

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, a dle usnesení Rady MČ Praha 4 č. 21R-891/2013 ze dne 16.7.2013

I. Smluvní strany

1.1. Městská část Praha 4

zastoupená: Pavlem Caldrem, starostou městské části Praha 4
se sídlem: Antala Staška 2059/80b, 140 46 Praha 4
IČ: 00063584
DIČ: CZ00063584
bank. spojení:
č. účtu:
/dále jen „pronajímatel“/

a

1.2. Petr Pícha

bytem a místem podnikání: , Praha
dat. nar.
IČ: 48557765, DIČ: CZ6505152181
bank. spojení:
č. účtu:
/dále jen „nájemce“/

II. Úvodní ustanovení

2.1. Nemovitost, ve které se nachází předmět nájmu, přešla dle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, do vlastnictví hl. m. Prahy a na základě § 19 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, v platném znění a vyhl. hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, v platném znění, byla svěřena do správy městské části Praha 4.

2.2. Záměr pronajmout v čl. III. odst. 3.1. této smlouvy uvedenou nebytovou jednotku byl zveřejněn od 3.6.2013 do 3.7.2013 pod poř. č. ZP NJ 133/13 na úřední desce Úřadu městské části Praha 4 a zveřejněn byl též elektronicky.

III. Předmět nájmu a účel nájmu

3.1. Předmětem nájmu je nebytová jednotka č. **481/303** sestávající se z bistra s prodejnou o výměře 43,08 m², zázemí o výměře 18,16 m², chodby k WC o výměře 3,02 m², WC muži o výměře 1,33 m² a WC ženy o výměře 1,57 m², umístěných v přízemí bytového domu č.p. **481, ul. Sezimova 15, k.ú. Nusle, Praha 4**. Nebytová jednotka je specifikovaná ve výpočtovém listu a v situačním plánu, které tvoří přílohy č.1 a 2 této smlouvy. Celková výměra předmětu nájmu činí **67,20 m²**.

3.2. Stavebně technický účel užívání předmětu nájmu: **bistro s prodejnou.**

3.3. Předmět podnikání v provozovně umístěné v předmětu nájmu: **zprostředkování obchodu a služeb, velkoobchod a maloobchod.**

3.4. Účel nájmu: **prodej sudových stáčených vín s občerstvením.**

3.5. Nájemce je oprávněn k vykonávané činnosti na základě živnostenského oprávnění, což dokládá výpisem z živnostenského rejstříku ze dne 19.6.2013, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

3.6. Smluvní strany se dohodly, že každá změna předmětu podnikání v provozovně umístěné v předmětu nájmu je považována za změnu, která ovlivní podstatným způsobem využití předmětu nájmu a nájemce je povinen oznámit ji předem pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.

IV. Doba nájmu

4.1. Nájem nebytové jednotky je sjednán na dobu neurčitou.

4.2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami pořízen písemný protokol, podepsaný zástupci smluvních stran, který se stane nedílnou součástí této smlouvy.

V. Nájemné a služby

5.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté smluvní nájemné ve výši 2.280,- Kč/m²/rok. U nájemného není uplatňována daň z přidané hodnoty.

Celkové roční nájemné činí	153.216,- Kč bez DPH.
Měsíční platby nájemného činí	12.768,- Kč bez DPH.

5.2. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit úhradu za vybavení prostoru ve výši 5,- Kč/měsíc (ohřev vody – boiler) a zálohy na služby s nájmem související. Zálohy nepodléhají dani z přidané hodnoty.

Ke dni uzavření smlouvy byly pronajímatelem stanoveny zálohy v následující výši :

- vodné a stočné	300,- Kč/měsíc
- úklid	50,- Kč/měsíc
- osvětlení společných prostor	15,- Kč/měsíc

Zálohy na služby činí celkem	365,- Kč/měsíc
Zálohy na služby činí celkem	4.380,- Kč/rok.

5.3. Nájemce je povinen hradit sjednané nájemné za pronajatý prostor a úhradu za vybavení prostoru včetně záloh na služby s nájmem související vždy nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za nějž se platí, na účet uvedený v čl. 5.4. smlouvy. Pokud doba nájmu nezapočala 1.den kalendářního měsíce, ale v jeho průběhu, nájemce platí nájemné, úhradu za vybavení prostoru a zálohy na služby v poměrné výši zaokrouhlené na celé koruny nahoru podle počtu dnů trvání doby nájmu v daném kalendářním měsíci.

5.4. Platby nájemného za pronajatou nebytovou jednotku včetně úhrady za vybavení prostoru a záloh na služby s nájmem související je nájemce povinen poukazovat bezhotovostně na účet č.:

var. symbol:	konstantní symbol:	Zaplacením se rozumí připsání na účet.
--------------	--------------------	--

5.5. V případě nesplnění povinnosti platit nájemné, úhradu za vybavení prostoru nebo služby řádně a včas je smluvními stranami sjednána smluvní pokuta ve výši 0,5% z dlužné částky, kterou pronajímatel uplatní za každý započatý kalendářní den prodlení s kteroukoli platbou dle této smlouvy (zejména jednotlivé platby nájemného a služeb nebo jejich část, doplatek z vyúčtování služeb, doplatek valorizace) s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na nájemcem složenou kauci.

5.6. S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že sjednaná výše nájemného dle čl. 5.1. této smlouvy bude každoročně zvyšována vždy tehdy, pokud tak pronajímatel rozhodne, podle míry inflace za uplynulý rok oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen do 31.3. kalendářního roku s účinností od 1.1. kalendářního roku a od tohoto oznámení je nájemce povinen platit toto valorizované nájemné. Valorizaci nájemného (rozdíl mezi dosavadním nájemným zaplaceným od 1.1. kalendářního roku a nájemným zvýšeným podle míry inflace s účinností od 1.1. kalendářního roku) nájemce zaplatí spolu s platbou již valorizovaného nájemného. Takto stanovené (valorizované) nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce.

5.7. V případě navýšení cen služeb či jiných skutečností rozhodných pro jejich výši či výši záloh (např. vysoký nedoplatek za předcházející účtovací období) budou navýšeny i uvedené zálohové platby služeb písemným oznámením zaslaným nájemci. Vyúčtování zálohových plateb za služby dle skutečných nákladů na ně vynaložených bude provedeno pronajímatelem vždy jednou ročně, nejpozději do 31.8. kalendářního roku za období roku předcházejícího. Případný přeplatek či nedoplatek je splatný do 10 dnů ode dne, kdy nájemce převezme vyúčtování.

VI. Práva a povinnosti pronajímatele

6.1. Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat pronajaté prostory v souladu s předmětem smlouvy.

6.2. Pronajímatel je oprávněn zasahovat do pronajatých prostor, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí domu a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět, jinak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý, byť jen započatý, den prodlení se splněním této povinnosti. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na nájemcem složenou kauci.

6.3. Pronajímatel je oprávněn podle svého uvážení provádět kontroly dodržování povinností nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pověřených pracovníků, jinak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý, byť jen započatý, den prodlení se splněním této povinnosti. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na nájemcem složenou kauci.

6.4. Pronajímatel neodpovídá nájemci za dodávky služeb, které si nájemce zajistí smluvně přímo s jednotlivými dodavateli.

VII. Práva a povinnosti nájemce

7.1. Nájemce se seznámil se stavem pronajímané nebytové jednotky a v tomto stavu ji přebírá, což stvrzuje podpisem této smlouvy. Nájemce je povinen provádět kontroly pronajatých prostor z hlediska požární ochrany a prevence, bezpečnosti práce, jakož i další kontroly vyplývající z právních předpisů.

7.2. Nájemce je oprávněn umístit v pronajatém prostoru své technické vybavení i speciální kusy nábytku při dodržení platných norem a kolaudačního rozhodnutí. Pronajímatel však neručí za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce. Pronajímatel není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy.

7.3. Nájemce je povinen pronajaté prostory užívat pouze ke smluvenému účelu, a to způsobem obvyklým a povaze místností přiměřeným, při dodržování veškerých právních předpisů zejména požárních, bezpečnostních a hygienických, včetně společných prostor domu. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce.

7.4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na potřebu větších oprav a nájemce je povinen umožnit jejich provedení. V případě, že tak neučiní, nese odpovědnost za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel je oprávněn posoudit potřebu opravy.

7.5. Nájemce je povinen zajistit řádnou ochranu pronajatého prostoru.

7.6. Nájemce je povinen udržovat pronajatý prostor po celou dobu nájmu minimálně ve stavu, v jakém mu byl pronajat. Je povinen udržovat prostor vně i uvnitř v pořádku a čistotě. Nájemce je povinen dodržovat v domě klid, dobré mravy a obecně závazné právní předpisy. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a v rámci toho zabezpečovat na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu.

7.7. Drobnými opravami a běžnou údržbou předmětu nájmu se rozumí:

a/ drobné opravy: opravy podlah, podlahových krytin, výměny prahů a lišt,

opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí,

výměny a opravy elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení zejm. vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles, domácích telefonů, elektrických zámků, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů digitálního televizního vysílání,

výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy a výměny osvětlovacích těles,

opravy a výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytovou jednotku,

opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody, opravy a výměny sifonů a lapačů tuku,

opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří,

opravy a výměny mísicích baterií, sprch, ohřívaců vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, bidetů, infrazářičů, vařičů,

opravy kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,

opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, a kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plyná paliva včetně opravy a výměny uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení.

Za drobné opravy se považují i výměny drobných součástí těchto shora vyjmenovaných předmětů.

b/ běžná údržba: zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů shora uvedených, dále pak malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin a obkladů stěn, pravidelné prohlídky a čištění předmětů vnitřního vybavení předmětu nájmu, čištění zanesených odpadů až ke svíslým rozvodům a vnitřní nátěry.

7.8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět jakékoli úpravy pronajatého prostoru.

7.9. Nájemce je oprávněn přenechat pronajatou nebytovou jednotku nebo její část do podnájmu třetím osobám jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

7.10. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody v pronajatém prostoru způsobené nájemcem, jeho zaměstnanci či osobami, které za ním přicházejí. Nájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod. a ihned vyrozumět správní firmu.

7.11. Nájemce je povinen hradit nájemné, úhradu za vybavení prostoru a zálohy na služby za podmínek uvedených v této smlouvě.

7.12. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení jím umístěných v předmětu nájmu ve smyslu platných právních předpisů. Nájemce je povinen dbát na to, aby spotřebiče, stroje a přístroje a další vyhrazená technická zařízení byly obsluhovány odborně zaškolenou obsluhou a zapínány tak, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či jiné škodě z nevhodné manipulace. Nájemce je povinen kopie revizních zpráv předávat bez zbytečného odkladu správní firmě. Nájemce je povinen zabezpečovat školení svých zaměstnanců z hlediska požární ochrany

a bezpečnosti práce. Nájemce je dále povinen provádět kontroly předmětu nájmu z hlediska požární ochrany a zajistit jeho vybavení ručními hasicími přístroji. Nájemce je povinen při užívání a provozu předmětu nájmu dodržovat veškeré právní, zejména pak protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce. Nájemce je povinen na úseku požární ochrany provozovat činnosti v předmětu nájmu v souladu s prohlášením o začlenění do kategorie činností podle požárního nebezpečí a zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění. Nájemce se zavazuje zabezpečit plnění povinností na úseku požární ochrany (dále jen PO) v souladu s právními předpisy u osob zajišťujících provoz v předmětu nájmu, oznámit neodkladně pronajímateli vznik každého požáru v předmětu nájmu a škodu jím způsobenou a uhradit veškerou škodu způsobenou pronajímateli nebo třetím osobám, pokud se prokáže, že škoda způsobená požárem byla zapříčiněna činností nájemce. Nájemce se dále zavazuje provádět práce, které mohou vést ke vzniku požáru, pouze na základě písemného vyjádření pronajímatele a umožňovat po dohodě zpřístupnění předmětu nájmu za účelem provedení kontrol k zajištění požární bezpečnosti. Pronajímatel a nájemce si vzájemně písemně oznámí osoby odpovědné za plnění povinností na úseku PO dle ust. § 2 odst. 2 zák. č. 133/1985 Sb.

7.13. Nájemce je oprávněn užívat jako přístupové cesty do pronajatého prostoru společné prostory domu.

VIII. Kauce

8.1. Nájemce je povinen složit na účet pronajímatele kauci ve výši trojnásobku sjednaného měsíčního nájemného, trojnásobku úhrady za vybavení prostoru a trojnásobku měsíční zálohy na služby, tj. **39.414,- Kč**. Nájemce složil dne 21.6.2013 na účet pronajímatele č. částku 5.000,- Kč jako jistotu před podáním žádosti o pronájem nebytové jednotky specifikované v čl. III. této smlouvy. Zbývající část ve výši **34.414,- Kč** je nájemce povinen složit na účet pronajímatele č.: variabilní symbol: před podpisem této smlouvy. Celková částka kauce 39.414,- Kč je deponována pod tímto variabilním symbolem. Složená kauce nebude úročena. Náklady s vedením účtu nese pronajímatel. Doklad o složení kauce je přílohou č. 4 k této smlouvě.

8.2. Účelem kauce je zajištění úhrad pohledávek pronajímatele, které vzniknou zejména z titulu náhrady škody za poškození pronajaté nebytové jednotky či zařízení nebo společných prostor a společného zařízení v domě, škody spočívající v ušlém zisku pronajímatele v důsledku pronajímatelem poskytnuté slevy na nájemném nebo službách ostatním nájemcům v nemovitosti zapříčiněné neoprávněným jednáním nájemce, dále zajištění úhrad pohledávek pronajímatele na nájemném nebo na službách spojených s užíváním nebytové jednotky a úhrad pohledávek pronajímatele z titulu úhrady smluvní pokuty, bezdůvodného obohacení nebo náhradního plnění pronajímatele při odstranění závadného stavu způsobeného nájemcem či uvedení předmětu nájmu do původního stavu.

8.3. Pro případ čerpání kauce pronajímatelem k účelům uvedeným v čl. 8.2. se nájemce zavazuje nejpozději do 3 měsíců od čerpání kauce složit pronajímateli odpovídající peněžitou částku až do výše původní kauce, jinak je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.

8.4. Složená kauce se nepovažuje za zálohově zaplacené nájemné a služby.

8.5. Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu, nejpozději do 15 dnů po vyklizení pronajaté nebytové jednotky a jejího řádného předání pronajímateli, vyplatí nájemci kauci uvedenou v čl. 8.1., pokud nedojde k čerpání kauce z důvodů uvedených v čl. 8.2.

IX. Stavební úpravy

9.1. Nájemce svým jménem, na své náklady a nebezpečí zajistí do 2 měsíců od účinnosti této smlouvy zhotovení projektové dokumentace stavebních úprav předmětu nájmu či jednoduchý technický popis, stačí-li tento podle zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),

v platném znění (dále jen StaZ) a podá jménem pronajímatele jako jeho zástupce na příslušný stavební úřad ohlášení stavebních úprav či žádost o stavební povolení nebo oznámení stavby posouzené autorizovaným inspektorem, vždy spolu se všemi přílohami požadovanými stavebněprávními předpisy, do 1 měsíce od doručení pronajímatelova souhlasu nájemci se zněním ohlášení, žádosti o stavební povolení či oznámení stavby posouzené autorizovaným inspektorem, s připojenými přílohami vyžadovanými stavebněprávními předpisy. V případě nájemcova prodlení je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.

9.2. Projektová dokumentace musí mít náležitosti vyžadované stavebněprávními předpisy a před ohlášením stavebních úprav či podáním žádosti o stavební povolení nebo podáním oznámení stavby posouzené autorizovaným inspektorem musí být znění ohlášení, žádosti o stavební povolení či oznámení stavby posouzené autorizovaným inspektorem, s připojenými přílohami vyžadovanými stavebněprávními předpisy odsouhlasené pronajímatelem, jinak je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy. Spolu s tímto předkládá nájemce pronajímateli vyjádření příslušného stavebního úřadu, zda stavební úpravy podléhají ohlášení či stavebnímu povolení.

9.3. Změnu stavby před dokončením je nájemce oprávněn provést po předchozím souhlasu pronajímatele s projektovou dokumentací změn stavby nebo s navrhovanými změnami vyznačenými v kopii ověřené projektové dokumentace. Postup stavebního úřadu podle § 118 odst. 3, § 134 odst. 1 StaZ na povinnosti nájemce nic nemění. Pro případ, že nájemce poruší kteroukoliv z v tomto článku uvedených povinností, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000,- Kč a dále odstoupit od smlouvy.

9.4. Nájemce se zavazuje provádět stavební úpravy důsledně podle projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem či jednoduchého technického popisu odsouhlaseného pronajímatelem, stačí-li tento podle stavebního zákona, dodržovat podmínky pro stavební úpravy stanovené stavebním zákonem a určené stavebním úřadem jakožto i dodržovat rozhodnutí, výzvy a zákazy stavebního úřadu a počínat si tak, aby nebyly stavebním úřadem ukládány pronajímateli jako stavebníkovi sankce, zajišťovat v době stavebních prací denně úklid společných částí domu a chodníku před domem, zajistit pravidelný a řádný odvoz stavebního odpadu, provádět stavební práce pouze v pracovní dny v době od 7 hod. ráno do 20 hod. večer a co nejvíce šetřit právo nerušeného nájmu ostatních nájemců v domě. Před zahájením stavebních úprav si zajistí prostory k uskladnění stavebního materiálu a nářadí, které nesmí být skladováno ve společných prostorách domu. Dále zajistí zvláštní kontejner na odvoz odpadu a stavební sutí. Pokud bude nájemce provádět stavební úpravy svépomocí, oznámí pronajímateli jméno a kontakt na osobu odborně způsobilou, která bude provádět stavební dozor nad svépomocnými stavebními úpravami prováděnými nájemcem. Pro případ, že nájemce poruší kteroukoliv z v tomto článku uvedených povinností, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000,- Kč a dále odstoupit od smlouvy.

9.5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nahlížet do stavebního deníku či jednoduchého záznamu o stavbě. Po dokončení stavebních úprav předá nájemce jeden originál stavebního deníku či jednoduchého záznamu o stavbě pronajímateli. Pro případ, že nájemce poruší kteroukoliv z v tomto článku uvedených povinností, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení.

9.6. Pokud nájemce stavebními úpravami způsobí závady v domě, je povinen tyto na vlastní náklady bez zbytečného odkladu odstranit. Neučiní-li tak ani po výzvě pronajímatele ve lhůtě jím určené, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení se splněním této povinnosti a dále také odstranit na náklady nájemce závadný stav a odstoupit od smlouvy. Hrozí-li nebezpečí z prodlení, výzvy není třeba.

9.7. Nájemce je povinen dokládat pronajímateli v kopii stavebnímu úřadu podaná ohlášení, žádosti, oznámení dle StaZ a vyhlášky č. 503/2006 Sb. (jejich přílohy na vyžádání) a opravné prostředky proti rozhodnutím stavebního úřadu do sedmi pracovních dnů ode dne jejich podání stavebnímu úřadu. Nájemce je povinen dokládat pronajímateli v kopiích rozhodnutí, usnesení, souhlasy, zákazy, oznámení.

výzvy k odstranění závadného stavu, výzvy k bezodkladnému zastavení prací stavebního úřadu či jiné výzvy a rozhodnutí MHMP o opravných prostředcích proti rozhodnutím stavebního úřadu do sedmi pracovních dnů od jejich doručení nájemci. Je-li stavebním úřadem uložena povinnost ke splnění v kratší lhůtě než sedm pracovních dnů, předává nájemce takový dokument stavebního úřadu pronajímateli bez zbytečného odkladu. Pro případ, že nájemce poruší kteroukoliv z v tomto článku uvedených povinností, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení.

9.8. Nájemce je povinen předat pronajímateli originál stavebním úřadem ověřené projektové dokumentace a dokumentaci skutečného provedení stavby. Při prodlení se splněním této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení a nechat vyhotovit dokumentaci skutečného provedení stavby na náklady nájemce.

9.9. Nájemce se zavazuje podat žádost o vydání kolaudačního souhlasu nebo oznámení o užívání stavby do 1 měsíce ode dne právní moci stavebního povolení nebo ode dne uzavření veřejnoprávní smlouvy nebo ode dne podání oznámení stavby ve zkrácením stavebním řízení stavebnímu úřadu (nerozhodne-li stavební úřad o nezpůsobilosti stavby pro zkrácené řízení) nebo ode dne doručení souhlasu stavebního úřadu s ohlášenými stavebními úpravami nájemci. V případě prodlení se splněním této povinnosti je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.

9.10. Obě smluvní strany mohou odstoupit od smlouvy, pokud stavební úřad stavební úpravy zakáže, nepovolí, zastaví řízení o žádosti o stavební povolení, zakáže užívání stavby, aniž následně vydá písemný souhlas s užíváním stavby po odstranění nedostatků, pro které bylo užívání stavby zakázáno, nebo pokud stavební povolení nebo souhlas stavebního úřadu pozbudou platnosti. Pronajímatel může odstoupit od smlouvy, pokud nájemce poruší stavebněprávní předpisy a je pronajímateli nebo nájemci stavebním úřadem uložena sankce za jejich porušení. Pronajímatel může odstoupit od smlouvy, pokud stavební úřad vyzve k bezodkladnému zastavení prací, rozhodne o odstranění stavby nebo vyklizení stavby v důsledku stavebních úprav prováděných nájemcem.

9.11. Podáním stavebnímu úřadu jako správnímu orgánu nedochází ke splnění povinnosti vůči pronajímateli jako účastníkovi této smlouvy. Stavební úřad a pronajímatel nejsou totéž. Neoznačí-li nájemce své podání s určitostí tak, aby bylo zjevné, že je určeno pronajímateli jako účastníkovi této smlouvy (především odkazem na uzavřenou smlouvu), a podání by dle svého obsahu náleželo jak mezi povinnosti nájemce vůči pronajímateli, tak i do působnosti stavebního úřadu, a stavební úřad se proto začne jeho podáním zabývat, jde to nájemci k tíži a svou povinnost vůči pronajímateli tak nesplní.

X. Vypořádání nákladů na změny na předmětu nájmu

10.1. Náklady na změny předmětu nájmu hradí nájemce a odpovídá za škody způsobené v souvislosti s těmito změnami nebo v důsledku těchto změn. Pronajímatel se nebude podílet na úhradě nákladů vynaložených nájemcem na změny předmětu nájmu a nájemce nebude uplatňovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci. Stav předmětu nájmu před započítáním nájmu bude zadokumentován (např. fotografiemi, uložením dat na paměťové médium – např. na CD a v tištěné podobě) a stvrzen podpisy smluvních stran.

10.2. Pronajímatel nezvýší hodnotu předmětu nájmu po dobu nájmu, a pokud má nájemce za to, že provedením změn na předmětu nájmu k došlo k technickému zhodnocení podle zák. č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, v platném znění, uděluje nájemci písemný souhlas s prováděním odpisů po dobu nájmu. Započtení pohledávky pronajímatele z důvodu splátek nájemného na pohledávku nájemce z důvodu splátek nákladů na změny na předmětu nájmu (tzv. odbydlování) se nesjednává.

10.3. Odstoupení od smlouvy z důvodů uvedených v části IX. této smlouvy má za následek zánik souhlasu pronajímatele se stavebními úpravami a smluvní strany vypořádají takto: Náklady vynaložené na zhotovení projektové dokumentace a jakékoliv jiné náklady vynaložené nájemcem v souvislosti

s plánovanými či započatými stavebními úpravami předmětu nájmu ponese nájemce. Nájemce je povinen uvést prostory specifikované v čl. 3.1. této smlouvy, jakož i jiné prostory a společné části budovy jeho stavební činností porušené či dotčené do stavu odpovídajícímu stavu ke dni podpisu této smlouvy, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, prostory uvedené v čl. 3.1. této smlouvy vyklidit a vyklizené je pronajímateli odevzdat do 1 měsíce ode dne zrušení této smlouvy. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody či čerpání kauce. Pokud nájemce neuvede prostory specifikované v čl. 3.1. této smlouvy, jakož i jiné prostory a společné části budovy jeho stavební činností porušené či dotčené, do stavu odpovídajícímu stavu ke dni podpisu této smlouvy, je pronajímatel oprávněn učinit tak náhradním plněním na náklady nájemce.

XI. Zánik nájmu

11.1. Smluvní vztah zaniká:

a/ dohodou smluvních stran

b/ výpovědí

c/ zánikem předmětu nájmu

d/ odstoupením od smlouvy (příčemž nájem nezaniká od počátku)

e/ smrtí nájemce, pokud jeho dědici do 30ti dnů od jeho smrti neoznámí pronajímateli, že pokračují v nájmu.

11.2. Smlouvu mohou smluvní strany písemně vypovědět bez uvedení důvodů s tříměsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

11.3. Pro případ, že nájemce nedodrží účel nájmu nebo neplatí řádně nebo včas sjednané nájemné, úhradu za vybavení prostoru nebo zálohové platby služeb nebo podnají má pronajatý prostor nebo jeho část třetím osobám bez předchozího souhlasu pronajímatele, může pronajímatel tuto smlouvu vypovědět s pětidenní výpovědní lhůtou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

11.4. Nájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený pronajatý prostor pronajímateli ke dni skončení nájemního poměru ve stavu, v jakém ho převzal, popř. v jakém byl kolaudován, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, jinak se sjednává smluvní pokuta ve výši 100,- Kč každý den prodlení až do vyklizení, aniž je dotčeno právo na náhradu škody.

11.5. Nájemce souhlasí s tím, že v případě, že ani ve lhůtě 10 dnů od skončení nájemního poměru nepředá pronajímateli vyklizený předmět nájmu, pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a protokolárně ho převzít při respektování ustanovení občanského zákoníku o svépomoci. Tímto není dotčeno právo pronajímatele na úhradu smluvní pokuty, náhradu škody a dalších souvisejících nákladů.

XII. Závěrečná ustanovení

12.1. Nájemce stvrzuje svým podpisem, že je seznámen s požární nebezpečnými místy, s obsahem požárních poplachových směrnic, s umístěním hasicích přístrojů a požárními únikovými cestami, jakož i ohlašovacími požáry.

12.2. Reklama mimo výkladní skříň se sjednává samostatně. Po vyjádření správní firmy rozhodne o jejím umístění s přihlédnutím zejména k jejímu umístění, velikosti atd. OŽPAD a OST ÚMČ Prahy 4.

12.3. Písemnosti mezi stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou (zejména výpověď) se doručují do vlastních rukou. Povinnost smluvní strany doručit písemnost do vlastních rukou druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy,

jestliže pošta písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil, nebo přijetí písemností odmítl.

12.4. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran formou písemného dodatku k této smlouvě.

12.5. Tato smlouva je sepsána ve 4 stejnopisech, z nichž po podpisu nájemce obdržel 1 výtisk a 3 pronajímatel.

12.6. Vztahy, výslovně neupravené touto smlouvou se řídí zák. č. 116/1990 Sb., v platném znění, občanským zákoníkem, jakož i ostatními právními předpisy.

12.7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly, a že tato smlouva je sepsána určitě, srozumitelně, svobodně, vážně a volně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což smluvní strany stvrzují níže svými podpisy.

12.8. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu.

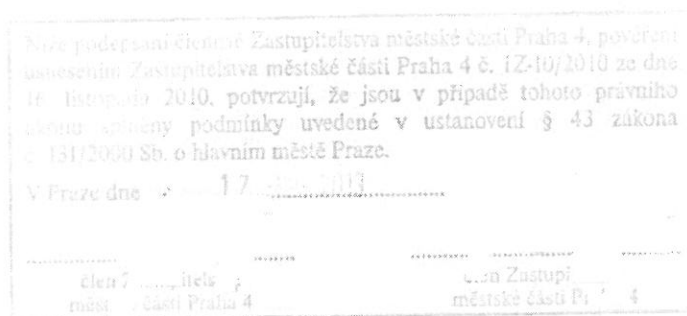
Podpisy smluvních stran:

V Praze dne: **19-09-2013**

V Praze dne: **- 5 -09- 2013**

pronajímatel
Pavel Caldr
starosta městské části Praha 4

nájemce
Petr Pícha



- přílohy:
- 1/ výpočtový list
 - 2/ situační plánec
 - 3/ kopie výpisu z živnostenského rejstříku
 - 4/ doklad o složení kauce
 - 5/ projektová dokumentace/jednoduchý technický popis (po jeho doložení)
 - 6/ vyjádření stavebního úřadu ke stavebním úpravám (po jeho doložení)

Výpočtový list platný od 09.2013

Adresa správce (provozovny)

4-Majetková, a.s.

Plamínkové 1592/4

140 00Praha 4

Adresát

Pícha Petr

Kazaňská 188/9

102 00PRAHA 10

Vlastník prostoru

MČ PRAHA 4

Antala Staška 2059/80b

140 46Praha 4 - Krč

IČ: 00063584

DIČ: CZ00063584

Bank. spojení pronajímatele

Uživatel

Jméno

Pícha Petr

IČ

48557765

DIČ

Plátce DPH

Ne

Variabilní symbol

Nebytový prostor prodejna

Číslo prostoru 303

Adresa prostoru

Sezimova 481/15

140 00 Praha 4

Smlouva

Splatnost 30.09.2013

Doba placení Měsíční

Druh vztahu Nájemce

Platnost smlouvy

Od 01.09.2013 na dobu neurčitou

Podání výpovědi

Penalizace

úrok z prodlení a smluvní pokuta

Počet osob

1

Výpočet nájmu

Smluvní

Roční nájemné

153 216,00 Kč

Topení

lokální plynové

Směrné číslo (120/2011) 18

Podlaží

1

Výtah

N

Tech. stav

Počet místností

5

Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Částka Kč
Nájemné	12 768,00V
Vybavení prostoru	5,00V
Vodné stočné	300,00S
Úklid	50,00S
Společná elektřina	15,00S
Nájemné celkem	12 773,00
Služby celkem	365,00

Měsíční předpis celkem Kč	13 138,00
Platební příkaz	13 138,00

Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
obchodní místnost	lokální plynové	43,08	43,08	0,00	0,00	43,08
zázemí	lokální plynové	18,16	18,16	0,00	0,00	18,16
chodba	lokální plynové	3,02	3,02	0,00	0,00	3,02
WC	lokální plynové	1,33	1,33	0,00	0,00	1,33
WC	lokální plynové	1,57	1,57	0,00	0,00	1,57
Celkem		67,16	67,16	0,00	0,00	67,16

Rozpis vybavení prostoru

Název	Výr. číslo	Pořízeno	Počet	Cena Kč	Opot. %	Za měsíc Kč
OHŘEV VODY (BOILER) - KÓ	N	01.04.2002	1ks	11 135,50	10,00	5,00
Celkem						5,00

Seznam osob

Jméno	Dat nar.	Popis	Evidován(a) od - do	Trvale hláš. od - do	Poznámka
Pícha Petr		Nájemce	31.07.2013		

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy. Při platbě na účet vždy uvádějte variabilní symbol prostorů! V případě pozdní platby bude účtován zákonný úrok z prodlení a smluvní pokuta dle nájemní smlouvy.

Pronajímatel
Praha 4 dne 31.07.2013

Nájemce

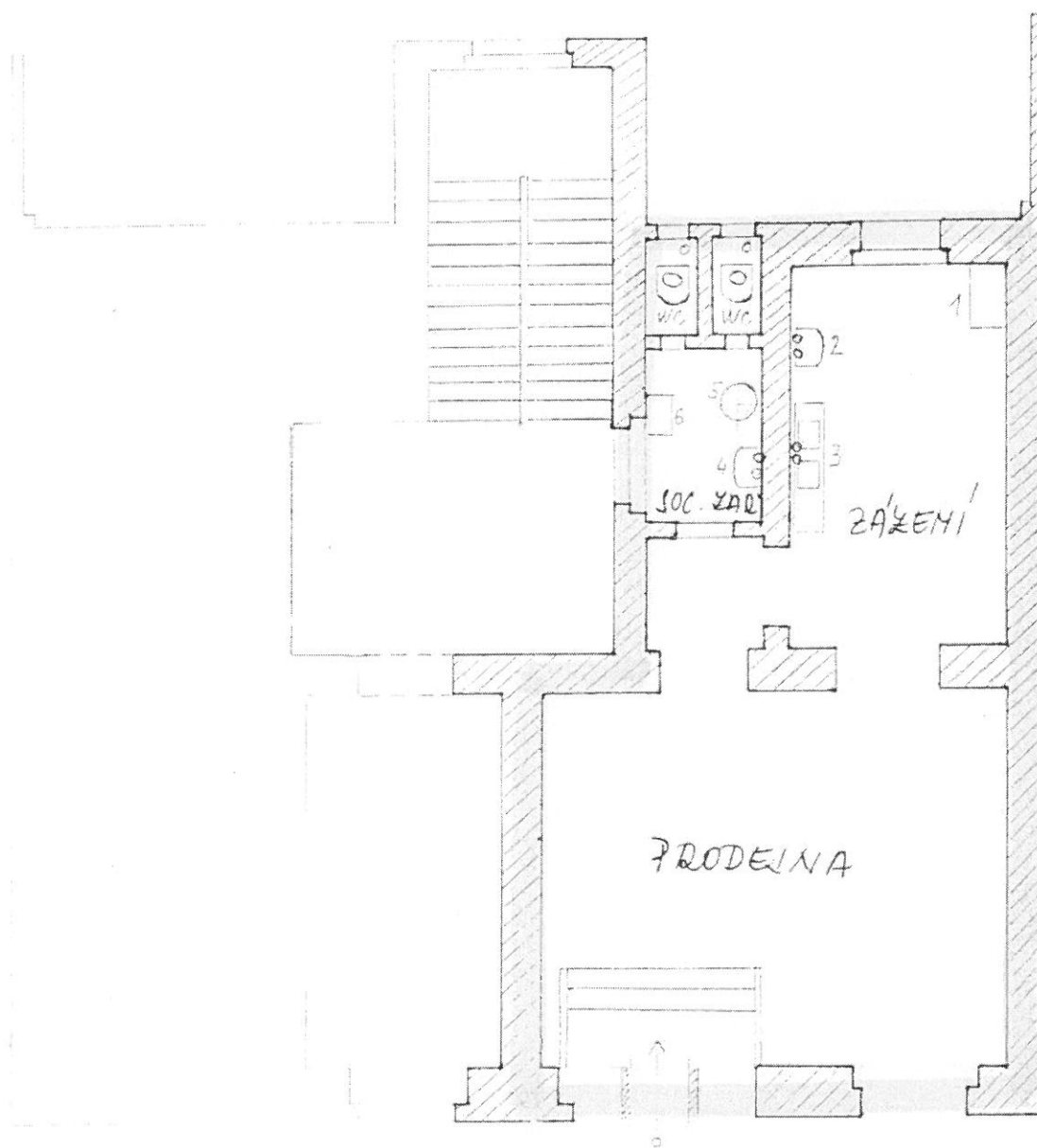
Správce

Provozovna Derimova 15/431, Právo 4 - Nusle

"Prodej meravských pučových vín"

Výstředlivky:

1. Jasná skříň
2. umyvadlo pro personál
3. dřez
4. umyvadlo pro hosty
5. elektrický boiler
6. úklidové prostředky



Výpis z veřejné části Živnostenského rejstříku

Platnost k 19.06.2013 09:56:44

Jméno a příjmení: **Petr Pícha**

Datum narození:

Občanství:

Bydliště:

Místo podnikání:

Identifikační číslo: **48557765**

Živnostenské oprávnění č. 1

Předmět podnikání: **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**

Obory činnosti: **Zprostředkování obchodu a služeb
Velkoobchod a maloobchod**

Druh živnosti: **Ohlašovací volná**

Vznik oprávnění: **26.05.1993**

Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Provozovny k předmětu podnikání číslo

I. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Obor činnosti: Velkoobchod a maloobchod

Adresa: **Nuselská 785/80, 140 00, Praha - Michle**

Identifikační číslo provozovny: **1001702352**

Zahájení provozování dne: **28.10.2010**

Úřad příslušný podle §71 odst.2 živnostenského zákona: **Úřad městské části Praha 15**

Ministerstvo průmyslu a obchodu osvědčuje, že údaje uvedené v tomto výpise jsou k datu platnosti výpisu zapsány v živnostenském rejstříku.

Banka: Číslo účtu		Majitel účtu		Popis	
Měna	Skupina	IBAN			
CZK	1				
Vypis	Datum				Počáteční zůstatek
130	04.09.13				
Datum splatnosti	Datum zpracování	Účel platby		Další informace	Částka
04.09.13	04.09.13	VS: SS:0		Úhrada PICHA PETR	34 414,00
		Debet celkem		Kredit celkem	Konečný zůstatek
		0,00			