Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

dle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
(dále jen „Nájemní smlouva")

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi

Městskou částí Praha – Troja
se sídlem Trojská 96, Praha 7
zastoupenou starostou Ing. Tomášem Bryknarem
bankovní spojení: [redacted], č. ú.: [redacted]
IČO: 45246858
DIČ: CZ45246858
(dále jen „pronajímatel")

a
panem Janem Kavanem, nar. [redacted]
bytem [redacted]
(dále jen „nájemce")

I.
Úvodní ustanovení

1. Hlavní město Praha je vlastníkem stavby Dům integrované péče čp. 20, Povltavská ulice, na pozemku parc. č. 250, katastrální území Troja, zapsaného na listu vlastnictví č. 875 u Katastrálního úřadu hl. m. Praha, katastrální pracoviště Praha.

2. Městské části Praha -Troja je v souladu s ustanovením §19 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tento majetek svěřen do správy a v souladu s ust. § 17 vyhlášky č. 55/2000 Sb., Hl. město Praha, kterou vydává Statut hl. města Prahy, vykonává při nakládání se svěřeným majetkem všechna práva a povinnosti vlastníka a je tudíž oprávněna disponovat s těmito nemovitostmi.

II.
Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání prostory sloužící pro podnikání sestávající ze dvou místností o výměře – 22,73 m^2 a 21,16 m^2, kuchyňky, WC a přiléhající terasy o výměře 24,5 m^2, nacházející se v 1. nadzemním podlaží domu č. p. 20, na pozemku parc. č. 250, k. ú. Troja v ulici Povltavská, Praha 7 (dále jen „Předmět nájmu") a zavazuje se nájemci poskytovat služby spojené s nájmem, kterými jsou dodávka tepla a studené vody a odvádění odpadních vod.

2. Předmět nájmu je vybaven drobným dlouhodobým hmotným majetkem, který je majetkem pronajímatele a je nájemci k dispozici. Přehled drobného dlouhodobého majetku podle tohoto odstavce je uveden v inventurním soupisu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její Příloha č. 1.

3. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci vybavení předmětu nájmu vhodným zařízením; toto zařízení je vlastnictvím nájemce.

4. Nájemce předmět nájmu přijímá do svého dočasného užívání a zavazuje se platit pronajímateli za pronájem předmětu nájmu nájemné a platby za služby dle čl. VI této smlouvy.

III.
Účel nájmu

Předmět nájmu je nájemce oprávněn užívat pouze k obchodní činnosti, kterou **je prodejna vín s možností posezení** a minimálně v rozsahu podnikatelského záměru předaného pronajímateli v roce 2014.

IV.
Stav předmětu nájmu

1. Předmět nájmu je ke dni uzavření této smlouvy ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.

2. Nájemce byl seznámen se stavem předmětu nájmu.

V.
Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Nájem se sjednává **na dobu určitou** od 1. 6. 2019 do 31. 5. 2024.

2. Nájem lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí z důvodů sjednaných v této smlouvě.

3. Pronajímatel může nájem dle této smlouvy vypovědět, jestliže:
   a) má být dům, v němž se předmět nájmu nachází, odstraněn, anebo přestavován tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu, nebo
   b) nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli.

4. Nájemce může nájem dle této smlouvy vypovědět, jestliže:
   a) předmět nájmu se stane nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
   b) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy,
   c) nájemce ztratil způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen, nebo zaniklo-li oprávnění nájemce k výkonu činnosti uvedené v čl. III této smlouvy.

5. Výpovědní lhůta je tříměsíční a počíná běžet od prvého dne následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Jestliže však smluvní strana porušuje své povinnosti zvlášť závažným způsobem, a tím působí značnou újmu druhé smluvní

straně, má dotčená smluvní strana právo nájem vypovědět bez výpovědní doby; nájemce má právo nájem vypovědět bez výpovědní doby též v případě uvedeném v odstavci 4 písm. a) tohoto článku.

VI.
Nájemné a platby za služby

1. Nájemné se sjednává ve výši **5 500,-- Kč** měsíčně /slovy: pěttisícpětset korun českých/.

2. Pronajímatel je oprávněn počínaje r. 2020 každoročně vždy k 1. červenci zvýšit nájemné, a to podle koeficientu zvýšení spotřebitelských cen /míry inflace/, které vyhlašuje Český statistický úřad za uplynulý rok.

3. Zvýšené nájemné pronajímatel oznámí nájemci písemně nejdéle do 30. 6. daného roku.

4. Záloha na platbu za dodávku vody a odvádění odpadních vod činí 200,-- Kč měsíčně. Vyúčtování bude provedeno na základě skutečného odběru vody podle vodoměru umístěného v předmětu nájmu.

5. Záloha na platbu za dodávku tepla činí 900,- Kč měsíčně. Vyúčtování bude provedeno na základě skutečného odběru tepla podle měřidla umístěného v předmětu nájmu.

6. Vyúčtování zálohových plateb za služby provede pronajímatel za každý kalendářní rok do 4 měsíců od skončení příslušného kalendářního roku, příp. do 30 dnů po obdržení konečné faktury od dodavatele služby. Finanční vyrovnání vyplývající z vyúčtování provedou pronajímatel a nájemce do 15 dnů od předložení vyúčtování nájemci.

7. Nájemce uhradí nájemné společně se zálohami za služby vždy do 15. dne následujícího měsíce na účet pronajímatele u [redacted], č. účtu [redacted] nebo přímo v pokladně Úřadu městské části Praha-Troja, Trojská 230/96, Praha-Troja v hotovosti v úředních hodinách.

VII.
Práva a povinnosti stran

1. Nájemce je povinen:

a) užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a s obecně závaznými právními předpisy;

b) provádět vlastním nákladem běžnou údržbu předmětu nájmu, kterou se rozumí úklid v předmětu nájmu, malování stěn a stropů, výměna žárovek, výměna těsnění u vodovodní baterie, čištění odpadů, čištění podlahové krytiny, a dále drobné opravy, jimiž se rozumí zasklívání oken, výměna kování dveří a oken, výměna zámků a dále opravy, jejichž cena nepřesáhne 1.000,- Kč za jednu opravu;

c) umožnit pronajímateli po předchozím ohlášení za přítomnosti nájemce v nezbytně nutném rozsahu vstup do prostor nájmu za účelem zjištění jeho stavu a jeho užívání;

d) provádět změny v předmětu nájmu včetně změn vnitřního vybavení, které patří

pronajímateli, pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, není-li sjednáno jinak;

e) přenechat předmět nájmu třetí osobě do podnájmu pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele;
f) dodržovat protipožární předpisy, předpisy o bezpečnosti objektu a pokyny pronajímatele a včas hlásit závady, které by mohly jakkoliv ohrozit objekt;
g) být pojištěn tak, že ochrání pronajímatele od jakékoliv zodpovědnosti vůči svým zaměstnancům, zákazníkům i veřejnosti na pozemku nemovitosti;
h) zajistit, že v předmětu nájmu nebudou instalovány žádná výherní hrací zařízení bez souhlasu pronajímatele;
i) odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání;
j) odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při běžném užívání a k vadám, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu;
k) odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak (zejména čl. IX odst. 4 této smlouvy);
l) odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele;

2. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.

3. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

4. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

5. Pronajímatel je povinen:
   a) odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat;
   b) odstranit na základě oznámení nájemce neprodleně závady předmětu nájmu, nejde-li jen o drobnou opravu;
   c) zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s nájmem;
   d) umožnit nájemci, jeho pracovníkům nebo jiným osobám, s jejichž přítomností v předmětu nájmu nájemce souhlasí, vstup do předmětného domu a do předmětu nájmu,
   e) při výkonu svých práv postupovat s nejvyššími ohledy na práva a oprávněné zájmy nájemce. Zejména je povinen oznámit nájemci plánované opravy či jiné zásahy

v předmětu nájmu nebo v předmětném domě, pokud mohou jakkoliv zasahovat do činnosti nájemce, nejméně 14 dní předem,

VIII.
Zvláštní ujednání

1. Pronajímatel pojistí pronajímané prostory proti živelným pohromám nebo zničení jakoukoliv událostí.

2. Dodávku elektrické energie do předmětu nájmu bude zajišťovat nájemce na základě vlastní smlouvy s dodavatelem této energie. Smluvní strany si poskytnou součinnost k tomu, aby elektroměr, jímž se měří spotřeba elektrické energie v předmětu nájmu, byl převeden na nájemce do 31. srpna 2014. Spotřebu elektrické energie spotřebované v předmětu nájmu od počátku nájmu do dne převodu elektroměru na nájemce se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli na jeho výzvu; pronajímatel může požadovat nejvýše tolik, kolik je povinen zaplatit za toto období dodavateli elektrické energie do předmětu nájmu. Smluvní strany si poskytnou součinnost k převedení elektroměru, jímž se měří spotřeba elektrické energie v předmětu nájmu, zpět na pronajímatele ke dni skončení nájmu.

3. Nájemce zajistí úklid a pořádek v bezprostředním okolí předmětu nájmu, tzn. od vchodu do zaplocené části dvora podél budovy k její jižní části (terasy) až na západní roh budovy.

4. Pronajímatel si vyhrazuje právo dopředu rezervovat a využít pronajímané prostory nebo jejich část
   a) k realizaci nejvýše jednodenních kulturních a společenských akcí, které pořádá pronajímatel, a to nejvýše 12x v kalendářním roce;
   b) na dobu nezbytně nutnou při odstraňování následků živelných pohrom, havárií nebo jiných mimořádných událostí k nouzovému ubytování a stravování evakuovaných osob.

   Nájemné a zálohy na služby poskytované s nájmem se snižují o 1/30 (jednu třicetinu) částek sjednaných v čl. VI této smlouvy za každý den, ve kterém pronajímatel znemožnil nájemci provozovat předmět nájmu k sjednanému účelu dle článku III..

5. Smluvní strany se dohodly, že nájemce provedl v předmětu nájmu tyto další změny:
   a) instalace výčepního zařízení
   b) instalace polic a regálů pro uskladnění vín

   Věci uvedené v tomto odstavci nepřecházejí do vlastnictví pronajímatele a nájemce je povinen je odstranit z předmětu nájmu a změny, které v souvislosti s jejich instalací v předmětu nájmu provedl, uvést do původního stavu ke dni skončení nájmu.

6. Otevírací doba bude maximálně do 21 hodin.

7. V předmětu nájmu s výjimkou venkovní terasy je zakázáno kouření a nájemce se zavazuje tyto prostory jako nekuřácké řádně označit a dbát na dodržování tohoto zákazu. Sdělí-li kterýkoliv obyvatel Domu integrované péče čp. 20, Povltavská ulice, nájemci, že nesouhlasí s kouřením na venkovní terase, je nájemce povinen zajistit dodržování zákazu kouření i na venkovní terase.

IX.
Závěrečná ustanovení

1. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami příslušnými obecně platnými právními předpisy.

2. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.

3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran.

4. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č.340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí pronajímatel.

5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle odst.4 tohoto článku smlouvy.

6. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž má každý po podpisu platnost originálu. Pronajímatel obdrží 1 stejnopis a nájemce obdrží 1 stejnopis.

7. Smluvní strany si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

Příloha č. 1: Inventurní soupis

V Praze -Troji dne 26. 7. 2019

[redacted]

.....
podpis pronajímatele

.....
podpis nájemce

Doložka podle §43 zákona č. 131/2000 Sb. v platném znění:

Záměr obce pronajmout předmětnou nemovitost byl řádně zveřejněn na úřední desce městské části od 16. 5. 2019 do 5.6.2019. Pronájem nemovitostí za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen starostou městské části ve funkci Rady městské části při podpisu smlouvy.

[redacted]

Ing. arch. Tomáš Drdácký
člen zastupitelstva městské části

[redacted]

Ing. Tomáš Brýknar
člen zastupitelstva městské části

IČO: 45246858
UCS: 45246858
NS : 45246858 HČ MČ Praha - Troja

Čas : 11:09:50
Datum: 24.06.2019
0000ALV00TFK
MAJMIV10 21072005 17:40

Výpis místního seznamu - inventáře

Budova: 21 Segment:
Místnost: KAV Kavárna

Inv. číslo	Evidenční č.	Technický název majetku	Su/Au	Množství	Účetní cena	Výrobní číslo	Poznámka
MC5200000269	11-0028	Dvouvařič el. Rohnson	9020971	1,00	950,00		
MC5200000270	12-0099	Mikrovlná trouba	9020972	1,00	1 249,00		
MC5200004162	13-0223	Kuchyňská linka	0280100	1,00	13 000,00		
MC5200004277	13-0361	skleněná nástěnka	0280100	1,00	9 377,00		
MC5200004508	13-0631	obslužný jídelní pult kavárna K	0280100	1,00	31 297,00		
MC5200004519	13-0642	ohřívač vody	0280100	1,00	6 545,00		
MC5200010638		Elektronické zabezpečovací zaří	0280100	1,00	5 000,00		
MC5200010639		Klimatizační jednotka mobilní G	0280100	1,00	5 000,00		
Celkem				8,00	72 418,00		

Převzal: ..... Datum: ..... Podpis: .....