






Smlouva o nájmu prostoru nesloužícího podnikání

uzavřená dle ustanovení § 2201 a souvisejících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů, dále jen „občanský zákoník“)

Článek I. Smluvní strany

Pronajímatel: **městská část Praha 12**
zastoupená: **Mgr. Janem Adamcem**, starostou
sídlem: Písková 830/25, 143 00 Praha 4 – Modřany
IČO: 00231151
DIČ: CZ00231151
bankovní spojení: 
číslo účtu: 
VS pro platby nájemného: 0221000251
číslo účtu pro platby služeb: 
VS: pro platby služeb: 0321000251
(dále jen „pronajímatel“)
na straně jedné

a

Nájemce: **Junák - český skaut, 5. středisko Modřany, z. s.**
zastoupený: **Mgr. Janem Podzinkem**, vedoucím střediska
sídlem: Ke Kamýku 686/2, 142 00 Praha 4 - Kamýk
IČO: 60435780
zapsán ve spolkovém rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze,
oddíl L, vložka 38400
bankovní spojení: 
č. ú.: 
(dále jen „nájemce“)
na straně druhé

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, a obecně závazné vyhlášky hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, oboje ve znění pozdějších předpisů, oprávněn nakládat s předmětem nájmu uvedeným v čl. III. odst. 1. této smlouvy jako vlastník.
2. Pronajímatel zveřejnil v souladu s ustanovením § 36 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, záměr pronájmu prostoru sloužícího podnikání uvedeného v čl. III. odst. 1 této smlouvy na úřední desce ve dnech 12.2.2019 až 28.2.2019.

Článek III. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je prostor nesloužící podnikání, který se nachází v 1. PP budovy č. p. 896 (v členění: místnost č. 1 o výměře 44,77 m² a místnost č. 2 o výměře 14,4 m²), o celkové výměře 59,17 m². Budova č. p. 986 je součástí pozemku p. č. 1859/217 (zastavěná plocha a nádvoří) a části pozemku p. č. 1859/253 (ostatní plocha - ostatní komunikace), oba v k. ú. Kamýk, (dále jen „předmět nájmu“).
2. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu a nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné uvedené v čl. VI. této smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s faktickým a právním stavem předmětu nájmu a že tento při uzavření smlouvy odpovídá účelu uvedenému v této smlouvě.

Článek IV. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem uskladnění skautského vybavení a potřeb pro letní tábory a další větší akce.
2. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude užívat jen k účelům dle odstavce 1. tohoto článku.
3. Jiné činnosti je nájemce oprávněn v předmětu nájmu provozovat pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Článek V. Doba nájmu, výpověď smlouvy a skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, **počínaje dnem 1.5.2019.**
2. Nájem zanikne písemnou dohodou smluvních stran, písemnou výpovědí, jakož i z jiných důvodů zániku závazku, uvedených v příslušných ustanoveních občanského zákoníku. Smluvní strany mohou vypovědět tuto smlouvu v tříměsíční výpovědní době bez udání důvodu. Tímto je vyloučen § 2312 občanského zákoníku.
3. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět tuto smlouvu písemně v jednoměsíční výpovědní době, dojde-li ze strany nájemce k porušení jeho povinností vůči pronajímateli, a to zejména tím, že:
 - přestože jej pronajímatel písemně vyzval k nápravě, je nájemce po dobu delší než 30 dnů v prodlení s placením nájemného,
 - přestože jej pronajímatel písemně vyzval k nápravě, nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s dohodnutým účelem,
 - nájemce podnajíká předmět nájmu nebo jeho část bez písemného souhlasu pronajímatele.
4. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď písemně doručena druhé smluvní straně.
5. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu pronajímatele nebo nájemce uvedenou v záhlaví smlouvy. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně údajů nájemce zapsaných v obchodním rejstříku, je povinen toto ihned, tj. nejpozději do 5 dnů, písemně oznámit pronajímateli.

Článek VI. Nájemné

1. Roční nájemné činí **1.000 Kč** (slovy: jedentisíckorun českých).
2. Nájem je podle ustanovení § 56a odst. 1 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozen od DPH.
3. **Nájemné je splatné předem vždy do 10. ledna příslušného roku** buď bankovním převodem na účet pronajímatele č. [REDACTED] s uvedením variabilního symbolu „**0221000251**“ nebo v hotovosti do pokladny Úřadu městské části Praha 12, Písková 830/25, Praha 4 – Modřany. Nájemné se považuje za zaplacené dnem, kdy byla částka připsána na účet pronajímatele.
4. **Poměrná část nájemného za rok 2019 (od 1.5.2019 do 31.12.2019) ve výši 667 Kč** (slovy: šestsetšedesátšedemkorun českých) bude uhrazena nájemcem při podpisu této smlouvy.
5. V případě, že se nájemce dostane do prodlení s plněním peněžitého závazku či jeho části, je povinen uhradit pronajímateli z dlužné částky úroky z prodlení ve smyslu nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky.

Článek VII. Služby související s nájemním vztahem a jejich úhrada

1. Nájemce zajistí likvidaci odpadků.
2. Zřízení telekomunikačních služeb je na vůli nájemce a na jeho náklady.
3. Na dodávky tepla, elektrické energie a odvod srážkových vod bude nájemce pronajímateli podle přílohy č. 1/S, která je nedílnou součástí této smlouvy, hradit roční zálohu ve výši **16.620 Kč** (slovy: šestnácttisícšestsetdvacetkorun českých). Zálohy budou hrazeny v měsíčních splátkách ve výši **1.385 Kč** (slovy: jedentisíctřistaosmdesátšestkorun českých) **vždy do 10. dne příslušného měsíce** převodem přímo na účet pronajímatele č. ú. [REDACTED] s uvedením variabilního symbolu „**0321000251**“.
4. Zálohy jsou zúčtovatelné. Vyúčtování bude prováděno v souladu s termíny stanovenými pro vyúčtování jednotlivými dodavateli. Nájemce uhradí nedoplatek, nebo mu bude vrácen přeplatek těchto služeb do 14 dnů poté, co mu bude pronajímatelem předloženo vyúčtování v souladu s příslušnými účetními a daňovými předpisy.
5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši zúčtovatelných záloh na služby bez potřeby vyhotovení písemného dodatku k této smlouvě. Pronajímatel o této úpravě písemně uvedomí nájemce.

Článek VIII. Práva a povinnosti stran

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv po celou dobu nájemního vztahu tak, aby bylo možné dosáhnout účelu této smlouvy. Obsahem této povinnosti je zejména zajištění oprav a údržby předmětu nájmu, mimo běžné údržby a drobných oprav hrazených nájemcem. Tato povinnost se vztahuje též na revize a zkoušky zařízení a vyhotovení příslušných dokumentací dle platných předpisů, které se vztahují ke společným prostorám a předmětu nájmu jako celku.

2. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni, po předchozí písemné výzvě nájemci, vstoupit do předmětu nájmu za doprovodu nájemce nebo nájemcem pověřené osoby, za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, případných nutných oprav či provádění kontroly vodovodního a jiného podobného vedení. V případě nezbytné nutnosti (např. havárie, požár předmětu nájmu apod.) je ke vstupu pronajímatel oprávněn i v nepřítomnosti nájemce a bez jeho vědomí.
3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a v rozsahu a k účelu dle této smlouvy tak, aby nedocházelo k žádným škodám. V případě, že by nájemce škodu způsobil, je povinen jí bez zbytečného odkladu odstranit nebo uhradit pronajímateli.
4. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, protipožární (zejména zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně a vyhlášku č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, oba ve znění pozdějších předpisů), hygienické a ekologické předpisy a nezasahovat do práv třetích osob.
5. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele postoupit práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy ani přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě.
6. Nájemce je povinen hradit veškerou běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu a náklady spojené s jejich obvyklým udržováním a řádným provozem předmětem nájmu včetně jejich úklidu. Smluvní strany se pro účely této smlouvy dohodly, že součástí ujednání této smlouvy je vymezení běžné údržby a drobných oprav definovaných dle ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
7. V období posledních tří měsíců trvání nájemního vztahu nebo běží-li výpovědní doba, je nájemce povinen umožnit prohlídku předmětu nájmu případným zájemcům o nový nájemní vztah, a to vždy za účasti pronajímatele nebo jeho zástupce.
8. Veškeré revize týkající se vybavení a zařízení předmětu nájmu (např. elektrických spotřebičů, hasicích přístrojů) je povinen zajišťovat nájemce a následně je doložit pronajímateli, a to nejpozději do 30 dnů od jejich obdržení.
9. Smluvní strany jsou povinny vždy ke dni předání a převzetí předmětu nájmu sepsat předávací protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu a vybavení, údajů o stavu elektroměru, plynoměru vodoměru, apod.

Článek IX.

Stavební a jiné úpravy

1. Jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru může nájemce provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
2. Smluvními stranami bylo sjednáno, že nájemci po skončení nájmu nenáleží nárok na poskytnutí jakékoliv náhrady za finanční prostředky vložené do realizace jakýchkoliv změn předmětu nájmu, tedy ani nárok na úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen při skončení nájemního vztahu, tj. poslední den sjednané doby nájmu nebo den uvedený ve výpovědi nebo dohodě, odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán s přihlédnutím k běžnému opotřebení a změnám a úpravám, které za trvání nájmu nájemce provedl se souhlasem pronajímatele, nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak. Pronajímatel je oprávněn žádat náhradu ve výši sjednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu prokazatelně odevzdá.

Článek X. Pojištění

1. Pronajímatel deklaruje, že objekt, ve kterém se nachází předmět nájmu, je při uzavření této smlouvy pojištěn u pojišťovny Kooperativa a. s., Vienna Insurance Group.
2. Nájemce je povinen sjednat a udržovat v účinnosti po celou dobu nájmu pojistnou smlouvu, jejímž předmětem bude pojištění obecné odpovědnosti nájemce – podnikatele nebo právnické osoby za škodu způsobenou třetí osobě s pojistným krytím ve výši odpovídající škodě, kterou nájemce může vzhledem ke všem okolnostem a zejména druhu činnosti provozované v předmětu nájmu způsobit. Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen předložit pronajímateli do 5 dnů potvrzení o existenci takového pojištění.

Článek XI. Závěrečná ustanovení

1. Pokud není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy vyplývající z této smlouvy občanským zákoníkem a platnými právními předpisy souvisejícími.
2. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran formou písemných číslovaných dodatků k této smlouvě, podepsaných oběma smluvními stranami nebo formou písemných oznámení pronajímatele nájemci týkajících se výše záloh na dodávky energií dle čl. VII. odst. 3 této smlouvy.
3. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné nebo nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich částí.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma účastníky a účinnosti dnem 1.5.2019, ne však dříve než zveřejněním v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. Zveřejnění zajistí pronajímatel.
5. Smlouva se vyhotovuje ve **čtyřech** stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jeden a pronajímatel tři stejnopisy.
6. Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

Přílohy: č. 1/S - Platby za služby - energie

V Praze dne:


V Praze dne:

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Příloha č. 1/S k nájemní smlouvě ze dne

Platby za služby – energie

Pronajímatel: městská část Praha 12
Místo předání služeb: Těšíkova 986/4
Adresa: Junák – český skaut, 5. středisko Modřany
Sídlem: Ke Kamýku 686/2, 142 00 Praha 4 - Kamýk
Kontaktní adresa: Jan Podzimek, Pšencíková 675/22, 142 00 Praha12 – Kamýk
IČO: 60435780, VS:0321000251, č.ú: 

TEPLO A TUV

Měření spotřeby tepla je zajištěno osazením poměrových indikátorů.
Vyúčtování spotřeby bude provedeno 1x ročně v rámci služeb podle skutečných nákladů.
Celková plocha objektu.....1171 m²
Plocha pronájmu59,17 m²

Záloha 16 020,- Kč/rok

VODA /vodné a stočné/

Bez odběru

ELEKTRICKÁ ENERGIE

Instalace samostatného nebo odpočtového elektroměru v současné době není možná.
Skutečné náklady budou vyúčtovány 1x ročně po odečtení spotřeb naměřených odpočtovými elektroměry v pronájmu Pyrotechniky a Euforie.

Záloha 600,- Kč/rok

PLYN

Není zaveden

SRÁŽKOVÉ VODY

Nájemce se podílí **3 %** z celkového množství srážkových vod odváděných veřejnou kanalizací z objektu. Skutečné náklady budou vyúčtovány v rámci služeb 1x ročně.

Záloha není

REKAPITULACE

Teplo a TUV	16 020,-
Voda	---
El. energie	600,-
Plyn	----
<u>Srážkové vody</u>	<u>----</u>
CELKEM	<u>16 620,- Kč/rok</u>
Celkem za měsíc	<u>1 385,- Kč</u>

Vyúčtování spotřeby energií a ostatních nutných nákladů na objekt je ve smlouvě řešeno vždy přílohou, která tvoří nedílnou součást nájemní smlouvy. Výše záloh bude upravována v závislosti na změnách cen energií a na základě dalších změn, které mají vliv na výši spotřeb. Nájemce má povinnost každou změnu hlásit do **1 měsíce** od uskutečnění změny na energetiku odboru správy úřadu městské části v Praze 12.

Platba je účtována bez daně, protože plátce obdrženou částku použije na úhradu výdajů, u kterých neuplatňuje nárok na odpočet daně.