

Učastníci sm
Městská část
se sídlem Prah

se sídlem Praha 10 - Petrovice, Edisonova 429, PSČ 109 00
zast. JUDr. Olgou Hromasovou, starostkou
DIČ: 00231363
DIČ: CZ00231363
Bank. spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Praha 10
č. účtu:
Variabilní číslo: 10924159

a

(dále jen „nájemce“)

tuto n á j e m n í s m l o u v u

Předmět nájmu, účel nájmu, základní ustanovení, prohlášení vlastníka

- vykonává práva a povinnosti vlastníka ve vztahu k jednotce č. 429/101 nacházející se ve 2. PP, 1. PP a 1. NP budovy čp. 429 stojící na pozemku parc. číslo 570/5 v k.ú. Petrovice, obec Praha;
- není ve svém dispozičním oprávnění zahrnujícím oprávnění přenechat prostory k užívání nájemci nijak omezen;
- k užívání předmětu nájmu není oprávněna žádná jiná osoba s výjimkou vlastníka, resp. pronajímatele;
- ke dni uzavření této smlouvy nejsou známy žádné faktické ani právní překážky, které by bránily uzavření této nájemní smlouvy.

Pronajímatel na základě této nájemní smlouvy přenechává nájemci k dočasnému užívání nebytové prostory - jednotku č. 429/101 definovanou v odst. 1 tohoto článku **o celkové výměře 500,60 m2** za podmínek uvedených v této smlouvě a nájemce je za těchto podmínek do nájmu přijímá.

Vymezení pronajímaných prostor, příslušenství, polohy prostor v domě a grafické vyznačení prostor tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, která je její nedílnou součástí.

Spolu s nebytovými prostory, které jsou předmětem této smlouvy, je nájemce oprávněn užívat i společné prostory domů, tj. prostory přístupu do budovy a schodiště. Za společné prostory se považují prostory chodby před vstupem do pronajatých prostor a parkovací stání ve 2. PP. Uzamykatelná příslušenství, zejména skladové prostory, vyznačené na situačním plánu využívali pouze nájemcem, jsou považovány za součást pronajatých prostor.

4. Účel nájmu

Účelem nájmu nebytových prostor je užívání prostor v souladu s jejich stavebním určením a podnikatelskou činností nájemce: **provozování restaurace a souvisejících služeb (výroba hotových jídel, catering apod.)**

Nájemce nemá právo provozovat v pronajatých prostorách jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání smluvních stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy. Porušení tohoto ujednání se považuje za hrubé porušení smluvní povinnosti nájemce.

Nájemce se zavazuje užívat prostory způsobem odpovídajícím řádnému výkonu práva nájemce, provozovat svou činnost v pronajatých prostorách v souladu s platnými právními předpisy, dohodami uzavřenými v této smlouvě a dobrými mravy a zavazuje se plnit řádně své povinnosti nájemce, které pro něj vyplývají ze zákona a z této smlouvy.

Článek II.

Počátek nájmu, doba nájmu

1. Doba trvání nájmu

Tato smlouva a nájemní vztah se uzavírá na **dobu neurčitou**, a to od **3. 5. 2022**.

2. Předání prostor při zahájení nájmu

Pronajímatel předá nájemci a nájemce převezme pronajaté nebytové prostory nejpozději první den nájmu, o čemž smluvní strany sepiší protokol, v němž uvedou zejména stavy podružných měřidel, popis stavu prostor ke dni předání a počty předaných klíčů od vstupů do budovy a prostor.

Článek III.

Zánik nájmu

1. Zánik nájmu

Smluvní strany se dohodly, že mimo důvody upravené právními předpisy nájem skončí:

- ztrátou oprávnění nájemce k podnikání,
- zánikem nájemce,
- vstupem nájemce do likvidace,
- dnem zjištění úpadku nájemce ve smyslu insolvenčních předpisů a
- písemnou výpovědí dle podmínek sjednaných touto smlouvou.

2. Závislost smluv

Skončením nájmu i bez dalších úkonů zanikají i veškeré smlouvy, které byly uzavřeny v souvislosti s touto smlouvou, a to např. smlouvy o dodávkách služeb a obdobných plnění, jsou-li tyto smlouvy uzavřeny s pronajímatelem jako poskytovatelem služby.

V případě, že je smlouva o dodávkách služeb uzavřena mezi nájemcem a poskytovatelem služby, zavazuje se nájemce tyto smlouvy ukončit nebo jinak vypořádat, pronajímatel není povinen jakkoli vstupovat do takových smluvních vztahů, přebírat závazky z nich a trpět poskytováním služeb, které si objednal nájemce.

3. Výpověď smlouvy - forma a doručení výpovědi

Výpověď musí být písemná a musí být doručena druhé smluvní straně. Výpověď může být doručena datovou zprávou, držitelem poštovní licence nebo osobním doručením. Nesdělí-li nájemce jinou adresu pro doručování, je výpověď doručena, je-li doručena na adresu sídla uvedenou v rejstříku vedeného podle zvláštního právního předpisu nebo zaměstnanci oprávněnému přijímat písemnosti v sídle nájemce či pronajatých prostorách.

4. Oznamovací povinnost nájemce, náhradní doručení

Nájemce se zavazuje, že oznámí pronajímateli změnu svého sídla a obdobné okolnosti, které by mohly vést k závadám v doručování, nejpozději do 14 dnů ode dne, kdy rozhodná skutečnost nastala. Jestliže se nepodaří doručit nájemci ani při opakovaném pokusu o doručení způsobem uvedeným v předchozím odstavci a jiná adresa není pronajímateli známa, považuje se třetí den od vrácení nedoručené zásilky za den doručení výpovědi.

5. Výpověď smlouvy nájemcem, výpovědní doba

Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu:

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen, nebo
- b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
- c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná. **Výpovědní doba činí 1 měsíc** a počíná běžet dnem doručení výpovědi.

6. Výpověď smlouvy pronajímatelem

Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu:

- a) je-li nájemce v prodlení zaplacení splatného nájemného, zálohy na náklady služeb, vyúčtovaného doplatku úhrady za služby, úroků z prodlení nebo uplatněné smluvní pokuty, nebo i jen části takového splatného závazku a nájemce dlužnou částku neuhradí ani do 10 kalendářních dnů od obdržení písemného upozornění pronajímatele. Výpověď je v takovém případě platná i v případě, že do uplynutí výpovědní lhůty uhradil nájemce veškeré závazky, s jejichž placením byl v prodlení;
- b) pokud nájemce užívá prostory v rozporu s touto smlouvou, a takové porušení neodstraní do 5 pracovních dnů po doručení příslušného písemného upozornění pronajímatele;
- c) pokud bude jakékoli správní rozhodnutí nebo povolení, za jehož obstarání je odpovědný nájemce a které je nezbytné k tomu, aby mohl nájemce užívat prostory dle této nájemní smlouvy, zrušeno nebo se stane neplatným či neúčinným a tento závadný stav neodstraní do 10 pracovních dnů po doručení příslušného písemného upozornění pronajímatele;
- d) pokud nájemce užívá prostory v rozporu s touto smlouvou a takové porušení neodstraní do 5 pracovních dnů po doručení příslušného písemného upozornění pronajímatele;
- e) pokud nájemce změnil v prostorách předmět podnikání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;

Výpovědní lhůta činí v případech uvedených v tomto odstavci jeden měsíc a počíná běžet dnem doručení výpovědi nájemci.

7. Výpověď bez uvedení důvodů

Nájemce i pronajímatel jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu i bez uvedení důvodů, resp. i z jiných důvodů, než které jsou jako výpovědní důvody výslovně uvedeny v této smlouvě. **Výpovědní doba činí 6 měsíců** a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi. Výpověď dle tohoto odstavce lze podat nejdříve po 60 měsících trvání nájmu.

8. Oznamovací povinnost nájemce, smluvní pokuta

Nájemce se zavazuje, že pronajímateli **oznámí**, že podává sám na sebe jako dlužník insolvenční návrh, a to nejpozději v den, kdy návrh podá, dále že mu bylo doručeno usnesení o zahájení insolvenčního řízení proti jeho osobě, a to nejpozději do tří dnů od jeho doručení, dále se zavazuje oznámit, že rozhodl o svém zrušení a vstupu do likvidace nebo učinil rozhodnutí o svém zrušení bez likvidace, a to nejpozději do tří dnů ode dne, kdy o takové skutečnosti nájemce platně rozhodl. Nesplnění povinnosti tyto skutečnosti oznámit se považuje za porušení smluvní povinnosti nájemce a nájemce je povinen zaplatit pronajímateli **smluvní pokutu** ve výši měsíčního nájemného. Pro účely výpočtu smluvní pokuty se za nájemné považuje částka, kterou je povinen nájemce platit za měsíc, v němž byl nárok na smluvní pokutu uplatněn.

Článek IV. Nájemné

1. Výše nájemného

Nájemné bylo sjednáno následovně:

nájemné od 3. 5. 2022 do 31. 5. 2022 činí 1,- Kč,
nájemné od 1. 6. 2022 do 30. 11. 2022 činí 6.000 Kč,
nájemné od 1. 12. 2022 do 31. 5. 2023 činí 10.000 Kč,
nájemné od 1. 6. 2023 do 31. 5. 2024 činí 15.000 Kč,
nájemné od 1. 6. 2024 do 31. 5. 2025 činí 20.000 Kč,
nájemné od 1. 6. 2025 činí 25.000 Kč.

K této částce bude přičtena DPH dle platné sazby.

Lhůty splatnosti nájemného, první splátka nájemného

Nájemce se zavazuje platit sjednané nájemné měsíčně vždy do každého **15.** dne příslušného měsíce, za nějž je nájemné placeno.

Nesplnění povinnosti zaplatit nájemné řádně a včas má důsledky sjednané níže v této smlouvě.

3. Způsob placení nájemného

Nájemné bude placeno bezhotovostním převodem ve prospěch **úctu pronajímatele vedeného**

u České spořitelny, a.s., pobočka Praha 10, č. účtu: [REDAKCE] Nájemné je zapláceno, je-li v den splatnosti příslušná částka nájemného poukázána z účtu nájemce ve prospěch účtu pronajímatele. V mimořádných případech lze zaplatit v hotovosti do pokladny ÚMČ.

4. Zvýšení nájemného jednostranným úkonem pronajímatele z důvodů zvýšení míry inflace

Účastníci se výslovně dohodli, že dohoda o výši nájemného může být změněna **jednostranným úkonem** pronajímatele, a to písemným oznámením pronajímatele, že zvyšuje nájemné z důvodů inflačního růstu vyjádřeného přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí rok publikovaným Českým statistickým úřadem, nejvýše však o tento inflační růst. Výše celkového nájemného může být zvýšena oznámením o zvýšení nájemného, které musí být nájemci doručeno nejpozději do 31. března toho roku, za který se platí takto zvýšené nájemné. Má se za to, že nájemné je takto zvýšeno vždy od 1. dubna toho-kterého roku, v němž je doručeno oznámení o zvýšení.

Článek V.

Služby spojené s užíváním prostor

1. Služby hrazené nájemcem přímo dodavateli služeb

Nájemce hradí přímo poskytovateli služeb tyto služby:

- spotřebu elektrické energie v pronajatých prostorách,
- spotřebu zemního plynu v pronajatých prostorách,
- provoz vzduchotechnického zařízení;
- provoz nákladního výtahu;
- odvoz komunálního a dalšího odpadu vyneseno z pronajatých nemovitostí a soustředěného na vymezeném místě,
- telefon a datové služby v pronajatých prostorách.

2. Povinnost nájemce k úhradě nákladů na služby a obdobná plnění

Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli **veškeré náklady na služby a plnění spojená s nájmem**, ať už je poskytuje přímo pronajímatel nebo jejich poskytování zajišťuje na základě své vlastní smlouvy s dodavatelem služby a náklady na ně nájemci pronajímatel přeučtuje. Tyto náklady na služby a plnění spojená s nájmem je nájemce povinen hradit **ode dne předání a převzetí prostor**.

3. Služby poskytované nebo zajišťované pronajímatelem

Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci v souvislosti s nájmem zejména tyto služby:

- ústřední vytápění pronajatých prostor,
- odběr teplé a studené pitné vody včetně odvodu odpadních vod,
- úklid společných prostor a prostranství,
- úklid chodníku, včetně úklidu sněhu,

jakož i další služby, na jejichž poskytování se strany v průběhu trvání nájmu dohodnou.

4. Způsob rozúčtování

Náklady za vytápění přeučtuje pronajímatel nájemci na základě odečtu měřičů odebraného tepla z ústředního topení. Případné další náklady na spotřebu médií, které lze přesně stanovit, budou pronajímatelem nájemci přeučtovány v plné výši. Není-li skutečná spotřeba měřitelná a nedojde-li k jiné dohodě, má se za to, že cena spotřebovaných služeb bude rozúčtována tak, že celková částka pronajímateli vyúčtovaných pronajímateli dodavatelem služby se rozúčtuje mezi všechny osoby, které jsou nájemci nebo uživateli prostor v nemovitosti, a to podle rozsahu prostor užívaných nájemcem k celkovému rozsahu pronajatých prostor v nemovitost, a to bez ohledu na počet zaměstnanců nebo osob, které v souvislosti s užíváním prostor nájemcem v nemovitosti tyto služby užívají.

5. Změna způsobu rozúčtování

Nájemce má právo navrhnout změnu dohody o způsobu rozúčtování cen služeb, budou-li ostatní části nemovitosti užívány nájemci nebo uživateli k účelům, který vyžaduje takový rozsah spotřeby služeb, který zásadně převyšuje faktický podíl nájemce na těchto službách, tak že by způsob rozúčtování byl nepřiměřený.

Reklamacce

V případě pochybností o správnosti vyúčtování se zavazuje pronajímatel uplatnit na poskytovateli služby veškeré námitky k vyúčtování sdělené mu nájemcem. Je-li z důvodů uplatnění vady poskytované služby vráceno plnění, je pronajímatel povinen částku takto poskytnuté slevy vrátit nájemci do sedmi dnů ode dne, kdy ji obdržel nebo ji zohlednit v nejbližším vyúčtování.

7. Zálohy na cenu služeb a jejich splatnost

Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli **zálohu na cenu poskytovaných a zajišťovaných služeb ve výši 15 000 Kč měsíčně**. Tato částka je splatná měsíčně spolu s nájemným.

8. Vyúčtování zálohy

Skutečná výše cen a záloh za jednotlivé služby se zúčtuje vždy za kalendářní rok nejpozději do 30. června následujícího roku. Vyúčtovaná cena služeb, která převyšuje zaplacenou zálohu, je splatná do 15 dnů ode dne doručení vyúčtování, je-li cena služeb nižší než zaplacená záloha a vykazuje-li tedy vyúčtování přeplatek, je pronajímatel oprávněn započíst přeplatek na splátku zálohy splatnou 15. dnem následujícím po dni doručení vyúčtování, a to do výše přeplatku. Zbytek zálohy nad vyúčtovaný přeplatek je splatný v řádném termínu splatnosti zálohy, tj. v termínu splatnosti následujícím po vyúčtování.

9. Prokázání správnosti vyúčtování

Pronajímatel na základě žádosti nájemce doloží, že výše cen služeb odpovídá cenám, které pronajímatel za služby platí a dále to, že jsou rovnoměrně rozpočítány na zálohy podle tohoto článku.

10. Změna sjednaných záloh jednostranným úkonem pronajímatele

Pronajímatel má právo jednostranně změnit dohodu o výši splátky zálohy či výše paušální úhrady nákladů za poskytované služby i v průběhu roku, a to po předchozím oznámení nájemci, přičemž za řádné oznámení se považuje oznámení ve lhůtě 15 dnů přede dnem splatnosti splátky zálohy a změnit tak měsíční zálohy v alikvotní míře odpovídající změně ceny služby, ke které došlo nebo je-li zřejmé, že částka sjednané zálohy nebude postačovat na úhradu plnění za služby, změny počtu nájemců v nemovitosti, nebo z dalších podstatných důvodů (změny rozsahu nebo kvality služeb). Dohoda o výši splátek je změněna doručením oznámení pronajímatele, v oznámení je pronajímatel povinen uvést důvod změny.

Článek VI.

Důsledky prodlení s placením

1. Porušení povinnosti nájemce zaplatit peněžní plnění

Peněžním plněním se rozumí:

- a) nájemné, nebo
- b) záloha na náklady služeb, nebo
- c) vyúčtovaný doplatek úhrady za služby, nebo
- d) úrok z prodlení, nebo
- e) smluvní pokuta.

2. Úrok z prodlení

V případě prodlení s placením kterékoli platby nebo její části uvedené v odstavci 1 písm. a), b) a c) tohoto článku, je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci úrok z prodlení ve výši stanovené platným právním předpisem.

Článek VII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Obecné povinnosti pronajímatele

Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci podmínky pro řádný výkon práv a povinností nájemce spočívajících zejména v provozování činnosti dle čl. I odst. 4 této smlouvy a na svůj náklad nemovitost udržovat ve stavu, který umožní řádné užívání prostor nájemcem způsobem sjednaným v této smlouvě a k účelu sjednanému v čl. I odst. 4 této smlouvy a zajistit řádné požívání služeb, které je spojeno s nájmem.

2. Povinnost k odstranění závad a poruch

Vzniknou-li poruchy a závady na předmětu nájmu nebo nemovitostech uvedených v čl. I. odst. 1 této smlouvy, k jejichž odstranění je povinen pronajímatel, zavazuje se pronajímatel zajistit opravu nebo nápravu závadného stavu bez zbytečného odkladu. Za splnění této povinnosti se považuje odstranění závady

v termínech odpovídajících obvyklé době plnění zhotovitelů s přihlédnutím k typu závady a technologickým postupům při jejich odstranění. Pokud tak pronajímatel neučiní, je nájemce oprávněn, nikoliv však povinen, učinit tak na náklady a nebezpečí pronajímatele. Vynaložené náklady je nájemce oprávněn započíst jednostranným úkonem proti nájemnému.

3. Kvalita poskytovaných a zprostředkovávaných služeb

Pronajímatel se zavazuje poskytovat služby, které poskytuje sám, v obvyklé kvalitě a v případě služeb, které zprostředkovává nebo zajišťuje, je povinen dbát všech povinností objednatele služby tak, aby nájemce mohl požívat službu v obvyklé kvalitě.

4. Oznamovací povinnost nájemce a uplatnění reklamací

Vznikne-li závada v kvalitě nebo množství poskytovaných nebo zprostředkovávaných služeb, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit závadu pronajímateli a pronajímatel se zavazuje vůči poskytovateli služby uplatnit veškeré námitky, které mu nájemce sdělil.

5. Právo pronajímatele odepřít plnění

Účastníci se výslovně dohodli, že je-li nájemce v prodlení s plněním své smluvní povinnosti platit nájemné a úhradu za služby nebo zálohy na ně, je pronajímatel po předchozím písemném upozornění na prodlení nájemce se stanovením přiměřené lhůty k odstranění prodlení na straně nájemce, která nesmí být kratší než 15. dní, oprávněn po uplynutí této přiměřené lhůty k odstranění prodlení na straně nájemce odepřít plnění povinnosti k poskytování služeb. Po dobu trvání prodlení nájemce s placením záloh a úhrad za služby a s placením nájemného není pronajímatel v prodlení s poskytováním služeb a nenese odpovědnost za škody, které mohou nájemci neposkytováním služeb vzniknout.

6. Pojištění nemovitosti a pojištění prostor

Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost je pojištěna v rozsahu základního pojištění škod způsobených živelní událostí, toto pojištění však nekryje škody způsobené na vnitřním zařízení v nemovitosti a na majetku vneseném do nemovitosti nájemcem nebo jinými osobami. Pronajímatel je povinen toto pojištění udržovat po celou dobu trvání nájmu. Ochrana vlastního majetku je věcí nájemce a pronajímatel není povinen k jakýmkoliv úkonům s tím spojeným, s výjimkou obecné zákonné prevenční povinnosti, která tím není dotčena.

Nájemce se zavazuje, že do 15 dnů od uzavření této smlouvy uzavře a po celou dobu nájmu bude udržovat pojištění své provozní činnosti v prostorách, pojištění proti krádeží, požáru, výbuchu, poškození vodou, úrazové pojištění včetně pojištění pro případ úmrtí a škodám na majetku vzniklým v důsledku pojistné události v prostorách nebo jiným škodám běžně pojišťovaným v České republice u obdobného podnikání a obdobných prostor, pojištění odpovědnosti za škody způsobené jím, jeho zaměstnanci nebo osobami, jimž při výkonu své činnosti umožní přístup do prostor, či za škody způsobené zařízením instalovaným nájemcem na nemovitosti nebo majetku ostatních nájemců a uživatelů nemovitosti a tuto skutečnost doložit pronajímateli na požádání příslušnou pojistnou smlouvou a potvrzením o trvání pojištění. Výše škody, jež bude pokryta pojištěním odpovědnosti nájemce za škodu, musí být minimálně 5 000 000 Kč. Kopie pojistné smlouvy bude přílohou této nájemní smlouvy. Nájemce oznámí pronajímateli do 24 hodin každou pojistnou událost, kterou uplatnil u pojišťovny, a která se vztahuje k prostorám nebo jakoukoli jinou pojistnou událost vztahující se k prostorám, o které se dozví.

7. Povinnost umožnit přístup do prostor

Pronajímatel nebo jím zmocněná osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu kdykoliv průběhu provozní doby za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly stavebního a technického stavu, jestliže je toho zapotřebí a nájemce je povinen pronajímateli vstup a kontrolu umožnit. Pronajímatel se však zavazuje při výkonu práva kontroly šetřit oprávněné zájmy nájemce a žádat vstup do prostor pouze v rozumném a nezbytném rozsahu.

8. Vstup ve výjimečných případech

Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná událost, kdy je vlastnické právo pronajímatele přímo ohroženo (požár, únik vody a plynu, apod.). O tom, že vznikl tento stav, musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit a prokázat okolnosti, za kterých do prostor vstoupil či umožnil vstup třetím osobám (hasiči, instalatéři, policie, bezpečnostní agentura apod.). Za tímto účelem je pronajímatel vybaven jednou sadou klíčů od předmětu nájmu, které je oprávněn použít pouze a výhradně ve výše uvedeném případě. Nájemce bere tuto skutečnost na vědomí.

7. Provádění oprav a údržby

Pronajímatel je oprávněn nájemce žádat, aby po předchozím písemném upozornění umožnil provedení oprav a údržby, která je povinností pronajímatele. Pronajímatel je povinen seznámit nájemce na jeho žádost s charakterem prováděných úprav a jejich předpokládaným rozsahem. Nájemce je povinen snášet případná omezení v užívání pronajatých prostor, přičemž má nárok na slevu nájemného a pronajímatel je povinen opravy a údržbu provádět tak, aby šetřil oprávněné zájmy nájemce.

Článek VIII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Obecné povinnosti nájemce

Nájemce se zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář k ujednanému účelu, tj. zejména zdržet se činností, jimiž se stav prostor zhoršuje nebo nadměrně opotřebovává, provádět běžnou údržbu a plnit prevenční povinnosti v zájmu zachování řádné péče. Nájemce není k užívání prostor povinen, pouze oprávněn, avšak v případech předpokládaného přerušování poskytování svých služeb, pro které byla sjednána tato nájemní smlouva, přesahující 60 dnů, je nájemce povinen informovat písemně pronajímatele, resp. správce objektu o tomto přerušování a jeho délce trvání.

2. Oznamovací povinnost nájemce

Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav v nemovitosti, které zjistí a které má provést pronajímatel jako vlastník nemovitosti a umožnit provedení těchto oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním oznamovací povinnosti vznikla.

3. Obecné podmínky provádění úprav

Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele provádět jakékoli úpravy předmětu nájmu, které by mohly mít za následek ohrožení kvality nebo dostupnosti služeb, provádět svépomocně opravy, jejichž provedení vyžaduje odbornou způsobilost, provádět zásahy do instalací a zařízení bez příslušných povolení apod.

4. Umíst'ování a používání zařízení nájemce

Nájemce je oprávněn instalovat a používat v pronajatých prostorách pouze zařízení, která jsou bezpečná a byla schválena k užívání. Je-li k instalaci a k provozování takového zařízení třeba stanovený souhlas nebo provedení revize, je nájemce povinen si je obstarat před takovou instalací.

5. Prevenční povinnosti nájemce

Nájemce je povinen dodržovat zásady systému požární ochrany, pokud je pronajímatel vydá a pokud s nimi nájemce prokazatelně seznámil, a plnit povinnosti stanovené zákonem zejména zákon o požární ochraně, v platném znění nebo jinými předpisy, pokud pro něj povinnosti z tohoto zákona vyplývají. Dodržování norem bezpečnosti práce je věcí nájemce a nájemce plně odpovídá za splnění svých povinností zaměstnavatele.

Dle PD Požárně bezpečnostní řešení objektu Edisonova 429, Praha 10 - Petrovice, nájemce nesmí zakrývat hlásiče EPS, požární hydranty a přenosné hasicí přístroje umístěné v provozovně.

6. Povinnosti spojené s požárně-bezpečnostním řešením objektu

Za výjezd HZS, který bude způsoben nedodržováním požárně-bezpečnostního řešení objektu Edisonova 429, Praha 10 - Petrovice ze strany nájemce a nedodržováním stanovených povinností v oblasti požární ochrany (odst. 5 tohoto článku) ze strany nájemce, je zodpovědný nájemce. Nájemce zajistí platné proškolení svých zaměstnanců z hlediska BOZP, PO a bude zajišťovat platné revize na elektropřístroje v pronajatých prostorách.

Vzhledem k tomu, že nájemce neposkytl klíč od vstupu pronajímaných prostor do „klíčového trezoru požární ochrany“, bude v případě požáru zodpovídat za škody vzniklé zásahem HZS při překonání vstupu do pronajatých prostor a bude zodpovídat za škody vzniklé požárem na vnitřním vybavení a zařízení, vyjma vyhrazených technických zařízení (hasicí přístroje, samočinné hlásiče EPS).

7. Způsob užívání prostor

Nájemce je oprávněn užívat prostory pouze tak, aby nerušil ostatní uživatele nebo vlastníka v užívání ostatních částí nemovitosti zejména hlukem, kouřem, prachem, zápachem, zplodinami apod. nad míru přiměřenou poměrům a účelu nájmu sjednanému v čl. I. odst. 3 této smlouvy.

8. Užívání společných prostor

Ve společných prostorech, které jsou vedle nájemce užívány i jinými osobami, je nájemce povinen zachovávat pořádek a klid a šetřit oprávněné zájmy ostatních uživatelů.

9. Umístění označení

Nájemce není oprávněn ve společných prostorech umísťovat jiná označení, než která jsou určena nebo předem schválena pronajímatelem. (směrové a informační tabulky, oznámení pro své klienty, reklamní poutače, označení schránky, zvonku apod.).

10. Běžná údržba a drobné opravy

Běžnou údržbu a drobné opravy pronajatých prostor zajišťuje a hradí nájemce. **Běžnou údržbou** se rozumí zejména: čištění zařizovacích předmětů, mytí oken, čištění spotřebičů, malování včetně opravy omítek, čištění podlah a podlahových krytin, obkladů stěn, apod.

Za **drobné opravy** se považují zejména: vnitřní nátěry a nátěry vstupních dveří do pronajatých prostor, opravy a výměny podlahových krytin, výměny prahů a lišt, opravy částí oken a dveří, opravy zámků, žaluzií, rolet, drobné opravy součástí pevně spojených s nemovitostí, tj. zejména výměna žárovek, vypínačů, zásuvek, zasklení okenních a dveřních tabulí apod., a dále náklady na vymalování, náklady desinfekce, dezinfekce a deratizace, opravy sanitárních zařízení a zařízení pro regulaci tepla apod.

Za drobné opravy se dále považují i opravy sanitárních zařízení a zařízení pro regulaci tepla a výměna podlahové krytiny. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují takové opravy, jejichž náklady v jednotlivém případě nepřesáhnou 10 000 Kč.

11. Opravy v ostatních případech

V případě potřeby oprav a údržby rozvodů vody, elektrické energie, tepla, vzduchotechniky, oprav sociálního zařízení v případě havárií a výměny zařízení s krátkou životností, jakož i oprav, které nespádají do kategorie drobných oprav ve smyslu předchozího odstavce, uzavřou strany vždy podle konkrétního případu dohodu, z níž může vyplynout povinnost nájemce k úhradě nákladů takových oprav. Nedojde-li k dohodě, platí, že náklady oprav hradí pronajímatel.

12. Demontovatelná zařízení nájemce

Zařízení a části, které nájemce pořídil na svůj náklad (žaluzie, osvětlení, mobilní přepážky, kabeláž počítačové sítě v liště, apod.) a která jsou demontovatelná, aniž by byla poškozena nemovitost, jsou vlastnictvím nájemce a nájemce je oprávněn je po skončení nájmu odstranit a z nemovitosti odvézt.

13. Stavební a jiné úpravy

Pronajímatel umožní nájemci provedení stavebních a jiných úprav pronajatých prostor pro potřeby nájemce, a to na jeho náklad, jde-li o úpravy účelné a kterými nedojde ke znehodnocení prostor nebo k takové úpravě, kdy se stanou prostory nevyužitelnými pro jiné další nájemce nebo vlastníka.

Touto dohodou není dotčena povinnost vyžádat si před započatím jakýchkoli prací na úpravách písemný souhlas pronajímatele.

Pronajímatel prohlašuje, že odmítne udělení svého souhlasu pouze tehdy, půjde-li o neúčelnou, neestetickou nebo neodůvodněnou změnu nebo změnu, jejíž provedení představuje vyšší míru rizika vzniku škody, kdy nelze spravedlivě na pronajímateli žádat, aby žádosti nájemce o udělení souhlasu k provedení úpravy vyhověl. Za takové změny se považují zejména případy úprav, kdy jsou nutné zásahy do stavebních konstrukcí a rozvodů inženýrských a komunikačních sítí, které vyžadují ohlášení nebo stavební povolení a podle příslušného odborného stanoviska (statik, orgány památkové péče, správce inženýrských sítí apod.) není provedení úprav doporučeno, nevyžaduje se přímé zamítnutí žádosti.

14. Podmínky udělení souhlasu

Pronajímatel je oprávněn vázat udělení souhlasu k úpravám na podmínky - zejména žádat po nájemci zajištění podmínek řádného splnění všech technických a technologických norem, předložení kladných výsledků revizí a jiných povolení, prokázání zajištění odvozu odpadu, stanoviska ostatních nájemců v nemovitosti, byli-li by úpravami rušení nad míru, kdy to lze s ohledem na jejich činnost žádat apod. Nájemce je v případě žádosti pronajímatele povinen poskytnout pronajímateli jedno vyhotovení stavebně-technické nebo obdobné dokumentace, podle níž byla provedena úprava a jedno vyhotovení všech revizních zpráv, posudků, kolaudačních rozhodnutí a obdobných listin, na základě kterých byla úprava provedena a povoleno její užívání.

15. Součinnost pronajímatele

Pronajímatel se zavazuje k poskytnutí dostatečné součinnosti nezbytné k vyřízení příslušných povolení nebo rozhodnutí, je-li k jejich vydání třeba souhlasu nebo vyjádření vlastníka nemovitosti, pronajímatel má však právo žádat na nájemci náhradu nákladů s tím spojených. Má-li pronajímatel k dispozici příslušnou stavebně-

technickou dokumentaci nemovitosti, je-li její předložení třeba k provedení úprav, zavazuje se ji nájemci zapůjčit nebo na náklad nájemce poskytnout její kopii. Jakékoli úkony spojené s přípravou povolení a prováděním úprav, s výjimkou těch, ke kterým je oprávněn pouze vlastník, je povinen provést nájemce a nese veškeré náklady s tím spojené.

16. Provedení úprav bez souhlasu pronajímatele

Změny na věci je nájemce oprávněn provádět jen s písemným souhlasem pronajímatele. Provede-li nájemce změny na věci bez souhlasu pronajímatele, je povinen uvést věc na své náklady do původního stavu bezodkladně poté, co jej k tomu pronajímatel písemně vyzve.

Hrozí-li v důsledku prováděných změn na věci pronajímateli značná škoda, je pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu s okamžitou účinností.

17. Důsledky nesplnění povinností při provádění úprav

Za splnění všech podmínek stanovených pro provedení úpravy odpovídá nájemce a nájemce je povinen vyžádat si řádně a včas veškerá příslušná povolení nebo provést ohlášení. Nájemce je povinen nahradit pronajímateli veškeré sankce, pokuty a jiná obdobná plnění, která mu byla uložena orgány státní správy nebo jinými orgány v důsledku provádění úprav nájemcem bez příslušných povolení nebo rozhodnutí nebo nesplněním jejich podmínek.

18. Úhrada nákladů

Pronajímatel se nezavazuje k úhradě nákladů spojených se zhodnocením prostor a úpravami, které nájemce provedl s jeho souhlasem.

Současně s udělením souhlasu s provedením úprav uzavřou strany písemnou dohodu, která se považuje za přílohu této smlouvy a sjednají podmínky odepisování technického zhodnocení ve smyslu zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, v platném znění nájemcem po dobu trvání nájemní smlouvy, splňuje-li úprava takové podmínky, a současně dohodnou podmínky vypořádání provedených stavebních úprav pro případ skončení nájmu podle konkrétních podmínek provedených úprav.

Odmítne-li nájemce uzavření takové dohody, může pronajímatel souhlas s provedením úprav odeprít.

19. Reklamní a jiná označení

Nájemce je oprávněn umístit na nemovitosti nebo v nemovitosti reklamní zařízení a jiná označení pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Veškeré náklady s tím spojené hradí nájemce.

20. Odpovědnost nájemce za škody

Odpovědnost nájemce za škody způsobené jím, osobami, jimž při výkonu své činnosti umožní přístup do pronajaté nemovitosti či zařízením v jeho majetku v pronajatých i společných prostorách, jakož i odpovědnost za škodu způsobenou porušením jakékoli zákonné nebo smluvní povinnosti není dotčena jakoukoli dohodou stran v této smlouvě.

21. Podnájem a jiné smlouvy

Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu, ani umožnit užívání prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele na základě uzavřené smlouvy o sdružení, nájmu svého podniku nebo jiných a obdobných smluv, které by zakládaly právo jiné osoby užívat pronajaté prostory v rozsahu obdobném užívání nájemcem, a to i bez ohledu na to, že jde o osobu, která je osobou ekonomicky spjatou s nájemcem. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k věci bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemní smlouvy.

Udělí-li pronajímatel svůj souhlas, odpovídá nájemce za důsledky užívání podnájemcem nebo jinou osobou tak, jako kdyby užíval prostory sám.

Pronajímatel není povinen jakkoli jednat s podnájemcem nebo jinou osobou a nájemce plně odpovídá za výkon svých povinností vyplývajících z této smlouvy a ze zákona, a to i tehdy, pokud prostory sám neužívá.

22. Sídlo nájemce

Pronajímatel bere na vědomí, že uzavření této nájemní smlouvy opravňuje nájemce k umístění svého místa podnikání, resp. sídla provozovny a bere na vědomí, že adresa nebytových prostor může být zapsána v rejstříku vedeném podle zvláštního právního předpisu jako adresa místa podnikání nájemce.

Skončí-li nájem, je nájemce povinen do jednoho měsíce ode dne jeho skončení prokázat pronajímateli, že provedl nebo zajistil úkony nezbytné ke změně místa podnikání. Nesplněním této povinnosti ani v dodatečně přiměřené lhůtě stanovené pronajímatelem v písemné výzvě ke splnění této povinnosti adresované nájemci po skončení nájmu vzniká pronajímateli nárok na smluvní pokutu ve výši 1000 Kč za každý den porušení ujednané povinnosti.

Článek IX. Skončení nájmu

1. Povinnost k předání prostor

Nájemce se zavazuje předat po skončení nájmu pronajímateli prostory ve stavu, v jakém se nacházely při zahájení nájemního vztahu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad veškeré své věci, veškerá označení a reklamní zařízení, a to i ze společných prostor a předat prostory čisté a zahladit veškerá poškození nemovitosti po odmontovaných instalacích nájemce. V případě, že tak neučiní, zajistí toto pronajímatel na náklady nájemce.

2. Práva pronajímatele před skončením nájmu

Po doručení výpovědi je pronajímatel oprávněn umístit na nemovitosti oznámení o tom, že prostory jsou k pronajmutí a nájemce se zavazuje umožnit zájemci o prostory určenému pronajímatelem prohlídku prostor, pronajímatel se však zavazuje při výkonu tohoto práva šetřit oprávněné zájmy nájemce a žádat o umožnění prohlídky pouze v nezbytné míře a v běžných provozních hodinách nájemce.

3. Lhůta pro předání prostor a protokol

Prostory budou předány pronajímateli v poslední den nájmu a o předání prostor obě strany sepiší písemný protokol, v němž zaznamenají všechny skutečnosti týkající se prostor.

4. Nesplnění povinnosti předat prostory

Nepředá-li nájemce pronajímateli prostory řádně v den skončení nájmu, považuje se nesplnění této povinnosti za porušení smluvní povinnosti. Pronajímatel je v takovém případě oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pět set korun českých) za každý den prodlení s předáním prostor, a to do doby splnění této povinnosti nájemcem nebo do doby vyklizení prostor pronajímatelem. Nárok na náhradu škody tím není dotčen. Nájemce výslovně souhlasí, že pokud nesplní svou povinnost vyklidit prostory dle tohoto článku, je pronajímatel dále oprávněn vstoupit do prostor, odstranit z nich veškerý majetek nájemce a prostory znovu pronajmout třetí straně.

Článek X. Společná ujednání, porušení smlouvy, spory ze smlouvy, řešení rozporů

1. Společná ujednání

Účastníci shodně konstatují, že nesplnění jakýchkoli povinností té které ze stran, která vyplývají ze zákona nebo z této smlouvy, považují za porušení smluvní povinnosti, které má za následky stanovené touto smlouvou.

Účastníci se rovněž výslovně dohodli, že jestliže se nájemce dopustí porušení povinnosti a pronajímatel následně vypoví v souladu s článkem III. tuto smlouvu, pronajímatel je po uplynutí výpovědní lhůty oprávněn (i.) prostory z toho pronájmu třetí osobě a umožnit takovému novému nájemci prostory užívat, (ii.) vstoupit do prostor a odstranit z nich dle okolností buď veškerý nebo část majetku umístěného v prostorách, a to bez ohledu na to, zda kterákoliv ze stran prohlašuje neplatnost výpovědi, či napadá platnost výpovědi u soudu. Pokud příslušný soud rozhodne o tom, že nájemní smlouva nebyla vypovězena v souladu s právními předpisy a/nebo tuto nájemní smlouvu a takové rozhodnutí se stane pravomocným, pronajímatel se zavazuje nájemci nahradit přiměřenou a prokázanou škodu, které nájemce v souvislosti s neplatnou výpovědí nájemní smlouvy vznikla.

V případě, že se nájemce dopustí jakéhokoliv porušení smlouvy a pronajímatel následně vypoví tuto smlouvu v souladu s čl. III., je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu, není-li v této smlouvě uvedeno jinak, ve výši rovnající výši čtvrtletního nájemného (ve výši platné ke dni porušení příslušné povinnosti). Uhrazení smluvní pokuty nemá vliv na práva pronajímatele požadovat náhradu škody související s takovým porušením, kterou lze uplatnit samostatně a v plném rozsahu.

2. Porušení smluvní povinnosti, lhůty

Pro případ, kdy je třeba podle zákona nebo této smlouvy poskytnout dodatečnou přiměřenou lhůtu a není-li sjednáno nebo určeno jinak, považuje se za takovou přiměřenou lhůtu lhůta sedmi kalendářních dnů.

Případně-li den sjednaný nebo určený den splatnosti závazku na sobotu, neděli nebo státní svátek, je dluh splněn, je-li splněn ještě nejbližší následující pracovní den.

3. Spory ze smlouvy

Obě smluvní strany se dohodly, že vznikne-li mezi stranami spor o platnost výpovědi nebo pochybnost o datu skončení nájmu, zahájí do deseti dnů od vzniku sporu nebo pochybnosti jednání o smírném vyřešení sporu nebo pochybností.

Není-li řešení sporu smírnou cestou možné, může se kterákoliv ze smluvních stran obrátit na místně a věcně příslušný soud České republiky.

4. **Jednání ve věcech smlouvy, forma právních úkonů, změna smlouvy**

Není-li ve smlouvě stanoveno jinak, je třeba veškeré úkony z této smlouvy provést písemně.

Dohody o změnách a doplňcích musí být oběma stranami podepsány, v případě právních úkonů jednostranných je úkon učiněn doručením oznámení o tomto úkonu druhé smluvní straně, ujednání této smlouvy o náhradním doručení a ustanovení § 570 Občanského zákoníku tím není dotčeno.

5. **Prohlášení účastníků**

Osoby, které tuto smlouvu za účastníky podepisují, prohlašují, že jsou oprávněni k jednání jménem či za účastníka, a že nejsou nijak omezeny ve svém právu jménem či za účastníka jednat.

Oba účastníci prohlašují, že jim nejsou známy žádné okolnosti, které by vylučovaly uzavření této smlouvy a vůli uzavřít tuto smlouvu stvrzují svými podpisy.

Tato smlouva je vyhotovována ve třech stejnopisech, z nichž dva obdrží pronajímatel a jeden nájemce. Doplňky a přílohy a jiná ujednání v písemné formě budou opatřeny pořadovým číslem a datem uzavření.

V Praze dne 3. 5. 2022

Pronajímatel:



Městská část Praha-Petrovice

JUDr. Olga Hromasová, starostka



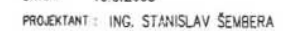
Nájemce:



La Paisanita s.r.o.

Romina Paola Del Pino

Příloha č. 1 - vymezení pronajímaných prostor, příslušenství, polohy prostor v domě a grafické vyznačení prostor tvořících předmět nájmu

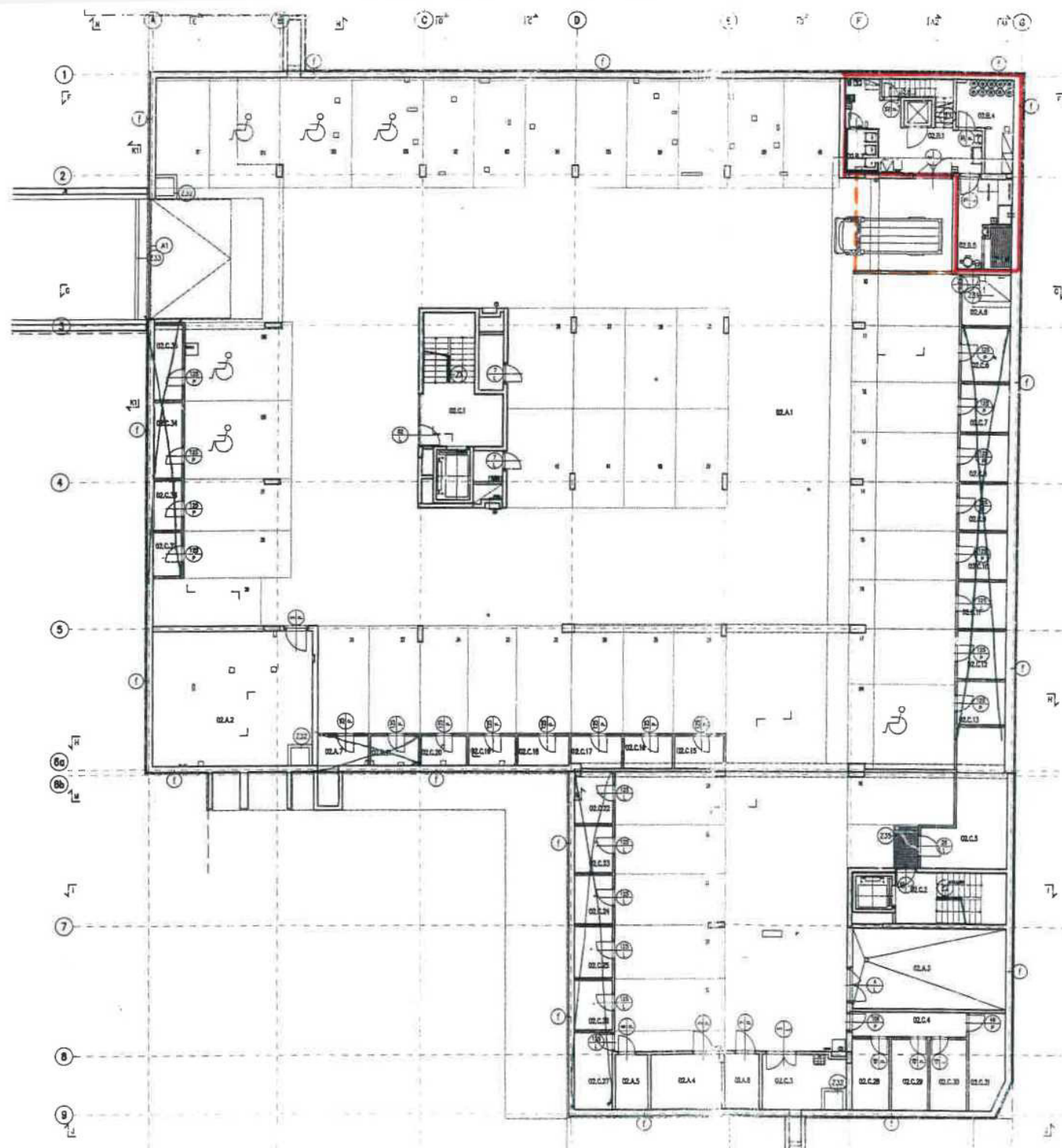




POLYFUNKČNÍ DŮM PETROVICE
Praha 10 – Petrovice, ul. Edisonova

SO 01-POLYFUNKČNÍ DŮM
PŮDORYS 1.PP

MĚŘÍTKO : 1:200
DATUM : 19.9.2008
PROJEKTANT : ING. STANISLAV ŠEMBEKA



POLYFUNKČNÍ DŮM PETROVICE
Praha 10 – Petrovice, ul. Edisonova

SO 01--POLYFUNKČNÍ DŮM
PŮDORYS 2.PP

MĚŘITKO : 1:200

DATA : 19.9.2008

PROJEKTANT : JIŘÍ STANÍŠEK, V. ŠENECER