



SMLOUVA O NÁJMU č. 2017/OSM/0019/ONAN

Městská část Praha 9

se sídlem: Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9 - Vysočany

IČ: 00063894, DIČ: CZ00063894

zastoupená: starostou ing. Janem Jarolímem

dále jen „pronajímatel“

a

JUDr. Jiří Bulvas - soudní exekutor

sídlo: 190 00 Praha - Střížkov, Jablonecká 322/72

IČ: 72078201, DIČ: CZ7901201044

dále jen „nájemce“

uzavírají níže uvedeného dne podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „NOZ“), tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání.

I. Předmět nájmu

1.1. Městská část vykonává práva vlastníka na základě zákona č. 131/ 2000 Sb., o hlavním městě Praze a vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. hl. města Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, když je jí svěřena správa nemovitostí ve vlastnictví obce, tj. hlavního města Prahy, a to nemovité věci čp. 322, ul. Jablonecká č.or. 72, Praha 9, jež je součástí pozemku parc. č. 628, k.ú. Střížkov, zapsané na listu vlastnictví č. 360 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (dále jako „nemovitá věc“).

1.2. Správcem nemovité věci je na základě smlouvy pronajímatel, zastoupený oddělením investic a údržby odboru správy majetku ÚMČ Praha 9.

1.3. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu nebytové prostory v 1. patře nemovité věci o výměře 126,3 m² (kanceláře č. 1.33 - 17,8 m², č. 1.34 - 18,7 m², č. 1.28 - 57,0m², č. 1.22 - 19,1 m², šatna č. 1.30 - 8,7 m², WC + umývárna 1.29 - 5,0 m²) (dále jen „předmět nájmu“ nebo „nebytové prostory“) a nájemce tyto prostory jako předmět nájmu přijímá.

II. Účel nájmu

2.1. Výše uvedené nebytové prostory se pronajímají nájemci za účelem:
- podnikatelská činnost nájemce, jejíž předmět je pronajímateli znám.

2.2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je vhodný pro sjednaný účel nájmu. Nájemce prohlašuje, že je se stavem předmětu nájmu podrobně obeznámen. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu je ke dni uzavření této smlouvy ve stavu způsobilém k užívání pro sjednaný

účel, a že nemá jakékoliv faktické ani právní vady, které by bránily nebo ztěžovaly jeho užívání pro tento účel.

2.3. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci. Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu a zavazuje se za jeho užívání hradit sjednané nájemné.

III. Doba nájmu, zánik nájmu

3.1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Smluvní vztah zaniká výpovědí i bez uvedení důvodů nebo dohodou smluvních stran. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a začíná běžet prvním dnem následujícím po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

3.2. Smlouvu je možné ukončit pouze způsobem a za podmínek v této smlouvě výslovně stanovených. Smluvní strany tímto výslovně prohlašují, že jakékoliv jiné ustanovení NOZ obsahující práva nájemce či důvody pro nájemce k ukončení této smlouvy (ať již ukončení výpovědí, odstoupením či jinak) se pro účely smlouvy nepoužije.

3.3. V případě, že nájemce užívá pronajaté nebytové prostory v rozporu s touto smlouvou, zejména nedodrží účel nájmu, je v prodlení delším jak 30 dnů s placením sjednaného nájemného a služeb spojených s nájmem, či pronajímá prostory dalším osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, smluvní strany se dohodly, že pronajímatel má právo ukončit tuto nájemní smlouvu výpovědí s 1 měsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena. Ve stejné lhůtě je pronajímatel oprávněn vypovědět nájemní smlouvu v případě, že nemovitost, v níž se předmět nájmu nachází, má být odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu.

3.4. Po ukončení nájmu je nájemce povinen vyklidit a protokolárně odevzdat předmět nájmu pronajímateli prostřednictvím správce ve stavu, v jakém ho převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení včetně dodatečných úprav, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději v den skončení nájmu.

3.5. Pokud nájemce nevyklidí a neodevzdá předmět nájmu dle ust. bodu 3.4., je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu a nájemce je povinen tuto smluvní pokutu na výzvu pronajímatele uhradit, a to za každý den prodlení ve výši Kč 100,- (slovy: jedno sto korun českých), a to až do vyklizení s tím, že právo na náhradu vzniklé škody zůstává pronajímateli zachováno. Nájemce výslovně prohlašuje, že výše smluvní pokuty je přiměřená a zavazuje se, že nepodá soudu návrh na snížení výše smluvní pokuty.

IV. Nájemné

4.1. Nájemné za pronajaté nebytové prostory bylo stanoveno výslovnou dohodou smluvních stran v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, a činí bez DPH a služeb spojených s nájmem :

	plocha nebytových prostor v m²	roční sazba v Kč za 1 m² bez DPH	roční nájemné v Kč bez DPH
Celkem	126,3 m ²	Kč 2.090,26	Kč 264.000,-

Měsíční nájemné činí 22.000,- Kč bez DPH a služeb spojených s nájmem.

4.2. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné zpětně k 1. lednu příslušného roku o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců v %, kterou uveřejňuje Český statistický úřad. Nájemce bere na vědomí, že oficiální statistické údaje jsou zveřejňovány s určitým zpožděním, dále bere na vědomí, že pronajímatel úpravu nájemného pro kalendářní rok vypočte až po zveřejnění údajů Českým statistickým úřadem, a to zpětně k 1. lednu daného roku, a zavazuje se bezdokladně uhradit rozdíl mezi dosud uhrazeným nájemným a nájemným vypočteným pronajímatelem.

Smluvní strany se dohodly, že ke zvýšení nájemného na základě inflace není třeba dodatku ke smlouvě. Nájemné bude v tomto případě zvyšováno písemným oznámením pronajímatele nájemci.

4.3. Nájemné je splatné **měsíčně**, a to vždy do 15. dne ode dne vystavení faktury

4.4. Pro účely této smlouvy se za den úhrady považuje připsání sjednané ceny nájmu na účet pronajímatele.

4.5. První nájemné je nájemce povinen uhradit nejpozději do data splatnosti uvedeného na faktuře vystavené pronajímatelem.

4.6. Nesplnění povinnosti platit nájemné a úhrady za plnění spojené s nájmem řádně a včas je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 0,1 % (jedno promile) z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

4.7. Smluvní strany se výslovně dohodly, že ustanovení §§ 1971 a 1972 NOZ se pro účely této smlouvy výslovně vylučují.

4.8. Za den zdanitelného plnění dle zákona č. 235/2004 Sb., zákona o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen zákon o DPH), v souladu s odst. 4.3. tohoto článku, se pro účely této smlouvy považuje den, kdy má být platba připsána na účet pronajímatele.

4.9. Nájem nemovité věci bude zatížen ve smyslu § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004Sb., o dani z přidané hodnoty platnou sazbou daně. K smlouvě bude vystaven splátkový kalendář dle § 31 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, a to vždy na období kalendářního roku respektive do dne ukončení nájmu.

V. Úhrada za služby spojené s nájmem

5.1. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za služby spojené s nájmem, u nichž nebylo smlouvnými stranami dohodnuto jinak.

5.2. Nájemce je povinen poskytnout na služby spojené s nájmem dle odstavce 5.1. zálohu (dále jen „záloha na služby“). Výše zálohy na služby je uvedena ve výpočtovém listě vystaveném správcem. Tento výpočtový list je přílohou č. 1 této smlouvy. Částky uvedené ve výpočtovém listě jsou závazným podkladem pro fakturaci úhrad za služby spojené s nájmem dle tohoto článku smlouvy. Zálohy na plnění jsou splatné vždy v termínu platby nájmného, tedy v souladu s odst. 4.3. čl. IV. této smlouvy. Totéž platí i o způsobu úhrady.

5.3. Vyúčtování za služby spojené s nájmem dle tohoto článku provede správce do 3 měsíců po skončení příslušného období. Přebytky jistin správce vyplatí nájemcům do 15 dnů po uplynutí jednoměsíčního reklamačního období, nebo doručení vyúčtování. V případě, kdy jistiny nekryjí v plné míře vyúčtované plnění, má správce právo inkasovat od nájemce ve stejné lhůtě jako v předcházející větě tohoto odstavce dodatečně jistinu v takové výši, aby byly pokryty náklady vyčíslené ve vyúčtování.

5.4. Pronajímatel má právo započítat zaplacené zálohy na plnění, stejně jako i složené jistiny, vůči vyúčtování.

5.5. Jistiny ani zálohy nejsou ve smyslu zákona o DPH zdanitelným plněním.

5.6. Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení jistin ve výpočtovém listě. V tom případě musí být vypracován správcem nový výpočtový list, který se tímto stane další přílohou této smlouvy.

5.7. Úhrady za služby neuvedené ve výpočtovém listě a které si sjednal přímo nájemce, hradí nájemce přímo poskytovateli činnosti.

5.8. Úhrady za služby spojené s nájmem nejsou považovány za zdanitelná plnění plátce (pronajímatele).

VI. Technický stav

6.1. Nájemce přebírá předmět nájmu v takovém stavu, s jakým se seznámil. Nájemce se zavazuje, že při užívání přemětu nájmu budou dodržovány všechny hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy.

VII. Zvláštní ujednání

7.1. Nájemce je povinen zabezpečovat běžné opravy a údržbu pronajatých nebytových prostorů. Nájemce je povinen udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů.

7.2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět úpravy pronajatých nebytových prostor, které vyžadují stavební povolení, či podléhají ohlášení stavebnímu úřadu. Náklady na úpravu nebytových prostor nese nájemce a zhodnotí-li nájemce touto úpravou předmět nájmu, souhlasí s tím, že ke dni skončení nájmu nemá právo na vyrovnání tohoto zhodnocení bez ohledu na to, jakým způsobem byl nájemní vztah ukončen.

7.3. Nájemce je oprávněn bez souhlasu pronajímatele provést drobné vnitřní úpravy (např. malování), včetně zavádění poplašného zařízení, za účelem zprovoznění předmětu nájmu podle této smlouvy, umístění zvonků a firemních tabulek u hlavního vchodu do domu.

7.4. Nájemce je povinen na své náklady zajistit revize elektrických přístrojů, které jsou ve vlastnictví nájemce a jsou umístěny v předmětu nájmu, a to v termínech stanovených platnými právními předpisy. Pronajímatel je oprávněn požadovat předložení kopie revizních zpráv po nájemci.

7.5. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které vzniknou v souvislosti s užíváním přenechaných nebytových prostorů. Nájemce odpovídá pronajímateli též za škodu, způsobenou na pronajatém majetku dalšími osobami, vyskytujícími se v pronajatých prostorech.

7.6. Nájemce může přenechat nebytové prostory nebo jeho část do podnájmu jiné osobě pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

7.7. Pronajímatel neodpovídá za škody, které vzniknou v pronajatých prostorách na majetku a věcech vnesených nájemcem nebo dalšími osobami. Nájemce se zavazuje uzavřít na své náklady pojištění, které by pokrylo škody způsobené v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a škod na majetku.

7.8. Pronajímatel je oprávněn provádět kontroly předmětu nájmu a dodržování povinností nájemce souvisejících s nájmem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit.

7.9. Pronajímatel je povinen:

- zajistit úklid společných prostorů i prostorů, které jsou předmětem nájmu podle této smlouvy, a to v rozsahu a po dohodě s nájemcem,
- zajistit sběr a odvoz odpadů,
- zajistit revize elektriny, kotle, komínů, protipožárních zařízení a jiné revize související s provozem nemovité věci a nájemce je oprávněn požadovat kopie revizních zpráv po pronajímateli,
- poskytnout nájemci 1x telefonní přístroj do každé pronajímané kanceláře, připojení k telefonní ústředně, jednu linku pro faxové spojení se samostatným počítáním nákladů,
- zajistit připojení k internetové síti,
- umožnit nájemci volné používání veřejných prostor budovy, sociálního zařízení a kuchyňky včetně vybavení,
- zajistit vlastní kód pro používání elektronického zabezpečovacího systému,
- umožnit nájemci zřídit si po dobu platnosti této smlouvy v budově své sídlo a označit jej způsobem, který je stanoven příslušným zákonem, vztahujícím se k předmětu činnosti nájemce,
- umožnit nájemci označit směrovými tabulemi přístupovou cestu do předmětu nájmu a viditelně předmět nájmu označit tak, aby byl eliminován volný pohyb třetích osob navštěvujících předmět nájmu v souvislosti s činností nájemce,

- umožnit umístit v budově úřední desku soudního exekutora v souladu s příslušnými právními předpisy,
- umožnit nájemci užívání zasedací místnosti č. 1.27 v prvním patře budovy, a to každý kalendářní měsíc v délce dvou hodin.

7.10. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce je oprávněn tuto smlouvu, tj. veškerá práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající cedovat /postoupit/ na svého právního nástupce, avšak pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

VIII. Závěrečná ustanovení

8.1. Nájemce složí společně s úhradou nájemného za měsíc leden 2017 jistinu, která bude sloužit jako krycí položka na nájemné, na služby spojené s nájmem, jakož i na další pohledávky pronajímatele za nájemcem, a to ve výši jednoho měsíčního nájemného na účet a pod variabilním symbolem, které jsou uvedeny v odst. 4.3 této smlouvy. Tato částka bude nájemci vrácena v plné výši, nejpozději do 30 dnů po skončení nájmu, a to pouze v případě, že nájemce nebude mít vůči pronajímateli žádné dluhy, vzniklé v souvislosti s nájmem nebytových prostorů. Účelem složení jistiny na nájemné je zajištění úhrad splatných pohledávek pronajímatele vůči nájemci a úhrad, spojených s vyklizením předmětných nebytových prostorů při skončení nájmu, pokud je nájemce řádně nevyklidí a neodevzdá pronajímateli sám. Nájemce nemá právo na úroky z jistiny od jejího poskytnutí.

8.2. Pronajímatelovo oprávnění užít na úhradu dlužného nájemného, zcela nebo z části, nájemcem složenou zálohu na nájemné, vzniká uplynutím lhůty 30 dnů ode dne splatnosti dlužného nájemného. Nájemce je povinen do 14 dnů od obdržení oznámení pronajímatele o použití složené zálohy na nájemné doplnit tuto zálohu na smluvně určenou původní výši. Pronajímatelovo oprávnění užít na úhradu případných nákladů spojených s vyklizením předmětných nebytových prostorů při skončení nájmu zcela nebo z části nájemcem složenou zálohu na nájemné vzniká dnem, kdy měly být nebytové prostory vyklizeny a odevzdány nájemcem.

8.3. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí NOZ.

8.4. Nájemce prohlašuje, že při jednání o uzavření této smlouvy mu byly sděleny všechny pro něj relevantní skutkové a právní okolnosti k posouzení možnosti uzavřít tuto smlouvu a další související smlouvy dle § 1728 NOZ a že neočekává ani nepožaduje od pronajímatele žádné další informace v této věci.

8.5. Nájemce podpisem této smlouvy přebírá na sebe nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 NOZ. Smluvní strany se tímto vzdávají práva odstoupit od této smlouvy dle příslušných ustanovení NOZ (tj. zejména se nepoužijí ustanovení § 1977-1979, 2002-2005).

8.6. Strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy.

Ustanovení § 1799, § 1800 NOZ se z tohoto důvodu na práva a povinnosti dle této smlouvy neuplatní.

8.7. Následující ustanovení OZ se neuplatní na práva a povinnosti dle této Smlouvy; § 1805 odst. 2, §1971, § 2208, § 2210 odst. 3, § 2218, § 2219/2, § 2223 a § 2233(2), § 2312 a § 2315.

8.8. Pro účely doručování písemností mezi stranami se namísto § 573 NOZ uplatní následující pravidla:

Doručováno bude na adresu stran uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb se písemnost považuje za doručenou i v případě, že si adresát písemnost ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla připravena k vyzvednutí, nevyzvedne. Doručující orgán po marném uplynutí této lhůty vhodí písemnost do schránky. Písemnost se v takovém případě považuje za doručenou desátým dnem úložní doby.

8.9. Pokud bude jedna strana dlužit druhé více dluhů, pak bude jakékoliv plnění vždy započteno nejprve na úhradu dluhů v tomto pořadí:

- a) nájemné
- b) úhrada za služby spojené s nájmem
- c) příslušenství
- d) ostatní závazky

a to vždy na ten závazek v tom kterém pořadí, který je dříve splatný, a to bez ohledu na to, které závazky byly upomenuty a které nikoliv.

8.10. Strany vylučují ve vztahu k pohledávkám vzniklým z této smlouvy aplikaci § 1987 odst. 2 NOZ a souhlasí s tím, že i nejistá nebo neurčitá pohledávka je způsobilá k započtení.

8.11. Pro vyloučení pochybností se ujednává, že ke splnění peněžitého dluhu podle této smlouvy nelze použít směnku.

8.12. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně podle § 576 NOZ.

8.13. Strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak. Vedle shora uvedeného si strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.

8.14. Odpověď strany této smlouvy, podle § 1740 odst. 3 NOZ, s dodatkem nebo odchylkou, není přijetím nabídky na uzavření této smlouvy, ani když podstatně nemění podmínky nabídky. To platí i na proces uzavírání dodatků k této smlouvě.

8.15. Strany se dohodly, že kromě případů upravených v § 2913 odst. 2 NOZ zproští škůdce povinnosti k náhradě škody také mimořádná, nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli v době, kdy byl škůdce v prodlení s plněním smluvených povinností, avšak pouze od okamžiku vzniku takové překážky.

8.16. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran, formou písemného dodatku k této smlouvě. To neplatí při úpravě nájemného v důsledku inflace či změny sazby daně z přidané hodnoty.



8.17. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Pravost a původnost své vůle potvrzují smluvní strany podpisem.

8.18. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel 3 vyhotovení.

8.19. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a je účinná ode dne 1.1.2017.

V Praze dne: 30. 12. 2016

V Praze dne: 30. 12. 2016

Pronajímatel :

Nájemce :

