

## **Gentry Row, s.r.o.**

Sídlo: Společná 2913/7, 182 00 Praha 8 Libeň

IČ: 28862716

Zastoupená: RACHIDEM TOUMI, jednatelem



(dále jen „**Pronajímatel**“)


**a**

## **Městská část Praha – Dolní Měcholupy**

Sídlo: Dolnoměcholupská 168/37, 111 01 Praha 10

IČ: 00231347

Zastoupená: starostou Mgr.A. Jiřím Jindřichem

Tel.: +420 272 706 441, 

e-mail: urad@dolnimecholupy.cz

(dále jen „**Nájemce**“)

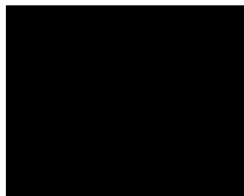
mezi sebou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají tuto

# **Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ust. § 2302 a násl. zákona 89/2012 Sb.**

## **I.**

### **Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nebytového prostoru – č. 422/47, vymezeného podle zákona č. 89/2012, občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů, v budově č. p. 422, která je součástí pozemku parc. č. 672/90 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 4116 m<sup>2</sup>, včetně podílu ve výši 940/117127 na společných částech této budovy, vše zapsané na LV č. 1014 (jednotka) a č. 722 (stavba) v katastrálním území Dolní Měcholupy, obci Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha pro katastrální území Dolní Měcholupy.  
Předmětem nájmu jsou nebytové prostory **č. 422/47** v 1. p.p. Budovy č. p. 422, které se nacházejí na adrese: Za Kovárnou č. p. 422/15, Praha 10 - Dolní Měcholupy, o celkové výměře 94m<sup>2</sup>.
2. Pronajímatel na základě této smlouvy a za podmínek v ní stanovených pronajímá Nájemci prostory č. 47 nacházející se v 1.p.p. Budovy. Celková výměra podlahové plochy je 94m<sup>2</sup>. Pronajímané prostory jsou způsobilé pro provozování dětské skupiny.
3. Nájemce shora uvedené pronajímané prostory do nájmu přijímá, prohlašuje, že se s jejich stavem podrobně seznámil a shledal je způsobilé k řádnému užívání dle této smlouvy a zavazuje se za ně platit dále dohodnuté nájemné.



4. Nájemce bere na vědomí, že vybavení kuchyňského koutu, zejména mikrovlnná trouba a lednice nejsou již od v záruční lhůtě, v případě poruchy nájemce zajistí běžnou údržbu a drobné opravy na své náklady dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním. V případě, že spotřebiče doslouží, Pronajímatel není povinen pořizovat nové.

## II. Účel nájmu

Pronajímané prostory se Nájemce zavazuje užívat za účelem provozování „Dětské skupiny“

## III. Trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 01. 07. 2020 do 30. 06. 2025**, s právem opce na prodloužení doby trvání této smlouvy o další období v délce pěti let za předpokladu, že nájemce bude řádně a včas platit nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním předmětného prostoru a svůj úmysl uplatnit opční právo písemně oznámí pronajímateli nejpozději do 30.4.2025. [S1]
2. V případě, že nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného či jinak hrubě poruší tuto smlouvu, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet dnem následujícím po dni, kdy byla výpověď nájemci doručena.

## IV. Nájemné

1. Nájemné za pronájem užívaných prostor dle této smlouvy bylo dohodou smluvních stran je stanoveno ve výši **17.800,-Kč** (slovy: Sedmnácttisícosmset korun českých) za jeden kalendářní měsíc. Nájemce bude spolu s nájemným hradit zálohy na služby spojené s užíváním Nebytového prostoru ve výši **4.700,-Kč** (slovy: Čtyřtisícosemset korun českých), Služby zahrnují správu domu, fond oprav, osvětlení domu, úklid společných prostor, voda, ÚT, ohřev vody, voda pro ohřev TV, pojištění domu, ostraha domu.
2. Nájemné i záloha na služby jsou splatné vždy nejpozději 15-tému (patnáctému) dni předcházejícího měsíce, za něž se nájemné platí. Pronajímatel se zavazuje Nájemci každoročně písemně vyúčtovat přijaté zálohy na služby, a to vždy k 30. 6. každého kalendářního roku a případný přeplatek vrátit na bankovní účet Nájemce do 15-ti dnů ode dne provedení vyúčtování. Případný nedoplatek se nájemce zavazuje uhradit na bankovní účet Pronajímatele do 15-ti dnů ode dne doručení vyúčtování. Nájemné i záloha na služby bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedeného u Raiffeisenbank a.s., č. účtu: [REDACTED] První platba nájemného za kalendářní měsíc červenec 2020 ve výši 17.800,-Kč a záloha na služby ve výši 4.700,-Kč budou uhrazeny do 3 dnů po uzavření této nájemní smlouvy, tak aby byla tato platba připsána nejpozději poslední den této lhůty na účet pronajímatele. Celkem bude nájemcem uhrazena částka ve výši **22.500,-Kč** (slovy: Dvacetdvatisícipětset korun českých).
3. Výše ceny nájemného bude každoročně upravena v souladu s platným inflačním indexem dle ČSÚ, a to vždy od 1. ledna následujícího roku, přesáhne-li inflace za uplynulý rok více než 3 procenta.
4. Nájemné se Nájemce zavazuje hradit na bankovní účet Pronajímatele. Nájemné se považuje za zaplacené dnem jeho připsání na příslušný účet Pronajímatele.
5. Nájemce se dále zavazuje do 3 dnů po uzavření této nájemní smlouvy, uhradit bezhotovostním bankovním převodem na bankovní účet Pronajímatele kauci ve výši 40.000,-

Kč (slovy: Čtyřicet tisíc korun českých). Dodávky elektrické energie a popelnice se Zájemce zavazuje hradit sám a převést je na své vlastní jméno.

Pronajímatel je oprávněn tuto kauci použít na úhradu případných škod na nebytovém prostoru či jeho vybavení, či pro případ neuhrazení nájemného či úhrad za služby spojené s užíváním nebytového prostoru. Jakmile pronajímatel použije část kauce dle tohoto odstavce, zavazuje se nájemce kauci doplnit do původní výše do 15-ti dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele. Nedoplnění kauce v této lhůtě je hrubým porušením této smlouvy a důvodem pro její výpověď ze strany Pronajímatele

## **V.**

### **Sankční ustanovení**

1. Pokud se Nájemce ocitne v prodlení s placením nájemného dle této smlouvy po dobu delší než 60 (šedesát) dnů, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení, nejvýše však dvojnásobek dlužného nájemného. Ustanovením o smluvní pokutě není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu způsobené škody a na placení úroků z prodlení.

## **VI.**

### **Obvyklá údržba prostor sloužících podnikání**

1. Závady vzniklé na prostorách sloužících podnikání neodborným zacházením, nešetrným užíváním, nedbalostí, násilným poškozením nebo zničením zařízení způsobeným Nájemcem, jeho zaměstnanci nebo návštěvníky je povinen Nájemce odstranit bez zbytečného odkladu, a to v plném rozsahu a na vlastní náklady. Pokud Nájemce tuto povinnost nesplní bez zbytečného odkladu po vzniku závady a hrozí-li vznik další škody, je Pronajímatel oprávněn zajistit odstranění vzniklé závady sám a náklady mu takto vzniklé požadovat po Nájemci.
2. V případě, že nutnost drobných oprav bude vyvolána vadou stavby Budovy, v níž jsou pronajímané prostory umístěny (např. zatékání do pronajímaných prostor, prasknutí stoupacích potrubí, netěsnost oken apod.), je povinen tyto závady odstranit Pronajímatel, který rovněž nese veškeré náklady spojené s odstraněním těchto závad. Nájemce bude provádět vlastním nákladem běžnou údržbu a drobné opravy, jestliže náklady na jednu opravu nepřesáhnou 1.000,- Kč. Přesáhne-li součet nákladů na drobné opravy v kalendářním roce částku 10.000,- Kč, nepovažují se další opravy v tomto roce za běžné.
3. Pokud Nájemce způsobí nebezpečí vzniku škody předmětu nájmu nebo sníží kvalitu nájmu jiného nájemce Budovy (zejména výskytem nežádoucích pachů, zvuků, prachu apod.), nese plnou odpovědnost za případnou způsobenou škodu. V případě, že takovéto jednání Nájemce způsobí Pronajímateli nebo třetí osobě škodu přesahující částku 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) nebo pokud takové jednání Nájemce trvá po dobu delší 10 (deset) dní, považuje se takové jednání za hrubé porušení nájemní smlouvy.

## **VII.**

### **Stavební úpravy**

Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy prostor sloužících podnikání bez předchozího ústního a písemného souhlasu Pronajímatele. V případě, že nájemce provede stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele považuje se to za hrubé porušení nájemní smlouvy a nájemce je povinen vrátit předmět nájmu do původního stavu. Tím není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody, která mu vznikla v důsledku takového porušení smlouvy.

## **VIII.**

### **Další práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je oprávněn užívat pronajímané prostory a jejich příslušenství podle svých potřeb, obvyklým způsobem a v souladu se sjednaným účelem nájmu. Nájemce je oprávněn

vstupovat do pronajímaných prostor bez jakéhokoliv časového omezení, tj. 24 hodin kteréhokoliv dne trvání nájemního vztahu. Uvedené právo přístupu do pronajímaných prostor je za podmínky respektování režimu Budovy. Toto se v plném rozsahu vztahuje i na smluvní partnery, klienty a návštěvníky Nájemce, popř. další osoby vstupující do pronajatých prostor se souhlasem Nájemce.

2. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu, v pronajímaných prostorách, jakož i v celé Budově dodržovat veškeré právní předpisy, zejména hygienické předpisy a předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a požární ochraně. Nájemce je povinen zajistit dodržování těchto předpisů svými zaměstnanci i třetími osobami nacházejícími se v pronajímaných prostorách, resp. v Budově, se souhlasem Nájemce.
3. Nájemce zajistí plnění povinností právnických osob na úseku požární ochrany v jím pronajatých prostorách;  
Nájemce písemně oznámí Pronajímateli osobu, která je oprávněna jednat za Nájemce ve věcech plnění povinností Nájemce na úseku požární ochrany v Nájemcem pronajatých prostorách.
4. Nájemce je povinen nejpozději následující pracovní den od doručení výzvy Pronajímatele umožnit Pronajímateli přístup do pronajímaných prostor za účelem kontroly, zda jsou prostory užívány řádným způsobem a dále, za účelem provádění oprav a údržby prostor a celého objektu, resp. za jiným účelem nutným k zajištění řádné správy a provozu objektu. Pokud bude bezprostředně hrozit z důvodu odložené opravy nebo údržby vznik škody na pronajímaných prostorách nebo na zařízení Pronajímatele, Nájemce nebo třetích osob, je Nájemce povinen umožnit Pronajímateli přístup do dotčených prostor okamžitě po obdržení výzvy. Při realizaci tohoto oprávnění se Pronajímatel zavazuje postupovat tak, aby práva Nájemce nebyla narušena nad míru nezbytně nutnou.
5. Nájemce je rovněž povinen zajistit, aby v době jeho nepřítomnosti mohly být v havarijních případech (oheň, voda, elektrina, topení, apod.) přístupny předmětné pronajímané prostory. Za tímto účelem je Nájemce zejména povinen dát Pronajímateli k dispozici klíče od pronajímaných prostor, popřípadě mu sdělit kódy bezpečnostních elektronických systémů.
6. Nájemce je oprávněn umístit v nebytových prostorách – do výloh svoje reklamní a informační označení. Náklady na zhotovení reklamních nebo informačních zařízení Nájemce nese v plné výši. Umístění a vzhled takových zařízení na/v předmětu nájmu podléhá předchozímu, výslovnému souhlasu Pronajímatele.
7. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je ke dni podpisu této smlouvy dostatečným způsobem pojištěn proti živelným pohromám, poškození, resp. zničení apod. Pronajímatel je povinen zajistit trvání pojištění ve výše uvedeném rozsahu, a to nejméně po dobu trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou. Pojištění vlastního movitého majetku (zejména vneseného vybavení a zařízení) si zajišťuje a hradí Nájemce sám. Umístění jakýchkoli bezpečnostních prvků a zařízení do prostor sloužících podnikání podléhá předchozímu písemnému souhlasu Pronajímatele.
8. Nájemce se zavazuje předložit Pronajímateli nejpozději ve lhůtě 30 (třiceti) dnů ode dne podpisu této smlouvy doklad o platném uzavření pojištění odpovědnosti Nájemce za škodu způsobenou třetími osobami. Nájemce se zároveň zavazuje udržovat toto pojištění platné a účinné po celou dobu trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou.
9. Po skončení nájemního vztahu je Nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit a uvést do původního stavu, identického se stavem před užíváním prostoru s přihlédnutím k běžnému opotřebení po dobu trvání nájemního vztahu. O předání a převzetí prostor sloužících podnikání bude (nejpozději v den skončení nájemního vztahu) sepsán předávací protokol. Nájemce je Pronajímateli povinen uhradit plnou výši škody, nebo na vlastní náklady zajistit její odstranění. Pokud nebude takto způsobená škoda Nájemcem v plné výši uhrazena nebo zcela odstraněna

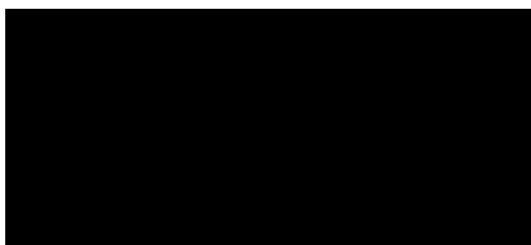
nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu dle této smlouvy. Pronajímatel není povinen podepsat protokol o převzetí předmětu nájmu, a to až do doby splnění této povinnosti Nájemcem. Pokud Nájemce škodu zcela neodstraní nebo neuhradí v plné výši její náhradu ani ve lhůtě 30 (třiceti) kalendářních dnů ode dne skončení nájemního vztahu dle této smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pětset korun českých) za každý započatý den prodlení ode dne skončení nájemního vztahu, a to až do výše případné škody a rozumně vynaložených nákladů na její odstranění. Smluvní strany se dohodly, že pokud Nájemce nevyklidí pronajaté prostory ke dni skončení nájemního vztahu, je Pronajímatel oprávněn následující den prostory otevřít, na náklady Nájemce vyklidit a veškeré movité věci Nájemce na jeho náklady uschovat.

## **IX. Závěrečná ustanovení**

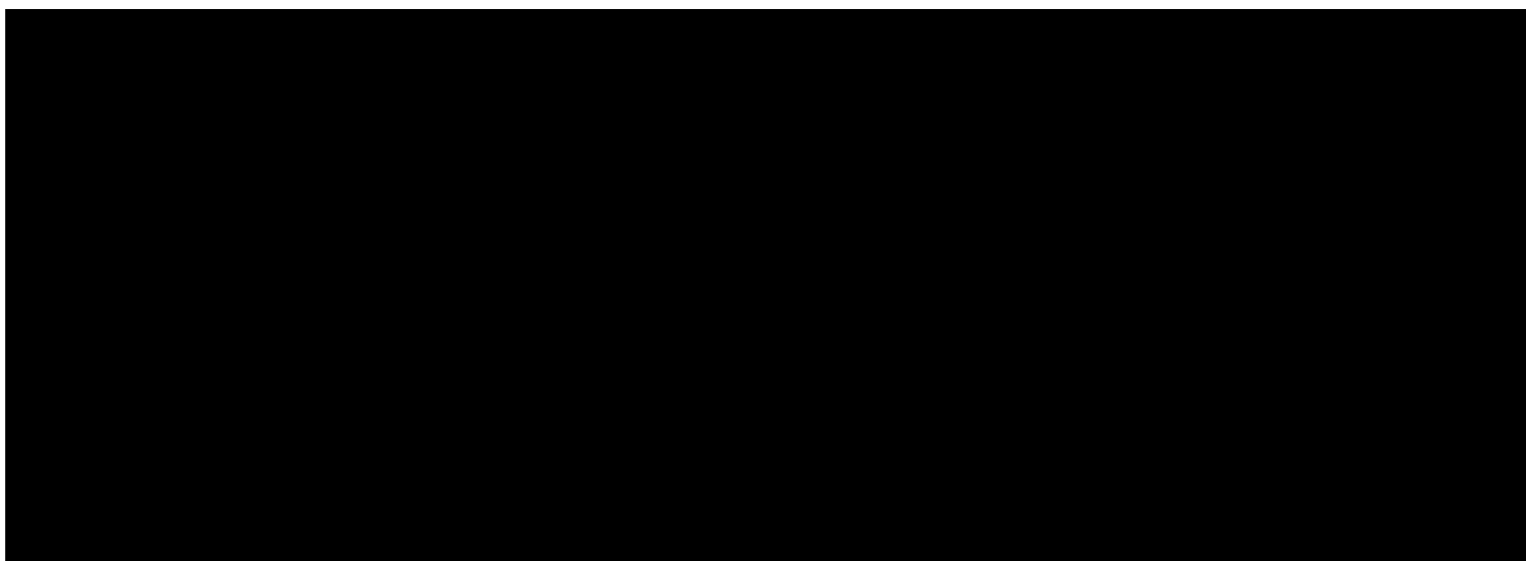
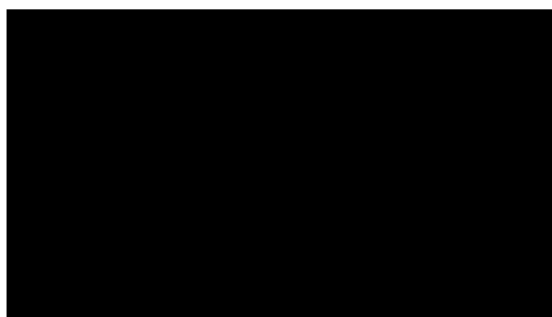
1. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na případné právní nástupce smluvních stran.
2. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy musí mít písemnou formu a musí být podepsány oběma smluvními stranami. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy č. 1 - 6.
3. Veškeré právní vztahy založené touto smlouvou, které zde nejsou výslovně upraveny se řídí ustanoveními příslušných právních předpisů České republiky, zejména ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník).
4. Smluvní strany prohlašují, že si celý text této smlouvy před jejím podpisem pozorně přečetly, úplně mu rozumějí a bezvýhradně s ním souhlasí. Připojením svých vlastnoručních podpisů smluvní strany stvrzují, že text smlouvy věrně vyjadřuje jejich pravou, vážnou a svobodnou vůli.

V Praze dne 02.07.2020

v Praze dne 02.07.2020



n



Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

1.

**Gentry Row, s.r.o.**

Sídlo: Společná 2913/7, 182 00 Praha 8 Libeň

IČ: 28862716

Zastoupená: RACHIDEM TOUMI, jednatelem

(dále jen „Pronajímatel“)

a

2. **Městská část Praha – Dolní Měcholupy**

Sídlo: Dolnoměcholupská 168/37, 111 01 Praha 10

IČ: 00231347

Zastoupená: starostou Mgr.A. Jiřím Jindřichem

Tel.: 272 706 441

e-mail: urad@dolnimecholupy.cz

(dále jen „Nájemce“)

společně též jako „smluvní strany“,

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ust. § 2302 a násl. zákona 89/2012 Sb. (dále jen „dodatek“):

### Úvodní prohlášení

Dne 02.07.2020 smluvní strany uzavřely Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ust. § 2302 a násl. zákona 89/2012 Sb. týkající se:

nebytového prostoru – č. 422/47, vymezeného podle zákona č. 89/2012, občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů, v budově č. p. 422, která je součástí pozemku parc. č. 672/90 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 4116 m<sup>2</sup>, včetně podílu ve výši 940/117127 na společných částech této budovy, vše zapsané na LV č. 1014 (jednotka) a č. 722 (stavba) v katastrálním území Dolní Měcholupy, obci Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha pro katastrální území Dolní Měcholupy.

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory č. 422/47 v 1. p.p. Budovy č. p. 422, které se nacházejí na adrese: Za Kovárnou č. p. 422/15, Praha 10 - Dolní Měcholupy, o celkové výměře 94m<sup>2</sup>. (dále jako „předmět nájmu“).

- 1) Smluvní strany se dnešního dne dohodly na tomto novém znění čl. III. odst. 3, smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání

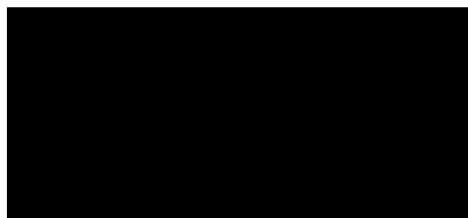
Ukončení Nájemní smlouvy se řídí dle NOZ § 2308 a § 2309.

- 2) Smluvní strany se dnešního dne dohodly na tomto novém znění čl. III.

Pronajímatel souhlasí s pronájmem předmětu nájmu Mateřské školy se sídlem Ke školce 254/12, 111 01 Dolní Měcholupy, IČO 70926271

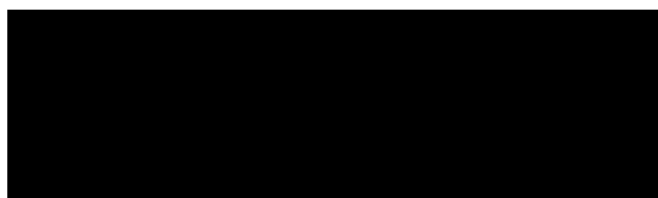
Na důkaz souhlasu s tímto dodatkem připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

V Praze, dne 13.8.2020



Gentry Row, s.r.o.  
Zastoupená Rachidem Toumi, jednatelem

V Praze, dne 13.8.2020



MC Praha - Dolní Měcholupy  
zastoupená starostou Mgr.A. Jiřím Jindřichem