

číslo smlouvy: 8635/2022

Účastníci

1. **Městská část Praha 17**
se sídlem Žalanského čp. 291/12b, Praha 17 - Řepy, PSČ 16302, IČ: 00231223
bank. spojení: ČSOB Praha 1, č.účtu: 400 890 903/0300
zastoupená na základě Příkazní smlouvy č. 2013/0313 ze dne 3. prosince 2013
OPTIMIS, spol. s r.o.,
se sídlem Bendova čp. 1121/5, 163 00 Praha 17 – Řepy, IČ: 63982412
zastoupená jednatelem panem Pavlem Maxou (dále jen „správce“)

dále jen „pronajímatel“

a

2. **Šádí Abu D a y e h, IČ:88292681**
sídlo: Hevlínská 497/7, 155 21, 155 21, Praha 5 - Zličín

dále jen „nájemce“

uzavírají dnešního dne podle § 2302 an. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Čl. I.

Předmět smlouvy

1. Hlavní město Praha je výlučným vlastníkem prostoru č. ■■■ v domě č.p. 1223, v Praze 6 - Řepích. Tento prostor byl Statutem hlavního města Prahy svěřen Městské části Praha 17, která je oprávněna nakládat s ním způsobem uvedeným v této smlouvě.
2. Předmětem smlouvy je nájem prostoru sloužícího k podnikání specifikovaného v bodu 1 (dále jen „prostor“ a s ním spojené poskytování služeb.
3. O předání a převzetí prostoru se sepíše předávací protokol. Obsahem předávajícího protokolu je i jmenovitý seznam movitých věcí ve vlastnictví pronajímatele, pokud se nacházejí v předmětu nájmu na základě této nájemní smlouvy.

Čl. II.

Specifikace předmětu nájmu a účel nájmu

1. Pronajímatel v domě uvedeném v čl. I. této smlouvy přenechává nájemci k užívání dále uvedený prostor.
2. Specifikace prostoru:
druh: prodejna ostatní
podlaží: 1. nadzemní
počet místností: 4
celková výměra: 28,10 m²

3. Prostor se pronajímá za účelem: prodejna vín bez konzumace na místě a bez posezení (pouze s ochutnávkou stáčených sudových vín)
4. Prostor je kolaudován jako: prodejna vín bez konzumace na místě a bez posezení (pouze s ochutnávkou stáčených sudových vín)
(21.9.2010 ÚMČP17 017174/2009/VYS/Ha)

Čl. III. Doba nájmu

Smlouva o nájmu se uzavírá **na dobu neurčitou**, počínaje dnem podpisu obou smluvních stran.

Čl. IV. Nájemné a úhrada za služby poskytovaná s nájmem, podmínky splatnosti

1. Nájemné se sjednává ve výši: **2.746,17 Kč /m²/rok**

Nájemné

ročně 77.172,- Kč

měsíčně 6.431,-Kč

2. Úhrada za služby se sjednává měsíčně zálohově takto:

Poskytované služby

záloha za vodné, stočné ■■■, -Kč

záloha za ÚT ■■■, -Kč

záloha za TUV ■■■, -Kč

záloha za odvoz a likvidaci směsného odpadu ■■■, -Kč

záloha za ostatní služby ■■■, -Kč

Celkem za poskytovaná plnění

3. Celková měsíční úhrada za nájem a služby činí:

Nájem 6.431,-Kč

Služby 1.355,-Kč

Celkem měsíčně 7.786,-Kč

4. Nájemce si bude sám zajišťovat následující dodávky nebo služby:

- **zajištění dodávky elektrické energie prostřednictvím osazeného vlastního elektroměru**

5. Pronajímatel bude zajišťovat prostřednictvím správce objektu servis a opravy basicích přístrojů, hydrantů, náklady s tím spojené budou přeučtovány jednou ročně nájemci v rámci ročního zúčtování služeb.

6. Pronajímatel bude zajišťovat odvoz a likvidaci směsného odpadu, náklady s tím spojené budou přeučtovány nájemci formou záloh.

7. Pronajímatel bude nájemci zajišťovat na vlastní náklady čištění výkladů od grafiti.

8. Úhrada měsíčního nájemného a služeb dle bodu 3. tohoto článku smlouvy je splatná nejpozději poslední den příslušného měsíce a to na účet pronajímatele vedený u ČSOB Praha 1, č. účtu: **400 890 903/0300** pod variabilním symbolem: **1223312002**.

9. Při prodlení nájemce s placením úhrad za nájem a za poskytované služby je nájemce povinen uhradit pronajímateli úroky z prodlení. Výši úroku z prodlení stanoví právní předpis.
10. Výši záloh za služby dle bodu 3. tohoto článku může pronajímatel upravit podle skutečných nákladů a cenových vlivů, což bude řešeno změnou výpočtového listu, který se stane novou přílohou této smlouvy. Pronajímatel jedenkrát ročně provede vyúčtování zálohových plateb služeb. Přepjatky a nedoplatky vyplývající ze zúčtování úhrad za služby jsou splatné podle příslušných předpisů. Námitky k vyúčtování musí nájemce uplatnit písemně pronajímateli ve stanovené lhůtě.
11. Účastníci této smlouvy se dohodli, že pronajímatel může výši nájemného počínaje od 1. července roku následujícího po podpisu této nájemní smlouvy každoročně upravovat o částku až do výše odpovídající roční míře inflace oficiálně vykázané ČSÚ za předešlý kalendářní rok.

Čl. V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

- a) protokolárně převzít prostor ke dni zahájení nájmu podle této smlouvy, nejpozději však do 30 dnů ode dne podpisu této smlouvy,
- b) udržovat převzatý prostor ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu platnosti této smlouvy a provádět vlastním nákladem jejich běžnou údržbu. Nájemce zároveň potvrzuje převzetí tohoto prostoru bez jakýchkoliv nároků vůči pronajímateli a bere na vědomí shora uvedený (čl. II. odst. 4) kolaudační účel. V případě, že nájemní smlouva bude uzavřena s tím, že nájemce bude prostor užívat za jiným účelem, než který je dán kolaudací, zajistí na své náklady vše potřebné k tomu, aby prostor užíval v souladu se stavebním zákonem a ostatními právními a jinými předpisy. Pronajímatel nenesе žádnou odpovědnost za zajištění výše uvedeného, veškerá rizika s tím spojená nese nájemce.
- c) užívat prostor v souladu s touto smlouvou a k účelu stanoveného v čl. II. odst. 3 této smlouvy,
- d) dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy v objektu,
- e) dodržovat provozní dobu v rozsahu nejvýše od 6.00 hodin do 20.00 hodin,
- f) umožnit pronajímateli v nezbytně nutném rozsahu vstup do jím užívaných prostor, zejména za účelem zjištění stavu a užívání v souladu s touto smlouvou, pro přístup k vnitřním instalacím za účelem revize hasicích přístrojů a hydrantů, odečtu a instalace měřicí techniky (vodoměrů a IRTN) a to zpravidla - mimo případů nutné potřeby vstupu zejména při havarijních situacích - po předchozím oznámení potřeby vstupu písemně nebo ústně alespoň jeden den předem,
- g) zamezit nežádoucí manipulaci s rozvody STA,
- h) zamezit odstranění či poškození pásky se značením sloužícím osobám s omezenou schopností orientace z prosklených ploch (stěn a dveří) prostoru,
- i) stavební a stavebnětechnické úpravy provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a to na základě písemné žádosti včetně specifikace těchto úprav. Tuto žádost podá prostřednictvím správcovské firmy pronajímateli,
- j) zajišťovat na svoje náklady drobné opravy a běžnou údržbu pronajatého prostoru,
- k) oznámit pronajímateli prostřednictvím správcovské firmy bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání pronajatého prostoru,
- l) nahradit škodu, kterou přímo nebo v souvislosti s užíváním prostoru způsobil pronajímateli nebo třetím osobám,
- m) oznamovat pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny změny svého zápisu v obchodním rejstříku nebo změnu živnostenského oprávnění či v jiném veřejném seznamu,
- n) ukládat směsný odpad do společného kontejneru umístěného na stanovišti kontejnerů pro dům čp. 1223.
- o) řešit likvidaci nájemcem vyprodukovaného odpadu, který musí být likvidován separátně, v souladu s platnými předpisy a v případě, že bude docházet ke vzniku takového odpadu, předat správcovské firmě kopii uzavřené smlouvy jménem uživatele na odvoz odpadu.

2. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce je oprávněn umístit na domě, v němž se nachází pronajatý prostor, označení svojí provozovny a reklamu, avšak pouze v souladu s pravidly, která budou určena architektem, a po odsouhlasení místa a vzhledu reklamy pronajímatelem (resp. správcem domu).
4. Nájemce souhlasí s tím, že pokud nevyklidí prostor ani do patnácti kalendářních dnů po skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit tento prostor na náklady nájemce, veškeré movitosti nájemce, které se nacházejí v předmětu nájmu, uložit do náhradních skladových prostor a vyúčtovat nájemci náklady s tím spojené, tj. zejména dopravné a skladné.
5. Pronajímatel je povinen:
 - a) odevzdat nájemci prostor sloužící k podnikání ke dni zahájení nájmu podle této smlouvy,
 - b) zabezpečovat řádně služby, jejichž poskytování je s užíváním prostoru spojeno a je zakotveno v této smlouvě.
6. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech, a na ostatních zařízeních daného prostoru a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Řádné pojištění odpovědnosti nájemce za způsobené škody a za škody na jeho věcech umístěných v předmětu nájmu je věcí nájemce.

Čl. VI. Skončení nájmu

1. Pro skončení nájmu platí příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Dále se smluvní strany dohodly, že pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu ve zkrácené výpovědní lhůtě čtrnácti kalendářních dnů počítané od doručení písemné výpovědi s udáním důvodu, poruší-li jedna ze smluvních stran své povinnosti vyplývající z této smlouvy zvláště hrubým způsobem. Za tyto případy se považuje zejména když:
 - a) nájemce neuhradí včas a v plné výši nájemné a úhradu za služby, příp. vyúčtování zálohových plateb dle čl. IV smlouvy,
 - b) nájemce poruší své povinnosti stanovené v čl. V odst. 1 písm. a), b), c) a odst. 2 smlouvy,
 - c) nájemce neskončí stavební úpravy ve lhůtě stanovené v čl. VII odst. 2 smlouvy,
 - d) nájemci bylo odebráno živnostenské oprávnění k provozování činnosti vyplývající z této smlouvy nebo sídlo či místo podnikání nájemce bylo přesunuto za hranice České republiky,
 - e) na nájemce byl prohlášen konkurs,
 - f) nájemce nesplnil svou povinnost vyplývající ze zákona nebo z této smlouvy ani po marné písemné výzvě zaslané pronajímatelem,
 - g) pronajímatel poruší své povinnosti stanovené v čl. V odst. 5 písm. a), b) smlouvy.
3. Pronajímatel prostřednictvím správcovské firmy po skončení nájmu převezme prostor a sepíše s nájemcem předávací protokol.
4. Svévolné opuštění předmětu nájmu ze strany nájemce nebo jeho předání např. jen odevzdáním klíčů bez předchozí prohlídky předmětu nájmu a podpisu předávacího protokolu nemá účinky předání a nájemce je povinen nadále hradit nájemné a úhradu za poskytované služby.
5. Při skončení nájmu prostoru se nájemce zavazuje prostor předat ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně s odborně provedenými, a tam, kde to vyžaduje stavební zákon, i zkolaudovanými úpravami, k nimž měl prokazatelný souhlas vlastníka prostoru. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou prostoru, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí

nájemce nejpozději k termínu předání prostoru. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu pronajímatelem správce na náklad nájemce. Nájemce se vzdává nároků nároku na úhradu za případné zhodnocení nemovitosti. To platí, pokud se nájemce s pronajímatelem do dne skončení nájmu písemně nedohodnou jinak.

Čl. VII. Zvláštní ujednání

1. Nájemce je povinen podle pokynů pronajímatele na vlastní náklady zajistit stavební úpravy pronajatého prostoru tak, aby tento prostor byl stavebně určený k provozování činnosti stanovené v čl. II. této smlouvy. Během stavebních prací, ke kterým je třeba elektrická energie nebo voda, nesmí pro stavební práce používat elektrickou energii a vodu ze společných prostor domu.
2. Stavebními úpravami nesmí nájemce obtěžovat ostatní uživatele v domě nadměrným hlukem, prachem, výpary a musí dodržovat noční klid a příslušné právní předpisy. Pokud nájemce neskončí stavební úpravy do 60 dnů od podepsání této smlouvy, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět v souladu s čl. VI odst. 2 smlouvy, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak
3. Pokud to vyžaduje způsob užívání pronajatého prostoru nájemcem, je jeho povinností dále zajistit souhlas MěHS pro Prahu 17 a HZS, včetně případné rekolaudace z odboru výstavby Úřadu Městské části Praha 17.
4. Nájemce není oprávněn umísťovat reklamy a vývěsní štíty bez písemného souhlasu pronajímatele a případného posouzení Odboru životního prostředí a dopravy Úřadu Městské části Praha 17.
5. Ve všech věcech týkajících se práv a povinností pronajímatele je nájemce povinen se obracet na správce domu uvedeného v záhlaví této smlouvy.
6. Pronajímatel a nájemce se dohodli na smluvní pokutě, a to v případě porušení čl. V odst. 1 písm. b), c) ve výši 5.000,- Kč a ve výši 1.000,-Kč za každý den nepředání prostoru po skončení nájmu. Touto smluvní pokutou není dotčeno právo na náhradu škody, které by vzniklo v příčinné souvislosti s touto smlouvou.
7. Nájemce je povinen oznámit nejpozději do patnácti kalendářních dnů pronajímateli, resp. správci domu, veškeré změny důležitých skutečností (zejména změnu bydliště nebo sídla, bankovního účtu, statutárních orgánů, předmětu podnikání, ztrátu živnostenského oprávnění, prohlášení konkursu apod.), které mohou ovlivnit úkony směřující ke změně práv a povinností stran této smlouvy. Nájemce se nemůže dovolávat neplatnosti úkonu pronajímatele v případě porušení této oznamovací povinnosti.
8. Veškeré zásilky bude pronajímatel doručovat na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy, neuvedl-li nájemce odlišnou adresu pro doručování písemností.
9. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu.
10. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

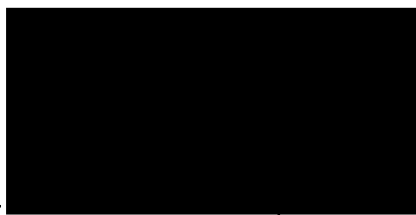
11. Pronajímatelem MČ Praha 17 nebude vydáván souhlas s umístěním sídla podnikání právnické osoby v prostorách sloužících k podnikání, vyjma případů hodných zvláštního zřetele, zejména pro právnické osoby založené MČ Praha 17 a zdravotnická zařízení.

Čl. VIII. Závěrečná ustanovení

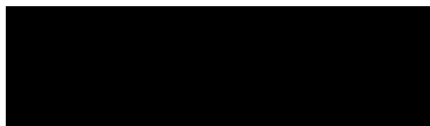
1. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami výslovně neupravené touto smlouvou zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, jakož i ostatními souvisejícími právními předpisy.
2. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
3. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních. Správce, nájemce a pronajímatel obdrží po jednom vyhotovení.
4. Svým níže uvedeným vlastnoručním podpisem nájemce stvrzuje, že se seznámil se stavem pronajatého prostoru, a prohlašuje, že prostor je způsobilý a vhodný pro plnění účelu, pro které byl pronajat podle této smlouvy.
5. Přílohou této smlouvy je:
 - č. 1. Půdorys prostoru
 - č. 2. Výpočtový list
6. Podle ustanovení § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, se konstatuje, že uzavření této smlouvy schválila Rada městské části Praha 17 na svém 116. zasedání dne 8.6.2022, usnesením č. 000188/2022.

V Praze dne 8 - -08- 2022


V Praze dne 8 - -08- 2022

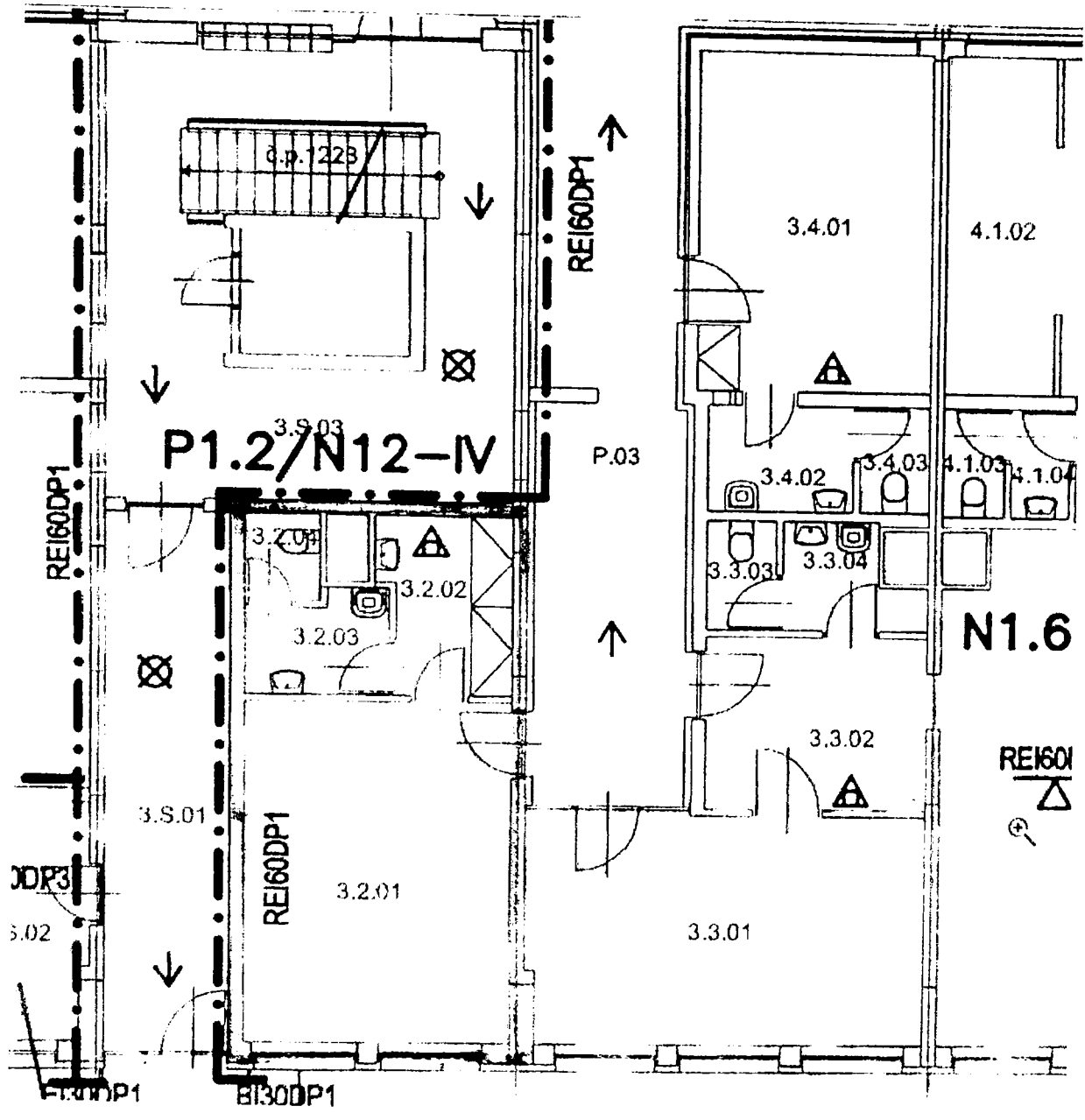


OPTIMIS spol/s r.o.
Pavel M a x a
jednatel



Šádí Abu D a y e h

Vypracovala: 



Výpočtový list platný od 09.2022

Uživatel	
Jméno	Šadí Abu Dayeh
IČO	88292681
DIČ	
Plátce DPH	Ne
Bankovní spojení	
[REDACTED]	
Email	[REDACTED]
Mobil	[REDACTED]

Bankovní spojení pronajímatele	400890903/0300
Variabilní symbol 1223312002	Adresa prostoru
Nebytový prostor prodejna ostatní	MAKOVSKÉHO 1223/23
Číslo prostoru [REDACTED]	163 00 PRAHA 17
Smlouva @ 8635/2022	Platnost smlouvy Od 01.09.2022 na dobu neurčitou
Splatnost 30.09.2022	Podání výpovědi
Doba placení Měsíční	Penalizace Urok z prodlení (n.v.351/2013)
Druh vztahu Nájemce	Počet osob 1
Výpočet nájemného Dohodnutá sazba za m2 (prostor)	Roční sazba za m2 2 746,17
Plocha pro náj. 28,10 m2	Roční nájemné 77 167,38 Kč
Topení dálkové	Směrné číslo (120/2011) 56
Podlaží 0	Výtah N
Tech. stav	Počet místností 4

Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Částka Kč	Výpočet	Os.	Platba
Nájemné	6 431,00	V Dohoda za m2(-KP)		Platební příkaz
Vodné stočné	[REDACTED] 00	S Dohoda za osobu	1	Platební příkaz
Teplo	[REDACTED] 00	S Stanoveno		Platební příkaz
Teplá voda	[REDACTED] 00	S Dohoda za osobu	1	Platební příkaz
Popelnice	[REDACTED] 00	S Dohoda za osobu	1	Platební příkaz
Ostatní služby 2	[REDACTED] 00	S Stanoveno		Platební příkaz
<i>Nájemné celkem</i>	<i>6 431,00</i>			
<i>Služby celkem</i>	<i>1 355,00</i>			
Měsíční předpis celkem	7 786,00			
Platební příkaz	7 786,00			

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy. Při platbě na účet vždy uvádějte variabilní symbol prostoru! V případě pozdní platby bude účtován sankční poplatek "Urok z prodlení (n.v.351/2013)" dle nájemní smlouvy.

.....
Pronajímatel

PRAHA 6 - ŘEPY dne 04.08.2022

[REDACTED]
Uživatel

[REDACTED]
Správce