




NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a dle usnesení Rady MČ Praha 4 č. 5R-153/2019 ze dne 6. 3. 2019 a č. 16R-727/2019 ze dne 4. 9. 2019







I. Smluvní strany

1.1. pronajímatel: **městská část Praha 4**

zastoupená: Bc. Michalem Hrozou, místostarostou,
na základě plné moci ze dne 15. 5. 2019
se sídlem: Antala Staška 2059/80b, Praha 4, 140 46
IČ: 00063584
DIČ: CZ00063584
bank. spojení: 
č. účtu: 
e-mail: 
ID DS: ergbr17
/dále jen pronajímatel/

a

1.2. nájemce: **Olena Vakij**

se sídlem:  Praha 
IČ: 07417799
podnikatelka je zapsána v živnostenském rejstříku, úřad příslušný podle § 71 odst. 2 živnostenského zákona: Úřad městské části Praha 17
DIČ: 
bank. spojení: 
č. účtu: 
email: 
/dále jen nájemce/

II. Úvodní ustanovení

2.1. Nemovitost, ve které se nachází předmět nájmu, přešla dle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, do vlastnictví hl. m. Prahy a na základě § 19 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb. a Statutu byla svěřena do správy městské části Praha 4. Nebytový prostor je spravován společností 4-Majetková, a.s., se sídlem Plamínkové 1592/4, Praha 4, 140 00, IČ: 28477456.

2.2. Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce od 14. 1. 2019 do 14. 2. 2019 pod poř. č. ZP NP 4/19.

III. Předmět nájmu a účel nájmu

3.1. Předmětem nájmu je nebytový prostor č. 804 sestávající se z místnosti o výměře 33,71 m², kuchyně o výměře 15,51 m², provozní místnosti o výměře 9,80 m², umývárny o výměře 3,57 m², umývárny o výměře 2,72 m², předsíně o výměře 4,81 m², předsíně o výměře 1,34 m², WC o výměře 1,30 m², umístěných v přízemí, kanceláře o výměře 15,56 m², skladu o výměře 18,23 m², předsíně o výměře 4,16 m², koupelny o výměře 2,57 m² a WC o výměře 0,94 m² v 1. suterénu a šatny o výměře 16,73 m², kuchyně – výrobní o výměře 13,43 m², předsíně o výměře 4,30 m², koupelny o výměře 2,44 m² a WC o výměře 1,04 m² v 2. suterénu – vše v bytovém domě č. p. 1496, ul. Nuselská 66, na pozemku parc. č. 2316, k. ú. Nusle, Praha 4, specifikovaný v situačním plánu, který tvoří nedílnou přílohu č. 1 této smlouvy. Celková výměra předmětu nájmu činí 152,16 m².



3.2. Stavebně technický účel užívání předmětu nájmu: **kavárna s doplňkovým prodejem květin** (přízemí), kancelář s příslušenstvím (1. suterén), sklad (2. suterén).

3.3. Předmět podnikání, k jehož výkonu je předmět nájmu určen: **hostinská činnost; výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona – velkoobchod a maloobchod.**

3.4. Účel nájmu: **kavárna s doplňkovým prodejem květin.**

3.5. Nájemce je oprávněn k vykonávané činnosti na základě živnostenského oprávnění, které dokládá výpisem ze živnostenského rejstříku. Nedílnou přílohou č. 2 této smlouvy je kopie výpisu ze živnostenského rejstříku.

3.6. Smluvní strany se dohodly, že každá změna předmětu podnikání v předmětu nájmu je považována za změnu, která ovlivní podstatným způsobem využití předmětu nájmu a nájemce je povinen oznámit ji předem pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.

IV. Doba nájmu

4.1. Nájem nebytových prostor je sjednán na dobu neurčitou.

4.2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami pořízen písemný protokol, podepsaný zástupci smluvních stran.

V. Nájemné a služby

5.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté smluvní nájemné ve výši 1.883 Kč bez DPH/m²/rok. U nájemného není uplatňována daň z přidané hodnoty.

Celkové roční nájemné činí	286.572 Kč.
Měsíční platby nájemného činí	23.881 Kč.

(tj. 16.735 Kč/měsíc za prostory v přízemí, 7.146 Kč/měsíc za prostory v 1. a 2. suterénu)




5.2. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit zálohy na služby s nájmem související. Zálohy nepodléhají dani z přidané hodnoty.

Ke dni uzavření smlouvy byly pronajímatelem stanoveny zálohy v následující výši:

- vodné a stočné	300 Kč/měsíc,
- úklid	200 Kč/měsíc,
- osvětlení společných prostor	50 Kč/měsíc,

Zálohy na služby činí celkem	550 Kč/ měsíc.
Zálohy na služby činí celkem	6.600 Kč/rok.

5.3. Nájemce je povinen hradit sjednané nájemné za pronajatý prostor a zálohy cen služeb a úhrady služeb vždy nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za nějž se platí, na účet uvedený v čl. 5.4. smlouvy. Pokud doba nájmu nezapočala 1.den kalendářního měsíce, ale v jeho průběhu, nájemce platí nájemné v poměrné výši zaokrouhlené na celé koruny nahoru podle počtu dnů trvání doby nájmu v daném kalendářním měsíci.

5.4. Platby nájemného za pronajatý nebytový prostor včetně záloh a úhrad cen služeb je nájemce povinen poukazovat bezhotovostně (nebo složenkou) na účet č.  **variabilní symbol:**  **konstantní symbol:**  Zaplacením se rozumí připsání na účet.



5.5. V případě nesplnění povinnosti platit nájemné nebo služby řádně a včas je smluvními stranami sjednána smluvní pokuta ve výši 0,5% z dlužné částky, kterou pronajímatel uplatní za každý započatý kalendářní den prodlení s kteroukoli platbou dle této smlouvy (zejména jednotlivé platby nájemného a služeb nebo jejich část, doplatek z vyúčtování služeb, doplatek valorizace) s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na nájemcem složenou peněžitou jistotu.

5.6. S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že sjednaná výše nájemného dle čl. 5.1. této smlouvy bude každoročně zvyšována vždy tehdy, pokud tak pronajímatel rozhodne, podle míry inflace za uplynulý rok oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen do 31.3. kalendářního roku s účinností od 1.1. kalendářního roku a od tohoto oznámení je nájemce povinen platit toto valorizované nájemné. Valorizaci nájemného (rozdíl mezi dosavadním nájemným zaplaceným od 1.1. kalendářního roku a nájemným zvýšeným podle míry inflace s účinností od 1.1. kalendářního roku) nájemce zaplatí spolu s platbou již valorizovaného nájemného. Takto stanovené (valorizované) nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce.

5.7. V případě navýšení cen služeb či jiných skutečností rozhodných pro jejich výši či výši záloh (např. vysoký nedoplatek za předcházející zúčtovací období) budou navýšeny i uvedené zálohové platby služeb písemným oznámením zasláným nájemci. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve za kalendářní měsíc následující po kalendářním měsíci, ve kterém bylo nájemci doručeno písemné oznámení nové výše zálohy obsahující odůvodnění.

Způsob rozúčtování nákladů na jednotlivé služby se bude řídit právními předpisy, a to na základě dohody i v případě, kdy nájemní poměr nespádá do věcné působnosti daného právního předpisu (např. nebytové prostory mimo bytový dům nespádající do působnosti zákona č. 67/2013 Sb.). Vyúčtování služeb doručí pronajímatel nájemci do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období. Pronajímatel umožní k nájemcově žádosti nahlédnout mu do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby a do dokladů k vyúčtování nákladů služeb do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období. Případné námítky ke způsobu a obsahu vyúčtování doručí nájemce pronajímateli do třiceti dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě ode dne nahlédnutí do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby a doložení dokladů. Pronajímatel vyřídí případné námítky včetně doručení případného opravného vyúčtování do sedmi měsíců po skončení zúčtovacího období. Případné nedoplatky či přeplatky z vyúčtování služeb jsou splatné do osmi měsíců od skončení zúčtovacího období. Lhůty zde ujednané platí za předpokladu doručení vyúčtování dodavatele služby pronajímateli do konce února po zúčtovacím období včetně vyřízení případné reklamace pronajímatele. Za každý kalendářní měsíc od skončení února počínaje do kalendářního měsíce, ve kterém bude doručeno vyúčtování služeb dodavatelem služeb pronajímateli včetně případné reklamace pronajímatele konče, se lhůty uvedené v tomto článku prodlužují o jeden měsíc.

5.8. Neurčí-li nájemce v případě placení peněžitého dluhu jinak, započte pronajímatel plnění nájemce na nejdříve splatnou jistinu. Nebudou-li plněním vyrovnány v plné výši všechny stejně splatné jistiny, započte pronajímatel plnění na tyto jistiny poměrně rovným dílem. Teprve po zápočtu na jistinu započte pronajímatel plnění rovným dílem na úroky, poplatky z prodlení a náklady spojené s uplatněním pohledávky.

5.9. Pronajímatel neposkytne nájemci přiměřenou slevu z nájemného, pokud bude rušen v užívání předmětu nájmu nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, jestliže toto rušení nebude způsobeno oprávněnými uživateli ostatních bytových a nebytových prostor v nemovitosti a osobami, které za nimi docházejí. Avšak ani v případě rušení v užívání předmětu nájmu neposkytne pronajímatel nájemci přiměřenou slevu z nájemného, pokud byl rušen v užívání předmětu nájmu bezprávnou výhrůžkou, přestupkem nebo trestným činem.

VI. Práva a povinnosti pronajímatele

6.1. Pronajímatele se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat pronajaté prostory v souladu s předmětem smlouvy.

6.2. Pronajímatele je oprávněn zasahovat do pronajatých prostor, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí domu a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět, jinak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý, byť jen započatý, den prodlení se splněním této povinnosti s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatele se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Smluvní pokutu může pronajímatele započítat na nájemcem složenou peněžitou jistotu.

6.3. Pronajímatele je oprávněn podle svého uvážení provádět kontroly dodržování povinností nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pověřených pracovníků, jinak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý, byť jen započatý, den prodlení se splněním této povinnosti s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatele se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Smluvní pokutu může pronajímatele započítat na nájemcem složenou peněžitou jistotu.

6.4. Pronajímatele neodpovídá nájemci za dodávky těch služeb, které si nájemce zajistí smluvně přímo s jednotlivými dodavateli.

VII. Práva a povinnosti nájemce

7.1. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor a v tomto stavu je přebírá, což stvrzuje podpisem této smlouvy. Nájemce je povinen provádět kontroly pronajatých prostor z hlediska požární ochrany a prevence, bezpečnosti práce, jakož i další kontroly vyplývající z právních předpisů.

7.2. Nájemce je oprávněn umístit v pronajatém prostoru své technické vybavení i speciální kusy nábytku při dodržení platných norem a kolaudačního rozhodnutí. Pronajímatele však neručí za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce. Pronajímatele není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy.

7.3. Nájemce je povinen pronajaté prostory užívat pouze ke smluvenému účelu a předmětu podnikání, a to způsobem obvyklým a povaze místností přiměřených, při dodržování veškerých právních předpisů, zejména požárních, bezpečnostních a hygienických, včetně společných prostor domu. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce.

7.4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na potřebu větších oprav a nájemce je povinen umožnit jejich provedení. V případě, že tak neučiní, nese odpovědnost za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatele je oprávněn posoudit potřebu opravy.

7.5. Nájemce je povinen zajistit řádnou ochranu pronajatého prostoru.

7.6. Nájemce je povinen udržovat pronajatý prostor po celou dobu nájmu minimálně ve stavu, v jakém mu byl pronajat. Je povinen udržovat prostor vně i uvnitř v pořádku a čistotě. Nájemce je povinen dodržovat v domě klid, dobré mravy a obecně závazné právní předpisy. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a v rámci toho zabezpečovat na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu.

7.7. Drobnými opravami a běžnou údržbou předmětu nájmu se rozumí:
a/ drobné opravy: opravy podlah, podlahových krytin, výměny prahů a lišt,
opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí,

výměny a opravy elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení zejm. vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles, domácích telefonů, elektrických zámků, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů digitálního televizního vysílání,
výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy a výměny osvětlovacích těles,
opravy a výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor,
opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody, opravy a výměny sifonů a lapačů tuku,
opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří,
opravy a výměny mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, bidetů, infrazářičů, vařičů,
opravy kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, a kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva včetně opravy a výměny uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení.

Za drobné opravy se považují i výměny drobných součástí těchto shora vyjmenovaných předmětů.

b/ běžná údržba: zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů shora uvedených, dále pak malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin a obkladů stěn, pravidelné prohlídky a čištění předmětů vnitřního vybavení předmětu nájmu, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

7.8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět úpravy pronajatého prostoru.

7.9. Nájemce je oprávněn přenechat pronajatý nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu třetím osobám jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

7.10. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody v pronajatém prostoru způsobené nájemcem, jeho zaměstnanci či osobami, které za ním přicházejí. Nájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod. a ihned vyrozumět správní firmu.

7.11. Nájemce je povinen hradit nájemné, záloh na služby a nedoplatky z vyúčtování služeb za podmínek uvedených v této smlouvě.

7.12. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení jím umístěných v předmětu nájmu ve smyslu platných právních předpisů. Nájemce je povinen dbát na to, aby spotřebiče, stroje a přístroje a další vyhrazená technická zařízení byly obsluhovány odborně zaškolenou obsluhou a zapínány tak, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či jiné škodě z nevhodné manipulace. Nájemce je povinen kopie revizních zpráv předávat bez zbytečného odkladu správní firmě. Nájemce je povinen zabezpečovat školení svých zaměstnanců z hlediska požární ochrany a bezpečnosti práce. Nájemce je dále povinen provádět kontroly předmětu nájmu z hlediska požární ochrany a zajistit jeho vybavení ručními hasicími přístroji. Nájemce je povinen při užívání a provozu předmětu nájmu dodržovat veškeré právní, zejména pak protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce. Nájemce je povinen na úseku požární ochrany provozovat činnosti v předmětu nájmu v souladu s prohlášením o začlenění do kategorie činností podle požárního nebezpečí a zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje zabezpečit plnění povinností na úseku požární ochrany (dále jen PO) v souladu s právními předpisy u osob zajišťujících provoz v předmětu nájmu, oznámit neodkladně pronajímateli vznik každého požáru v předmětu nájmu a škodu jím způsobenou a uhradit veškerou škodu způsobenou pronajímateli nebo třetím osobám, pokud se prokáže, že škoda způsobená požárem byla zapříčiněna činností nájemce. Nájemce se dále zavazuje provádět práce, které mohou vést ke vzniku požáru, pouze na základě písemného vyjádření pronajímatele a umožňovat po dohodě zpřístupnění předmětu nájmu za účelem provedení kontrol k zajištění požární bezpečnosti.

Pronajímatel a nájemce si vzájemně písemně oznámí osoby odpovědné za plnění povinností na úseku PO dle ust. § 2 odst. 2 zákona č. 133/1985 Sb.

7.13. Nájemce je oprávněn užívat jako přístupové cesty do pronajatého prostoru společné prostory domu.

VIII. Peněžitá jistota

8.1. Nájemce je povinen složit na účet pronajímatele peněžitou jistotu ve výši trojnásobku sjednaného měsíčního nájemného a trojnásobku měsíční zálohy na služby tj. **73.293 Kč**. Nájemce složil dne 12. 2. 2019 na účet pronajímatele č. [REDAKCE] částku **5.000 Kč** jako jistotu před podáním žádosti o pronájem nebytového prostoru specifikovaného v čl. III. této smlouvy. Zbývající část ve výši **68.293 Kč** je nájemce povinen složit na účet pronajímatele č.: [REDAKCE] variabilní symbol: [REDAKCE] před podpisem této smlouvy. Celková částka peněžitě jistoty 73.293 Kč je deponována na tomto účtu a pod tímto variabilním symbolem. Složená peněžitá jistota nebude úročena. Náklady s vedením účtu nese pronajímatel. Doklad o složení peněžití jistoty je přílohou č. 3 k této smlouvě.

8.2. Účelem peněžitě jistoty je zajištění úhrad pohledávek pronajímatele, které vzniknou zejména z titulu náhrady škody za poškození pronajatého nebytového prostoru či zařízení nebo společných prostor a společného zařízení v nemovitosti, škody spočívající v ušlém zisku pronajímatele v důsledku pronajímatelem poskytnuté slevy na nájemném nebo službách ostatním nájemcům v nemovitosti zapříčiněné neoprávněným jednáním nájemce, dále zajištění úhrad pohledávek pronajímatele na nájemném nebo na službách spojených s užíváním nebytového prostoru a úhrad pohledávek pronajímatele z titulu úhrady smluvní pokuty nebo bezdůvodného obohacení nebo náhradního plnění pronajímatele při odstranění závadného stavu způsobeného nájemcem či uvedení předmětu nájmu do původního stavu.

8.3. Pro případ čerpání peněžitě jistoty pronajímatelem k účelům uvedeným v čl. 8.2. se nájemce zavazuje nejpozději do dvou měsíců od oznámení pronajímatele čerpání peněžitě jistoty doplnit pronajímateli odpovídající peněžitou částku, aby složená peněžitá jistota odpovídala trojnásobku měsíčního nájemného a měsíčních záloh na služby. V případě zvýšení nájemného nebo záloh na služby tak, že dosavadní výše peněžitě jistoty je nižší než dva a půl násobek nájemného a záloh na služby po zvýšení, je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce do dvou měsíců od oznámení pronajímatele doplnil odpovídající peněžitou částku, aby složená peněžitá jistota odpovídala trojnásobku měsíčního nájemného a měsíčních záloh na služby po zvýšení. Nájemce je povinen čerpanou nebo nízkou peněžitou jistotu doplnit, a pokud tak přes písemnou výzvu ve sjednané lhůtě neučiní, je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.

8.4. Složená peněžitá jistota se nepovažuje za zálohově zaplacené nájemné a služby a do jejího čerpání ani za majetek pronajímatele.

8.5. Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu, nejpozději do 15 dnů po vyklizení pronajatého nebytového prostoru a jeho řádného předání pronajímateli, vyplatí nájemci peněžitou jistotu uvedenou v čl. 8.1., pokud nedojde k čerpání peněžitě jistoty z důvodů uvedených v čl. 8.2.

IX. Vypořádání nákladů na změny na předmětu nájmu

9.1. Smluvní strany konstatují, že nájemce na základě smlouvy o smlouvě budoucí nájemní č. 2019/0238/OOM/MST ze dne 23. 4. 2019, ve znění dodatku č. 1, svým nákladem v rozsahu doložené projektové dokumentace provedl stavební úpravy předmětu nájmu a z podnětu nájemce byl rovněž stavebním úřadem změněn stavebně technický účel užívání stavby.



9.2. Náklady na změny předmětu nájmu hradí nájemce a odpovídá za škody způsobené v souvislosti s těmito změnami nebo v důsledku těchto změn. Pronajímatel se nebude podílet na úhradě nákladů vynaložených nájemcem na změny předmětu nájmu a nájemce nebude uplatňovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci. Stav předmětu nájmu před započítáním nájmu bude zadokumentován (např. fotografiemi, uložením dat na paměťové médium – např. na CD a v tištěné podobě) a stvrzen podpisy smluvních stran.

9.3. Pronajímatel nezvýší hodnotu předmětu nájmu po dobu nájmu, a pokud má nájemce za to, že provedením změn na předmětu nájmu došlo k technickému zhodnocení podle zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v pl. znění, uděluje nájemci písemný souhlas s prováděním odpisů po dobu nájmu. Započtení pohledávky pronajímatele z důvodu splátek nájemného na pohledávku nájemce z důvodu splátek nákladů na změny na předmětu nájmu (tzv. odbydlování) se nesjednává.

X. Zánik nájmu

10.1. Smluvní vztah zaniká:

- a/ dohodou smluvních stran,
- b/ výpovědí,
- c/ zánikem předmětu nájmu,
- d/ odstoupením od smlouvy (příčemž nájem nezaniká od počátku),
- e/ splněním rozvazovací podmínky.

10.2. Smlouvu mohou smluvní strany písemně vypovědět, pokud se nedohodnou:

- a) o změně výše či splatnosti nájemného nebo
- b) o změně rozsahu služeb.

10.3. Nájemce může smlouvu písemně vypovědět, pokud:

- a) nemá zájem dále předmět nájmu užívat,
- b) ztratil způsobilost k podnikání, k jehož výkonu je předmět nájmu pronajat,
- c) přestal být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k předmětu podnikání, k jehož výkonu byl pronajat,
- d) mu pronajímatel nepovolil stavební úpravy či přenechání předmětu nájmu či jeho části do podnájmu nebo
- e) pokud se s pronajímatelem nedohodl o změně účelu nájmu nebo předmětu podnikání v předmětu nájmu.

10.4. Pronajímatel může smlouvu písemně vypovědět, pokud:

- a) nemá zájem, aby nájemce předmět nájmu užíval,
- b) nájemce ztratil způsobilost k podnikání, k jehož výkonu je předmět nájmu pronajat nebo
- c) má být nemovitost, v níž se nachází předmět nájmu, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu.

10.5. V případě výpovědi z důvodů uvedených v čl. 10.2. až 10.4., je výpovědní doba tříměsíční a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

10.6. Pro případ, že nájemce nedodrží účel nájmu nebo předmět podnikání v předmětu nájmu nebo neplatí řádně nebo včas sjednané nájemné nebo zálohové platby služeb nebo nedoplatek z vyúčtování služeb nebo podnají má pronajatý prostor nebo jeho část třetí osobám bez předchozího souhlasu pronajímatele nebo je pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin, může pronajímatel smlouvu vypovědět s třicetidenní výpovědní dobou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Pro případ, kdy je pronajímatel v prodlení s vyplacením přeplatku z vyúčtování služeb, může nájemce smlouvu vypovědět s třicetidenní výpovědní dobou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Předchozí výzva k nápravě druhé smluvní straně a poskytnutí lhůty k nápravě nejsou třeba.



10.7. Nájemce může smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud třetí osoba uplatňuje vlastnické nebo jiné právo k předmětu nájmu nebo žádá vyklizení předmětu nájmu a pronajímatel i přes písemnou žádost nájemce neposkytne nájemci ochranu k nerušenému užívání předmětu nájmu.

10.8. Pronajímatel může smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu nájmu nebo nemovitosti nebo pokud opakovaně ruší v užívání ostatní oprávněné uživatele bytů či nebytových prostor v nemovitosti, nebo provádí stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele nebo umístil na nemovitost vývěsní štíty nebo reklamu bez souhlasu pronajímatele, a ani přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi nezjedná do sedmi dnů od doručení výzvy nápravu. Hrozí-li však vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo vypovědět smlouvu písemně bez výpovědní doby, aniž by vyzval nájemce k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi.

10.9. Strana, která nájem vypoví, neposkytne druhé straně odstupné.

10.10. Smlouva zanikne jejím rozvázáním za splnění podmínky, že soud vydá rozhodnutí o úpadku nájemce. Smlouva zanikne dnem vydání rozhodnutí soudu o úpadku nájemce.

10.11. Nájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený pronajatý prostor pronajímateli ke dni skončení nájemního poměru ve stavu, v jakém ho převzal, popř. v jakém byl kolaudován, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, jinak se sjednává smluvní pokuta ve výši 100 Kč každý den prodlení až do vyklizení, aniž je dotčeno právo na náhradu škody.

Nájemce souhlasí s tím, že v případě, že ani ve lhůtě 10 dnů od skončení nájemního poměru nepředá pronajímateli vyklizený předmět nájmu, pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a protokolárně ho převzít při respektování ustanovení občanského zákoníku o svépomoci. Tímto není dotčeno právo pronajímatele na úhradu smluvní pokuty, náhradu škody a dalších souvisejících nákladů.

10.12. Smluvní strany vylučují obnovení nájmu v případě pokračování užívání nebytového prostoru nájemcem po skončení nájmu, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k odevzdání nebytového prostoru.

10.13. Smluvní strany vylučují poskytnutí náhrady pronajímatelem nájemci za převzetí zákaznické základny vybudované nájemcem, neboť při skončení nájmu taková výhoda nepodnikajícímu pronajímateli nevznikne.

XI. Závěrečná ustanovení

11.1. Nájemce stvrzuje svým podpisem, že je seznámen s požárně nebezpečnými místy, s obsahem požárních poplachových směrnic, s umístěním hasicích přístrojů a požárními únikovými cestami, jakož i ohlašovnou požárů.

11.2. Reklama mimo výkladní skříně se sjednává samostatně. Umístění na nemovitosti vývěsní štít může nájemce jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

11.3. Smluvní strany prodlužují trvání subjektivní promlčecí lhůty ze tří na šest let.

11.4. Vydá-li jedna smluvní strana druhé kvitanci, nepotvrzuje tato splnění nebo prominutí jiného dříve splatného dluhu či splnění nebo prominutí příslušenství pohledávky než toho, který je v kvitanci výslovně uveden.

11.5. Sjednáním smluvních pokut není vyloučeno domáhat se náhrady škody, a to i náhrady škody přesahující výši smluvní pokuty.

11.6. Písemnosti mezi stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou (zejména výpověď) se doručují do vlastních rukou. Povinnost smluvní strany doručit písemnost do vlastních rukou druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil, nebo přijetí písemností odmítl.

11.7. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran formou písemného dodatku k této smlouvě. Smluvní strany vylučují, aby nabídka s nepodstatnými změnami učiněná jednou smluvní stranou jako protinávrh druhé smluvní straně byla brána jako přijetí nabídky, pokud ji druhá strana neodmítne. Nájemce nemůže mít důvodné očekávání v uzavření písemného dodatku ke smlouvě, dokud o něm nerozhodne příslušný orgán pronajímatele.

11.8. Tato smlouva je sepsána ve 4 stejnopisech, z nichž po podpisu nájemce obdržel 1 výtisk a 3 pronajímatel.


11.9. Vztahy, výslovně neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění, jakož i ostatními právními předpisy.


11.10. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly, a že tato smlouva je sepsána určitě, srozumitelně, svobodně, vážně a volně, což smluvní strany stvrzují níže svými podpisy.

11.11. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Uveřejnění v registru smluv zajistí pronajímatel.


Podpisy smluvních stran:

V Praze dne 25. 05. 2022


za pronajímatele
Bc. Michal Hroza
místostarosta městské části Praha 4

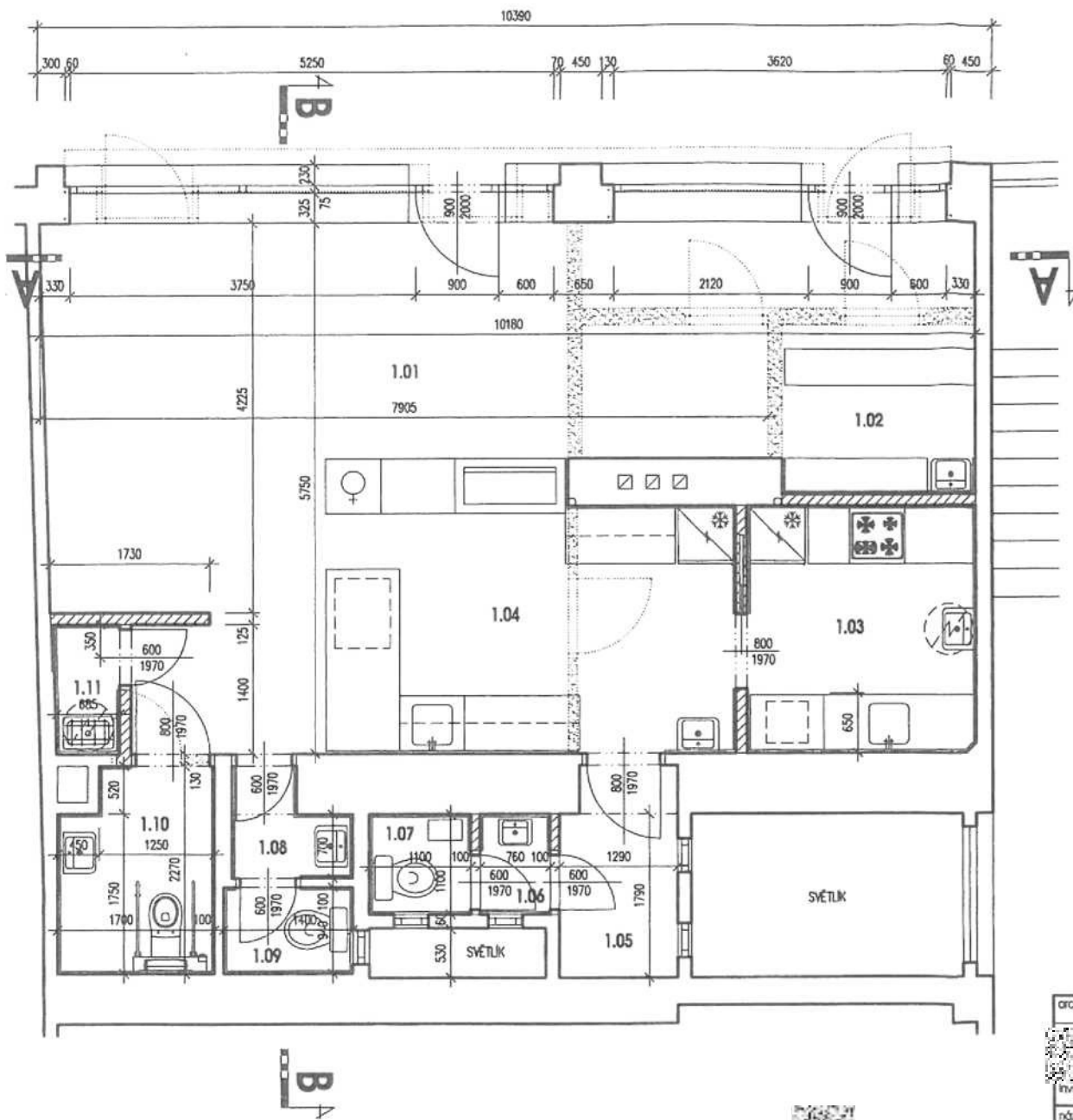


V Praze dne 25. 05. 2022


nájemce
Olena Vakij

přílohy: 1/ situační plány
2/ výpis ze živnostenského rejstříku
3/ doklad o složení peněžité jistoty
4/ plná moc




Níže podepsaní členové Zastupitelstva městské části Praha 4 potvrzují, že jsou v případě tohoto právního úkonu splněny podmínky uvedené v ustanovení § 43 zákona č. 131/2000 Sb. o hlavních městských částech.
V Praze dne 25. 05. 2022
čl.
místostarosta městské části Praha 4



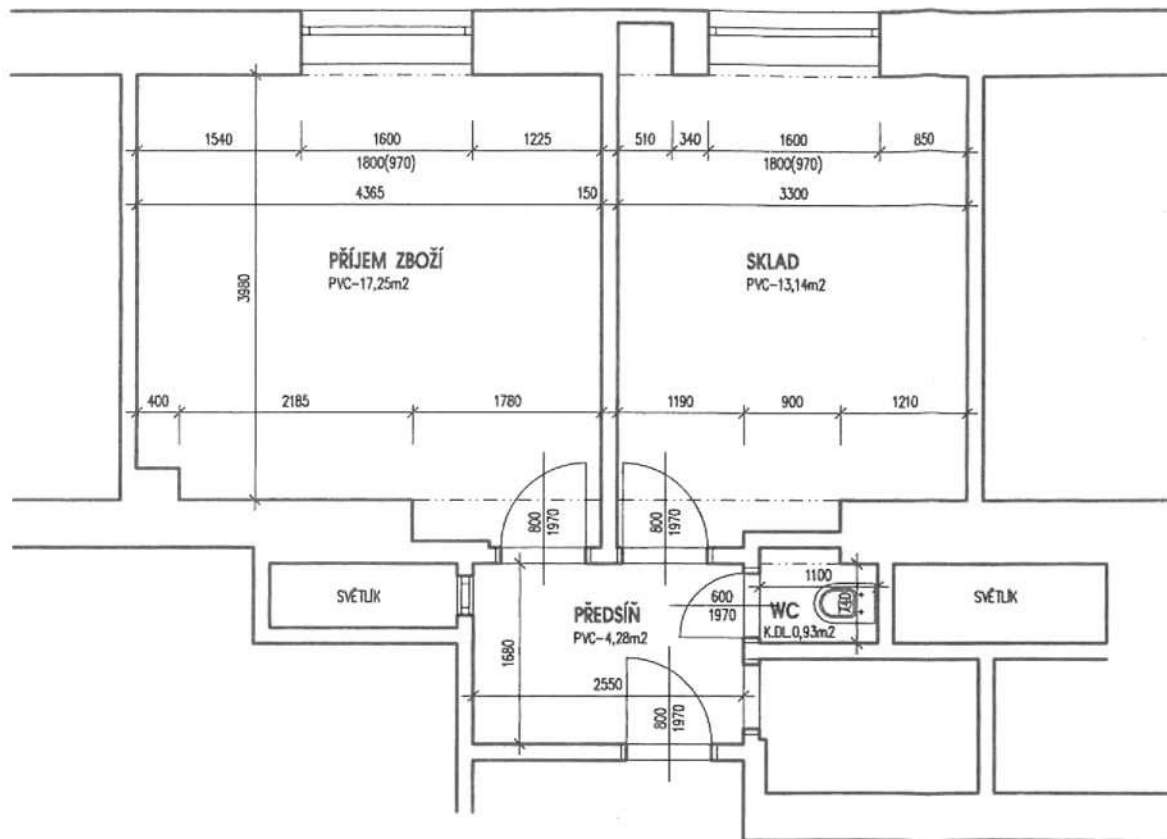
LEGENDA MÍSTNOSTÍ

OZN.	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA M ²	ÚPRAVY POVRCHŮ			POZNÁMKA
			PODLAHY	STĚNY	STROP	
1.01	KAVÁRNA	28,67	KERAMICKÁ DLAŽBA	OPR.OMÍTEK+MALBA	SDK+MALBA	
1.02	PRODEJ KVĚTIN	6,26	KERAMICKÁ DLAŽBA	OPR.OMÍTEK+MALBA	SDK+MALBA	
1.03	PŘÍPRAVNA	6,66	KERAMICKÁ DLAŽBA	OPR.OMÍTEK+MALBA	OPR.OMÍTEK+MALBA	KERAMICKÝ OBKLAD V=2000MM
1.04	BAR - ZÁPULTÍ	13,26	KERAMICKÁ DLAŽBA	OPR.OMÍTEK+MALBA	SDK+MALBA	
1.05	ŠATNA	2,87	KERAMICKÁ DLAŽBA	OPR.OMÍTEK+MALBA	OPR.OMÍTEK+MALBA	
1.06	PŘEDSÍŇKA	0,83	KERAMICKÁ DLAŽBA	OPR.OMÍTEK+MALBA	OPR.OMÍTEK+MALBA	
1.07	WC ŽEN., KOTEL EI	1,21	KERAMICKÁ DLAŽBA	OPR.OMÍTEK+MALBA	OPR.OMÍTEK+MALBA	KERAMICKÝ OBKLAD V=1500MM
1.08	PŘEDSÍŇKA	1,28	KERAMICKÁ DLAŽBA	OPR.OMÍTEK+MALBA	SDK+MALBA	KERAMICKÝ OBKLAD V=1500MM
1.09	WC MUŽI	1,31	KERAMICKÁ DLAŽBA	OPR.OMÍTEK+MALBA	SDK+MALBA	KERAMICKÝ OBKLAD V=1500MM
1.10	WC ŽENY, INVALIDI	3,62	KERAMICKÁ DLAŽBA	OPR.OMÍTEK+MALBA	SDK+MALBA	KERAMICKÝ OBKLAD V=1500MM
1.11	ÚKLID	0,98	KERAMICKÁ DLAŽBA	OPR.OMÍTEK+MALBA	SDK+MALBA	KERAMICKÝ OBKLAD V=1500MM

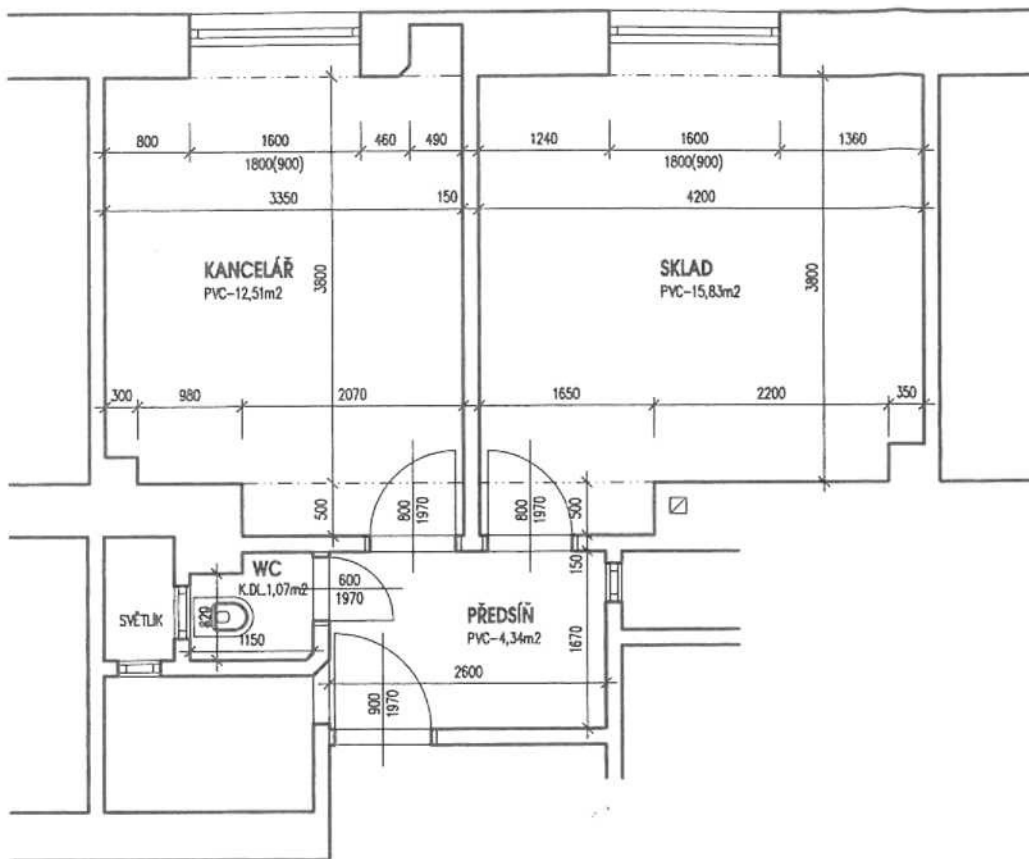
LEGENDA MATERIÁLŮ

-  STÁVAJÍCÍ KONSTRUKCE
-  VYBOURANÝ MATERIÁL
-  ZDIVO Z PÓROBETONOVÝCH PŘÍČKOVEK YTONG 125/249/599MM, 100/249/599MM
NA TENKOVĚSTVOU MALTY YTONG

architektonické řešení	technické řešení	projekt	
investor: OLENA VAKU, I.o.		č.zakázky:	
název objekta: STAVEBNÍ ÚPRAVY PŘÍZEMÍ OBÝTNÉHO DOMU - KAVÁRNA PRAHA 4 - Nusle, Nuselská č.p.1496/66		datum:	6 / 2019
část dokumentace: ARCHITEKTONICKO - STAVEBNÍ		stupeň:	D.S.P.
výkres: PŮDORYS PŘÍZEMÍ		č.dílů:	2 x A4
		měřítko:	1 : 50
		stav. objekt:	č.výkresu
			č.paré
			1 4



architektonické řešení	technické řešení	vrstev	projekt
Investor: OLENA VAKUJ, I.			č.zak.
název díka: STAVEBNÍ ÚPRAVY PŘÍZEMÍ OBYTNÉHO DOMU - KAVÁRNA PRAHA 4 - Nusle, Nuselská č.p.1496/66			datum: 6 / 2019
část dokumentace: ARCHITEKTONICKO - STAVEBNÍ			stupeň: D S P
č.díl: D.1.1.			formát: 2 x A4
výrost: PŮDORYS 1. SUTERÉNU			měřítko: 1 : 50
stav.objekt:		č.výkresu: 6	č.paní: 4



Investor: OLENA VAKUJ		Č.zakázky:	
název akce: STAVEBNÍ ÚPRAVY PRÍZEMÍ OBYTNEHO DOMU - KAVÁRNA PRAHA 4 - Nusle, Nuselská č.p.1496/66		datum: 6 / 2019	
číslo dokumentace: ARCHITEKTONICKO - STAVEBNÍ		stupeň: D S P	
č.dlu: D.1.1.		formát: 2 x A4	
výřez: PŮDORYS 2. SUTERÉNU		mříčka: 1 : 50	
		stav. objekt:	č.výřezu: 7
			č.paré: 4



Městská
část
Praha 10

STEJNOPIŠ



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10

Úřad městské části, odbor živnostenský
101 38 PRAHA 10-Vršovice, Vršovická 1429/68

Č. j.:

Sp. značka:



Výpis z živnostenského rejstříku

Jméno a příjmení: **Olena Vakič**
Rodné číslo: 
Datum narození:  1992
Adresa bydliště:  Praha 
Adresa sídla:  Praha 
Identifikační číslo osoby: 07417799

Živnostenské oprávnění č. 1

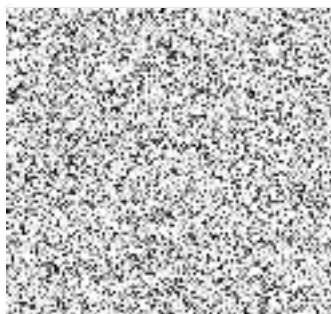
Předmět podnikání: **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**
Obory činnosti: **Výroba potravinářských a škrobářenských výrobků
Velkoobchod a maloobchod**
Vznik oprávnění: **30.08.2018**
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Živnostenské oprávnění č. 2

Předmět podnikání: **Hostinská činnost**
Vznik oprávnění: **04.02.2019**
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Úřad příslušný podle § 71 odst. 2 živnostenského zákona: **Úřad městské části Praha 17**

V Praze dne 05.02.2019



vedoucí živnostenského odboru



Výpisy

13.02.19 08:17

Stránka 1

			Majitel účtu
			Popis
Měna	Skupina účtů	BIC	
CZK	0		

Výpis	Datum	Početní zůstatek	
12	12.02.19		
Datum splatnosti	Datum zpracování	Účastní text / Účel platby / Příkazce / Příjemce / Zakaznická reference	Početní zůstatek
12.02.19	12.02.19	12.02.2019, Olena Vaki] <i>NP</i> KS:0 KOP	5 000,00
Příchozí úhrada 020			

Výpisy

07.04.22 07:41

Stránka 1

			Majitel účtu
			Popis
Měna	Skupina účtů	BIC	
CZK	0		

Výpis	Datum	Početní zůstatek	
27	06.04.22		
Datum splatnosti	Datum zpracování	Účastní text / Účel platby / Příkazce / Příjemce / Zakaznická reference	Početní zůstatek
06.04.22	06.04.22	06.04.2022, Olena Vaki] KS:0 KOP	68 293,00
Příchozí úhrada 020			
Debet celkem		Kredit celkem	Konečný zůstatek
0,00			



Městská část Praha 4
Irena Michalcová
starostka

V Praze dne 15.května 2019
Č.j.: OKAS/IM/42/19/OPR

PLNÁ MOC

Městská část Praha 4, se sídlem Antala Staška 2059/80b, Praha 4 – Krč, PSČ 140 46, IČ 00063584, zastoupená starostkou Irenou Michalcovou

zmocňuje na základě Usnesení Rady městské části Praha 4 č.10R-354/2019 ze dne 15.5.2019 Bc. Michala Hrozu, místostarostu městské části Praha 4,

aby po dobu výkonu funkce místostarosty městské části Praha 4 a po předchozím rozhodnutí příslušných orgánů městské části Praha 4 právně jednal jménem městské části Praha 4 v oblasti věcných práv a relativních majetkových práv, pokud je předmětem právního jednání nemovitost, a dále aby zastupoval městskou část Praha 4 před správními úřady v řízeních týkajících se nemovitostí. Zejména se jedná o kupní smlouvy, směnné smlouvy, smlouvy o výpůjčce, smlouvy darovací, smlouvy o právu stavby, smlouvy o zřízení věcného břemene, smlouvy o zřízení předkupního práva, dohody spoluvlastníků, smlouvy o nájmu, smlouvy o pachtu, smlouvy o stavebních úpravách nemovitosti uzavíraných s nájemcem či budoucím nájemcem, smlouvy o smlouvách budoucích, o změny a ukončení smluv, o zákaz zcizení, o zákaz zatížení, o prohlášení vlastníka, o souhlasy vlastníka, o návrhy a žádosti správním úřadům (např. návrh na vklad do katastru nemovitostí), o oznámení záměru hl. m. Praze rozhodnout o majetkoprávních úkonech.

Irena Michalcová
starostka městské části Praha 4

Plnou moc přijímám:

Bc. Michal Hroza
místostarosta městské části Praha 4