NÁJEMNÍ SMLOUVA

Smlouva číslo: SML-2017-10067
Č. j. ÚMČ Praha 15 13492/2017

kterou dne, měsíce a roku níže uvedeného uzavírají
podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
(dále také jako „**nájemní smlouva**" nebo „**smlouva**")

Městská část Praha 15
se sídlem Boloňská 478/1, 109 00 Praha 10 – Horní Měcholupy
zastoupená: **Milanem Wenzlem, starostou**
IČ: 00231355
DIČ: CZ00231355
bankovní spojení: ČS a.s.
číslo účtu: 069024-2000719399/0800
(dále jen „pronajímatel")

na straně jedné

a

Příjmení, jméno: [redacted]
Datum narození:
Bydliště:
Bankovní spojení :
Účet číslo :
(dále jen „nájemce")

na straně druhé

(oba dále jen jako „smluvní strany")

takto:

Nájemní smlouva

I.
Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem jednotky (nebytových prostor) č. 451/113, nacházející se v ulici Milánská, č. p. 451 - v obci Praha, k. ú. Horní Měcholupy, na pozemcích parc. č. 509/65, 509/66, 509/204, 509/209, vše zapsáno na LV č. 2882 vedeném u Katastrálního úřadu pro Hl. město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, se sídlem v Praze 8, Pod sídlištěm 1800/9.

2. V souladu s ustanovením § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů tímto městská část Praha 15 potvrzuje, že uzavření této „Smlouvy" schválila rada MČ Praha 15 svým usnesením č. **R-1318 ze dne 1. 3. 2017.**
Záměr zveřejněn na úřední desce ve dnech 20. 1. 2017 až 17. 2. 2017.

3. Předmět nájmu tvoří jednotka č. 451/113 - nebytový prostor, nacházející se v 1. NP, domu Milánská č. p. 451, se vstupem z domu- vyznačeno na situačním plánku, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí (dále jen „předmět nájmu").

4. Celková výměra pronajatého předmětu nájmu činí 43,00 m^2.

II.
Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem jeho užívání jako: **kancelář, sklad.**

2. Nájemce se zavazuje zajistit si případný souhlas se změnou užívání a užívat předmět nájmu pouze pro účel, stanovený v této smlouvě.

III.
Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu **určitou 5 let, a to ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.**

IV.
Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 3 této smlouvy za dohodnuté nájemné, 1300,-Kč/m^2/rok (slovy: jedentisíctřistakorunčeských). Celková výše ročního nájemného s vypočtením dle této sazby činí Kč 55900,00 (slovy: padesátpěttisícdevětsetkorunčeských). Nájem je dle ust. § 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 nájemné pronajímateli formou bezhotovostního převodu na účet, jehož číslo je uvedeno 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 $^1/_{12}$ ročního nájemného, vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce, za něž 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 2018 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. Doplatek odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným zvýšeným podle článku IV. odst. 3. této smlouvy za období od 1. 1. běžného roku do doby doručení nového výpočtového listu zaplatí nájemce bezhotovostním převodem ve prospěch účtu správce při nejbližším řádném termínu úhrady nájemného.

5. Nájemce se zavazuje upravené nájemné a doplatek nájemného platit v dohodnutých termínech.

V.
Úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (zejm. vodné, stočné, dodávku tepla) uvedené ve výpočtovém listu zálohovou částkou. Zálohová částka bude uvedena ve výpočtovém listu vystaveném správcem do 15 dnů po protokolárním převzetí předmětu nájmu. Výpočtový list se stane přílohou nájemní smlouvy. Částky uvedené ve výpočtovém listu jsou závazným podkladem pro úhradu služeb prostřednictvím správce.

2. Poplatky za služby podle výpočtového listu jsou splatné vždy společně s termínem platby nájemného. Vyúčtování zálohových plateb za služby zúčtuje pronajímatel nájemci za kalendářní rok v předepsaných lhůtách. Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení zálohy

3. Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení zálohy uvedené ve výpočtovém listu.

4. Úhrady za služby, které nejsou uvedeny ve výpočtovém listu, hradí nájemce přímo dodavatelům těchto služeb.

5. Pronajímatel a nájemce touto smlouvou současně sjednávají závazek nájemce složit na účet pronajímatele č.ú. 6015-2000719399/0800, vedený u ČS, a.s., variabilní symbol: číslo jednotky, jistotu ve výši 7584,00,- Kč, jako garanci plateb nájemného a jiných povinností s nájmem spojených. Při skončení nájmu vrátí pronajímatel jistotu nájemci, započte si přitom, příp. dluhy. Na úhradu této jistoty bude použita jistota složená v rámci výběrového řízení.

VI.
Závazková část

1. Nájemce přejímá předmět nájmu ve stavu, v jakém se ke dni nabytí účinnosti této smlouvy nachází.

2. Pronajímatel se zavazuje protokolárně odevzdat nájemci předmět nájmu ve lhůtě 15 dnů od nabýti účinnosti této smlouvy, nebylo-li smluvními stranami sjednáno jinak. O předání předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol, ve kterém se uvede zejména popis předmětu nájmu, jeho aktuální stav, popř. vady.

3. 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 a rušeni,

c) udržovat čistotu a pořádek v předmětu nájmu,

d) před zahájením provozu osadit v předmětu nájmu vodoměr a elektroměr, není-li dohodnuto jinak,

e) provádět na své vlastní náklady běžnou údržbu a drobné opravy na 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),

f) řádně a včas platit nájemné dle čl. IV. této smlouvy,

g) na žádost pronajímatele, resp. správce, umožnit v nezbytném rozsahu prohlídku a revizi předmětu nájmu, jakož i přístup k i do předmětu nájmu za účelem kontroly, stavu a způsobu užívání,

h) plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovi na základě právních předpisů a úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení,

i) bezodkladně hlásit pronajímateli, resp. správci, všechny vady vážnějšího charakteru, změny a okolnosti na předmětu nájmu, které by mohly způsobit pronajímateli škodu,

j) v předmětu nájmu dodržovat hlukové limity dle platné právní úpravy a noční klid,

k) na předmětu nájmu plnit povinnosti původce odpadů, dle ust. § 16 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění. Nejpozději do 3 dnů 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.), udržovat čistotu kolem místa nájmu cca 2 m všemi směry,

l) při skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat/odevzdat pronajímateli, resp. správci, ve stavu v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. O předání předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol, ve kterém bude uveden zejména popis předmětu nájmu, jeho aktuální stav, popř. vady.

4. Nájemce je povinen:

a) pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda, příp. odstranit veškeré vady na předmětu nájmu, které způsobil nájemce, jeho zaměstnanci nebo ostatní osoby prodlévající v předmětu nájmu se souhlasem nájemce, popř. nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu,

b) umožnit pronajímateli, resp. správci, vstup do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jeho užívání, provedení potřebné opravy nebo údržby předmětu nájmu, apod. Je-li nezbytné zabránit škodě (např. havárie, požáru na předmětu nájmu apod.), ke vstupu je pronajímatel, resp. správce, oprávněn i v nepřítomnosti nájemce.

5. Nájemce nesmí zřídit třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo, podnájem, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že bude nájemce žádat o souhlas ke zřízení užívacího práva, předloží pronajímateli v jednom výtisku podnájemní smlouvu. Úhrada za užívací právo přitom nebude převyšovat nájemné.

6. Nájemce je oprávněn provádět daňové i účetní odpisy investičních prostředků vložených do pronajatých prostor v souladu s předchozími odstavci po celou dobu trvání této smlouvy, přičemž se pronajímatel zavazuje, že o investiční prostředky vložené do technického zhodnocení nezvýší vstupní cenu pronajatého majetku.

7. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a rozhodnutí příslušného stavebního úřadu nesmí nájemce na předmětu nájmu provádět změny, nebo pro jeho zamýšlené užívání 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 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.

8. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu nákladů, které vloží do předmětu nájmu. Nájemce souhlasí, že mu nevzniká vůči pronajímateli žádný nárok na úhradu výše uvedených nákladů ani jejich částí.

9. Nepředá-li nájemce při ukončení nájmu vyklizený předmět nájmu pronajímateli dle odst. 3 písm. l) tohoto článku, je pronajímatel oprávněn překonat překážky bránící vstupu do předmětu nájmu a vstoupit zde za přítomnosti notáře či exekutora, který o tom napíše zápis. Předmět nájmu je poté pronajímatel oprávněn vyklidit na náklady a nebezpečí nájemce a věci na předmětu nájmu se nacházející uskladnit. O místě uskladnění zašle pronajímatel nájemci písemné oznámení s tím, že nájemce je povinen si uskladněné věci převzít nejpozději do 10 pracovních dnů od obdržení příslušného oznámení o uskladnění. Nepřevezme-li nájemce věci v uvedené lhůtě, je pronajímatel oprávněn uskladněné věci prodat. Výtěžek z prodeje bude po započtení pohledávek pronajímatele vůči nájemci poukázán nájemci bez zbytečného prodlení. Pro odstranění jakýchkoliv pochybností nájemce prohlašuje, že jakékoliv věci nacházející se ke dni skončení této nájemní smlouvy v předmětu nájmu, jsou ve vlastnictví nájemce.

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 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, 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 lhůty počínají běžet od prvého dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

4. Výpověď bude druhé smluvní straně doručena do vlastních rukou na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, případně na jinou adresu oznámenou dle odst. 5 věty druhé.

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. (Výpověď, písemnost, výzva, oznámení, to vše pro účel úpravy doručování dále jen jako „zásilka".)

6. Nebyl-li pronajímatel nebo nájemce na adrese uvedené v této smlouvě případně na jiné adrese oznámené dle odst. 5 věty druhé zastižen, nebo v případě, že si zásilku odmítne převzít, a jedná-li se o zásilku doručovanou do vlastních rukou, zásilka se prostřednictvím poštovního doručovatele uloží na poště a o uložení se adresát uvědomí vhozením oznámení o uložení takové zásilky do jeho poštovní schránky, které provede poštovní doručovatel. Nevyzvedne-li si adresát takovou zásilku do deseti kalendářních dnů od jejího uložení na poště, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se účastník o doručení nedozvěděl.

7. V případě zásilek, které se nedoručují do vlastních rukou, vhodí poštovní doručovatel zásilku do poštovní schránky adresáta na adrese uvedené v této smlouvě, případně na jiné adrese, oznámené dle odst. 5 věty druhé. Vhozením uvedené zásilky do poštovní schránky adresáta se zásilka považuje za doručenou.

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,- Kč (slovy: 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 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 zaplaceno 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,- Kč (slovy: třista korun českých),

d) za nedodržení každé další podmínky stanovené touto smlouvou 1000,- Kč (slovy tisíc korun českých) za každý den, v němž bude toto porušení trvat,

e) za porušení povinnosti oznámit místo doručování korespondence podle čl. VII. odst. 5 věty druhé je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč (slovy: sto korun českých) za každý i jen započatý den prodlení se splněním této povinnosti, v němž bude toto prodlení 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. 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.

2. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, a ostatními obecně závaznými právními předpisy.

3. Majetkové sankce sjednané v této smlouvě se nijak netýkají nároků pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci.

4. Nájemce byl seznámen s tím, že předmět nájmu není hlídán a pojištěn. Na vzniklé škody se nevztahuje § 2945 občanského zákoníku, v platném znění, nájemce uplatní příp. pojistné plnění v rámci svého vlastního pojištění.

5. S výjimkou věcí uvedených v této smlouvě se nájemce obrací v ostatním na správce.

6. 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 jejich částí.

7. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran formou písemných dodatků k této smlouvě, podepsaných oběma smluvními stranami, nebo formou písemných oznámení pronajímatele nájemci týkajících se nájemného k této smlouvě dle čl. IV. odst. 3 této smlouvy.

8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem protokolárního předání předmětu nájmu nájemci.

9. Pokud nedojde k uzavření smlouvy o zajištění potřebných úprav anebo k převzetí prostorů ve lhůtách dle článku VI. této smlouvy, tato smlouva zaniká.

10. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES), která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu.

11. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

12. Tato smlouva byla vyhotovena ve 4 stejnopisech o 8 stranách textu a 3 přílohách, z nichž nájemce obdrží 1 stejnopis a pronajímatel, resp. správce, obdrží 3 stejnopisy.

13. Účastníci smlouvy výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetli, že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána v tísni, nebo za nápadně nevýhodných podmínek.

14. 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.

15. Nájemce prohlašuje, že mu při podpisu této smlouvy byla pronajímatelem předána kopie průkazu energetické náročnosti budovy v souladu se zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, která je přílohou č. 3 této smlouvy a její nedílnou součástí.

Příloha č. 1 - Situační plánek
Příloha č. 2 – Výpočtový list
Příloha č. 3 - Průkaz energetické náročnosti budovy

V Praze dne 20. 3. 2017

V Praze dne 20.03.2017

Za pronajímatele:

[redacted]

Mgr. Aleš Cejnar, MPA
tajemník, pověřený vedením OM ÚMČ Praha 15
na základě zmocnění k podpisu této
smlouvy dle usnesení
Rady MČ Praha 15 R-1318 ze dne 01.03.2017

Za nájemce:

[redacted]

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 15