



MHMPXPCQS259

stejnopis č.: 3

NÁJEMNÍ SMLOUVA č. NAN/35/04/007121/2019

kterou dne, měsíce a roku níže uvedeného uzavírají podle § 2201 a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen jako „nájemní smlouva“ nebo „smlouva“)

Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1

zastoupené Ing. J. [redacted] ředitelem odboru hospodaření s majetkem MHMP

IČO: 000 64 581

DIČ: CZ00064581, plátce DPH

ID DS: 48ia97h

dále jen jako „pronajímatel“ na straně jedné

a

M. H. [redacted]

se sídlem [redacted]

narozen [redacted]

dále jen jako „nájemce“ na straně druhé

oba dále jen jako „smluvní strany“

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 18 – zastavěná plocha a nádvoří, o celkové výměře 11.689 m², jehož součástí je budova s č. p. 4, v kat. území Dolní Počernice, obec Praha, tak, jak je zapsáno na LV č. 871 vedeném u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Vlastnické právo k tomuto pozemku nabyl pronajímatel v souladu se zákonem č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů.
2. Správcem předmětu nájmu je na základě smlouvy o správě nemovitostí, uzavřené mezi hl. m. Prahou a společností Q-Facility a.s., IČO: 072 86 368, se sídlem Na Příkopě 859/22, 110 00 Praha 1 – Nové Město, tato společnost (dále jen „správce předmětu nájmu“). Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci jsou uvedeny v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
3. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání nebytové prostory č. 26.105 - dílna, o výměře celkem 66,34 m² nacházející se v přízemí budovy č. 26, která je součástí objektu č. p. 4 umístěném na pozemku parc. č. 18, v k.ú. Dolní Počernice (dále jen jako „předmět nájmu“). Nájemce je dále oprávněn spolu s předmětem nájmu užívat také část pozemku parc. 18 v k.ú. Dolní Počernice a to výhradně za účelem zajištění přístupu k předmětu nájmu.

II. Účel nájmu

Nájemce bude předmět nájmu užívat jako dílnu a sklad náhradních dílů pro osobní automobily.

III. Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u**.

IV. Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 3. této smlouvy za dohodnuté roční nájemné, které činí **53.072 Kč** (slovy: padesát tři tisíc sedmdesát dva korun českých), tj. 800 Kč/m²/rok. Nájem je dle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, od daně osvobozen.
2. Nájemce se zavazuje platit nájemné pronajímateli v pravidelných měsíčních splátkách ve výši $\frac{1}{12}$ ročního nájemného, vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce, za něž je nájemné placeno, a to formou bezhotovostního převodu na účet pronajímatele vedený u PPF banky a.s., Evropská 2690/17, Praha 6, č. ú. **899028-5157998/6000**. Tento den je současně dnem uskutečnění plnění.
3. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného, uvedená v odst. 1. tohoto článku, bude každoročně upravena takto:
 - a) počínaje rokem 2021 bude výše nájemného každoročně upravena vždy o částku odpovídající míře valorizace nájemních smluv v daném roce stanovené usnesením Rady hl. m. Prahy, maximálně však odpovídající roční míře inflace oficiálně vyhlášené ČSÚ za uplynulý kalendářní rok,
 - b) výměr upravující výši nájemného, doručí správce nájemci nejpozději do 30. 6. běžného kalendářního roku současně s novým výpočtovým listem, který bude tvořit přílohu této smlouvy a stane se její nedílnou součástí.
4. Doplátek odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným zvýšeným podle čl. IV, odst. 3, této smlouvy za období od 1. 1. běžného roku do doby doručení nového výpočtového listu zaplatí nájemce bezhotovostním převodem ve prospěch účtu správce při nejbližším řádném termínu úhrady nájemného.
5. Nájemce se zavazuje upravené nájemné a doplatek nájemného platit v dohodnutých termínech.

V. Úhrady za služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje hradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (např. ostrahu objektu, vodné, stočné, dodávku tepla apod.) uvedené ve výpočtovém listu zálohovou částkou. Zálohová částka bude uvedena ve výpočtovém listu vystaveném správcem. Výpočtový list se stane přílohou nájemní smlouvy. Částky uvedené ve výpočtovém listu jsou závazným podkladem pro úhradu služeb prostřednictvím správce.
2. Poplatky za služby podle výpočtového listu jsou splatné společně s termínem platby nájemného. Vyúčtování zálohových plateb za služby provede správce dle „Pravidel o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytových a nebytových jednotek“ schválených usnesením Rady hl. m. Prahy č. 0962 ze dne 24. 6. 2003, ve znění případných pozdějších změn. Tato pravidla jsou k nahlédnutí u správce.
3. Úhrady z a služby, které nejsou uvedeny ve výpočtovém listu, hradí nájemce přímo dodavatelům těchto služeb.

VI. Závazková část

1. Nájemce přejímá předmět nájmu ve stavu, v jakém se ke dni nabytí účinnosti této smlouvy nachází.
2. Pronajímatel se zavazuje protokolárně odevzdat nájemci předmět nájmu. O předání předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol, ve kterém se uvede zejména popis předmětu nájmu, jeho aktuální stav, popř. závady.
3. Nájemce se zejména zavazuje:
 - a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k účelu stanovenému v této smlouvě,

- a) užívat předmět nájmu tak, aby osoby užívající sousední prostory nebyly omezovány ani jinak rušeny,
- b) udržovat čistotu a pořádek v předmětu nájmu a kolem předmětu nájmu,
- c) řádně a včas platit nájemné dle čl. IV. této smlouvy,
- d) udržovat a zacházet s předmětem nájmu s řádnou péčí, ve všech směrech plnit veškeré přiměřené požadavky stanovené pronajímatelem a příslušnými právními předpisy a zajistit, aby všichni zaměstnanci nájemce po celou dobu nájmu zacházeli s předmětem nájmu s řádnou péčí,
- e) plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovvi na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny a bezpečnosti práce,
- f) bezodkladně hlásit pronajímateli všechny vady vážnějšího charakteru, změny a okolnosti na předmětu nájmu, které by mohly způsobit pronajímateli škodu,
- g) v předmětu nájmu dodržovat hlukové limity a noční klid dle účinných právních předpisů,
- h) na předmětu nájmu plnit povinnosti původce odpadů dle § 16 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a smluvně si zajistit nakládání s odpady (sběrná nádoba na směsný komunální odpad, separační sběrné nádoby na jednotlivé komodity, které při provozu živnostenské činnosti vznikají, pokud není původce odpadů na základě písemné smlouvy zapojen do systému organizovanému pronajímateli aj.),
- i) provádět na své vlastní náklady běžnou údržbu a drobné opravy na předmětu nájmu, přičemž se běžnou údržbou rozumí: provádění činností směřujících ke zpomalení fyzického opotřebení a oddálení oprav předmětu nájmu,
- j) užívat předmět nájmu v souladu se všemi účinnými právními předpisy České republiky. Veškerá činnost provozována v předmětu nájmu bude provozována na vlastní odpovědnost a riziko nájemce,
- k) umisťovat poutače, tj. zejména štíty, návěsní a podobná znamení, pouze ve vnitřní části předmětu nájmu, a to dle pokynů pronajímatele. Jiné umisťování poutačů je povoleno pouze se souhlasem pronajímatele,
- l) po celou dobu nájmu dodržovat nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů,
- m) počínat si tak, aby svým jednáním nezpůsobil újmu na zdraví, škodu na majetku a životním prostředí, a aby nezavdal příčinu vzniku požáru, neohrozil život a zdraví osob, zvířat a majetek dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů,
- n) zajistit si ochranu veškerého zařízení a techniky umístěné v předmětu nájmu,
- o) při skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli ve stavu v jakém se nacházel v době nabytí účinnosti této smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. O předání předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol.

4. Nájemce je povinen:

- a) pečovat o to, aby na nebo v předmětu nájmu nevznikla škoda, příp. odstranit veškeré vady na předmětu nájmu, které způsobil nájemce nebo ostatní osoby prodlévající na předmětu nájmu se souhlasem nájemce, popř. nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu,
- b) umožnit pronajímateli vstup na předmět nájmu za účelem provedení potřebné úpravy nebo údržby věci apod. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě (např. havárie, požáru na předmětu nájmu apod.) nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení; ke vstupu je pronajímatel oprávněn i v nepřítomnosti nájemce,
- c) umožnit pronajímateli průběžně provádět kontrolu užívání předmětu nájmu,

- d) umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu za účelem provádění průběžných kontrol dodržování podmínek této smlouvy nájemcem. V případě vzniklých závad pronajímatel tyto závady zdokumentuje a prokazatelným způsobem oznámí nájemci a stanoví mu lhůtu k odstranění těchto zjištěných závad. Nájemce je povinen takto zjištěné a oznámené vady odstranit.
5. Nájemce nesmí zříditi třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že bude nájemce žádat o souhlas ke zřízení užívacího práva, předloží pronajímateli v jednom výtisku návrh podnájemní smlouvy. Úhrada za užívací právo přitom nebude převyšovat nájemné dle čl. IV. této smlouvy.
 6. Nájemce je oprávněn provádět daňové i účetní odpisy investičních prostředků vložených do předmětu nájmu v souladu s předchozími odstavci po celou dobu trvání této smlouvy, přičemž se pronajímatel zavazuje, že o investiční prostředky vložené do technického zhodnocení nezvýší vstupní cenu předmětu nájmu.
 7. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a rozhodnutí příslušného stavebního úřadu nesmí nájemce na nebo v předmětu nájmu provádět změny, nebo pro zamýšlené užívání předmětu nájmu potřebné stavební a ostatní úpravy, opravy přesahující rámec běžné údržby, především pokud překračují stav předání nebo se od něj jinak odchyľují. Takové změny na předmětu nájmu, stavební či jiné úpravy či opravy provedené se souhlasem pronajímatele přesahující rámec běžné údržby provádí nájemce na svůj náklad. Proveďe-li nájemce jakoukoliv změnu na předmětu nájmu, stavební či ostatní úpravy, opravy přesahující rámec běžné údržby, a to bez souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do stavu, v jakém se nacházel ke dni nabytí této smlouvy, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději při skončení nájmu, neučiní-li tak, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu uvést do stavu, v jakém se nacházel ke dni nabytí účinnosti této smlouvy, na náklady nájemce.
 8. Oběma 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. Nájemce je povinen po skončení nájmu bezúplatně převést zůstatkovou hodnotu technického zhodnocení předmětu nájmu na pronajímatele.
 9. Případné újmy na zdraví a škody majetku vzniklé v nebo na předmětu nájmu budou připsány k tíži nájemce.
 10. Nepředá-li nájemce při ukončení nájmu vyklizený předmět nájmu pronajímateli, postará se pronajímatel o nevyklizené věci, u kterých lze mít za to, že patří nájemci, ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevzme-li nájemce tyto věci bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věci po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. Předchozí věty se nepoužijí, pokud se jedná o věci, které nájemce zjevně opustil.

VII. Výpověď smlouvy a skončení nájmu

1. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu ve tříměsíční výpovědní době.
2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době poruší-li nájemce podmínky této smlouvy, nebo užívá-li nájemce předmět nájmu v rozporu s dohodnutým účelem nájmu, a nesjedná nápravu do 30 dnů ode dne doručení písemného upozornění pronajímatele.
3. Účinnost této nájemní smlouvy lze ukončit i v dalších případech stanovených občanským zákoníkem, není-li touto smlouvou ujednáno něco jiného.
4. Výpovědní doby počínají běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
5. Výpověď bude druhé smluvní straně doručena do vlastních rukou na její adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, popřípadě na jinou adresu oznámenou dle odst. 6 věty druhé tohoto článku.

6. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují do datové schránky, nebo na adresu pronajímatele nebo nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy některého z účastníků smlouvy, je povinen tento účastník neprodleně písemně oznámit druhému účastníkovi tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty.
7. Smluvní strany sjednávají, že doručování zásilek odeslaných s využitím provozovatele poštovních služeb se řídí § 573 občanského zákoníku.

VIII. Smluvní pokuty

1. Za porušení níže uvedených smluvních povinností je nájemce povinen zaplatit pronajímateli tyto smluvní pokuty:
 - a) za užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu dle čl. II. této smlouvy smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých), a to za každý i jen započatý den, v němž bude toto porušení povinností trvat,
 - b) v případě, že nájemce při skončení nájmu nepředá pronajímateli vyklizený předmět nájmu, a to nejpozději ke dni skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 Kč (slovy: jedno sto korun českých) za každý i jen započatý den prodlení se splněním této povinnosti, a to do dne protokolárního předání předmětu nájmu,
 - c) v případě, že nájemné nebude řádně zapláceno do 30 dnů ode dne termínu splatnosti, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i jen započatý den prodlení, minimálně však 300 Kč celkem (slovy: tři sta korun českých),
 - d) za porušení povinnosti oznámit místo doručování korespondence podle čl. VII. odst. 6 věty druhé této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 Kč (slovy: deset korun českých) za každý i jen započatý den, v němž bude toto porušení povinností trvat,
2. Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě se nijak nedotýkají nároků pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci a lze je požadovat kumulativně.

IX. Závěrečná ujednání

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními účinnými právními předpisy.
2. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto hl. m. Praha potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválila Rada hl. města Prahy usnesením č. 2369 ze dne 4. 11. 2019. Záměr pronájmu předmětu nájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod evid. číslem HOM-4147/2019 od 19. 6. 2019 do 4. 7. 2019.
3. Nájemce byl seznámen s tím, že předmět nájmu není pojištěn. Na vzniklé škody se nevztahuje § 2945 občanského zákoníku, v platném znění, nájemce je povinen uplatnit pojistné plnění v rámci svého vlastního pojištění.
4. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či 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 jejích částí.
5. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran formou písemných dodatků k této smlouvě.
6. 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), v platném znění, zajistí pronajímatel.
7. 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, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.

8. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě (v čl. I.-IX. této smlouvy) nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
9. Tato smlouva byla vyhotovena ve čtyřech stejnopisech o šesti stranách textu a jedné příloze, z nichž nájemce obdrží jeden a pronajímatel tři stejnopisy.
10. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem **1. 12. 2019**, nejdříve však dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., zákona o registru smluv.
11. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly a že touto smlouvou projevily svoji vážnou a svobodnou vůli. Smlouva se nepříčí dobrým mravům a neodporuje zákonu. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy: Příloha č. 1 – práva a povinnosti správce

V Praze

.....

za
.....

15. 11. 2019

.....

.....

PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCE VE VZTAHU K NÁJEMCI

Správce je zejména oprávněn a povinen:

- předávat a přejímat předmět nájmu,
- stanovovat výši záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, provádět jejich vyúčtování, vybírat a vymáhat příslušné částky včetně poplatků z prodlení a smluvních pokut, a to i soudně,
- vymáhat, a to i soudně na nájemcích (příp. jejich právních nástupcích) splnění povinnosti odstranit škody na předmětu nájmu a ve společných prostorách domu, v nichž se předmět nájmu nachází, za něž nájemce odpovídá a plnění povinností provádět běžnou údržbu,
- po předchozím upozornění vstupovat do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jejich užívání,
- veškerá podání, žádosti a návrhy činí nájemce pronajímateli prostřednictvím správce,
- zajišťovat a provádět opravy předmětu nájmu, které jsou povinností pronajímatele.

Pro styk s nájemcem je určeno pracoviště správce:

Q-Facility a.s.

Veronské náměstí 597, 109 00 Praha 15

