

**SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH
PODNIKÁNÍ NA DOBU URČITOU**

**I.
Smluvní strany**

1) Pronajímatel:

Městská část Praha 3, se sídlem Havlíčkovo nám. 9, Praha 3,
zastoupená paní Mgr. Lucií Vítkovskou,
zástupkyní starostky městské části Praha 3

(dále jen pronajímatel)

a

2) Nájemce:

Jméno

bytem

IČ

RČ

(dále jen nájemce)

uzavřeli dnešního dne podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89 / 2012 Sb. (občanský zákoník) tuto smlouvu:

II. Předmět smlouvy

- 1) Pronajímatel ve smyslu Statutu hl. města Prahy v platném znění je oprávněn přenechat do nájmu prostory nesloužící k bydlení v domě č.p. 172 v Praze 3, k. ú. Žižkov, ul. Roháčova 3 a touto smlouvou pronajímá nájemci v 1. podlaží uvedeného domu: kancelář 21,1m², kuchyňka 3,7 m², sklad 15,4 m², sklad 15,6 m², sklad 16,6 m², kancelář 17,00 m², kancelář 17,4 m², sklad 20 m², kancelář 21,5 m², v - 1. podlaží uvedeného domu: sklad 56,4 m², WC 1 m², WC 1 m², chodba 2,7 m²

tj. prostory o celkové výměře 209,40 m²

- 2) Situační plán s přesným vyznačením plochy výše uvedených prostor je uveden v příloze č.1 této smlouvy.

III. Účel nájmu

- 1) Pronajímatel přenechává nájemci do užívání výše uvedené prostory za účelem podnikání, a to **zázemí pro rodinnou pekárnu, tj. kanceláře, šatny a denní odpočinková místnost pro zaměstnance, skladové prostory**
- 2) Nájemce je povinen zprovoznit předmětné prostory k danému účelu nejpozději do **15. 5. 2015**
Nesplnění této povinnosti je pro pronajímatele jako hrubé porušení povinností nájemce důvodem pro výpověď této smlouvy.

IV. Doba nájmu

Nájem se sjednává s účinností od **15. 3. 2015** do **14. 3. 2020**.

V. Nájemné

- 1) Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran.

Nájemné činí **800 Kč** za 1 m² ročně

tj. celkem ročně **167.520 Kč**,

tj. měsíčně **13.960 Kč**.

2) Nájemné bude nájemce platit na účet Městské části Praha 3, k němuž má dispoziční právo správce, t.j.

Správa majetkového portfolia Praha 3 a.s., Olšanská 7, Praha 3 (dále jen správce).

adresa banky: Česká spořitelna, a.s., Koněvova 4, Praha 3

číslo účtu: **009021 - 2000781379 / 0800**

variabilní symbol: 7017209903

nájemné bude nájemce platit měsíčně, a to nejpozději do posledního dne příslušného měsíce. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele.

4) V případě, že meziroční míra inflace za měsíc prosinec v běžném kalendářním roce přesáhne 5 %, pronajímatel je oprávněn zvýšit k 1. dubnu následujícího kalendářního roku výši nájemného o tuto inflaci. Při výpočtu zvýšení nájemného bude pronajímatel vycházet z indexu spotřebitelských cen vyjadřujícího meziroční míru inflace a vyhlášeného Českým statistickým úřadem.

Pronajímatel neprodleně písemně oznámí valorizovanou výši nájemného nájemci a to nejpozději do 31.3. kalendářního roku, v němž bude nájemné valorizováno.

5) V nájemném nejsou zahrnuty úhrady za služby spojené s užíváním prostor.

VI.

Služby spojené s užíváním prostor

1) Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci po dobu trvání nájemního vztahu plnění spojená s užíváním pronajatých prostor (dále jen služby) dle specifikace a ocenění uvedeného ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

2) Nájemce se zavazuje platit za poskytované služby úhrady formou měsíčních záloh, a to ve **výši 440 Kč**, které jsou splatné společně s nájemným nejpozději do posledního dne příslušného měsíce za stejných podmínek jako nájemné, na stejný účet. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele.

3) Vyúčtování skutečné výše nákladů na služby a zaplacených záloh na služby provede pronajímatel v souladu se zák. č. 67/2013 Sb. vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí nájemci do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období. Nedoplatky a přeplatky ze zúčtování záloh na služby jsou splatné do 31.7. roku následujícího po zúčtovacím období.

4) Pronajímatel má právo upravovat výši zálohy podle skutečných nákladů na služby za uplynulé období nebo v případě zvýšení cen služeb jejich dodavateli. Nová výše zálohy platí od prvního dne měsíce následujícího po doručení oznámení nové výše zálohy nájemci.

- 5) V případě prodlení nájemce s placením nájemného náleží pronajímateli úroky z prodlení ve výši stanovené vládním nařízením č. 351/2013 Sb. Při prodlení s placením úhrad za služby je nájemce povinen zaplatit poplatky z prodlení dle § 13 odst. 2 zák. č. 67/2013 Sb..
- 6) Prodlení se zaplacením nájemného či úhrad za služby po dobu delší než 1 měsíc je pro pronajímatele jako hrubé porušení povinností nájemce důvodem k výpovědi této smlouvy.

VII. Podmínky nájmu

- 1) Nájemce prohlašuje, že se podrobně seznámil se stavem pronajímaných prostor, shledal je vyhovujícími ke sjednanému účelu a v tomto stavu tyto prostory přejímá.
Stav přejímaných prostor je popsán v protokole o předání a převzetí prostor, který tvoří přílohu č. 3, jež je nedílnou součástí této smlouvy.
- 2) Nájemce je povinen hradit na své náklady práce spojené s obvyklým udržováním najatých prostor, tj. zejména malování a tapetování včetně souvisejících oprav omítek, drobné opravy najatých prostor, zasklívání oken, opravy a výměny zámků v najatých prostorách, opravy kování, drobné opravy a výměny součástí zařizovacích předmětů, např. opravy vodovodních kohoutků a ostatní opravy, zejména ty, jež jsou si dle platné právní úpravy povinni sami hradit nájemci bytů.
Nájemce je taktéž povinen zajišťovat na vlastní náklady úklid najatých prostor.
- 3) Opravy rozvodů ÚT, vodovodních a kanalizačních stoupaček hradí pronajímatel, pokud závada na nich nebyla způsobena porušením právní povinnosti nájemce.
- 4) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli jakékoliv závady vyžadující provedení oprav uvedených v čl. VII. odst. 3 a poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost k jejich provedení. Pronajímatel nájemce seznámí v přiměřené lhůtě s rozsahem potřebných prací a při jejich provádění bude přihlížet k oprávněným zájmům nájemce. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání najatých prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržovacích prací, a to bez nároku na slevu na nájemném.
- 5) Nájemce odpovídá za případné škody způsobené porušením jeho povinnosti oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli nutnost příslušných oprav a za škody vzniklé nesplněním jeho povinnosti provádět obvyklé udržování najatých prostor.
- 6) Nájemce je povinen dodržovat veškeré platné bezpečnostní, požární, hygienické a ekologické předpisy, případný provozní řád budovy a pokyny pronajímatele, týkající se uzamykání a ostrahy budovy. Nájemce je povinen na své náklady podrobit v najatých prostorách stroje a technická zařízení (včetně rozvodů až k elektroměru a plynoměru) po dobu svého provozu pravidelným předepsaným kontrolám, zkouškám, revizím, údržbám a opravám v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami. Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen předložit platný doklad o pravidelném provádění těchto činností. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli sankce uložené orgány státního odborného dozoru pronajímateli z důvodu porušení výše uvedených povinností nájemcem.
Taktéž je nájemce povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do najatých prostor.

V případě, že v důsledku činností nájemce dojde k znečištění přilehlého chodníku či komunikace, chodeb objektu apod. je nájemce povinen znečištění bezodkladně na svůj náklad odklídít.

Porušení jakékoliv z povinností uvedených v tomto odstavci čl. VII. smlouvy nájemcem je jako hrubé porušení povinností důvodem k výpovědi této smlouvy.

- 7) Nájemce odpovídá v najatých prostorách na své náklady za organizaci a zajištění požární ochrany v souladu s platnými předpisy a technickými normami a dále za vybavení věcnými prostředky požární ochrany a jejich pravidelnou kontrolu. Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen předložit dokumentaci požární ochrany dle činnosti vykonávané v pronajatém prostoru.

Osoba pověřená pronajímatelem má právo kontrolovat dodržování požárních předpisů v najatých prostorách. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli sankce uložené orgány státního požárního dozoru z důvodu porušení povinností nájemcem.

Porušení jakékoliv z povinností uvedených v tomto odstavci je jako hrubé porušení povinností nájemce důvodem k výpovědi této smlouvy.

- 8) Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory pouze k účelu sjednanému v čl. III odst. 1 této smlouvy. Porušení tohoto ujednání nájemcem je jako hrubé porušení povinností pro pronajímatele důvodem k výpovědi této smlouvy .

- 9) Nájemce je oprávněn v najatých prostorách umístit na své náklady zařízení nutná ke své činnosti a je povinen svůj majetek pojistit (pojistku po celou dobu trvání nájmu udržovat) a zabezpečit odpovídajícím způsobem proti poškození a odcizení.

- 10) Nájemce je oprávněn dle pokynů pronajímatele umístit na své náklady na pronajatých prostorách vhodné označení, je-li ho třeba k výkonu činnosti nájemce pro sjednaný účel nájmu. Ve společných prostorách objektu, vstupních prostorách, případně na objektu tak může učinit pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

- 11) Případné stavební úpravy, adaptace, rekonstrukce a jiné stavební práce či jiné úpravy je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a pouze v souladu s projektovou dokumentací předem projednanou a schválenou pronajímatelem. Tyto případné úpravy provede nájemce na svůj náklad. Nájemce bere na vědomí, že mu mohou být pronajímatelem umožněny pouze takové stavební či jiné úpravy, které jsou nezbytné pro sjednaný účel nájmu. Nájemce bere na vědomí, že mu mohou být pronajímatelem umožněny pouze takové stavební či jiné úpravy, které jsou nezbytné pro sjednaný účel nájmu. Daňové i účetní odpisy investičních prostředků vložených do pronajatých prostor v souladu s ustanovením odst.11) bude provádět po dobu trvání této smlouvy nájemce.

Stavebními a jinými úpravami provedenými nájemcem na jeho náklad v souladu s ustanovením odst. 11) se vstupní cena nemovitosti nemění.

- 12) Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci na přístrojích a zařízeních, včetně programového vybavení počítačů, v důsledku poruch v dodávce elektrické energie, přepětí apod. a neodpovídá ani za jiné škody vzniklé nájemci v důsledku dočasných výpadků el. energie, přívodu či odvodu vody, přerušení telefonního spojení apod.

- 13) Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory ani jejich část jiné osobě do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, ani není oprávněn bez

předchozího písemného povolení pronajímatele prostory spoluzívat s jinými subjekty. Porušení a obcházení tohoto zákazu je jako hrubé porušení povinností vůči pronajímateli důvodem k výpovědi této smlouvy.

- 14) Nájemce bere tímto na vědomí, že není oprávněn umístit a provozovat v najatých prostorách hrací automaty.
- 15) V souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží, může nájemce převést nájem pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě nedodržení této povinnosti bude nájem vypovězen.
- 16) Správu celého objektu vykonává za pronajímatele správce (viz čl. V. odst.2). Správce vykonává práva a povinnosti pronajímatele související se správou prostor nesloužících bydlení, proto se nájemce bude po dobu nájemního poměru ve věcech souvisejících se správou předmětu nájmu (včetně vrácení předmětu nájmu) obracet konkrétně na **Správu majetkového portfolia Praha 3 a.s., Olšanská 7, Praha 3, domovní správu č. 2 adresa Olšanská 7, Praha 3.**
- 17) V den skončení nájmu vrátí nájemce pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, případně k pronajímatelem povoleným stavebním úpravám. Vyklizené prostory je nájemce povinen předat protokolárně prostřednictvím správce uvedeného v čl. VII. odst. 16 smlouvy.

VIII.

Ukončení nájemního vztahu

Nájemní vztah založený touto smlouvou končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí:

- a) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele dle § 2309 písm. a) občanského zákoníku
- b) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele dle § 2309 písm. b) občanského zákoníku z důvodů hrubého porušení povinností nájemce - čl. III. odst. 2, čl. VI. odst. 6, čl. VII odst. 6, 7, 8, 13 a 15 této smlouvy
- c) písemnou výpovědí ze strany nájemce dle § 2308 občanského zákoníku

s tím, že výpovědní doba činí 3 měsíce a končí uplynutím posledního dne 3. kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

IX.

Závěrečná ustanovení

- 1) Tato smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran a účinnosti dnem uvedeným v čl. IV. této smlouvy.
- 2) Pokud v ustanoveních této smlouvy není uvedeno jinak, platí pro vztahy smluvních stran ustanovení zák. č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník).

- 3) Veškeré doplňky nebo změny této smlouvy je možné provádět pouze formou písemných dodatků k této smlouvě, podepsaných smluvními stranami. V případě, že dojde ke změně adresy k doručování písemností, je smluvní strana povinna tuto změnu neprodleně písemně oznámit druhé smluvní straně.
- 4) Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
- 5) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a souhlasí s jejím obsahem. Na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

13-03-2015

V Praze dne.....

V Praze dne 16.3.2015.....



.....
pronajímatel



.....
nájemce

