



MHMPXOXE8ZFW

Stejnopis č.: ...1

## Smlouva o nájmu nebytových prostor č. NAN/83/01/009067/2013

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení zák. č. 116/1990 Sb., v platném znění

Smluvní strany:

### Hlavní město Praha

se sídlem Praha 1, Mariánské nám. 2

zastoupené Ing. Radkem Svobodou ředitelem odboru evidence, správy a využití majetku  
MHMP

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581

(dále jen „pronajímatel“)

a

### Milan Steigerwald

sídlo: Parnská 361/, 10900 Praha 15, Horní Měcholupy

doručovací adresa: Břežany II – 85, 282 01 Český Brod

IČO: 49632167

(dále je „nájemce“)

## I.

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitostí nacházejících se v areálu bývalých jatek v Praze 7 - Holešovicích, Bubenské nábřeží č.p. 306 a pozemků parc. č. 1188, č. 1189, č. 1190 a 2318/2 vše v k.ú. Holešovice (dále jen "Pražská tržnice", "areál Pražské tržnice"). Pozemek přešel do vlastnictví hl. m. Prahy na základě zákona č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí.
2. Správcem objektu je na základě smlouvy o správě nemovitostí mezi Hlavním městem Prahou a společností **Solid a.s.**, IČO: 005 07 351, se sídlem Na Příkopě 853/12, 11000 Praha 1 - Nové Město(dále jen „správce“), tato společnost. Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci jsou uvedeny v příloze č.1., která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v **objektu (hala) č. 10** areálu Pražské tržnice o celkové výměře **595 m<sup>2</sup>**, (dále jen „předmět nájmu“).
4. Nájemce je oprávněn spolu s předmětem nájmu užívat bezplatně jedno parkovací stání v areálu Pražské tržnice na místech určených k parkování.

## II.

### Účel nájmu

Nájemce bude předmět nájmu užívat jako **divadlo**.

## 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 nájemné ve výši **19.833 Kč měsíčně**. Celková výše ročního nájemného činí 238.000 Kč (slovy dvěsettřicetosttisíc korun českých).
2. V nájemném dle odstavce 1 nejsou zahrnuty úplaty za dodávku energií (elektr. energie, vodné a stočné, apod.), dále úplaty za služby spočívající v ostraze, úklidu, technické údržbě a osvětlení areálu a provádění povinných preventivních opatření (deratizace, dezinfekce, dezinfekce, apod.).
3. Nájemce se zavazuje platit nájemné pronajímateli dle výpočtového listu k této smlouvě v pravidelných měsíčních splátkách ve výši 1/12 z ročního nájemného, splatné vždy k 5. dni příslušného kalendářního měsíce, za nějž je nájemné hrazeno, a to formou bezhotovostního převodu na účet hl. m. Prahy spravovaný správcovskou spol. SOLID a.s., č. účtu **49023-5157-998/6000** vedený u PPF banky a.s. Tento den je současně považován za den skutečného plnění.
4. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného podle odst. 1. tohoto článku bude každoročně, počínaje rokem 2014, upravena vždy o částku odpovídající míře valorizace nájemních smluv v daném roce stanovené usnesením Rady HMP, maximálně však odpovídající míře inflace oficiálně vyhlášené ČSÚ za uplynulý kalendářní rok. Oznámení upravující výši nájemného doručí správce nájemci nejpozději do 30.4. běžného kalendářního roku. Nový výpočtový list bude tvořit přílohu k této smlouvě a stane se její nedílnou součástí.
5. Doplatek nájemného odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným zvýšeným podle čl. IV., bod 3. této smlouvy za období od 1.1. běžného roku do doby doručení nového výměru nájemného uhradí nájemce bezhotovostním převodem ve prospěch účtu pronajímatele při nejbližším řádném termínu úhrady nájemného.

#### V. Úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (zejm. dodávku tepla, vodné, stočné, odvoz odpadků, ostraha objektu, povinná preventivní opatření – deratizace, dezinfekce, dezinfekce, odběr elektrické energie ve společných prostorách, jejich úklid, apod.) zálohovou částkou. Zálohová částka bude uvedena ve výpočtovém listě vystaveném správcem do 15ti dnů po uzavření nájemní smlouvy. Výpočtový list se stane přílohou nájemní smlouvy a uvedené částky jsou závazným podkladem pro úhrady služeb prostřednictvím správce.
2. Poplatky za služby jsou splatné společně s platbou 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 HMP č. 0962 ze dne 24.6.2003 ve znění pozdějších změn. Tato pravidla jsou uložena k nahlédnutí u správce objektu.
3. Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení zálohy uvedené ve výpočtovém listě.
4. Úhrady za služby objednané nájemcem, které nejsou uvedené ve výpočtovém listě, hradí nájemce přímo dodavatelům těchto služeb.

#### VI. Společná ujednání

##### I. Nájemce je povinen:

- a) Udržovat čistotu a pořádek předmětu nájmu.

- b) Odstranit závady a poškození předmětu nájmu, které způsobil on nebo ostatní osoby prodlévající v nich s jeho souhlasem, popřípadě nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu.
- c) Umožnit pronajímateli a správci objektu vstup k předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jeho užívání.
- d) Plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovvi na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení. Zabezpečit na viditelném místě v předmětu nájmu stálé vyvěšení „Požárního evakuačního plánu“ a „Požární poplachové směrnice“ předané pronajímatelem.
- e) Ke dni skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a ve stavu způsobitelném k smluvenému užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- f) Užívat předmět nájmu tak, aby nájemci sousedních prostor nebyli omezováni a rušení nad míru přiměřenou poměrům.
- g) Na předmětu nájmu plnit povinnosti původce odpadů, dle ustanovení § 16 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Nejpozději do 24 hodin po nabytí účinnosti této smlouvy smluvně 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 organizovaném HMP aj.), udržovat čistotu kolem místa nájmu cca 2 m všemi směry.
- h) Řídit se provozním řádem Pražské tržnice.
- i) Dodržovat provozní dobu Pražské tržnice stanovenou pronajímatelem.
- j) Dodržovat v Pražské tržnici dopravní řád pronajímatele. Nezbytné zásobování provádět pouze přes vyčleněné komunikace. Dodržovat zákazy stání a zastavení platné v areálu Pražské tržnice.
- k) Zabezpečit předmět nájmu proti vloupání a krádeži, za škody a ztráty způsobené třetími osobami nenese pronajímatel odpovědnost.
- l) Uzavřít pojištění týkající se zboží a ostatních movitých věcí ve svém vlastnictví, popř. věcí ve vlastnictví třetích osob, které se nacházejí v předmětu nájmu.
- m) Předat do kanceláře bezpečnostní agentury v zapečetěné obálce náhradní klíč od předmětu nájmu s adresou a telefonním spojením pro případ mimořádné události. V případě takové události je pronajímatel oprávněn ke vstupu do nebytových prostor, tuto skutečnost je povinen ohlásit neprodleně nájemci nebo jím určenému zaměstnanci.
- n) Firemní označení, reklamní poutače, obchodní oznámení apod. umístit na/v předmětu nájmu až po jejich odsouhlasení pověřeným správcem objektu. Nejpozději poslední den nájmu je nájemce povinen svým nákladem provedená firemní označení, reklamní poutače, obchodní oznámení, apod. odstranit a plochy uvést do původního stavu. Pokud tuto povinnost nesplní, je pronajímatel oprávněn toto učinit sám. Nájemce je v tomto případě povinen do 5 dnů od obdržení vyúčtování zaplatit pronajímateli náklady vynaložené na uvedení ploch do původního stavu.
- o) Dodržovat tržní řád, vydaný vyhláškou hlavního města Prahy č.27/1998 Sb. HMP ze dne 25.8. 1998, v platném znění.
- p) Na své náklady zajišťovat běžnou údržbu a opravy nebytových prostor, které si v jednotlivých případech nevyžadají náklady vyšší než 5.000 Kč v jednotlivém případě.

## 2. Nájemce je oprávněn:

- a) Předmět nájmu nebo jeho část přenechat do užívání jinému jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele; v případě, že bude nájemce žádat o souhlas k podnájmu,

předloží pronajímateli v jednom výtisku podnájemní smlouvu k evidenci; úhrada za podnájem přitom nebude převyšovat nájemné.

- b) Stavební úpravy a opravy přesahující rámec běžné údržby provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- c) Provádět daňové i účetní odpisy investičních prostředků vložených do pronajatých prostor 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 pronajatého majetku.

## **VII.**

### **Ukončení nájmu**

1. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu v šestiměsíční výpovědní lhůtě. Dojde-li k podání výpovědi z důvodu prodlení nájmu s placením nájemného delšímu než 3 měsíce nebo úhrady za služby delšímu než 3 měsíce je výpovědní lhůta jeden měsíc.
2. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Výpověď bude nájemci doručena do vlastních rukou na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě, případně na adresu určenou nájemcem.
4. Nájemce je povinen při změně adresy uvedené ve smlouvě určit pronajímateli místo doručování korespondence.

## **VIII.**

### **Smluvní pokuty**

1. Za nedodržení podmínek této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli tyto smluvní pokuty:
  - a) při nezaplacení kterékoliv splátky v daném termínu pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení, minimálně však 300 Kč celkem,
  - b) za užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu podle této smlouvy jednorázově 10.000 Kč (desettisíc korun českých),
  - c) v případě, že nájemce nepředá předmět nájmu ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5 % z měsíčního nájemného za každý započatý den prodlení,
  - d) za nedodržení každé další podmínky stanovené touto smlouvou 1.000 Kč (slovy jedentisíc korun českých) za každý den, v němž bude toto porušení trvat.

## **IX.**

### **Zvláštní ujednání**

1. Nájemce podpisem předávacího protokolu prohlašuje, že mu správce odevzdal předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
2. O předání a převzetí předmětu nájmu budou pořízeny předávací protokoly. V protokolu se uvede zejména popis předmětu nájmu, jeho aktuální stav, popř. závady.
3. Práva a povinnosti smluvních stran, jakož i právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními zákona č.116/1990 Sb., o nájmu a podnájemu nebytových prostor v platném znění a dalšími obecnými právními předpisy.
4. S výjimkou věcí uvedených v této smlouvě se nájemce obrací v ostatním na správce objektu.
5. Nájemce byl seznámen s tím, že předmět nájmu není pojištěn! Na vzniklé škody se nevztahuje § 435 Obč. zák., nájemci uplatňují pojistná plnění v rámci svého vlastního pojištění.

6. Nepředá – li nájemce při ukončení nájmu vyklizený předmět nájmu pronajímateli, je pronajímatel oprávněn překonat překážky bránící vstupu do předmětu nájmu a vstoupit zde za přítomnosti notáře či exekutora, který o tom napíše zápis. Předmět nájmu je poté pronajímatel oprávněn vyklidit na náklady a nebezpečí nájemce a věci na předmětu nájmu se nacházející uskladnit. O místě uskladnění zašle pronajímatel nájemci písemné oznámení s tím, že nájemce je povinen si uskladněné věci převzít nejpozději do 10 pracovních dnů od obdržení příslušného oznámení o uskladnění. Nepřevezme-li nájemce věci v uvedené lhůtě, je pronajímatel oprávněn uskladněné věci prodat. Výtěžek z prodeje bude po započtení pohledávek pronajímatele vůči nájemci poukázán nájemci bez zbytečného prodlení. Pro odstranění jakýchkoliv pochybností nájemce prohlašuje, že jakékoliv věci nacházející se ke dni skončení této nájemní smlouvy, jsou ve vlastnictví nájemce.
7. Písemnost se doručuje na adresu nájemce, resp. pronajímatele uvedenou v této smlouvě, případně na adresu určenou nájemcem. Pokud si adresát nevyzvedne zásilku do deseti dnů od jejího uložení, považuje se poslední den této lhůty za doručení.
8. Za doručení písemnosti se nájemcům resp. pronajímatele se považuje též případ, kdy nájemce odmítne osobní předání nebo doručení poštou, nebo není-li po oznámení o uložení na poště písemnost vyzvednuta nájemcem do 10-ti dnů od takového uložení.

## X.

### Závěrečná ustanovení

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku v platném znění a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
2. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami, vyjma článku IV. odst. 3.
3. Tato smlouva se vyhotovuje v šesti stejnopisech, z nichž nájemce a správce obdrží jeden a pronajímatel čtyři stejnopisy. Smlouva sestává z šesti stran textu a jedné strany přílohy.
4. 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. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě, nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu §17 obchodního zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.3.2013.
6. Obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek pro kteroukoliv z nich.

V Praze dne: 20 -02- 2013 .....

  
 (za pronajímatele)

V Praze dne: 20 -02- 2013 .....

  
 (za nájemce)

Potvrzuji věcnou, obsahovou i formální správnost a úplnost listiny opatřované doložkou a úplnost souvisejících dokladů.	
20 -02- 2013	SVM MHMP
Dne	Ředitel odboru

## 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 povinnosti provádět běžnou údržbu
- po předchozím upozornění vstupovat do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jejich užívání
- zajišťovat a provádět opravy předmětu nájmu, které jsou povinností pronajímatele
- veškerá podání, žádosti a návrhy činí nájemce pronajímatele prostřednictvím správce

*Pro styk s nájemcem je určeno pracoviště správce:*

**Solid a.s.**  
Truhlářská 33, 110 00 Praha 1  
tel: 221 778 330  
technik Roman Khek