

Smlouva o nájmu nebytových prostor

č.j.: 01/SMP/11

uzavřená dále uvedeného dne, měsíce a roku dle zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v tomto znění:

I.

Účastníci

- 1) **Městská část Praha 14**, se sídlem Bratří Venclíků 1073, 198 00 Praha 9
IČ: 00231312, DIČ: CZ00231312
zastoupená obchodní společností **Správa majetku Praha 14, a.s.**
se sídlem Metujská 907, 198 00 Praha 9,
IČ: 25622684, DIČ: CZ25622684
prostřednictvím ředitelky **Ing. Evy Bažilové**
(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a
- 2) **Maja Bohemia, s.r.o.**
se sídlem Komunardů 1129/27, 170 00 Praha 7 - Holešovice
IČ: 27105237, DIČ: CZ27105237
jednající paní Janou Bulínovou, [REDACTED]
bytem [REDACTED] Praha 3
(dále jen „nájemce“) na straně druhé

II.

Osvědčení práv pronajímatele

- 1) Pronajímateli je Statutem hlavního města Prahy svěřen majetek ve výlučném vlastnictví hlavního města Prahy, nacházející se na území Městské části Praha 14, jehož součástí je dům č.p. 692 v ulici nám. Plk. Vlčka, Praha 9, zapsaný u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze, katastrální pracoviště Praha, Pod Sídlištěm 9/1800, 182 14 Praha 8, pro katastrální území Černý Most (dále jen „objekt“).
- 2) Pronajímatel pověřil správou pronajímaného majetku společnost Správa majetku Praha 14, a.s., Metujská 907, 198 00 Praha 9, mandátními smlouvami ze dne 16.10.2002 a 17.12.2002. S obsahem předmětných smluv se nájemce seznámil při podpisu této nájemní smlouvy.

III.

Předmět a účel nájmu

- 1) Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci v objektu č.p. 692, ul. nám. Plk. Vlčka, Praha 9 – Černý Most II., nebytové prostory v 1. nadzemním podlaží určené k užívání jako provozovna oční optiky s doplňkovým prodejem dárkových předmětů a s občerstvením kavárenského typu, včetně příslušenství, o celkové výměře 93,93 m². Přístup do nebytových prostor je z ulice nám. Plk. Vlčka č.p. 692 vlastním vchodem umístěným vlevo od vchodu do zmíněného objektu.

2) Nájemce se zavazuje podat žádost Městské části Praha 14 – odboru výstavby, nejpozději do jednoho měsíce od podpisu této smlouvy, na změnu účelu užívání nebytových prostor v souladu s odst. 1) tohoto článku. K žádosti je nutné doložit stanovisko orgánů státní správy, zejména Městské hygienické stanice, se sídlem Měšická 646, Praha 9 a Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy, odd. prevence pro Prahu 14, se sídlem Sokolská 62, 121 24 Praha 2, dle požadavku odboru výstavby. Rozhodnutí o změně účelu nájmu se stane nedílnou součástí této smlouvy.

3) Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory výhradně v souladu s předmětem svého podnikání zapsaným v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 96600, ke dni podpisu této smlouvy.

4) Druh a popis – 1. nadzemní podlaží

Název-označení	plocha (m ²)
Cukrárna, lahůdky, mléčný bar – nově provozovna oční optiky s doplňkovým prodejem a občerstvením	93,93
Plocha celkem	93,93

5) Pronajímatel pronajímá a přenechává a nájemce najímá a přebírá předmět nájmu specifikovaný v předchozím odstavci za podmínek stanovených touto smlouvou. Pronajímané prostory budou nájemci předány dne 24.1.2011. O předání a převzetí bude sepsán protokol, který je součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 2).

6) Nájemce není oprávněn dát bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajaté nebytové prostory nebo jeho část do podnájmu třetím osobám.

IV.

Výše nájemného, úhrad za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor a způsob jejich placení

1) Nájemné za pronajaté nebytové prostory činí:

Specifikace místností	plocha (m ²)	roční sazba v Kč/m ²	roční nájem v Kč	měsíční nájem v Kč (zaokr.)
provozovna oční optiky se zázemím	93,93	1.300,00	122.109,00	10.175,00
vybavení prostor	-	-	1.404,00	117,00
Celkem			123.513,00	10.292,00

2) Nájemce je povinen hradit zálohy na platby za dodávky tepla, teplé vody, dodávku vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi (dále jen „služby“). Výši záloh stanoví pronajímatel přiměřeně k vývoji nákladů, jak jsou uvedeny ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 1).

Rozúčtování dodávek tepla a teplé užitkové vody se řídí vyhláškou č. 372/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

3) Měsíční platby za nájemné a zálohy na služby je nájemce povinen hradit v měsíčních splátkách splatných předem, vždy nejpozději do 25. dne měsíce předcházejícího, na účet vedený u PPF banky, a.s., Na Strži 1702/65, 140 62 Praha 4, číslo účtu **49023-9800050998/6000** variabilní symbol: **692101**.

4) Splatností se pro účely této smlouvy rozumí připsání úhrady na účet pronajímatele. Měsíční platby za nájemné a služby budou nájemcem placeny s účinností od měsíce února 2011. První platbu za měsíc únor 2011 se nájemce zavazuje uhradit nejpozději do 25.2.2011 současně s platbou za měsíc březen 2011.

5) Sjednaná výše **nájemného** se počínaje rokem 2012 každoročně k 1. lednu upraví podle míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Jde o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebních cen. Takto vypočtená nová výše nájemného, zaokrouhlená na celé desítky korun bude platit od 1. ledna do 31. prosince daného roku a současně se stane základem pro úpravu nájemného v následujícím roce. Tyto změny budou uvedeny ve výpočtovém listu.

6) Nájemce je povinen toto upravené nájemné poprvé platit v první měsíční platbě následující po písemném upozornění pronajímatele na výši inflace; současně s touto měsíční platbou nájemce vyrovná rozdíl mezi platbami provedenými od počátku roku v původní výši.

7) Výše měsíčních plateb **za služby** může být pronajímatelem jednostranně upravena, a to s ohledem na skutečnou spotřebu, či změnu cen dodávaných médií, eventuelně souvisejících právních předpisů. Změna výše záloh za služby bude také uvedena ve výpočtovém listu. Pronajímatel se zavazuje vždy po skončení kalendářního roku vyúčtovat přijaté zálohy za služby po té, co obdrží od dodavatelů jednotlivých služeb podklady pro toto vyúčtování, a to nejpozději do konce prvního pololetí následujícího roku.

8) Nájemce hradí samostatně ostatní spotřebovaná média a služby pro provoz pronajatých prostor, zejména elektrickou energii a odvoz komunálního domovního odpadu, který je nájemce povinen si obstarat sám. Tyto úhrady nejsou zahrnuty ve výpočtovém listu, pronajímatel je povinen umožnit odběr těchto služeb.

9) Bude-li nájemce v prodlení s placením částek sjednaných touto smlouvou, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,25% z dlužné částky za každý den prodlení.

V. Doba nájmu

Nájemní poměr se uzavírá na dobu:

- neurčitou od **1.2.2011**

VI. Další ujednání

1) Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané prostory a je mu tímto znám stav těchto prostor.

2) Pronajímatel se zavazuje předat nájemci pronajímané prostory ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle této smlouvy a v tomto stavu je udržovat. Nájemce nesmí užívat jiné části nemovitosti, než pronajaté prostory.

3) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v pronajatých nebytových prostorách jakékoliv stavební úpravy.

4) Nájemce se zavazuje pronajaté nebytové prostory řádně označit.

5) Nájemce se zavazuje zajistit osazení elektroměru na vlastní náklad a kopii přihlášky elektroměru předat pronajímateli (Správě majetku Praha 14, a.s.).

6) Nájemce se zavazuje k provádění běžné údržby pronajatých prostor, zejména k zajištění úklidu, běžných oprav a zachování pořádku v nebytových prostorách i v přilehlých prostorách domu. Nájemce se zavazuje, že bude s pronajatými prostorami zacházet tak, aby nedocházelo k jejich opotřebení nad obvyklou míru.

7) Nájemce je povinen vlastním nákladem provádět nebo obstarat provedení potřebných drobných oprav nebytových prostor. Za drobné opravy se považují zejména:

a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken, výloh, dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování, klik, žaluzií,

b) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, osvětlovacích těles,

c) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů, opravy vodovodních výtoků, mísících baterií, umyvadel, výlevek, WC kombi, dvojdřezů,

d) výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích bodech.

8) Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvu o zajištění odvozu pevných domovních odpadů a předložit ji pronajímateli (Správě majetku Praha 14, a.s.).

9) Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu všech generálních oprav nebytových prostor, které nelze pokládat za běžné či obvyklé a které má tudíž provést pronajímatel, nedohodnou-li se účastníci jinak. Při nesplnění této povinnosti odpovídá nájemce za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

10) Nájemce se zavazuje umožnit přístup pronajímateli do užívaných prostor za účelem generálních oprav, kontrol a revizí. Nájemce je též povinen na vyzvání pronajímatele, učiněné v přiměřeném předstihu, umožnit pronajímateli, nedohodnou-li se účastníci jinak, provést potřebné rekonstrukční práce. Veškeré revize, které je nutno provádět v nebytových prostorách a které souvisí s činností zde provozovanou na základě uzavřené nájemní smlouvy, je povinen zajistit na své náklady nájemce a kopie revizních zpráv předložit SMP-14, a.s. do 14 dnů od jejich provedení. Revize, které souvisí s užíváním objektu jako nemovitosti, je povinen zajistit na své náklady pronajímatel.

11) Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, způsobenou svou provozně - podnikatelskou činností, neodpovídá však za běžné opotřebení, způsobené řádným užíváním.

12) Pronajímatel neodpovídá nájemci za případnou škodu, způsobenou třetími osobami (např. přerušení dodávky elektrické energie, vody, či tepla jejich dodavateli) a vyšší mocí.

13) Nájemce je povinen uzavřít pojištění vlastní odpovědnosti za škody způsobené při své podnikatelské činnosti a toto pojištění udržovat po celou dobu platnosti této smlouvy.

14) Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce umístí na objektu vlastním nákladem svá firemní označení přiměřené velikosti.

15) Pronajímatel je povinen zajistit nerušený výkon práv nájemce spojených s užíváním nebytových prostor ke smlouvenému účelu.

16) Nájemce je povinen při užívání předmětných nebytových prostor dodržovat obecně závazné předpisy, zejména hygienické, bezpečnostní a požární ochrany a dále je nájemce povinen zabezpečit dodržování klidu v domě s pronajatými prostorami.

17) Nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních nákladů na opravy pronajatých prostor, a to ani po zániku nájmu.

18) Pronajímatel zajistil na své náklady instalaci a v případě potřeby zajistí výměnu vodoměrů pro odběry studené a teplé užitkové vody a měřiče tepla. Nainstalovaná poměrová měřidla jsou majetkem pronajímatele a nájemce je povinen umožnit přístup k nim v době provádění odečtů. Při zjištění závady na měřidlech je nájemce povinen tuto skutečnost ihned ohlásit správci objektu. Nájemce nesmí manipulovat s poměrovými měřidly. Pokud tento zákaz poruší, řídí se výpočet nákladů na tepelnou energii na vytápění ustanovením § 4 odst. 7 vyhlášky č. 372/2001 Sb. a nákladů na poskytování teplé užitkové vody ustanovením § 5 odst. 7 této vyhlášky. Pokud tento zákaz poruší je povinen v souladu s platnými předpisy uhradit u měřidla pro studenou vodu průměrnou spotřebu v daném účtovacím období zvýšenou o 60%.

19) Po skončení nájmu budou pronajímané prostory předány zpět pronajímateli, a to ke dni skončení nájmu, o čemž účastníci sepíší písemný zápis. Nedojde-li k jiné dohodě, je nájemce povinen prostory předat ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklé míře opotřebení.

20) Za každý den prodlení s vyklizením je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1% poslední stanovené měsíční platby za nájem a služby. Tím není dotčena povinnost vydat bezdůvodné obohacení spočívající v držení nebytových prostor od doby skončení nájmu do data jejich předání a to ve výši odpovídající době držení a poslední stanovenému měsíčnímu nájemnému včetně služeb.

21) Účastníci této smlouvy se zavazují poskytnout si navzájem potřebnou součinnost k výkonu svých práv, která jim náleží dle této smlouvy, a to zejména v těch případech, kdy je k vymáhání výkonu těchto práv oprávněn pouze druhý účastník.

22) Nájemce je povinen neprodleně sdělit pronajímateli změnu adresy svého sídla nebo trvalého bydliště, případně uvést kontaktní adresu a dále je nájemce povinen neprodleně oznamovat jakoukoli změnu ve výpisu z obchodního rejstříku.

23) Pronajímatel je povinen neprodleně sdělit nájemci změnu adresy svého sídla, případně uvést kontaktní adresu a změnu bankovního spojení.

24) Pronajímatel je povinen neprodleně sdělit nájemci změnu adresy sídla správce, případně uvést kontaktní adresu. V případě změny v osobě správce, je pronajímatel povinen o této skutečnosti zpravit nájemce a nájemci neprodleně sdělit osobu nového správce, spojení, adresu atp.

VII. Zánik nájmu

Nájemní poměr uzavřený na dobu neurčitou zaniká :

- písemnou dohodou;
- výpovědí;

1) Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je **tři měsíce** a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

2) Jestliže je důvodem výpovědi, dané pronajímatelem skutečnost, že:

- a) nájemce užívá nebytové prostory v rozporu se smlouvou;
- b) nájemce je o více než dva měsíce v prodlení s úhradou plateb, sjednaných touto smlouvou;
- c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytové prostory, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
- d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytových prostor;

číní výpovědní lhůta jeden měsíc a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

VIII. Závěrečná ustanovení

1) Změna nájemní smlouvy jiným způsobem, než je ve smlouvě uvedeno, je možná jen písemnými dodatky k této smlouvě, podepsanými oběma účastníky.

2) Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v centrální evidenci smluv vedené Městskou částí Praha 14, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy, datum nabytí její účinnosti, dobu její platnosti a u ukončených smluv také datum skončení smluvního vztahu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě (kromě čl. IV. této smlouvy) nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 17 a následujících obchodního zákoníku a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

3) Tato smlouva nabývá platnosti podpisy obou smluvních stran a účinnosti nabývá od 1.2.2011. Je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž jeden originál obdrží Městská část Praha 14 – odbor správy majetku a investic, jeden originál Správa majetku Praha 14, a.s. a dva originály obdrží nájemce.

4) Všechny projevy vůle smluvních stran musí být uplatněny doporučeným dopisem, nebo osobním doručením do vlastních rukou. Za datum uplatnění se považuje datum razítka poštovního úřadu na doručence. Písemnosti se doručují pronajímateli do sídla obchodní společnosti Správa majetku Praha 14, a.s., nájemci na adresu jeho sídla. Písemnost je doručena jakmile adresát písemnost převezme nebo jakmile byla držitelem poštovní licence vrácena odesílajícímu jako nedoručitelná a adresát svým jednáním nebo opomenutím doručení písemnosti zmařil. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže adresát přijetí písemnosti odmítne.

5) Všichni účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou způsobilí k právním úkonům, že právní úkony spojené s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, že s obsahem smlouvy se řádně seznámili, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.

V Praze dne:

za pronajímatele:

za nájemce:

.....
Ing. Eva Bažilová
ředitelka SMP-14, a.s.

.....
Jana Bulínová
jednatelka Maja Bohemia, s.r.o.

Přílohy:

č. 1) výpočtový list – 1 strana

č. 2) předávací protokol – 2 strany