

Smlouva číslo: **SML-2022-10069**

č. j.: ÚMČ Praha 15 14694/2022

NÁJEMNÍ SMLOUVA

kteřou dne, měsíce a roku níže uvedeného uzavírají
podle § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších
předpisů (dále jen jako „nájemní smlouva“ nebo „smlouva“)

Městská část Praha 15

se sídlem Boloňská 478/1, 109 00 Praha 10 - Horní Měcholupy

zastoupená: **Milanem Wenzlem, starostou**

IČO: 00231355

DIČ: CZ00231355

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen jako „pronajímatel“) na straně jedné

a

TOTEM CZECH s. r. o.

se sídlem Frostova 332/31, 109 00 Praha 10 - Petrovice

zastoupená: **Radkem Maternou, jednatelem**

IČO: 28186877

spol. s ručením omezeným, zapsána v obch. rejstříku vedeném Městským soudem v Praze

(dále jen jako „nájemce“) na straně druhé

a

PhDr. Mgr. Barbora Anderlová

se sídlem Nad stráněmi 446, 251 66 Senohraby

IČO: 67961169

fyzická osoba, zapsána v Živnostenském rejstříku

(dále jen jako „nájemce“) na straně druhé

(oba dále jen jako „smluvní strany“)

t a k t o:

Nájemní smlouva

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel má vyhláškou č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, svěřenu do výlučné správy s právem hospodaření budovu č. p. 910/10, v ulici Golfová, Praha 10, nacházející se na pozemku parc. č. 2742/14, to vše v kat. území Hostivař, tak, jak je vše zapsáno na LV č. 1633, vedeném u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání nebytový prostor sloužící k podnikání, označený č. 106, jež se nachází ve 2. NP budovy č. p. 910/10, v ulici Golfová v Praze 10, o celkové výměře 123,95 m², sestávající se z prostoru tak, jak je vyznačeno na situačním plánu budovy č. p. 910/10,

uvedené v odst. 1. tohoto článku, který je, jakožto příloha č. 1, nedílnou součástí této smlouvy (dále jen jako „předmět nájmu“).

II. Účel nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem užívání pro regeneraci, rekondici, fyzioterapii, jako kancelář, prostor zázemí.

III. Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, s účinností **od 26. 4. 2022 do 30. 4. 2027**.

IV. Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2. této smlouvy za dohodnuté nájemné, které činí:

a) **1 225,20 Kč/m²/rok** (slovy: jeden tisíc dvě stě dvacet pět korun českých a dvacet haléřů) za plochu o výměře **49,25 m²**, určenou pro regeneraci, rekondici, fyzioterapii a jako kancelář,

b) **408,40 Kč/m²/rok** (slovy: čtyři sta osm korun českých a čtyřicet haléřů) za plochu o výměře **74,70 m²**, určenou jako prostor zázemí.

Celková výše nájemného s použitím těchto sazeb činí **90 848,53 Kč** (slovy: devadesát tisíc osm set čtyřicet osm korun českých a padesát tři haléře) ročně. Nájem je dle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, od daně osvobozen.

2. Nájemce se zavazuje platit sjednané nájemné bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený ve výpočtovém listu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy a je její nedílnou součástí, a to v pravidelných měsíčních splátkách o stejné výši, tj. ve výši $\frac{1}{12}$ ročního nájemného, nejpozději do **5. dne měsíce následujícího po měsíci, za který je nájemné placeno**. Tento den je současně dnem uskutečnění plnění.

3. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného, uvedená v odst. 1. tohoto článku, bude každoročně upravena takto:

a) počínaje rokem následujícím bude výše nájemného každoročně upravena vždy o částku odpovídající míře valorizace nájemních smluv v daném roce stanovené usnesením Rady MČ Praha 15, maximálně však odpovídající roční míře inflace oficiálně vyhlášené ČSÚ za uplynulý kalendářní rok,

b) výměr, upravující výši nájemného, doručí správce nájemci nejpozději do 31. 3. běžného kalendářního roku současně s novým výpočtovým listem, který bude tvořit přílohu této smlouvy a stane se její nedílnou součástí.

4. Nájemce se zavazuje upravené nájemné platit v dohodnutých termínech.

V. Úhrady za služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (zejm. vodné, stočné, dodávku tepla apod.) uvedené ve výpočtovém listu zálohovou částkou. Zálohová

částka bude uvedena ve výpočtovém listu vystaveném pronajímatelem do 15 dnů po nabytí účinnosti této smlouvy. Výpočtový list se stane nedílnou součástí této smlouvy. Částky uvedené ve výpočtovém listu jsou závazným podkladem pro úhradu služeb prostřednictvím pronajímatele.

2. Zálohy za služby stanovené ve výpočtovém listu podle předchozího odstavce jsou splatné vždy společně s termínem platby nájemného dle čl. IV. odst. 2. této smlouvy. Vyúčtování zálohových plateb za služby provede pronajímatel, nájemci za kalendářní rok v předepsaných lhůtách.
3. Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení zálohy uvedené ve výpočtovém listu, bude-li toto zvýšení ospravedlnitelné. Ospravedlnitelným zvýšením se zejména rozumí zvýšení cen dodavatelů služeb pronajímateli a zvýšení spotřeby nájemce.
4. Úhrady za služby, které nejsou uvedeny ve výpočtovém listu, hradí nájemce přímo dodavatelům těchto služeb.

VI. Závazková část

1. Nájemce přejímá předmět nájmu ve stavu, v jakém se ke dni nabytí účinnosti této smlouvy nachází.
2. Nájemce se zejména zavazuje:
 - a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k účelu stanovenému v této smlouvě,
 - b) užívat předmět nájmu tak, aby nájemci sousedních prostor nebyli omezováni ani jinak rušeni,
 - c) řádně a včas hradit nájemné a úhrady za služby spojené s nájmem dle ustanovení čl. IV. a V. této smlouvy,
 - d) na žádost pronajímatele, umožnit v nezbytném rozsahu prohlídku a revizi předmětu nájmu, jakož i přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem,
 - e) v/na předmětu nájmu plnit povinnosti původce odpadů dle § 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 organizovanému HMP aj.),
 - f) provádět na své vlastní náklady běžnou údržbu a drobné opravy v předmětu nájmu, přičemž se běžnou údržbou rozumí: provádění činností směřujících ke zpomalení fyzického opotřebení a oddálení oprav předmětu nájmu, tzn. zejména úklid (čištění), malování (zdí), natírání (oken, dveří atd.), revize (elektro, plynu, atd.), dále drobné opravy (zámečnické, sklenářské, truhlářské, zdravotní instalace a elektroinstalace),
 - g) dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy, zejména zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, tedy zejména zajistit předmět nájmu tak, aby nedošlo ke vzniku požáru, a počínat si tak, aby svým jednáním nezpůsobil újmu na zdraví a škodu na majetku a na životním prostředí,
 - h) plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovi na základě právních předpisů na úseku hygieny, bezpečnosti práce, památkové péče a při provozu speciálních zařízení,
 - i) zajistit si ochranu veškerého zařízení a techniky umístěné v/na předmětu nájmu,

- j) umisťovat poutače, tj. zejména štíty, návěsní a podobná znamení, pouze ve vnitřní části předmětu nájmu, a to dle pokynů pronajímatele. Jiné umisťování poutačů je povoleno pouze se souhlasem pronajímatele,
- k) bezodkladně hlásit pronajímateli, všechny vady vážnějšího charakteru, změny a okolnosti v/na předmětu nájmu, které by mohly způsobit pronajímateli škodu,
- l) při skončení nájmu předmět nájmu předat pronajímateli, ve stavu, v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. O předání předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol.

3. Nájemce je povinen:

- a) pečovat o to, aby v/na předmětu nájmu nevznikla škoda, příp. odstranit veškeré vady v/na předmětu nájmu, které způsobil nájemce nebo ostatní osoby prodlévající v/na předmětu nájmu se souhlasem nájemce, popř. nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu,
 - b) umožnit pronajímateli, vstup do/na předmět nájmu za účelem provedení potřebné úpravy nebo údržby věci apod. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě (např. havárie, požár na předmětu nájmu apod.) nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení; ke vstupu je pronajímatel oprávněn i v nepřítomnosti nájemce,
 - c) umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu za účelem provádění průběžných kontrol dodržování podmínek této smlouvy nájemcem. V případě vzniklých závad pronajímatel tyto závady zdokumentuje a prokazatelným způsobem oznámí nájemci a stanoví mu lhůtu k odstranění těchto zjištěných závad. Nájemce je povinen takto zjištěné a oznámené vady odstranit.
4. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, rozhodnutí příslušného stavebního úřadu nesmí nájemce na předmětu nájmu provádět změny nebo pro zamýšlené užívání předmětu nájmu potřebné stavební a ostatní úpravy, opravy přesahující rámec běžné údržby, především pokud překračují stav předání nebo se od něj jinak odchylují. Takové změny na předmětu nájmu, stavební či jiné úpravy či opravy provedené se souhlasem pronajímatele, přesahující rámec běžné údržby, provádí nájemce na svůj náklad. Provede-li nájemce jakoukoliv změnu na předmětu nájmu, stavební či ostatní úpravy, opravy přesahující rámec běžné údržby, a to bez souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději při skončení nájmu, neučiní-li tak, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu uvést do původního stavu na náklady nájemce.
5. Oběma smluvními stranami bylo sjednáno, že nájemci po skončení nájmu nenáleží nárok na poskytnutí jakékoliv náhrady za finanční prostředky vložené do realizace jakýchkoliv změn předmětu nájmu, tedy ani nárok na úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu. Nájemce je povinen po skončení nájmu bezúplatně převést zůstatkovou hodnotu technického zhodnocení předmětu nájmu na pronajímatele.
6. Nájemce nesmí zříditi třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že bude nájemce žádat o souhlas se zřízením užívacího práva, předloží pronajímateli v jednom výtisku podnájemní smlouvu. Úhrada za užívací právo nesmí převyšovat nájemné.
7. Nájemce je oprávněn provádět daňové a účetní odpisy investičních prostředků vložených do předmětu nájmu po celou dobu trvání této smlouvy, přičemž pronajímatel se zavazuje, že o investiční prostředky vložené do technického zhodnocení předmětu nájmu nezvýší vstupní cenu předmětu nájmu.

8. Nepředá-li nájemce při ukončení nájmu vyklizený předmět nájmu pronajímateli, postará se pronajímatel o nevyklizené věci, u kterých lze mít za to, že patří nájemci, ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tyto věci bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věci po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. Předchozí věty se nepoužijí, pokud se jedná o věci, které nájemce zjevně opustil.
9. Nájemce byl seznámen s tím, že předmět nájmu není hlídán a pojištěn. Na vzniklé újmy se nevztahuje § 2945 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „občanský zákoník“), a nájemce tak uplatní případné pojistné plnění v rámci svého vlastního pojištění.

VII.

Výpověď smlouvy a skončení nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká:
 - a) uplynutím sjednané doby nájmu,
 - b) výpovědí nájemní smlouvy ze strany nájemce i před uplynutím sjednané doby z důvodu:
 - i. ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen,
 - ii. přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - iii. porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci,
 - c) výpovědí nájemní smlouvy ze strany pronajímatele i před uplynutím sjednané doby z důvodu:
 - i. má-li být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
 - ii. porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že
 1. přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ust. § 2305 občanského zákoníku, nebo
 2. je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.
2. Výpovědní doba je tříměsíční.
3. Výpovědní doby počínají běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
4. Výpověď bude druhé smluvní straně doručena do vlastních rukou na její adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, popřípadě na jinou adresu oznámenou dle odst. 5. věty druhé tohoto článku.
5. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu pronajímatele nebo nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy některého z účastníků smlouvy, je povinen tento účastník neprodleně písemně oznámit druhému účastníkovi tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty.

6. Smluvní strany sjednávají, že doručování zásilek odeslaných s využitím provozovatele poštovních služeb se řídí § 573 občanského zákoníku.

VIII.

Smluvní pokuty

1. Za porušení níže uvedených smluvních povinností je nájemce povinen zaplatit pronajímateli tyto smluvní pokuty:
 - a) za užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu dle čl. II. této smlouvy smluvní pokutu ve výši 1 000,00 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých), a to za každý i jen započatý den, v němž bude toto porušení povinnosti trvat,
 - b) v případě, že nájemce při skončení nájmu nepředá pronajímateli vyklizený předmět nájmu, a to nejpozději ke dni skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z měsíčního nájemného dle čl. IV. odst. 2. této smlouvy, za každý i jen započatý den prodlení se splněním této povinnosti, a to do dne protokolárního předání předmětu nájmu,
 - c) v případě, že nájemné nebude řádně zapláceno do 15 dnů ode dne termínu splatnosti, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i jen započatý den prodlení, minimálně však 300,00 Kč (slovy: tři sta korun českých),
 - d) za porušení povinnosti oznámit místo doručování korespondence podle čl. VII. odst. 5. věty druhé této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,00 Kč (slovy: jedno sto korun českých) za každý i jen započatý den, v němž bude toto porušení povinnosti trvat,
 - e) za porušení každé další povinnosti uložené nájemci touto smlouvou, která není utvrzena žádnou ze smluvních pokut dle tohoto odstavce, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,00 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý i jen započatý den, v němž bude porušení této povinnosti nájemcem trvat.
2. Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě se nijak nedotýkají nároků pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci a lze je požadovat kumulativně.

IX.

Závěrečná ujednání

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními účinnými právními předpisy.
2. V souladu s ustanovením § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto MČ Praha 15 potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválila Rada MČ Praha 15 svým usnesením č. **R - 1458 ze dne 23. 3. 2022**. Záměr pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce ÚMČ Praha 15 pod poř. číslem 154 ve dnech 1. 3. 2022 do 16. 3. 2022.
3. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejích částí.
4. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran formou písemných dodatků k této smlouvě.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že MČ Praha 15 je subjektem, na něhož se vztahuje uveřejňovací povinnost dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv a smlouva tak může podléhat zveřejnění dle

tohoto zákona, případně dalších právních předpisů ukládajících stejnou či obdobnou povinnost, zveřejnění provede MČ Praha 15. V tomto případě pak smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv.

6. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené MČ Praha 15, která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení, datum podpisu a text.
7. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s možným zpřístupněním či zveřejněním této smlouvy v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
8. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
9. Tato smlouva byla vyhotovena v pěti stejnopisech o sedmi stranách textu a třech přílohách, z nichž nájemce obdrží po jednom stejnopise a pronajímatel po třech stejnopisech.
10. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a **účinnosti dnem 26. 4. 2022.**
11. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek a nepřítčí se dobrým mravům.

Přílohy:

příloha č. 1 - situační plánec předmětu nájmu

příloha č. 2 - výpočtový list

příloha č. 3 - průkaz energetické náročnosti budovy

V Praze dne 28. 3. 22

V Praze dne 6. 4. 2022

Za pronajímatele:

Nájemce:

.....

Ing. Hana Černá, MPA
vedoucí OM ÚMČ Praha 15
na základě zmocnění k podpisu této
smlouvy dle usnesení
Rady MČ Praha 15 R-1458 ze dne 23. 3. 2022

.....

.....

.....