

nájemní smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Dnešního dne, měsíce a roku se smluvní strany:

Městská část Praha 13

se sídlem: Sluneční náměstí 2580/13, Praha 5
zastoupená: na základě pověření starosty vedoucí odboru majetkového, bytového,
a investičního ÚMČ Praha 13
Ing. Renátou Uramovou
IČ: 00241687
DIČ: CZ00241687
bankovní spojení: [REDAKCE]
číslo účtu: [REDAKCE]

(dále jen „pronajímatel“)

a

BSS Group s.r.o.

se sídlem: Pražská 121, 257 56 Neveklov
jednající: Luboš Šálka, jednatel
IČ: 25666762
DIČ: CZ25666762
bankovní spojení: [REDAKCE]
číslo účtu: [REDAKCE]

(dále jen „nájemce“)

na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních se smluvní strany dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), na této:

n á j e m n í s m l o u v ě

Článek I.

Předmět a účel této smlouvy

1. Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou je pronájem nebytových prostor v domě: **Lýskova 1593, 155 00 Praha 5, NP č. 113** (dále jen „nebytové prostory“) a poskytovaná plnění (služby) spojená s užíváním těchto nebytových

prostor.

2. Pronajímatel prohlašuje, že je ve smyslu § 34 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, oprávněn za podmínek stanovených tímto zákonem a Statutem hlavního města Prahy a vykonávat u nebytových prostor práva a povinnosti vlastníka.
3. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.
4. Specifikace nebytových prostor:

druh:	kanceláře s příslušenstvím a nádvoří		
podlaží:	1. a 2. NP		
výměra:	kanceláře:	198,23 m ²	
	nádvoří	382,64 m ²	
	celková výměra:	580,87 m²	

Uvedené nebytové prostory se pronajímají za účelem: **kanceláře, sklad.**

5. O předání a převzetí pronajatých nebytových prostor je sepsán předávací protokol. Obsahem předávacího protokolu je i jmenovitý seznam movitých věcí ve vlastnictví pronajímatele, pokud se nacházejí v nebytových prostorách pronajatých na základě této nájemní smlouvy.

Článek II. Doba nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **určitou 5 let od 1.7.2019.**

Článek III.

Nájemné a úhrada za poskytovaná plnění spojená s užíváním, podmínky splatnosti

1. Nájemné se sjednává ve výši:

kanceláře	520,- Kč/m ² /rok
nádvoří	100,- Kč/m ² /rok
roční nájemné:	141.336,- Kč
měsíční nájemné:	11.778,- Kč
2. Úhrada za poskytovaná plnění spojená s užíváním nebytového prostoru se sjednává měsíčně zálohově takto:

záloha na vodné a stočné:	3.000,- Kč
záloha za teplo:	3.000,- Kč
záloha za teplou vodu:	3.000,- Kč
celkem poskytovaná plnění:	9.000,- Kč
3. Celková měsíční úhrada za nájem a poskytovaná plnění činí:

nájem (čl. III. odst. 1 této smlouvy):	11.778,- Kč
--	-------------

poskytovaná plnění (čl. III. odst. 2 této smlouvy): 9.000,- Kč
celkem za měsíc: 20.778,- Kč

4. Nájemce si bude sám zajišťovat následující dodávky nebo služby:
vlastní elektroměr
likvidaci vyprodukovaného odpadu nájemcem
úklid nebytových prostor a nádvoří
5. Úhrada měsíčního nájemného spolu s úhradou za poskytovaná plnění dle odst. 3 tohoto článku je splatná **nejpozději do konce příslušného měsíce**, a to na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a. s., Praha 5,
číslo účtu: 140011–2000875359/0800, pod variabilním symbolem: 2159311302
Dnem splatnosti je datum připsání částky na účet pronajímatele.
6. Výši záloh za poskytovaná plnění dle odst. 3 tohoto článku může pronajímatel upravit podle skutečných nákladů a cenových vlivů, což bude řešeno změnou výpočtového listu, který se stane novou přílohou této smlouvy. Pronajímatel jedenkrát ročně v souladu s příslušnými právními předpisy provede vyúčtování zálohových plateb poskytovaného plnění. Přeplatky a nedoplatky vyplývající ze zúčtování úhrad za služby jsou splatné podle příslušných předpisů. Námitky k vyúčtování musí nájemce uplatnit písemně pronajímateli v téže lhůtě, jejich zaslání však neodkládá splatnost.
7. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného může být počínaje od 1.1. roku následujícího po podpisu této nájemní smlouvy každoročně upravena o částku odpovídající roční míře inflace oficiálně vykázané Českým statistickým úřadem za předešlý kalendářní rok. Tuto úpravu nájemného v písemném vyhotovení doručí pronajímatel nájemci do 30.4. příslušného roku. Doplatek nájemného odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným zvýšeným za období od 1.1. příslušného roku do doby doručení nového výměru nájemného uhradí nájemce bezhotovostním převodem při nejbližším řádném termínu platby nájemného.

Článek IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 - a) protokolárně převzít nebytové prostory ke dni 1.7.2019,
 - b) udržovat převzaté nebytové prostory ve stavu způsobilém k užívání od 1.7.2019 a po celou dobu účinnosti této smlouvy a provádět vlastním nákladem jejich běžnou údržbu. Nájemce zároveň potvrzuje převzetí těchto nebytových prostor bez jakýchkoliv nároků vůči pronajímateli a bere na vědomí, že pronajaté prostory jsou kolaudovány jako: **kanceláře**,
 - c) v případě, že nájemce bude nebytové prostory užívat za účelem jiného druhu podnikání než které je dané kolaudací, je povinen zajistit v souladu se stavebním zákonem a ostatními právními předpisy jeho změnu užívání a to **do 60 dnů po podpisu nájemní smlouvy**,
 - d) užívat nebytové prostory v souladu s touto smlouvou a k účelu stanoveného v čl. I. odst. 4. této smlouvy,
 - e) dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy v objektu nemovitosti,

- f) umožnit pronajímateli v nezbytně nutném rozsahu vstup do jím užívaných nebytových prostor, zejména za účelem zjištění stavu a užívání v souladu s touto smlouvou,
 - g) stavební a stavebnětechnické úpravy provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a to na základě písemné žádosti včetně specifikace těchto úprav. Tuto žádost podá nájemce prostřednictvím správní firmy **IKON spol. s r.o., Přecechtělova 2243/11, 155 00 Praha 5 – Stodůlky** (dále jen „správní firma“) pronajímateli,
 - h) oznámit pronajímateli prostřednictvím správní firmy bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání pronajatých nebytových prostor,
 - i) nahradit škody, které by přímo nebo v souvislosti s užíváním nebytových prostor, způsobil pronajímateli nebo třetím osobám,
 - j) po skončení nájemního poměru pronajaté nebytové prostory vyklidit, a do 15 kalendářních dnů protokolárně předat pronajímateli v takovém stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a k případnému zhodnocení nebytového prostoru nájemcem, které provedl na základě souhlasu pronajímatele. Pokud tak neučiní, je nájemce povinen za každý i započatý týden prodlení zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč,
 - k) pokud je to technicky možné, po dohodě s pronajímatelem, na vlastní náklady zařídit vlastní vodoměr na teplou a studenou vodu a poměrové měřiče tepla a předat správní firmě kopii uzavřené smlouvy jménem uživatele na dodávku elektrické energie,
 - l) zajistit celoroční úklid a údržbu nádvoří, a to na vlastní náklady
 - m) **nájemce je povinen řešit likvidaci jím vyprodukovaného domovního odpadu v souladu s platnými předpisy a po dohodě s pronajímatelem zařídit vlastní nádobu na odvoz tuhého odpadu, pokud to charakter provozu nebytového prostoru vyžaduje a předat správní firmě kopii uzavřené smlouvy jménem uživatele na odvoz odpadu.**
2. Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory ani jejich část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce souhlasí s tím, že pokud nevyklidí předmětné nebytové prostory do posledního dne trvání nájemní smlouvy, vyklidí tyto nebytové prostory pronajímatel a veškeré movitosti, které se nacházejí v nebytovém prostoru, uloží do náhradních skladových prostor a vyúčtuje nájemci náklady s tím spojené, tj. zejména dopravu a skladné.
4. Pronajímatel je povinen:
- a) odevzdat nájemci nebytový prostor ke dni 1.7.2019,
 - b) zabezpečovat řádně poskytovaná plnění, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno nebo zakotveno v této smlouvě,
 - c) zajistit na své náklady kontroly, revize a technické prohlídky (např. revize elektrické instalace a požárně bezpečnostních zařízení),
 - d) uzavřít pouze pojistku vztahující se na škody způsobené poškozením nemovitosti.
5. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech, na ostatních zařízení daného prostoru a není povinen uzavírat v tomto

smyslu žádné pojistné smlouvy.

6. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že se vlastník bude zcela podílet na opravách investičního charakteru v předmětném nebytovém prostoru a na veškerých opravách původních instalací a zařízení, které jsou součástí stavby.
7. Prostory se pronajímají výhradně bez možnosti stavebních úprav (konstrukce s obsahem azbestu).

Článek V. Skončení nájmu

1. Pro skončení nájmu platí příslušná ustanovení občanského zákoníku.
2. Dále se smluvní strany dohodly, že pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu s výpovědní lhůtou 14 kalendářních dnů od doručení písemné výpovědi s udáním důvodu, poruší-li jedna ze smluvních stran svá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy zvláště hrubým způsobem. Za tyto případy se považuje zejména když:
 - a) nájemce opakovaně neuhradí včas a v plné výši nájemné a úhradu za poskytovanou plnění spojená s užíváním nebytových prostor, příp. vyúčtování zálohových plateb dle čl. III. smlouvy,
 - b) nájemce poruší své povinnosti stanovené v čl. IV. odst. 1 písm. a), b), c), d) a odst. 2 této smlouvy,
 - c) pronajímatel poruší své povinnosti stanovené v čl. IV odst. 4 písm. a), b) této smlouvy.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájemci tuto nájemní smlouvu s výpovědní lhůtou 14 dnů, ode dne doručení, jestliže:
 - a) nájemce nesplnil svou povinnost vyplývající z této smlouvy a příslušných ustanovení občanského zákoníku ani po marné písemné výzvě zaslané pronajímatelem,
 - b) nájemce hrubě porušil povinnost vyplývající z této smlouvy či zákona.
4. Pronajímatel prostřednictvím správní firmy převezme nebytový prostor a podepíše s nájemcem předávací protokol.

Článek VI. Zvláštní ujednání

1. Nájemce je povinen podle pokynů pronajímatele na vlastní náklady zajistit stavební úpravy pronajatých nebytových prostor tak, aby byly tyto nebytové prostory stavebně určeny k provozování činnosti stanovené v čl. I. odst. 4. této smlouvy. Během stavebních prací, ke kterým je třeba elektrická energie nebo voda, nesmí pro stavební práce používat elektrickou energii a vodu ze společných prostor nemovitosti.
2. Stavebními úpravami nesmí obtěžovat ostatní uživatele v nemovitosti nadměrným hlukem, prachem, výpary a musí dodržovat noční klid a příslušné právní předpisy. Pronajímatel a nájemce se dohodli na smluvní pokutě, a to v případě porušení čl.

IV. odst. 1 písm. b), c), d) ve výši 5.000,- Kč. Touto smluvní pokutou není dotčeno právo na náhradu škody, které by vzniklo v příčinné souvislosti s touto smlouvou.

3. Pokud to vyžaduje způsob užívání pronajatých nebytových prostor nájemcem, je jeho povinností dále zajistit souhlas Hygienická stanice hlavního města Prahy a Hasičský záchranný sbor ČR včetně případné změny užívání /stavební odbor pronajímatele.
4. Nájemce není oprávněn umísťovat reklamy a vývěsní štíty bez předchozího souhlasu pronajímatele.
5. Ve všech věcech týkajících se práv a povinností pronajímatele je nájemce povinen se obracet na správní firmu. Nájemce je povinen přijímat poštu na doručovací adrese, kterou zde uvádí: **BSS Group s.r.o., Pražská 121, 257 56 Neveklov.**
6. V případě změny této adresy je nájemce povinen tuto skutečnost neprodleně nahlásit správní firmě nejpozději do 10 dnů po této změně.
7. Nájemce je povinen oznámit nejpozději do 15 kalendářních dnů pronajímateli veškeré změny skutečností (sídlo společnosti, účet společnosti, změny statutárních orgánů), které mohou ovlivnit úkony směřující ke změně práv a povinností stran této smlouvy (dále jen jako oznamovací povinnost). Nájemce se nemůže dovolávat neplatností úkonu pronajímatele v případě porušení oznamovací povinnosti.
8. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu.
9. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
10. Tato nájemní smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Veškeré úkony související se zveřejněním smlouvy zajistí MČ Praha 13.

Článek VII.

Závěrečná ustanovení

1. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a předpisy souvisejícími.
2. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
3. Tato smlouva je sepsána v pěti vyhotoveních, správní firma obdrží jedno vyhotovení, nájemce obdrží dvě vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.
4. Svým níže uvedeným vlastnoručním podpisem nájemce stvrzuje, že se seznámil se


stavem pronajatých nebytových prostor, a prohlašuje, že nebytové prostory jsou způsobilé a vhodné pro plnění účelu, po který byly pronajaty podle této smlouvy


5. Přílohou této smlouvy je:

č. 1. Výpočtový list

6. Tato smlouva je uzavřena na základě usnesení Rady Městské části Praha 13, UR 0298/2019 ze dne 24.06.2019.

V Praze dne 28. 06. 2019



pronajímatel
Ing. Renáta Uramová




nájemce
Luboš Šálka