

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

(dále jen „smlouva“)

uzavřená v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
(dále jen NOZ)

Městská část Praha – Dolní Měcholupy

zastoupená starostou Mgr. A. Jiřím Jindřichem

sídlo: Dolnoměcholupská 168/37, Praha 10

IČO: 002 31 347, DIČ: CZ00231347

bankovní spojení: UCB, č. ú. 2111281377/2700

(dále jen „pronajímatel“)

a

Mgr. Lenka Neužilová

IČO: 710 63 315

sídlo: U Tůně 325/8, Praha 10 – Dolní Měcholupy

(dále jen „nájemce“)

Článek I.

Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je pověřen správou nemovitostí, které jsou ve vlastnictví Hlavního města Prahy, a to konkrétně budovy č.p. 206 – Dům s pečovatelkou službou v k.ú. Dolní Měcholupy.
2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje umožnit nájemci užívání prostor, které se nacházejí v suterénu výše uvedené budovy. Jedná se o tyto prostory:

Rozměry pronajatých nebytových prostor celkem	18,14 m²
z toho: místnost – sušárna	14,02 m ²
toaleta a koupelna (1/2 společně užívaný prostor)	4,12 m ²

Nájemce se zavazuje za užívání těchto prostor platit pronajímateli v této smlouvě dohodnuté nájemné a vybavit tyto prostory na své náklady potřebným vnitřním vybavením. Tyto movité věci budou ve vlastnictví nájemce.
3. Předmětné prostory jsou nájemci pronajímány za účelem provozování masérských služeb. Odpovědnost za dodržování příslušných předpisů souvisejících s tímto druhem podnikání, zejména zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění, nese v plném rozsahu nájemce.

Článek II.

Délka nájemního vztahu

Nájemní vztah se sjednává ode dne 1.4.2019 na dobu neurčitou.

Článek III.

Nájemné a způsob jejich platby a další ujednání

1. Částka za pronájem předmětu této smlouvy je stanovena dohodou smluvních stran ve výši 600 Kč/m² ročně, což činí celkem částku ve výši 10.884,- Kč ročně, tj. **907,- Kč měsíčně**.
2. Nájemci budou ze strany pronajímatele v souvislosti s pronájmem předmětu nájmu dle této smlouvy poskytovány tyto služby: dodávka elektrické energie, otopu, vodného a stočného a odvoz odpadu. Smluvní strany se dohodly na zálohové platbě za poskytování výše popsanych služeb ve výši **300,- Kč měsíčně**.
3. Úhradu nájemného se nájemce zavazuje provést samostatnou platbou za každý kalendářní měsíc, a to vždy do 5. dne příslušného kalendářního měsíce, za nějž úhrada náleží, a to na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy.
4. Úhradu zálohy za poskytnuté služby se nájemce zavazuje provést samostatnou platbou za každý kalendářní měsíc, a to vždy do 5. dne příslušného kalendářního měsíce, za nějž úhrada náleží, a to na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje zaplacené zálohy nájemci 1x ročně vyúčtovat, a to vždy do 30. 6. každého kalendářního roku. Smluvní strany se zavazují případný nedoplatek nebo přeplatek tohoto vyúčtování si vzájemně uhradit do 10-ti pracovních dnů ode dne doručení vyúčtování. V pochybnostech se vyúčtování považuje za doručené třetí pracovní den po jeho odeslání poštou na adresu nájemce, uvedenou v záhlaví této smlouvy.
5. Za okamžik zaplacení strany sjednávají den, kdy budou sjednané částky připsány na účet pronajímatele.
6. Smluvní strany se dohodly, že vzhledem ke skutečnosti, že nájemce se zavazuje provést stavební úpravy předmětu nájmu v hodnotě 55.470, -- Kč, přesně specifikovanou v Příloze č. 1 této smlouvy, není nájemce povinen zasílat na bankovní účet pronajímatele platby nájemného, a to ode dne začátku nájemního vztahu až do doby než součet nezaplaceného nájemného dosáhne částky ve výši 39.899, -- Kč, kterou se pronajímatel zavázal vynaložit jako svůj podíl na stavebních úpravách předmětu nájmu. Po dokončení těchto stavebních úprav bude proveden zápočet vzájemných závazků smluvních stran ve výši 39.899, -- Kč a nájemce již bude za další období trvání nájmu, a to počínaje dnem 1.12.2022 povinen pronajímateli platit a zasílat nájemné v souladu s čl. III./3. této smlouvy.
7. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě ukončení nájemního vztahu ze strany nájemce z jakéhokoliv důvodu před provedením úplného zápočtu vzájemných závazků a v případě ukončení nájemního vztahu z kterékoliv strany po provedení tohoto zápočtu, se technické zhodnocení předmětu nájmu, získané na základě nájemcem provedených stavebních úprav, stane majetkem vlastníka budovy a nájemce se plně a definitivně vzdává jakéhokoliv nároku na vrácení do těchto stavebních úprav investované částky nebo její části.

Článek IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:
 - a) předat klíče k předmětným prostorům nájemci;

- b) zabezpečit nájemci nerušené užívání předmětných prostor k touto smlouvou dohodnutému účelu, a to bez časového omezení;
 - c) provést bez zbytečného odkladu nájemcem požadované a řádně písemně nahlášené opravy předmětných prostor, zejména opravy závad, které by ohrožovaly nájemcovo právo na řádné využívání předmětných prostor k touto smlouvou dohodnutému účelu.
2. Nájemce je povinen:
- a) hradit řádně a včas nájemné a další platby stanovené čl. III. této smlouvy;
 - b) dodržovat v předmětných prostorách platné protipožární a hygienické předpisy;
 - c) provádět běžnou údržbu předmětných prostor;
 - d) hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětných prostor a bez zbytečného odkladu písemně nahlásit pronajímateli potřebu oprav u závad, které by ohrozily jeho právo na řádné užívání předmětných prostor k touto smlouvou dohodnutému účelu;
 - e) umožnit pronajímateli anebo jimi zmocněným osobám vstup do předmětných prostor za účelem odpočtu vody, kontroly jejich stavu anebo provedení protipožární, hygienické či jiné odborné kontroly po předchozím písemném ohlášení podle potřeby. V případě poruchy vodovodu strpět okamžitý přístup k HUV.
 - f) požádat o předchozí písemný souhlas pronajímatele v případě provádění stavebních úprav, u kterých je nutné v předmětných prostorách jakkoliv zasahovat do podlah, zdiva a veškerých instalací pro rozvod plynu, vody, el. energie, odpadů a větracích šachet;
 - g) po skončení nájmu předat pronajímateli předmětné prostory ve stavu, v jakém je převzal předávacím protokolem, s výjimkou písemně povolených stavebních úprav, popsanych v Příloze č. 1 této smlouvy. Předmětem předchozího písemného souhlasu s případnými dalšími stavebními úpravami musí být i dohoda smluvních stran o jejich odstranění či zachování po skončení platnosti této nájemní smlouvy.
3. Nájemce není oprávněn uzavřít podnájemní smlouvu na předmětné prostory nebo na jejich jakékoliv samostatné části.

Článek V.

Skončení nájmu

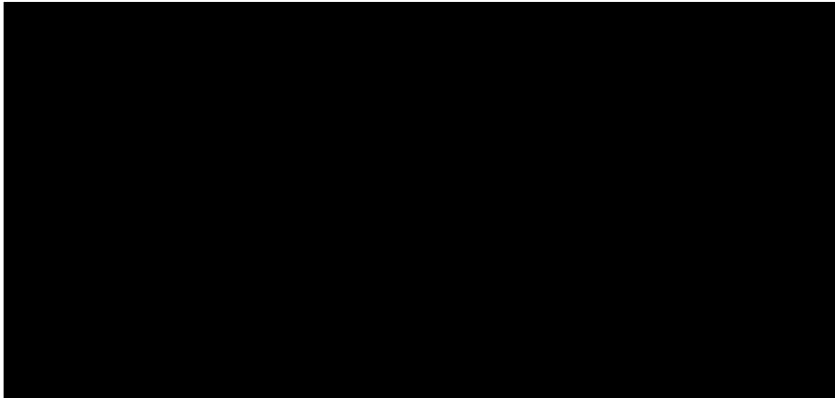
1. Kterákoliv strana může písemně vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu v tři měsíční výpovědní době, která začíná plynout prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. Ze strany pronajímatele však nejdříve po dosažení úplného zápočtu závazků vůči nájemci formou úlevy nájmu dle článku III. bodu 6. této smlouvy.
2. Nájemce je povinen v den skončení nájmu nebytový prostor vyklidit a odevzdat jej pronajímateli včetně klíčů od všech uzamykatelných prostor. Škody na nebytovém prostoru je nájemce povinen pronajímateli před skončením nájmu odstranit na své náklady nebo je uhradit do 30-ti dnů ode dne skončení nájmu.
3. Nájemce je povinen odhlásit své případné sídlo z nebytového prostoru nejpozději do doby skončení nájmu. Pokud tak neučiní, má pronajímatel právo podat návrh na zrušení sídla nájemce v nebytovém prostoru k příslušným orgánům.

Článek VI. Ostatní ujednání

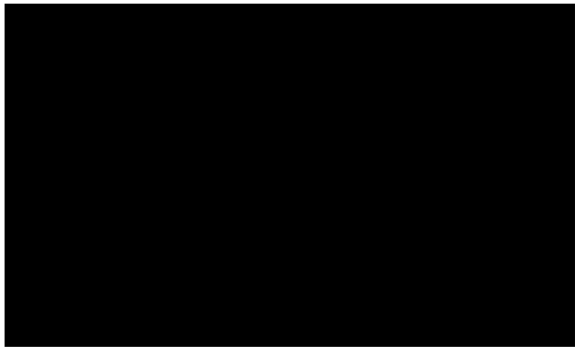
1. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. v platném znění a dále zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti ke dni jejího podpisu oběma stranami.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, kdy každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
4. Veškeré dodatky k této smlouvě musí být v písemné formě, musí být schváleny a podepsány oběma stranami.
5. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1 – Rozpočet a specifikace stavebních úprav předmětu nájmu.

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 Praze dne 21-03-2019



V Praze dne 21-03-2019



Rozpočet oprav na rekonstrukci místnosti v DPS, Čs. tankistů 206

Instalace vody + elektřiny		18.827 Kč
Podlaha	31. 144 Kč /z toho MČ uznáno 50%	15.572 Kč
Umyvadlo + umyv. skříňka		2.500 Kč
Vodovodní baterie		1.000 Kč
Stropní svítidlo		1.000 Kč
Barva interiérová primalex polar		800 Kč
Barva na radiátory		200 Kč

Celkem

39.899 Kč

