

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

Městská část Praha-Zbraslav

IČ: 002 41 857
se sídlem: Zbraslavské náměstí 464, 156 00 Praha-Zbraslav
jednající: Ing. Zuzanou Vejvodovou, starostkou
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č. ú.: XXXXXXXXXXXXXXXX, VS XXX
(dále jen „pronajímatel“)

a

ZELENÝ OSTROV s.r.o.

IČ: 274 45 747
se sídlem: 5. května 3, 252 29 Dobřichovice
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 113258
zastoupená jednatelkou MUDr. Vladimírou Hejmovou a jednatelkou Mgr. Ilonou Bedrnovou
bankovní spojení: Fio banka, a.s., č. účtu: XXXXXXXXXXXX
(dále jen „nájemce“)
(společně také jako „smluvní strany“)

uzavírají dle ust. § 2302 a následující zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání:

I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že pozemek parc. č. 139/1 o výměře 353 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova - bytový dům č. p. 626, ulice U Malé řeky, Praha-Zbraslav, vše zapsáno na LV č. 1707 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „předmětný pozemek“ a „bytový dům“, je ve výlučném vlastnictví Hlavního města Prahy a byl svěřen do správy Městské části Praha-Zbraslav, která je oprávněna s předmětným pozemkem nakládat, vykonávat k němu všechna práva a povinnosti vlastníka a rozhodovat o majetkoprávních úkonech v plném rozsahu.
2. Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v ní uvedených přenechává nájemci do užívání prostory v přízemí bytového domu o celkové rozloze 175,86 m², sestávající se z místností uvedených v Situačním plánu, jenž je Přílohou č. 2 této smlouvy (dále jen „prostor sloužící podnikání“ nebo „předmět nájmu“).
3. Pronajímatel přenechává nájemci prostor sloužící podnikání s příslušenstvím a vybavením specifikovaným v předávacím protokolu.

4. Nájemce se zavazuje využívat prostor sloužící podnikání k účelu provozování prádelny o kapacitě 5 praček a 5 sušiček, žehlírny a poskytování souvisejících služeb, zejména přejímka zboží a opravy oděvů. Nájemce prohlašuje, že je plně způsobilý k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen, a že je plně způsobilý k uzavření této smlouvy.

II. Doba trvání nájmu

1. Nájem počíná běžet dne 1.9.2019 a uzavírá se na dobu neurčitou.

III. Nájemné a úhrada za služby

1. Za užívání prostoru sloužícího podnikání, jakož i veškerého vybavení a příslušenství, se nájemce zavazuje hradit pronajímateli nájemné ve výši 16 000,- Kč (slovy šestnáct tisíc korun českých) měsíčně. Vedle nájemného je nájemce dále povinen platit měsíční zálohu na služby spojené s užíváním prostoru sloužícího k podnikání (zejm. vodné, stočné a teplo) ve výši dle Výpočetního listu, jež tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a její nedílnou součást.
2. Nájemné bude hrazeno následujícím způsobem:
 - a) část nájemného ve výši 4 000,- Kč v pravidelných měsíčních splátkách nejpozději do 15. dne měsíce, za něž se nájemné hradí, a to na účet pronajímatele č. XXXXXXXXXXX, VS XXX.
 - b) část nájemného ve výši 12 000,- Kč/kalendářní měsíc bude hrazena zápočtem, tj. formou oprav a úprav předmětu nájmu v souladu s čl. IV této smlouvy.
3. Nájemné bude navýšeno o částku odpovídající míře inflace oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok v případě, kdy tato míra překročí hranici 5%. Za základ je přitom považována poslední stanovená výše nájemného. Zvýšení nájemného je pronajímatel oprávněn provést nejdříve od 1.6. roku následujícího po roce, v němž byla hodnota roční míry inflace stanovena. Zvýšení nájemného je pronajímatel oprávněn provést jednostranně, bez souhlasu nájemce. Zvýšení nájemného a způsob jeho výpočtu bude nájemci sdělen písemně nejpozději do 15.5. daného kalendářního roku. Tímto ujednáním není nikterak dotčena možnost pronajímatele navrhnout zvýšení nájemného za podmínek obsažených v ustanovení § 2249 občanského zákoníku.
4. Částka se považuje za uhrazenou dnem připsání na účet pronajímatele. V případě zpoždění s úhradou nájemného je nájemce povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý, i započatý, den prodlení. Uplatněním smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, jíž se může domáhat v plné výši vedle smluvní pokuty.
5. Služby spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání bude nájemce hradit následujícím způsobem:
 - a) náklady za elektrickou energii ponese nájemce na základě jeho smluvního vztahu s příslušnými dodavateli. Nájemce je povinen nejpozději do 10 dnů po podpisu této smlouvy uzavřít s dodavatelem elektřiny kupní smlouvu o dodávce el. energie,

- b) náklady za topení, vodné a stočné bude hradit nájemce ve výši dle Výpočetního listu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy,
- c) veškeré náklady související s odpady, jejichž původcem bude nájemce nebo které souvisí s prostorem sloužícím podnikání, ponese nájemce.
- d) veškeré náklady na ostatní služby (televize, rozhlas, internet) ponese nájemce,

Veškeré platby pronajímateli dle tohoto odstavce budou hrazeny na účet č. XXXXXXXXXX, VS XXX. Částka se považuje za uhrazenou dnem připsání na účet pronajímatele. V případě zpoždění s úhradou jakékoli částky je nájemce povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý den prodlení. Uplatněním smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, jíž se může domáhat v plné výši vedle smluvní pokuty.

IV. Oprava předmětu nájmu

1. Pronajímatel provedl opravu a úpravu předmětu nájmu tak, aby se předmět nájmu stal způsobilým k užívání za sjednaným účelem v následujícím rozsahu:
 - a) zhotovení sanačních omítek
 - b) opravy stávajících omítek vč. malování a nátěrů
 - c) zhotovení prostupu s přeložkou plynového potrubí
 - d) nová elektroinstalace pro zařízení prádelny, vč. přeložení elektroměru a navýšení hodnoty jističů
 - e) nová vzduchotechnika
 - f) úpravy rozvodů vody a odpadů pro zařízení prádelny

(dále také jen „oprava předmětu nájmu“).
2. Nájemce se na opravě předmětu nájmu dle předchozího odstavce finančně podílel, a to částkou ve výši 203 029,- Kč (slovy dvě sta tři tisíce dvacet devět korun českých padesát haléřů). Tato částka bude postupně započítávána proti nájemnému, tj. bude hrazena zápočtem v souladu s čl. III odst. 3 písm. b) této smlouvy.

V. Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu nejpozději ke dni počátku nájmu dle ustanovení čl. II této smlouvy. O předání a převzetí sepíše obě strany protokol.
2. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám, když jeho část o výměře 64,23 m² v době uzavírání této smlouvy užívá na základě nájemní smlouvy ze dne 15.5.2017 a zbylá část o výměře 111,63 m² byla opravena dle čl. IV této smlouvy, a přebírá jej do užívání ve stavu způsobilém k užívání dle účelu této smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje nejpozději poslední den nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený odevzdat pronajímateli se vším vybavením a zařízením ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při žádném užívání a údržbě. Nájemce je oprávněn disponovat pouze se zařízeními, která vnesl a vše, co je v předmětu nájmu pevně zabudováno, je vlastnictvím pronajímatele a nájemce je ponechá na místě, aniž

by žádal náhradu nákladů, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán protokol.

VI. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
2. Nájemce nemá právo provozovat v prostoru sloužícím podnikání jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu.
3. Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc (prostor sloužící podnikání) opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
4. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci volný přístup a nerušené užívání pronajatých prostor po celou dobu nájmu bez přerušení a v souladu s podmínkami této smlouvy.
5. Případné stavební úpravy, adaptace, rekonstrukce a jiné stavební práce či jiné úpravy je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a pouze v souladu s příslušnou projektovou dokumentací projednanou s pronajímatelem. Nájemce bere na vědomí, že mu budou pronajímatelem umožněny pouze takové stavební či jiné úpravy, které jsou nezbytné pro účel sjednaný touto smlouvou.
6. Nájemce je rovněž povinen provádět údržbu prostranství a chodníků před pronajatým prostorem tak, aby zejména v zimním období byla zajištěna bezpečnost chodců s tím, že přebírá veškerou odpovědnost za případně vzniklé škody v důsledku nesplnění této povinnosti.
7. Nájemce je povinen upozornit pronajímatele na veškeré nutné opravy nad rámec běžné údržby, a to bez zbytečného odkladu. V případě nesplnění této povinnosti přechází na nájemce odpovědnost za případně vzniklou škodu.
8. Dále je nájemce povinen užívat předmět nájmu šetrně a dodržovat veškeré právní předpisy a technické normy, týkající se provozu budovy a užívání nemovitostí, včetně předpisů bezpečnostních a protipožárních. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory.
9. Nájemce je povinen po skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu v původním stavu, s přihlédnutím k obvyklé míře opotřebení a případným změnám v podobě oprav nad rámec běžné údržby či stavebních úprav, které v průběhu nájmu pronajímateli odsouhlasil.
10. Stane-li se prostor sloužící k podnikání bez zavinění nájemce nezpůsobilý k užívání v souladu s účelem nájmu zcela i zčásti, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného, odpovídající omezení nájemce ve výkonu jeho činnosti.
11. Při provádění podstatných stavebních či jiných úprav a oprav na nemovitosti ze strany pronajímatele je pronajímatel povinen nájemci oznámit toto předem písemně a bez zbytečného odkladu.
12. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli, na základě jeho žádosti, přístup do prostoru sloužícího k podnikání za účelem kontroly jeho způsobu užívání a stavu, za účelem odečtu vodoměrů či případného provádění oprav nad rámec běžné údržby a poskytování služeb, při splnění podmínky, že pronajímatel bude respektovat provozní potřeby

nájemce a tato svá práva bude využívat v míře nezbytně nutné. Za provozní dobu nájemce je považován kterýkoli pracovní den v týdnu v rozmezí od 9:00 hod. do 17:00 hod.

13. Nájemce je povinen zabezpečit svůj majetek odpovídajícím způsobem proti poškození a odcizení. Současně je nájemce povinen zabezpečovat pravidelné prohlídky předepsané pro zařízení, která nájemce při své činnosti používá.
14. Nájemce je povinen vybavit předmět nájmu příslušným hasicím přístrojem a 1x ročně předložit revizní zprávu hasicího přístroje pronajímateli (Úřad Městské části Praha-Zbraslav, odbor místního hospodářství, bytové hospodářství). Nájemce je povinen 1x za 5 let zajistit revizi elektroinstalace předmětu nájmu a revizní zprávu předložit pronajímateli. Veškeré náklady spojené s revizemi hradí nájemce.
15. Nájemce je povinen zabezpečit svůj majetek odpovídajícím způsobem proti poškození a odcizení. Současně je nájemce povinen zabezpečovat pravidelné prohlídky předepsané pro zařízení, která nájemce při své činnosti používá.
16. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci na přístrojích a zařízeních (včetně programového vybavení počítačů) v důsledku poruch v dodávce elektrické energie - přepětí apod. - a neodpovídá ani za jiné škody vzniklé nájemci v důsledku dočasných výpadků el. energie, přívodu či odvodu vody, přerušení telefonního vedení apod.
17. Nájemce není oprávněn přenechat prostor sloužící podnikání do podnájmu třetí osobě. Porušení této povinnosti je důvodem pro výpověď této smlouvy pronajímatelem s výpovědní lhůtou jeden měsíc.

VII. Ukončení smluvního vztahu

1. Smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu písemně vypovědět bez udání důvodu. Výpověď musí být druhé straně zaslána písemně, přičemž výpovědní doba činí 3 měsíce.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze za účelem stanoveným v této smlouvě. Porušení těchto povinností nájemcem se pokládá za užívání předmětu nájmu v rozporu s touto smlouvou a je důvodem pro její výpověď pronajímatelem s výpovědní dobou jeden měsíc.
3. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé straně doručena.
4. Užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci, vyzve ho pronajímatel, aby věc užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena. Neuposlechně-li nájemce výzvy má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě. Pronajímatel má právo postupovat stejně, nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.
5. Porušuje-li některá ze smluvních stran zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
6. Smlouvu je možné ukončit i písemnou dohodou účastníků.
7. V případě, kdy si druhá smluvní strana doručovanou písemnost nepřevzme na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy, považuje se za doručenu 15. dnem od jejího prokazatelného odeslání.

8. V případě ukončení nájemního vztahu vzniká nájemci nárok na vrácení předem zaplaceného nájemného a částky odpovídající hodnotě opravy předmětu nájmu, která nebyla započtena na užitý nájem dle čl. III odst. 2 písm. b) této smlouvy.
9. Po ukončení nájemního vztahu dojde k vypořádání vzájemných pohledávek mezi pronajímatelem a nájemcem nejpozději do tří měsíců po ukončení platnosti této smlouvy.
10. Smluvní strany se dohodly, že námitkové řízení dle ust. § 2314 občanského zákoníku se vylučuje.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce prohlašuje, že si prostor sloužící podnikání, jakož i veškeré vybavení a příslušenství prohlédl, pečlivě se seznámil s jeho stavem, konstatuje, že je způsobilý k řádnému užívání za sjednaným účelem a v tomto konkrétním stavu jej podpisem této smlouvy bez výhrad přejímá do své dispozice. Nájemce dále prohlašuje, že při ukončení nájemního vztahu zanechá předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému a okamžitému užívání.
2. Tato smlouva, jakož i veškeré vztahy z ní vyplývající, se řídí právním řádem České republiky, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
3. Tato smlouva v plném rozsahu ruší a nahrazuje Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání uzavřenou mezi smluvními stranami dne 15.5.2017.
4. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou číslovaných dodatků.
5. Není-li v konkrétním případě ujednáno jinak, budou veškeré písemnosti adresované některou ze smluvních stran druhé smluvní straně doručovány na adresy smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy, pokud některá ze smluvních stran písemně neoznámí druhé smluvní straně jinou adresu.
6. Pokud některé z ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, nebude to mít za následek neplatnost či neúčinnost této smlouvy jako celku ani jiných jejích ustanovení, pokud je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku smlouvy. Smluvní strany se zavazují neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým platným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení smlouvy.
11. Změny a doplňky mohou být činěny pouze písemnými dodatky na základě dohody účastníků.
12. Smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží po dvou vyhotoveních a nájemce jedno vyhotovení.
13. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ust. § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
14. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona číslo 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) zajistí pronajímatel.
15. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, jejímu obsahu porozuměly a že uzavření smlouvy tohoto znění je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

16. Záměr pronájmu nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Městské části Praha-Zbraslav dne 6.2.2019 a z úřední desky sejmut dne 22.2.2019; v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce Městské části Praha-Zbraslav (v rubrice „úřední deska“). Tento záměr byl schválen Radou Městské části Praha-Zbraslav usnesením č. R 4 25 19 ze dne 4.2.2019.

Přílohy:

Příloha č. 1: Výpočetní list

Příloha č. 2: Situační plánek

V Praze-Zbraslavi, dne.....

V Praze-Zbraslavi, dne.....

Ing. Zuzana Vejvodová
Starostka MČ Praha-Zbraslav

MUDr. Vladimíra Hejmová
jednatelka

Mgr. Ilona Bedrnová
jednatelka