

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

Obec Hlavní město Praha, Městská část Praha-Nebošice, IČ 00231215, Nebošická 128, 164 00 Praha – Nebošice, zastoupena starostou Ing. Víktorem Komárkem, na straně jedné jako pronajímatel (dále jen „Pronajímatel“)

a

RENEX s.r.o., IČ 27241556, se sídlem Veleslavínská 48/39, 162 00 Praha 6, zastoupena Ing. Robertem Iványim, jednatelem na straně druhé jako nájemce (dále jen „Nájemce“)

uzavírají dnešního dne tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor a pozemku dle § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. (dále jen „ObčZ“)

1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Hlavní město Praha je vlastníkem pozemku parc. č. 1/1 a pozemku parc. č. 2. Součástí pozemku parc. č. 1/1 je stavba č.p. 8 (dále jen „Budova č. 1“) a budova bez č. p. Součástí pozemku parc. č. 2 je stavba č.p. 56 (dále jen „Budova č. 2“), to vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha v katastrálním území Nebošice, obec Praha na listu vlastnictví č. 996.
- 1.2. Ve smyslu zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a Statutu hl. m. Prahy, obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. HMP, ve znění pozdějších předpisů, jsou shora uvedené nemovitosti svěřeny do správy Pronajímatele a z tohoto titulu je s nimi Pronajímatel oprávněn nakládat.
- 1.3. Nájemce je podnikatelem v oblasti provádění staveb, jejich změn a odstraňování.

2. Předmět a účel nájmu

- 2.1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou Nájemci do nájmu tento předmět nájmu

	<i>Část budovy bez č. p. - 1. NP</i>	<i>výměra m²</i>
1.	<i>dílna</i>	<i>273</i>
2	<i>sklad</i>	<i>76</i>
	<i>celkem</i>	<i>349</i>
3	<i>Část pozemku parc. č. 1/1</i>	<i>350</i>

- 2.2. Předmět nájmu je blíže vymezen v grafickém schématu předmětu nájmu, který je nedílnou přílohou této smlouvy.
- 2.3. Pronajímatel přenechává Nájemci předmět nájmu k provozování podnikatelské činnosti v jeho oboru a Nájemce Předmět nájmu pro uvedený účel přijímá.
- 2.4. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu nájmu a z této nájemní smlouvy.

3. Nájemné

3.1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran následovně:

		Nájemné za 1 m ² a za 1 rok (Kč)	Výměra (m ²)	Nájemné (Kč)
1.	<i>dílna</i>	500,-	273	136.500,- Kč
2.	<i>sklad</i>	500,-	76	38.000,- Kč
	<i>celkem</i>		349	174.500,- Kč
3.	<i>pozemek</i>	100,-	350	35.000,- Kč
	CELKEM ročně			209.500,- Kč

3.2. Nájemce je povinen hradit nájemné vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce převodem na účet Pronajímatele č. ú. [REDAKCE] VS 600817 uhradí 1/12 ročního nájemného, tj. 17.458,00 Kč měsíčně, a to na základě faktury Pronajímatele se zálohou na služby poskytované s nájmem ve výši dle č. 4.2. této smlouvy, celkem tedy 18.458, - Kč. Platba na nájemné bude uhrazena okamžikem připsání na účet Pronajímatele.

3.3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné formou písemného výměru, který bude považován za dodatek k této smlouvě tak, že nájemné bude zvýšeno o výši celkové meziroční inflace (tj. míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vždy za období od 01.01. do 31.12. daného roku vůči roku předchozímu) vyhlášené Českým statistickým úřadem (dále ČSÚ) za předchozí kalendářní rok. Nedojde-li k jednostrannému zvýšení každý rok, je Pronajímatel oprávněn nájemné zvýšit o celkovou meziroční inflaci od roku, kdy bylo naposledy nájemné dohodnuto nebo stanoveno. Pronajímatel doručí Nájemci výměr o zvýšení nájemného nejpozději do 31. března, nájem o inflaci pak bude navýšen ode dne 1. června téhož roku.

3.4. V nájemném není zahrnuta úplata za jakékoli služby poskytované spolu s nájmem.

3.5. Pronajímatel je oprávněn nájemné jednostranně poměrně zvýšit, pokud se prokáže, že Předmět nájmu užívaný Nájemcem má větší výměru než výměru zjištěnou v této smlouvě.

4. Služby poskytované spolu s nájmem

4.1. Po dobu nájmu Pronajímatel zajistí poskytování služeb pro užívání Předmětu nájmu dodávku pitné vody a elektrickou energii do domovní přípojky.

4.2. Spolu s nájemným je Nájemce povinen platit zálohu na služby poskytované s nájmem Předmětu nájmu ve výši 1.000, - Kč měsíčně.

4.3. Odvoz průmyslového a komunálního odpadu si zajistí Nájemce sám na svůj účet.

4.4. Nájemce se zavazuje třídit vytvořený odpad v souladu s příslušnými právními předpisy na ochranu životního prostředí.

4.5. V případě, že Pronajímatel bude povinen hradit stočné za odvod dešťové vody, bude podíl Nájemce na stočném stanoven takto: podíl celkového stočného a počtu nájemců Budov 1 a 2 dle nájemních smluv platných ke skončení zúčtovacího období.

- 4.6. Nájemce je povinen v pracovních dnech od 17:00 do 6:00 hodin a ve dnech pracovního klidu celý den zamykat vstupní bránu do areálu statku a zajistit, aby tuto povinnost plnili rovněž jeho zaměstnanci a spolupracovníci.

5. Práva a povinnosti Pronajímatele

- 5.1. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci nerušený výkon jeho práv, spojených s užíváním Předmětu nájmu a odevzdat mu pronajaté prostory ve stavu, způsobitelném pro řádné užívání ke sjednanému účelu, v tomto stavu je svým nákladem udržovat a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním Předmětu nájmu spojeno.
- 5.2. Budou-li na Předmětu nájmu způsobeny škody vyšší moci nebo okolnostmi, za které Nájemce neodpovídá, je Pronajímatel povinen zajistit jejich odstranění bez zbytečného odkladu na svůj náklad.
- 5.3. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do Předmětu nájmu spolu s Nájemcem v běžných provozních hodinách Nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, příp. jiného vedení, jestliže je toho zapotřebí, přičemž však vždy musí být brán zřetel na provozní činnost Nájemce. Pokud by tyto opravy, údržba či kontroly vedly k přerušení dodávek energií, je nutno toto předem oznámit Nájemci. Pouze ve výjimečných případech, např. při bezprostředním ohrožení života, zdraví či reálně hrozící vážné újmě na majetku, může Pronajímatel vstoupit do Předmětu nájmu bez doprovodu Nájemce, např. pokud to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či živelná událost. O takovém vstupu musí Pronajímatel Nájemce neprodleně informovat (pokud ho nebude moci informovat předem) a následně mu do 5 pracovních dnů od vstupu podat o nehlášeném vstupu do najatých nebytových prostor Nájemce zprávu.
- 5.4. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé Nájemci a třetím osobám na vnesených věcech a za újmu na zdraví po vstupu těchto osob do Předmětu nájmu.

6. Práva a povinnosti Nájemce

- 6.1. Pronajímatel umožní Nájemci umístit na Pronajímatelem určeném místě budovy, v níž se nachází pronajaté prostory, označení firmy Nájemce. Velikost a formu tohoto označení je Nájemce povinen projednat s Pronajímatelem.
- 6.2. Nájemce potvrzuje, že Předmět nájmu přebírá k datu účinnosti této smlouvy od Pronajímatele ve stavu způsobitelném řádnému užívání.
- 6.3. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli nájemné a platby za plnění poskytovaná s nájmem za podmínek uvedených v čl. 3 a 4 této smlouvy.
- 6.4. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu ve smyslu nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
- 6.5. Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 6.6. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré škody, které nastaly na Předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním Nájemce, tak i bez jeho vlivů a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli poruchy na Budově potřebu nezbytných oprav a pojistných událostí.
- 6.7. Nájemce se zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář, tj. usilovat dle svých možností o předcházení škodám na majetku Pronajímatele.

- 6.8. Nájemce odpovídá Pronajímateli za škody vzniklé v důsledku zničení, odcizení a znehodnocení pronajatých nebytových prostor nad rámec běžného užívání slučitelného s účelem nájmu, lhostejno, zda škodu způsobí sám Nájemce nebo s ním spolupracující osoba (např. zaměstnanec Nájemce).
- 6.9. Z důvodu předcházení škod na majetku Pronajímatele se Nájemce zavazuje zajistit řádné proškolení svých zaměstnanců v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požárních předpisů tak, aby výkon činnosti Nájemce v Předmětu nájmu probíhal v souladu s obecně platnými právními předpisy.
- 6.10. Nájemce je povinen zabezpečit si majetek v Předmětu nájmu proti ztrátě, odcizení a zničení, zejména Předmět nájmu řádně zamykat. Pronajímateř neodpovídá za takovou škodu na výše uvedených věcech.
- 6.11. Vybuduje-li Nájemce rozvod elektrické energie od zakončení domovní přípojky do Předmětu nájmu, je povinen zajišťovat vlastním nákladem opravy a revize tohoto elektrického zařízení osobou pověřenou s příslušnou odbornou způsobilostí.
- 6.12. Zaměstnanci Nájemce nesmějí do elektrických a ostatních zařízení sami zasahovat ani na nich provádět opravy.
- 6.13. Nájemce je povinen zajišťovat v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu dodržování právních předpisů, zejména v oblasti:
- bezpečnosti práce (včetně školení svých zaměstnanců a vedoucích pracovníků),
 - provádění revizí elektrických rozvodů, elektrospotřebičů,
 - provádění revizí tlakových nádob,
 - provádění revizí plynu a plynospotřebičů,
 - provádění revizí všech topidel a spalinových cest, pokud se nachází v pronajatých prostorách;
 - ochrany zdraví, odpadů a životního prostředí.
- 6.14. Nájemce přebírá odpovědnost za splnění veškerých povinností spojených se zajištěním požární ochrany Předmětu nájmu, včetně řádného stavu a rozmístění hasicích přístrojů, provádění revizí, oprav a výměn hasicích přístrojů, a to na vlastní náklady.
- 6.15. Nájemce je povinen zajišťovat vlastním nákladem opravy a revize elektrických strojů a zařízení umístěných v Předmětu nájmu, které jsou jeho majetkem nebo v jeho držbě v souvislosti s výkonem jeho podnikatelské činnosti.
- 6.16. Nájemce se zavazuje provádět vlastním nákladem úklid v Nebytových prostorách včetně oken a na Pozemku provádět zimní úklid přístupových cest.
- 6.17. Veškeré úpravy, prováděné Nájemcem v prostorách Předmětu nájmu, zejména stavební úpravy, vyžadují výslovný, předchozí a písemný souhlas Pronajímatele. K požadavku na udělení souhlasu Pronajímatele předloží Nájemce písemně specifikaci těchto úprav. Provedení a rozsah konkrétních stavebních úprav prováděných Nájemcem bude řešen písemným dodatkem této smlouvy. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty Předmětu nájmu, měnící Předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního, plynového a dalšího vedení.
- 6.18. Nájemce se zavazuje zdržet jakýchkoli jednání, která by rušila či mohla rušit výkon ostatních vlastnických, užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází Předmět nájmu. Nájemce se zavazuje, že na základě žádosti Pronajímatele umožní

provést kontrolu technického stavu pronajatých prostor z hlediska požární ochrany a bezpečnosti práce.

- 6.19. Dojde-li v průběhu trvání nájemní smlouvy k omezení činnosti Nájemce nebo dojde-li k převedení na jiný právní subjekt nebo ke zrušení společnosti, sdělí tyto skutečnosti Nájemce neprodleně Pronajímateli.
- 6.20. Nájemce se zavazuje nahradit Pronajímateli jakoukoliv újmu, včetně nemajetkové újmy, kterou Pronajímateli způsobí porušením povinností vyplývajících z této smlouvy nebo právních předpisů Nájemce, zaměstnanci Nájemce a veškeré osoby, které do budovy vstoupí na pokyn těchto osob nebo s jejich svolením.
- 6.21. Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu pokrývající náhradu jakékoli újmy (včetně ušlého zisku a újmy plynoucí z přerušení provozu), která mu může vzniknout v souvislosti s užíváním předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že právo na náhradu jakékoli újmy (včetně ušlého zisku), které může Nájemci v budoucnu vzniknout vůči Pronajímateli na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní neúmyslným či nikoliv hrubě nedbalostním porušením povinností Pronajímatele nebo jiných osob, je omezeno částkou 1.000 Kč za škodu v důsledku každého jednoho porušení. Náhradu případné škody nad rámec uvedeného limitu bude Nájemce uplatňovat výlučně u pojišťovny, u které Nájemce sjednal pojištění, v žádném případě však nelze takový nárok uplatnit vůči Pronajímateli.
- 6.22. Nájemce se zavazuje za každé jedno porušení smluvní povinnosti dle tohoto oddílu zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč. Smluvní pokuta je splatná s nejbližším následujícím nájemným.

7. Nebezpečí změny okolností a převzetí zákaznické základny

- 7.1. Nájemce přebírá nebezpečí změny okolností. Pro vyloučení pochybností smluvní strany výslovně sjednávají, že i:
 - a) ztráta oprávnění k podnikání nebo jeho část na straně Nájemce;
 - b) ztráta způsobilosti Nájemce užívat Předmět nájmu ke sjednanému Účelu nájmu;
 - c) změny na trhu, na kterém Nájemce, jeho dodavatelé, odběratelé a poskytovatelé finančních služeb vyvíjí podnikatelskou činnost;
 - d) změny na trhu nemovitostí v České republice;představují každá samostatně i všechny společně změny okolností, jejichž následky nese výhradně Nájemce. Nájemce se vzdává práva domáhat se změny či zrušení závazku z důvodů uvedených v tomto odstavci.

8. Trvání smlouvy, výpověď smlouvy a skončení nájmu

- 8.1. Nájem se sjednává na dobu určitou na 2 roky, a to od 1.6.2019 do 31. 5. 2021. Pokud Nájemce nebo Pronajímatel neprojeví před skončením doby nájmu písemně vůči druhé smluvní straně nejpozději do 62 měsíců před skončením doby nájmu vůli nájemní vztah ukončit k okamžiku sjednaného konce nájmu, má se za to, že se platnost smlouvy automaticky prodlužuje o jeden rok, a to i opakovaně.
- 8.2. V případě, že Nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného nebo s úhradou jakýchkoliv poplatků za služby spojené s nájmem, či jiných nákladů souvisejících s nájmem nebo případně vyúčtované ceny dodávaných služeb po dobu delší než patnáct dní a nenapraví toto prodlení do sedmi dnů po doručení upozornění o prodlení, může Pronajímatel jednostranně od této smlouvy odstoupit. Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že ze strany Nájemce bude provedena nebo

umožněna nepovolená manipulace s vedením elektrické energie, elektroměrem či vedením vody či vodoměrem. V případě odstoupení od smlouvy Pronajímatelem je Nájemce povinen vyklidit Předmět nájmu do jednoho měsíce ode dne doručení odstoupení od smlouvy. Právo Pronajímatele na úhradu dlužných částek a náhradu způsobené újmy není dotčeno.

- 8.3. V případě, že by Nájemce užíval Předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu, považuje se to za hrubé porušení povinnosti Nájemce.
- 8.4. V případě zániku právnické osoby Nájemce s právním nástupcem se práva a závazky vyplývající z této smlouvy vztahují také na tohoto právního nástupce.
- 8.5. Změna vlastnictví budovy, v níž se pronajatý nebytový prostor nachází, nezakládá právo Pronajímatele na výpověď Předmětu nájmu Nájemci.
- 8.6. V ostatních případech je nájemce povinen vyklidit Předmět nájmu nejpozději do 14 (čtrnácti) kalendářních dnů od skončení nájmu. V případě porušení této povinnosti se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč, za každý den prodlení.
- 8.7. Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen předat Pronajímateli Předmět nájmu vyklizený a ve stavu, v jaké jej převzal, pokud se strany nedohodnou jinak. Nájemce je povinen nejpozději poslední den doby nájmu odstranit jakékoli úpravy Předmětu nájmu, které na své náklady, byť se souhlasem Pronajímatele, provedl.

9. Závěrečná ujednání

- 9.1. Sjednáním smluvní povinnosti není dotčeno právo oprávněné smluvní strany domáhat se nároku na náhradu škody způsobené porušením povinnosti, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.
- 9.2. Smluvní strany sjednávají, že na jejich vztah založený Smlouvou se nebudou aplikovat ustanovení § 2212 § 2219 odst. 2; § 2247; § 2253; § 2303; § 2314 § 2315, § 2335; § 2337–2339 a § 2342–2344 ObčZ, a to v nejširším zákonem dovoleném rozsahu takového vyloučení.
- 9.3. Záležitosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ObčZ.
- 9.4. Případné změny a doplnky smlouvy budou prováděny pouze písemnými číslovanými dodatky k této smlouvě.
- 9.5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom výtisku.
- 9.6. V souladu s § 36 zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze byl záměr pronajmout uvedený Předmět nájmu vyvěšen na úřední desce úřadu městské části Praha-Nebušice po stanovenou dobu.
- 9.7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran, nejdříve však dnem schválení zastupitelstvem Městské části Praha-Nebušice, a účinnosti dnem uveřejnění smlouvy v registru smluv.
- 9.8. Smluvní strany si smlouvu přečetly, prohlašují, že porozuměly jejím jednotlivým ustanovením a že smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, na důkaz čehož připojují své podpisy.
- 9.9. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla zveřejněna v registru smluv za podmínek zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv ve znění pozdějších

předpisů, do třiceti (30) dnů ode dne podpisu smlouvy poslední smluvní stranou, nejpozději do tří (3) měsíců ode dne podpisu smlouvy. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním svých osobních údajů ve smlouvě, která bude zveřejněna v registru smluv podle věty první. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti obsažené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

Přílohy:

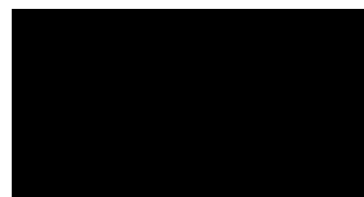
- Grafické schéma – vymezení předmětu nájmu.

V Praze-Nebošicích dne
01. 07. 2019

Za pronajímatele:

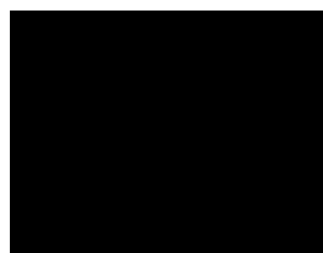


Ing. Viktor Komárek
starosta

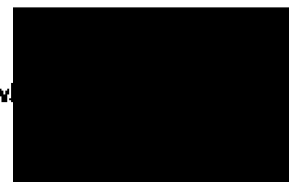


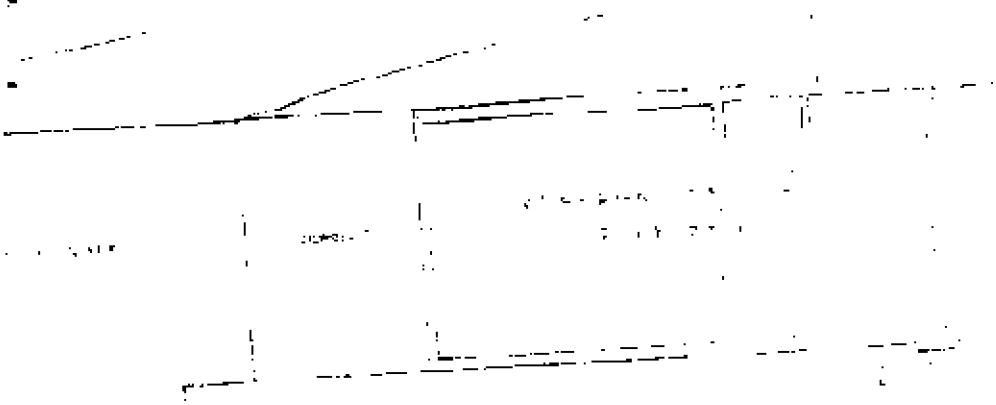
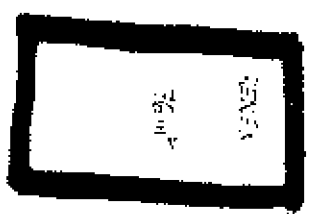
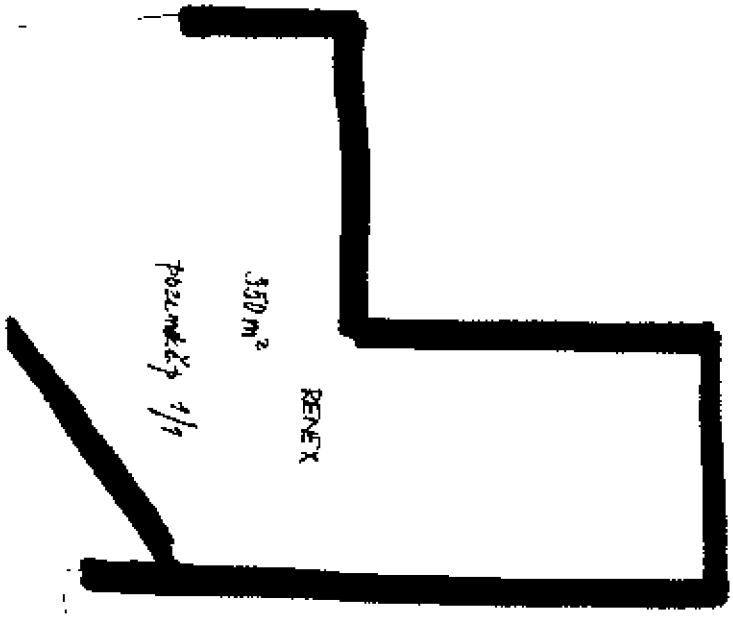
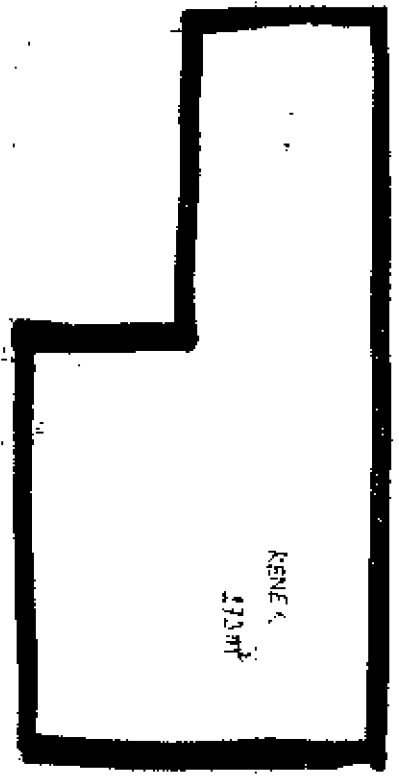
V Praze-Nebošicích dne

3. 7. 2019



Ing. Robert Iványi
RENEX s.r.o.
Nájemce





RENEK