo pronajímatele na náhradu škody.

9. Pronajímatel je oprávněn v případě prodlení nájemce s vyklizením nemovitosti, a to bez předchozího písemného či ústního upozornění nájemce, předmět nájmu zpřístupnit svépomocí (za použití jiných k tomu pověřených osob), čímž se rozumí zejména předmět nájmu otevřít, osoby, které se tam budou nacházet vykázat bez nároku na přístřeší, věci zabalit a přestěhovat do sídla nájemce uvedeného v této smlouvě nebo případně jeho provozovny zapsané v živnostenském rejstříku. V případě, že věci nebude možné na těchto adresách nájemci předat, je pronajímatel oprávněn tyto uložit do veřejného skladu, případně do skladu soudního exekutora. Pokud si je nájemce nevyzvedne do 3 měsíců od skončení nájmu je pronajímatel oprávněn věci (bude-li to možné) zpeněžit a případný výtěžek použít k úhradě závazků nájemce. Nájemce je povinen v tomto případě uhradit pronajímateli náklady s výkonem této služby spojené, jejichž výše se sjednává dohodou, a to paušální částkou 50.000,-Kč (Slovy: Padesáttisíckorunčeských), která je splatná po provedení služby.

10. Pokud má nájemce se souhlasem pronajímatele zapsané svoje sídlo v obchodním rejstříku v objektu pronajímatele je po skončení nájmu povinen nejpozději do 1 měsíce podat návrh soudu, který vede obchodní rejstřík na změnu zápisu sídla. V případě, že nájemce nesplní svoji povinnost sjednává se smluvní pokuta ve výši 50.000,-Kč (slovy: Padesáttisíckorunčeských), která je splatná po uplynutí lhůty ke splnění povinnosti.

**V. Nájemné a zálohy na služby**

1. Měsíční nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran. Smluvní nájemné zahrnuje užívání nemovitosti a jejího vybavení podle čl. I.

2. Smluvní nájemné nezahrnuje náklady na telefon, elektrickou energii, plyn, vodné a stočné, kontroly a revize rozvodů elektřiny a plynu, plynových spotřebičů, a spalinových cest, dále náklady na provoz výtahu, je-li součástí nemovitosti a domácího telefonu, úklid a osvětlení domu, likvidaci odpadu, ostrahu nemovitosti (pokud si ji nájemce sjedná) a další dodávky a služby spotřebované v souvislosti s užíváním pronajaté nemovitosti.

3. S nájemným bude nájemce měsíčně platit zálohu na plnění poskytovaná s užíváním nemovitosti (služby). Služby zahrnují zejména elektrickou energii, plyn a vodné a stočné, kontroly a revize rozvodů elektřiny a plynu, plynových spotřebičů, a spalinových cest, dále náklady na provoz výtahu, je-li součástí nemovitosti, úklid a osvětlení domu, likvidaci odpadu a další dodávky a služby spotřebované v souvislosti s užíváním pronajaté nemovitosti. Pronajímatel se zavazuje 1x ročně předložit Nájemci vyúčtování k zaplaceným Zálohám na Služby (dále jen „**Vyúčtování**“), a to do 30 (třiceti) dnů po jeho obdržení od dodavatelů nebo do jednoho měsíce od ukončení nájmu. Součástí vyúčtování bude stanovení nové výše měsíčních záloh. Případné nedoplatky vyplývající z vyúčtování jsou splatné do 14 dnů od předání vyúčtování. Případné přeplatky budou zaúčtovány ve prospěch záloh na další období nebo vyplaceny při ukončení nájmu.

4. Výše a platební podmínky úhrad:

**Smluvní nájemné činí 27 287 Kč bez DPH** měsíčně (slovy:dvacetsedmtisícdvěstěosmdesátsedm).

**Záloha na služby činí 10 495 Kč bez DPH** měsíčně (slovy:desettisícčtyřistadevadesátpět) s platností do vystavení nového výměru záloh.

Částky budou fakturovány s platnou výší DPH.

Nájemné je splatné měsíčně, a to vždy nejpozději k 15. (patnáctému) dni kalendářního měsíce, za který se nájemné platí. Nájemné a zálohy na služby bude nájmce hradit převodem na základě vystaveného daňového dokladu na účet pronajímatele č. 2530180108/2600 Citibank Europe plc. V případě, že faktura nebude mít všechny náležitosti daňového dokladu stanovené obecně závaznými právními předpisy, má nájemce právo ve lhůtě splatnosti vrátit fakturu pronajímateli k odstranění vad a neúplností. Vrácením faktury se staví lhůta splatnosti původní faktury a nová lhůta splatnosti běží ode dne doručení opravené faktury bez vad nájemci. V takovém případě není nájemce v prodlení s peněžitým plněním dle této smlouvy.

5. Nezaplatí-li nájemce nájemné, zálohy na služby, nebo nedoplatky z vyúčtování služeb do 5 dnů po splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % dlužné částky za každý započatý den prodlení. Smluvní úrok z prodlení pronajímatel vyčíslí a zaúčtuje jako nákladovou položku nájemce při vyúčtování služeb.

6. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné o míru inflace publikované Českým statistickým úřadem, a to vždy k 1. březnu každého roku dle míry inflace zveřejněné Českým statistickým úřadem za předchozí rok, vyjádřené indexem nárůstu spotřebitelských cen (CPI). První takové navýšení nájmu může být učiněno nejdříve k 1.3.2019. Pronajímatel není oprávněn úhradu tohoto zvýšeného nájemného požadovat po nájemci do té doby, než ho informuje o nové výši nájemného.

**VI. Kauce**

Při podpisu této smlouvy složil nájemce v hotovosti peněžní prostředky na zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nemovitosti a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem **(dále jen kauce) ve výši jednoho a půl měsíčního nájmu 40 931 Kč (slovy čtyřicettisícdevětsettřicetjedna).** Nájemce a pronajímatel se výslovně dohodli, že kauce bude evidována v účetnictví pronajímatele na zvláštním účtu kaucí jako bezúročná záloha. Proti kauci budou zúčtovány případné náklady na škody způsobené nájemcem na majetku pronajímatele a jinak nedobytné pohledávky pronajímatele za nájemcem, včetně pohledávek z titulu sjednaného úroku z prodlení. Oprávněné použití kauce nebo její části v době nájmu oznámí pronajímatel nájemci a ten do 14 dnů od doručení oznámení doplní kauci do původní výše. Pokud nájemce ukončí nájemní vztah před datem ukončení nájmu podle čl. IV. odst. 1. aniž by důvodem bylo neplnění nájemní smlouvy pronajímatelem nebo pokud bude nájem ukončen před tímto datem výpovědí z důvodu hrubého nebo zvlášť závažného porušení povinnosti nájemce vyplývající z nájmu nemovitosti, bude celá kauce započtena ve prospěch pronajímatele na náklady spojené s ukončením nájmu. Případné propadnutí kauce dle předchozí věty nezbavuje nájemce povinnosti uhradit všechny ostatní závazky plynoucí z této smlouvy včetně úhrady škod na majetku pronajímatele způsobených nájemcem. Kauce, resp. její nevyčerpaná část, bude vrácena nájemci po ukončení nájmu do 10 dnů od konečného vypořádání všech ostatních závazků plynoucích z této nájemní smlouvy.

**VII. Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je oprávněn provádět kontroly stavu pronajatých prostor, zejména v souvislosti s opravami a údržbou nemovitosti, s kontrolami a revizemi rozvodů elektřiny a plynu, plynových spotřebičů, kouřových cest a s odečty a kontrolou funkčnosti vodoměrů. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do nemovitosti za účelem kontroly jejího stavu, vždy po předchozí dohodě s nájemcem a společně se zástupcem nájemce. Výjimkou jsou situace ohrožující bezpečnost, kdy je pronajímatel oprávněn vstoupit do nemovitosti okamžitě a neprodleně pak informovat nájemce o takové situaci.

2. Pronajímatel umožní nájemci řádné užívání nemovitosti, jakož i požívání plnění, jejichž poskytování je s užíváním nemovitosti k touto smlouvou sjednanému účelu spojeno.

3. Pronajímatel udržuje předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání a provádí opravy a údržbu nemovitosti nad rámec drobných oprav a běžné údržby, které provádí nájemce.

**VIII. Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je oprávněn užívat nemovitost a požívat plnění spojená s užíváním nemovitosti, a to řádně, za úhradu a v rozsahu a za podmínek stanovených obecně závaznými předpisy a touto smlouvou. Přitom nájemce povinen maximálně šetřit a chránit užívaný majetek pronajímatele a dodržovat dobré mravy. Nájemce odpovídá pronajímateli i za osoby, které přijal do nemovitosti v rámci provozování sjednané podnikatelské činnosti či jako svou osobní návštěvu.

2. Nájemce bude zajišťovat na svůj náklad úklid, drobné opravy do výše jednotlivé opravy 3.000,- Kč a údržbu vnitřního a vnějšího vybavení nemovitosti. Za provoz a užívání vnitřního vybavení a případné škody způsobené užíváním nebo závadami tohoto vybavení je nájemce odpovědný.

3. Eventuální škody na majetku pronajímatele způsobené nájemcem, nebo osobami, které s jeho souhlasem nemovitost užívají nebo navštěvují, či škody vzniklé v souvislosti se sjednanou podnikatelskou činností nájemce, je nájemce povinen odstranit na vlastní náklady, popř. uhradit pronajímateli náklady na jejich odstranění.

4. Nájemce se zavazuje, že bez písemného souhlasu pronajímatele a odsouhlasení projektové dokumentace příslušným stavebním úřadem (je-li předepsáno) nebude provádět žádné stavební nebo jiné podstatné změny pronajímané nemovitosti, a to ani na svůj náklad. Pokud tyto své závazky poruší, bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn na něm požadovat, aby neprodleně odstranil takové změny na svůj náklad.

5. Stavební úpravy a změny provedené nájemcem na nemovitosti se souhlasem pronajímatele zůstanou po skončení nájmu ve vlastnictví pronajímatele bez nároku na náhradu za provedenou investici.

**IX. Ostatní ujednání**

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené výslovně touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními předpisy.

2. U posílaných dokumentů se považuje za datum doručení den převzetí zásilky. Nepřevezme-li si adresát zásilku v úložní době, pak se dnem převzetí považuje 10tý den po prokazatelném odeslání na doručovací adresu dle této smlouvy.

3. V případě, že některé ustanovení smlouvy se ukáže, ať už vzhledem k platnému právnímu řádu, nebo vzhledem k jeho změnám, neplatným, neúčinným nebo sporným anebo některé ustanovení chybí, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy touto skutečností nedotčena. Namísto dotyčného ustanovení nastupuje buď ustanovení příslušného obecně závazného právního předpisu, které je svou povahou a účelem nejbližší zamýšlenému účelu smlouvy, nebo - není-li takového ustanovení právního předpisu - způsob řešení, jenž je v korektním občanském a obchodním styku obvyklý.

4. Změny či doplňky této smlouvy je možné provést pouze pořadově číslovaným písemným dodatkem této smlouvy se souhlasem obou stran. Výjimkou je pouze výměr zálohy na služby, kterým může pronajímatel změnit výši zálohy na služby jednostranně na základě vyúčtování skutečnosti za předchozí období či na základě změny cen primárních dodavatelů služeb.

5. Smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.

6. Smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu oběma smluvními stranami a nabývá na účinnosti v plném rozsahu dnem zahájení nájmu podle čl. IV. odst. 1. smlouvy.

7. Ode dne účinnosti této smlouvy se ruší všechna předchozí smluvní ujednání týkající se předmětu této smlouvy.

8. Obě Smluvní strany shodně prohlašují, že jsou k podpisu této smlouvy plně způsobilé k právním úkonům a jejich smluvní volnost není ničím omezena. Dále smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu podrobně přečetly, zcela jednoznačně porozuměly jejímu obsahu a podepisují ji svobodně, vážně, nikoli v tísni za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s touto nájemní smlouvou připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne: V Praze dne:

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_za nájemce | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_za pronajímatele |