

Smlouva o nájmu nebytových prostor

č.j.: 09/SMP/12

uzavřená dále uvedeného dne, měsíce a roku dle zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v tomto znění:

I.

Účastníci

- 1) **Městská část Praha 14**, se sídlem Bratří Venclíků 1073, 198 00 Praha 9
IČ: 00231312, DIČ: CZ00231312
zastoupená obchodní společností **Správa majetku Praha 14, a.s.**
se sídlem Metujská 907, 198 00 Praha 9,
IČ: 25622684, DIČ: CZ25622684
prostřednictvím ředitelky **Ing. Evy Bažilové**
(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné
a
- 2) **Paní Oksana Tyasko**
bytem i sídlem Pospíchalova 1129/3, 198 00 Praha 9 – Černý Most
r.č.: XXXXXXXXXX
IČ: 67782736
(dále jen „nájemce“) na straně druhé

II.

Osvědčení práv pronajímatele

- 1) Pronajímateli je Statutem hlavního města Prahy svěřen majetek ve výlučném vlastnictví hlavního města Prahy, nacházející se na území Městské části Praha 14, jehož součástí je dům č.p. 902 v ulici Gen. Janouška, Praha 9, zapsaný na listu vlastnictví č. 116 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze, katastrální pracoviště Praha, Pod Sídlištěm 9/1800, 182 14 Praha 8, pro katastrální území Černý Most (dále jen „objekt“).
- 2) Pronajímatel pověřil správou pronajímaného majetku společnost Správa majetku Praha 14, a.s., Metujská 907, 198 00 Praha 9, mandátní smlouvou ze dne 2.1.2007.

III.

Předmět a účel nájmu

- 1) Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci v objektu č.p. 902, ul. Gen. Janouška, Praha 9 – Černý Most II., nebytové prostory v 1. podzemním a v 1. nadzemním podlaží určené k užívání jako prodejna občerstvení, cukrovinek a doplňkového zboží, včetně příslušenství, o celkové ploše 33,80 m². Přístup do nebytových prostor je z ul. Gen. Janouška č.p. 902 hlavním vchodem do objektu polikliniky.
- 2) Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory výhradně v souladu s předmětem svého podnikání zapsaným v živnostenském listu ke dni podpisu této smlouvy.

3) Druh a popis – 1. podzemní a l. nadzemní podlaží

Název-označení	Celková plocha (m ²)
prodejna se zázemím	30,80
podíl na spol. WC v 1. P.P.	3,00
Plocha celkem	33,80

Specifikace jednotlivých místností pronajatých nebytových prostor je uvedena v příloženém plánu, který tvoří přílohu č. 2) této smlouvy.

4) Pronajímatel pronajímá a přenechává a nájemce najímá a přebírá předmět nájmu specifikovaný v předchozím odstavci za podmínek stanovených touto smlouvou. Pronajímané prostory budou nájemci předány dne 13.6.2012. O předání a převzetí bude sepsán protokol, který je součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 4).

5) Nájemce není oprávněn dát bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajaté nebytové prostory nebo jejich část do podnájem třetím osobám.

IV.

Výše nájemného, úhrad za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor a způsob jejich placení

1) Smluvní měsíční nájemné za pronajaté nebytové prostory činí 12.000,-Kč.

2) Nájemce je povinen hradit zálohy na platby za dodávky tepla, teplé vody, elektrickou energii, úklid společných prostor v domě, dodávku vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi, osvětlení společných prostor v domě, odvoz a likvidaci komunálního odpadu a za ostrahu objektu (dále jen „služby“). Podkladem pro stanovení záloh a jejich vyúčtování je celková plocha. Výši záloh stanoví pronajímatel přiměřeně k vývoji nákladů, jak jsou uvedeny ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 1).

Rozúčtování dodávek tepla a teplé užitkové vody se řídí vyhláškou č. 372/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

3) Měsíční platby za nájemné a zálohy na služby je nájemce povinen hradit v měsíčních splátkách splatných předem, vždy nejpozději do 25. dne měsíce předcházejícího, na účet Městské části Praha 14 vedený u PPF banky, a.s., Evropská 2690/17, 160 00 Praha 6, číslo účtu **49023-9800050998/6000** variabilní symbol: **902108**.

4) Splatností se pro účely této smlouvy rozumí připsání úhrady na účet pronajímatele. Měsíční platby za nájemné a služby budou nájemcem placeny s účinností od 15. června 2012. První platbu za období od 15.6.2012 do 30.6.2012 v aliquotní části 7.784,-Kč se nájemce zavazuje uhradit nejpozději do 25.6.2012 současně s platbou za měsíc červenec 2012.

5) Sjednaná výše nájemného se počínaje rokem 2013 každoročně k 1. březnu upraví podle míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Jde o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebních cen. Takto vypočtená nová výše nájemného, zaokrouhlená na celé desítky korun bude platit od 1. března běžného roku do 28. února následujícího roku a současně se stane základem pro úpravu nájemného v následujícím roce. Tyto změny budou uvedeny ve výpočtovém listu.

6) Výše měsíčních plateb za služby může být pronajímatelem jednostranně upravena, a to s ohledem na skutečnou spotřebu, či změnu cen dodávaných médií, eventuelně souvisejících platných právních předpisů. Změna výše záloh za služby bude také uvedena ve výpočtovém listu. Pronajímatel se zavazuje vždy po skončení kalendářního roku vyúčtovat přijaté zálohy za služby poté, co obdrží od dodavatelů jednotlivých služeb podklady pro toto vyúčtování, a to nejpozději do konce prvního pololetí následujícího roku.

7) Bude-li nájemce v prodlení s placením částek sjednaných touto smlouvou, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,25% z dlužné částky za každý den prodlení.

V. Doba nájmu

Nájemní poměr se uzavírá na dobu:

- určitou 5 let od 15.6.2012 do 14.6.2017 s opčním právem na období 5-ti let

VI. Další ujednání

1) Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané prostory a je mu tímto znám stav těchto prostor.

2) Nájemce nesmí užívat jiné části nemovitosti, než pronajaté prostory s výjimkou běžného užívání společných prostor pro přístup a zásobování.

3) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v pronajatých nebytových prostorách jakékoliv stavební úpravy.

4) Nájemce se zavazuje k provádění drobné údržby pronajatých prostor, zejména k zajištění úklidu, běžných oprav. Dále se zavazuje k zachování pořádku v nebytových prostorách i v přilehlých prostorách objektu polikliniky. Nájemce se zavazuje, že bude s pronajatými prostory zacházet tak, aby nedocházelo k jejich opotřebení nad obvyklou míru.

5) Nájemce je povinen vlastním nákladem provádět nebo obstarat provedení potřebných drobných oprav nebytových prostor. Za drobné opravy se považují zejména:

a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, malování prodejný se zázemím, opravy podlahových krytin do 2 m² a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování, klik,

b) výměny vypínačů, zásuvek, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, mísících baterií, dřezu,

c) výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích bodech.

6) Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu všech generálních oprav nebytových prostor, které nelze pokládat za běžné či obvyklé a které má tudíž provést pronajímatel, nedohodnou-li se účastníci jinak. Při nesplnění této povinnosti odpovídá nájemce za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

7) Nájemce se zavazuje umožnit přístup pronajímateli do užívaných prostor za účelem generálních oprav, kontrol a revizí. Nájemce je též povinen na vyzvání pronajímatele, učiněné

v přiměřeném předstihu, umožnit pronajímateli, nedohodnou-li se účastníci jinak, provést potřebné rekonstrukční práce. Veškeré revize zařízení instalovaného nájemcem v pronajatých prostorách, které je nutno provádět v nebytových prostorách a které souvisí s činností zde provozovanou na základě uzavřené nájemní smlouvy, je povinen zajistit na své náklady nájemce a kopie revizních zpráv předložit SMP-14, a.s. do 14 dnů od jejich provedení. Revize, které souvisí s užíváním objektu jako nemovitosti, je povinen zajistit na své náklady pronajímatel.

8) Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, způsobenou svou provozně - podnikatelskou činností, neodpovídá však za běžné opotřebení, způsobené řádným užíváním.

9) Pronajímatel neodpovídá nájemci za případnou škodu, způsobenou třetími osobami (např. přerušení dodávky elektrické energie, vody, či tepla jejich dodavateli) a vyšší mocí. Pronajímatel konstatuje, že objekt je pojištěn u Hasičské vzájemné pojišťovny a.s., se sídlem Římská 45, Praha 2, číslo pojistné smlouvy 0014409018.

10) Nájemce je povinen uzavřít pojištění vlastní odpovědnosti za škody způsobené při své podnikatelské činnosti a toto pojištění udržovat po celou dobu platnosti této smlouvy.

11) Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce umístí na objektu vlastním nákladem svá firemní označení přiměřené velikosti.

12) Pronajímatel je povinen zajistit nerušený výkon práv nájemce spojených s užíváním nebytových prostor ke smluvenému účelu.

13) Nájemce je povinen při užívání předmětných nebytových prostor dodržovat obecně závazné předpisy, zejména hygienické, bezpečnostní a požární ochrany a dále je nájemce povinen zabezpečit dodržování klidu v domě s pronajatými prostorami. V případě porušení povinností vyplývajících z těchto obecně platných právních předpisů, nese nájemce plnou odpovědnost za jejich nedodržení.

14) Nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních nákladů na drobné opravy pronajatých prostor, a to ani po zániku nájmu.

15) Po skončení nájmu budou pronajímané prostory předány zpět pronajímateli, a to ke dni skončení nájmu, o čemž účastníci sepíší písemný zápis. Nedojde-li k jiné dohodě, je nájemce povinen prostory předat ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklé míře opotřebení.

16) Za každý den prodlení s vyklizením je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1% posledně stanovené měsíční platby za nájem a služby. Tím není dotčena povinnost vydat bezdůvodné obohacení spočívající v držení nebytových prostor od doby skončení nájmu do data jejich předání a to ve výši odpovídající době držení a posledně stanovenému měsíčnímu nájemnému včetně služeb.

17) Účastníci této smlouvy se zavazují poskytnout si navzájem potřebnou součinnost k výkonu svých práv, která jim náleží dle této smlouvy, a to zejména v těch případech, kdy je k vymáhání výkonu těchto práv oprávněn pouze druhý účastník.

18) Nájemce je povinen neprodleně sdělit pronajímateli změnu adresy svého sídla nebo trvalého bydliště, případně uvést kontaktní adresu a dále je nájemce povinen neprodleně oznamovat jakoukoliv změnu v živnostenském listu, popřípadě ve výpisu z obchodního rejstříku.

19) Pronajímatel je povinen neprodleně sdělit nájemci změnu adresy svého sídla, případně uvést kontaktní adresu a změnu bankovního spojení.

20) Pronajímatel je povinen neprodleně sdělit nájemci změnu adresy sídla správce, případně uvést kontaktní adresu. V případě změny v osobě správce, je pronajímatel povinen o této skutečnosti zpravit nájemce a nájemci neprodleně sdělit osobu nového správce, spojení, adresu atp.

21) Nájemce je povinen seznámit se s provozním řádem polikliniky Generála Janouška 902, který je přílohou č. 3) této nájemní smlouvy včetně „Požárního řádu pro polikliniku“ a „Požárních poplachových směrnic pro polikliniku“.

VII. Zánik nájmu

Nájemní poměr uzavřený na dobu určitou zaniká:

- uplynutím sjednané doby;
- výpovědí;

1) Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu určitou před uplynutím doby pouze tehdy, jestliže:

- a) nájemce užívá nebytové prostory v rozporu se smlouvou;
- b) nájemce je o více než dva měsíce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
- c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytové prostory, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
- d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytových prostor;
- e) nájemce přenechá nebytové prostory nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;

2) Nájemce může písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže:

- a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytové prostory najal;
- b) nebytové prostory se stanou bez zavinění nájemce nezpůsobilé ke smluvnímu užívání;
- c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy;

3) **Výpovědní lhůta je jeden měsíc** a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

VIII. Závěrečná ustanovení

1) Změna nájemní smlouvy jiným způsobem, než je ve smlouvě uvedeno, je možná jen písemnými dodatky k této smlouvě, podepsanými oběma účastníky.

2) Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v centrální evidenci smluv vedené Městskou částí Praha 14, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy, datum nabytí její účinnosti, dobu její platnosti a u ukončených smluv také datum skončení smluvního

vztahu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 17 a následujících obchodního zákoníku a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

3) Tato smlouva nabývá platnosti podpisy obou smluvních stran a účinnosti nabývá od 15.6.2012. Je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden originál obdrží Městská část Praha 14 – odbor správy majetku a investic, jeden originál Správa majetku Praha 14, a.s. a jeden originál obdrží nájemce.

4) Všechny projevy vůle smluvních stran musí být uplatněny doporučeným dopisem, nebo osobním doručením do vlastních rukou. Za datum uplatnění se považuje datum razítka poštovního úřadu na doručence. Písemnosti se doručují pronajímateli do sídla obchodní společnosti Správa majetku Praha 14, a.s., nájemci na adresu nebytového prostoru, tj. prodejna občerstvení, Gen. Janouška 902, 198 00 Praha 9. Písemnost je doručena jakmile adresát písemnost převezme nebo jakmile byla držitelem poštovní licence vrácena odesílajícímu jako nedoručitelná a adresát svým jednáním nebo opomenutím doručení písemnosti zmařil. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže adresát přijetí písemnosti odmítne.

5) Všichni účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou způsobilí k právním úkonům, že právní úkony spojené s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, že s obsahem smlouvy se řádně seznámili, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.

V Praze dne: 15.6.2012

za pronajímatele:



.....
Ing. Eva Bažilová
ředitelka SMP-14, a.s.

za nájemce:



.....
pí Oksana Tyasko

Přílohy:

- č. 1) výpočtový list – 2 strany
- č. 2) plánek prostor v 1. N.P. a v 1. P.P. – 2 strany
- č. 3) provozní řád, požární řád a požární poplachové směrnice – 3 strany
- č. 4) předávací protokol – 1 strana