

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená dle ustanovení § 2302 a souvisejících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
(dále jen „*občanský zákoník*“)

Článek I. Smluvní strany

Pronajímatel: **městská část Praha 12**
zastoupená: **PhDr. Danielou Rázkovou**, starostkou
sídlem: Písková 830/25, 143 00 Praha 4 – Modřany
IČO: 00231151
DIČ: CZ00231151
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
číslo účtu: *****
VS pro platbu jistoty: 0121000233
VS pro platby nájemného: 0221000233
číslo účtu pro platby služeb: *****
VS: pro platby služeb: 0321000233
(dále jen „**pronajímatel**“)
na straně jedné

a

Nájemce: **Jakub Krejčů**
sídlem: *****
č.ú.: *****
Doručovací adresa:
Ke Kapličce 1573/6, 143 00 Praha 4 - Modřany
(dále jen „**nájemce**“)
na straně druhé

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb., hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, oprávněn nakládat s předmětem nájmu uvedeným v čl. III. odst. 1. této smlouvy jako vlastník.
2. Pronajímatel zveřejnil v souladu s ustanovením § 36 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, záměr pronájmu prostoru sloužícího podnikání uvedeného v čl. III. odst. 1. této smlouvy na úřední desce ve dnech 15.6.2016 až 18.7.2016.

Článek III. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je prostor sloužící podnikání, který se nachází v 1. NP a 2. NP budovy č. p 1541 o celkové výměře 129 m². Budova č. p. 1541 v ul. K Vltavě, Praha 4 –

Modřany, je součástí pozemku parc. č. 4400/679 v k. ú. Modřany, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 124 m² (dále jen „předmět nájmu“).

2. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu a nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné uvedené v čl. VI. této smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s faktickým a právním stavem předmětu nájmu a že tento po provedené rekonstrukci bude odpovídat účelu uvedenému ve smlouvě.

Článek IV. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem prodeje potravin a rychlého občerstvení.
2. Nájemce prohlašuje, že v předmětu nájmu bude provozovat pouze činnosti dle odstavce prvního a že je k těmto činnostem oprávněn.
3. Jiné činnosti je nájemce oprávněn v předmětu nájmu provozovat pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Článek V. Doba nájmu, výpověď smlouvy a skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, počínaje dnem 1.9.2016.
2. Smluvní strany mohou vypovědět tuto smlouvu v tříměsíční výpovědní době bez udání důvodu. Tímto je vyloučen § 2312 občanského zákoníku.
3. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době, dojde-li ze strany nájemce k porušení jeho povinností vůči pronajímateli, a to zejména tím, že:
 - přestože jej pronajímatel písemně vyzval k nápravě, je nájemce po dobu delší než 30 dnů v prodlení s placením nájemného,
 - přestože jej pronajímatel písemně vyzval k nápravě, nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s dohodnutým účelem,
 - nájemce podnajíá předmět nájmu nebo jeho část bez písemného souhlasu pronajímatele.
4. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
5. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu pronajímatele nebo nájemce uvedenou v záhlaví smlouvy. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy na straně nájemce, je povinen toto ihned, tj. nejpozději do 5 dnů, písemně oznámit pronajímateli.

Článek VI. Nájemné

1. Roční nájemné činí **210.000 Kč** (slovy: dvěstědesettisíckorun českých).
2. Měsíční nájemné činí **17.500 Kč** (slovy: sedmnácttisícpětsetkorun českých).

3. **Smluvní strany se dohodly na snížení měsíčního nájemného na částku 1.000 Kč (slovy: jedentisíckorun českých), a to pouze po dobu rekonstrukce předmětu nájmu za účelem jeho uvedení do souladu s účelem nájmu, maximálně však po dobu 5 měsíců od nabytí účinnosti nájemní smlouvy, tj. do 28.2.2017. Ukončení rekonstrukce doloží nájemce soupisem a oceněním provedených prací společně s kopiemi příslušných faktur a kolaudačním souhlasem se změnou užívání, vydaným odborem výstavby ÚMČ Praha 12, a to do 5 dnů po nabytí právní moci kolaudačního souhlasu.**
4. Nájem je podle ustanovení § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozen od DPH.
5. **Nájemné je splatné předem vždy do 10. dne příslušného měsíce** buď bankovním převodem na účet pronajímatele č. ***** s uvedením variabilního symbolu „0221000233“ nebo v hotovosti do pokladny Úřadu městské části Praha 12, Písková 830/25, Praha 4 – Modřany. Nájemné se považuje za zaplacené dnem, kdy byla částka připsána na účet pronajímatele.
6. Nájemce před podpisem této smlouvy složí v souladu s ust. § 2254 občanského zákoníku peněžní jistotu ve výši tříměsíčního nájemného, tj. celkem **52.500 Kč** (slovy: padesát dvatisíc pět set korun českých) na účet pronajímatele č. ***** s uvedením variabilního symbolu „0121000233“. Uhrazení peněžní jistoty doloží nájemce příslušným pokladním dokladem. Peněžní jistota bude při ukončení nájemního vztahu použita na zajištění pohledávek pronajímatele vůči nájemci nebo též na úhradu případných škod způsobených nájemcem. Pokud nebude peněžní jistota použita k žádnému z uvedených účelů, bude nájemci vrácena do 10 pracovních dnů ode dne protokolárního předání pronajatého prostoru pronajímateli.
7. V případě, že se nájemce dostane do prodlení s plněním peněžitého závazku či jeho části, je povinen uhradit pronajímateli z dlužné částky úroky z prodlení ve smyslu nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky.
8. Pronajímatel je oprávněn jednostranně výměrem upravit výši nájemného, o částku odpovídající roční míře inflace stanovené Českým statistickým úřadem za předcházející rok. Tato úprava výše nájemného se provádí automaticky bez potřeby vyhotovení písemného dodatku k této smlouvě. Pronajímatel o této úpravě písemně uvědomí nájemce.

Článek VII.

Služby související s nájmem a jejich úhrada

1. Dodávky elektrické energie a odvoz odpadků je nájemce povinen si zajistit samostatnými smlouvami s příslušnými dodavateli těchto služeb. Měření elektrické energie je zajištěno osazením fakturačního elektroměru a spotřeba je hrazena přímo dodavateli elektřiny na základě smlouvy mezi nájemcem a dodavatelem.
2. Zřízení telekomunikačních služeb je na vůli nájemce a na jeho náklady.
3. Na dodávky plynu, vodného a stočného a odvod srážkových vod bude nájemce pronajímateli podle přílohy č. 1/S, která je nedílnou součástí této smlouvy, hradit roční zálohu ve výši **63.900 Kč** (slovy: šedesát třítisíc devět set korun českých). Záloha bude hrazena v měsíčních splátkách ve výši **5.325 Kč** (slovy: pět tisíc třístadvacet pět korun českých), vždy do 10. dne příslušného měsíce převodem přímo na účet pronajímatele č. ú. ***** s uvedením variabilního symbolu „0321000233“.

4. Zálohy jsou zúčtovatelné. Vyúčtování bude prováděno v souladu s termíny stanovenými pro vyúčtování jednotlivými dodavateli. Nájemce uhradí nedoplatek, nebo mu bude vrácen přeplatek těchto služeb do 14 dnů poté, co mu bude pronajímatelem předloženo vyúčtování v souladu s příslušnými účetními a daňovými předpisy.
5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši zúčtovatelné zálohy na služby bez potřeby vyhotovení písemného dodatku k této smlouvě. Pronajímatel o této úpravě písemně uvědomí nájemce.

Článek VIII.

Práva a povinnosti stran

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv po celou dobu nájemního vztahu tak, aby bylo možné dosáhnout účelu této smlouvy. Obsahem této povinnosti je zejména zajištění oprav a údržby předmětu nájmu, mimo běžné údržby a drobných oprav hrazených nájemcem. Tato povinnost se vztahuje též na revize a zkoušky zařízení a vyhotovení příslušných dokumentací dle platných předpisů, které se vztahují ke společným prostorám a předmětu nájmu jako celku.
2. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni, po předchozí písemné výzvě nájemci, vstoupit do předmětu nájmu za doprovodu nájemce nebo nájemcem pověřené osoby, za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, případných nutných oprav či provádění kontroly vodovodního a jiného podobného vedení. V případě nezbytné nutnosti (např. havárie, požár předmětu nájmu apod.) je ke vstupu pronajímatel oprávněn i v nepřítomnosti nájemce a bez jeho vědomí.
3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a v rozsahu a k účelu dle této smlouvy tak, aby nedocházelo k žádným škodám. V případě, že by nájemce škodu způsobil, je povinen jí bez zbytečného odkladu odstranit nebo uhradit pronajímateli.
4. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, protipožární (zejména zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně a vyhlášku č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, oba ve znění pozdějších předpisů), hygienické a ekologické předpisy a nezasahovat do práv třetích osob.
5. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele postoupit práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy ani přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě.
6. Nájemce je povinen hradit veškerou běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu a náklady spojené s jejich obvyklým udržováním a řádným provozem předmětu nájmu včetně jejich úklidu. Smluvní strany se pro účely této smlouvy dohodly, že součástí ujednání této smlouvy je vymezení běžné údržby a drobných oprav definovaných dle ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
7. V období posledních tří měsíců trvání nájemního vztahu nebo běží-li výpovědní doba, je nájemce povinen umožnit prohlídku předmětu nájmu případným zájemcům o nový nájemní vztah, a to vždy za účasti pronajímatele nebo jeho zástupce.
8. Veškeré revize týkající se vybavení a zařízení předmětu nájmu (např. elektrických spotřebičů, hasicích přístrojů) bude zajišťovat nájemce a následně je povinen tyto doložit pronajímateli, a to nejpozději do 30 dnů od jejich obdržení.
9. Smluvní strany jsou povinny vždy ke dni předání a převzetí předmětu nájmu sepsat předávací protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu a vybavení, údajů o stavu elektroměru, vodoměru, apod.

Článek IX. Stavební a jiné úpravy

1. Jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru může nájemce provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, pevné instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a jiného vedení. V těchto případech je též na nájemci povinnost zajištění údržby těchto zařízení, a to včetně prohlídek, revizí a zkoušek zařízení a vyhotovení dokumentací vyplývajících z platných předpisů. Příslušnou dokumentaci předá nájemce pronajímateli.
2. 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.
3. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce na předmětu nájmu umístil panel s firemním označením, jehož rozměry, provedení a umístění budou předem projednány s pronajímatelem. Úhrada za umístění je obsažena v nájemném.
4. Nájemce je povinen při skončení nájemního vztahu, tj. poslední den sjednané doby nebo den uvedený ve výpovědi nebo dohodě, odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán s přihlédnutím k běžnému opotřebení a změnám a úpravám, které za trvání nájmu nájemce provedl se souhlasem pronajímatele, nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak.

Článek X. Smluvní pokuty

1. Za užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu dle článku IV. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit jednorázovou smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých).
2. Za nedodržení každé jednotlivé povinnosti nájemce stanovené v čl. V. odst. 5, čl. VIII. odst. 4, 5, 8, čl. IX odst. 4 a čl. XI. odst. 2 je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 500 Kč (slovy: pět set korun českých) za každý den, v němž bude toto porušení povinnosti trvat.
3. Smluvní pokuty jsou splatné do 10 dnů od doručení písemného oznámení nájemci o uplatnění práva na zaplacení smluvní pokuty druhé smluvní straně a jejich uhrazením není dotčeno právo na náhradu škody ve výši, v jaké převyšuje smluvní pokutu.

Článek XI. Pojištění

1. Pronajímatel deklaruje, že objekt, ve kterém se nachází předmět nájmu, je při uzavření této smlouvy pojištěn u pojišťovny Kooperativa a. s., Vienna Insurance Group.
2. Nájemce je povinen sjednat a udržovat v účinnosti po celou dobu nájmu pojistnou smlouvu, jejímž předmětem bude pojištění obecné odpovědnosti nájemce – podnikatele nebo právnické osoby za škodu způsobenou třetí osobě s pojistným krytím ve výši odpovídající škodě, kterou nájemce může vzhledem ke všem okolnostem a zejména druhu činnosti provozované v předmětu nájmu způsobit. Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen předložit pronajímateli do 5 dnů potvrzení o existenci takového pojištění.

Článek XII. Závěrečná ustanovení

1. Pokud není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy vyplývající z této smlouvy občanským zákoníkem a platnými právními předpisy souvisejícími.
2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že veškeré případné spory vzniklé z této smlouvy a v souvislosti s ní budou řešeny u místně příslušného soudu dle sídla pronajímatele.
3. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla veřejně přístupná.
4. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran formou písemných číslovaných dodatků k této smlouvě, podepsaných oběma smluvními stranami nebo formou písemných oznámení pronajímatele nájemci týkajících se výše nájemného dle čl. VI. odst. 7 a čl. VII. odst. 5 této smlouvy.
5. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné nebo 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.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma účastníky a účinnosti dnem 1.9.2016, ne však dříve než zveřejněním v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. Zveřejnění zajistí pronajímatel.
7. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jeden a pronajímatel tři stejnopisy.
8. Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

Příloha: 1/S – Platby za služby- energie

V Praze dne

V Praze dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
PhDr. Daniela Rázková
starostka

.....
Jakub Krejčů

Pronajímatel: městská část Praha 12
Místo předání služeb: K Vltavě 1541, Praha 4 - Modřany
Kontaktní adresa: Jakub Krejčů, *****
Doručovací adresa: Ke Kapličce 1573/6, 143 00 Praha 4 - Modřany
IČO: 02992345, VS: 0321000233, č.ú.: *****

TEPLO A TUV

Celková plocha objektu 201,5 m²
Plocha pronájmu 129 m²

z celkové spotřeby objektu - ÚT **68,1 %**
Skutečné náklady budou vyúčtovány v rámci služeb 1x ročně.

Záloha 60.000,- Kč/rok

VODA /vodné a stočné/

Skutečné náklady budou vyúčtovány v rámci služeb 1x ročně podle spotřeby naměřené fakturačním vodoměrem, po odečtení podružného vodoměru, který měří spotřebu v objektu K Vltavě 2012.

Záloha 3.900,- Kč/rok

ELEKTRICKÁ ENERGIE

Celkové množství elektřiny je měřeno fakturačním elektroměrem. Spotřeba bude hrazena nájemcem přímo dodavateli PRE a.s.

Bez záloh

PLYN

Viz Teplo a TUV

Bez záloh

SRÁŽKOVÉ VODY

Nájemce se podílí **39,51%** z celkového množství srážkových vod odváděných veřejnou kanalizací z objektů. Skutečné náklady budou vyúčtovány v rámci služeb 1x ročně.

Záloha není

REKAPITULACE

Teplo a TUV 60.000
Voda 3.900,-
El. energie 0,-

Plyn 0,-
Srážkové vody 0,-

CELKEM 63.900,- Kč/rok

Celkem za měsíc 5.325,- Kč

Vyúčtování spotřeby energií a ostatních nutných nákladů na objekt je ve smlouvě řešeno vždy přílohou, která tvoří nedílnou součást nájemní smlouvy. Výše záloh bude upravována v závislosti na změnách cen energií a na základě dalších změn, které mají vliv na výši spotřeb. Nájemce má povinnost každou změnu hlásit do **1 měsíce** od uskutečnění změny na energetiku provozního odboru Úřadu městské části v Praze 12.

Platba je účtována bez daně, protože plátce obdržanou částku použije na úhradu výdajů, u kterých neuplatňuje nárok na odpočet daně.