

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: **Ing. Vojtěchem Kosem, MBA**, starostou
sídlem: Generála Šišky 2375/6, 143 00 Praha 4 – Modřany
IČO: 00231151
DIČ: CZ00231151
bankovní spojení: [REDACTED]
číslo účtu: [REDACTED]
VS pro platbu jistoty: 0121000283
VS pro platby nájemného: 0221000283
číslo účtu pro platby služeb: [REDACTED]
VS: pro platby služeb: 0321000283
datová schránka: ktcbbxd
(dále jen „**pronajímatel**“)
na straně jedné

a

Nájemce: **Bc. Radka Bukovjanová**
sídlem: Zárubova 505/6, 142 00 Praha 4 - Kamýk
IČO: 87398010
DIČ: CZ [REDACTED]
bankovní spojení: [REDACTED]
č. ú.: [REDACTED]
(dále jen „**nájemce**“)
na straně druhé

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že stavba – **budova s č. p. 796** (objekt občanské vybavenosti), která je součástí pozemku **parc. č. 1857/70** (zastavěná plocha a nádvoří) v k. ú. Kamýk, zapsáno na LV č. 366 pro obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, je ve vlastnictví hlavního města Prahy, Mariánské nám. 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, se svěřenou správou nemovitostí pronajímateli, který je v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, oboje ve znění pozdějších předpisů, oprávněn s výše uvedenou nemovitostí nakládat 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 12.9.2022 až 28.9.2022.

Článek III. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je **prostor služebního podnikání, který se nachází v 1. PP budovy č. p. 796 na adrese ul. Cílkova, Praha 4 – Kamýk**, a který se sestává z 3 místností, umývárny a WC se sprchami o celkové výměře 81,2 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.

Článek IV. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem zřízení a provozování restaurátorského ateliéru kachlových kamen a umělecké tvorby keramiky.
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.
4. Nájemce se seznámil s faktickým a právním stavem předmětu nájmu a je si vědom, že tento neodpovídá účelu dle odst. 1 tohoto článku. Nájemce prohlašuje, že se souhlasem pronajímatele provede potřebné úpravy, včetně stavebních prací, potřebné k zajištění stavebnětechnického účelu užívání v návaznosti na čl. IX této smlouvy.

Článek V. Doba nájmu, výpověď smlouvy a skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, počínaje dnem 1.11.2022. Smluvní strany mohou vypovědět tuto smlouvu v šestiměsíční výpovědní době, a to bez udání důvodu.
2. 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 podnajíká předmět nájmu nebo jeho část bez písemného souhlasu pronajímatele.
3. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
4. 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 z předmětu nájmu činí **127.008 Kč** (slovy: „jedno sto dvacet sedm tisíc osm korun českých“).
2. Měsíční nájemné z předmětu nájmu činí **10.584 Kč** (slovy: „deset tisíc pět set osmdesát čtyři koruny české“).
3. Smluvní strany se dohodly na snížení měsíčního nájemného na částku 1.000 Kč (slovy: „jeden tisíc korun českých“) po dobu provádění úprav předmětu nájmu souvisejících se změnou potřebnou k zajištění stavebně technického účelu užívání, a to v délce 2 měsíců od nabytí účinnosti nájemní smlouvy, tj. do 31.12.2022.
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 bude hrazeno v pravidelných měsíčních splátkách dle bodu 2 a 3 tohoto článku splatných předem, vždy nejpozději do 10. dne příslušného měsíce**, bankovním převodem na účet pronajímatele č. [REDAKCE] s uvedením variabilního symbolu „**0221000283**“. Nájemné se považuje za uhrazené 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 **31.752 Kč** (slovy: „třicet jeden tisíc sedm set padesát dvě koruny české“) na účet pronajímatele č. [REDAKCE] s uvedením variabilního symbolu „**0121000283**“. Peněžní jistota slouží jako záruka za splnění povinností nájemce vyplývajících z nájemního vztahu. Pokud nebude peněžní jistota použita k výše uvedeným účelům, bude nájemci vrácena do 10 pracovních dnů ode dne protokolárního předání předmětu nájmu pronajímateli. Smluvní strany sjednávají, že peněžní jistota nebude v souladu s ustanovením § 2254 občanského zákoníku úročena.
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. Odvoz odpadků je nájemce povinen si zajistit samostatnou smlouvou s příslušným dodavatelem této služby.
2. Zřízení telekomunikačních služeb je na vůli nájemce a na jeho náklady.
3. Na dodávky elektrické energie, tepla a TUV, 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 **66.480 Kč** (slovy: „šedesát šest tisíc čtyři sta osmdesát korun českých“). **Záloha bude hrazena v měsíčních splátkách ve výši 5.540 Kč** (slovy: „pět

tisíc pět set čtyřicet korun českých“), **vždy nejpozději do 10. dne příslušného měsíce** převodem přímo na účet pronajímatele č. ú.  s uvedením variabilního symbolu „0321000283“.

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 nájemce. 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 vybavení včetně 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 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 ve vlastnictví nájemce (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. Smluvní strany se dohodly, že nájemce provede potřebné úpravy vedoucích k zajištění stavebnětechnického účelu užívání předmětu nájmu dle čl. VI. odst. 3 této smlouvy. Dále je nájemce oprávněn provést stavební úpravy související s rekonstrukcí předmětu nájmu do maximální výše 100.000 Kč včetně DPH, které budou po řádném doložení příslušnými fakturami pronajímatelem kompenzovány, a to formou sníženého měsíčního nájemného o 50 %. Konkrétní vyčíslení výše sníženého nájemného a stanovení konkrétního období, po které bude nájemce snížené nájemné hradit, bude upraveno samostatným dodatkem k nájemní smlouvě.
2. Nájemce může provádět jen takové úpravy předmětu nájmu, které pronajímatel předem písemně odsouhlasí a způsobem, který mu pronajímatel v souhlasu určí. Pokud nájemce provede úpravy, které se od písemného souhlasu odchyľují nebo nebyly pronajímatelem odsouhlaseny, platí pro účely této smlouvy, že pronajímatel může po nájemci požadovat uvedení pronajaté věci do původního stavu. Nebude-li uvedení pronajaté věci do původního stavu možné nebo nebude-li pronajímatelem vyžadováno a hodnota předmětu nájmu by se v důsledku této změny snížila, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši desetinásobku měsíčního nájemného.
3. Tímto článkem smluvní strany nahrazují ustanovení § 2220 občanského zákoníku, a zároveň jeho aplikaci zcela vylučují. Pro vyloučení veškerých pochybností smluvní strany konstatují, že nájemci nevzniká nárok na vydání bezdůvodného obohacení, jestliže úpravami dojde z jeho strany ke zhodnocení předmět nájmu.
4. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce na předmětu nájmu umístil panel s označením provozovny, jehož rozměry, provedení a umístění budou předem projednány s pronajímatelem. Úhrada za umístění je obsažena v nájemném.
5. Nájemce je povinen při skončení nájmu, 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.
6. V případě, že nájemce při ukončení nájmu nevyklidí a nepředá předmět nájmu tak, jak výše uvedeno a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní době do 7 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit pronajaté prostory sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí nájemce, za tímto účelem překonat případné překážky zajišťující prostory, znemožnit nájemci přístup do těchto prostor a uskladnit na náklady nájemce jeho věci nacházející se v prostorách na jiném, k uskladnění vhodném místě. Nájemce s tímto postupem vyslovuje neodvolatelný souhlas.

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. 4, čl. VIII. odst. 5, 8 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. Neodevzdá-li nájemce předmět nájmu v souladu s ustanovením čl. IX. odst. 6 této smlouvy, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení s odevzdáním.
4. Smluvní strany tímto prohlašují a souhlasí s tím, že částky všech smluvních pokut zmíněné v této smlouvě jsou za všech podmínek přiměřené. Zaplacení takových smluvních pokut neovlivní právo pronajímatele požadovat náhradu škody či jiné újmy v plné výši a nezpůsobuje zánik závazku, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje. Smluvní pokuta musí být uhrazena do dvaceti (20) dnů ode dne, kdy nájemce bude doručena výzva pronajímatele o zaplacení smluvní pokuty.

Článek XI. Pojištění

1. Pronajímatel deklaruje, že objekt, ve kterém se nachází předmět nájmu, je při uzavření této smlouvy pojištěn u pojišťovny Allianz a. s.
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 dohodly, že veškeré případné spory, vzniklé mezi nimi z právních vztahů založených touto smlouvou nebo v souvislosti s ní, včetně sporů o platnost, výklad, realizaci či zánik této smlouvy se řídí právním řádem České republiky prostřednictvím věcně a místně příslušného soudu.
3. 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. 8 a výše zúčtovatelných záloh na služby dle čl. VII. odst. 5 této smlouvy.
4. 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.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma účastníky a účinnosti dnem 1.11.2022, ne však dříve než zveřejněním v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. Zveřejnění zajistí pronajímatel.

6. Smlouva se vyhotovuje **ve čtyřech stejnopisech**, z nichž nájemce obdrží jeden a pronajímatel tři stejnopisy.

7. Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

Příloha: č. 1/S – Platby za služby- energie

V Praze dne

V Praze dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Ing. Vojtěch Kos, MBA
starosta
čj.S 22 – Cílkova

.....
Bc. Radka Bukovjanová

Příloha č. 1/S k nájemní smlouvě ze dne

Platby za služby – energie

Pronajímatel:

Místo předání služeb:

Nájemce:

Kontaktní adresa:

městská část Praha 12

Cílkova 796

Bc. Radka Bukovjanová

Zárubova 505/6, 142 00 Praha 4 - Kamýk

IČO:87398010,VS: 0321000283

č.ú.:

TEPLO

Vyúčtování spotřeby bude provedeno 1x ročně v rámci služeb podle skutečných nákladů.

Celková plocha objektu 672 m²

Plocha pronájmu 81,2 m²

Záloha 32.280,- Kč/rok

VODA /vodné a stočné/

Měření bude zajištěno osazením odpočtových vodoměrů. Skutečné náklady budou vyúčtovány v rámci služeb 1x ročně.

Záloha..... 4.200,- Kč/rok

ELEKTRICKÁ ENERGIE

Měření bude zajištěno osazením odpočtového elektroměru. Skutečné náklady budou vyúčtovány v rámci služeb 1x ročně.

Záloha..... 30.000,- Kč/rok

PLYN

Není zaveden.

SRÁŽKOVÉ VODY

Nájemce se podílí **12,8** % z celkového množství srážkových vod odváděných veřejnou kanalizací z objektu. Skutečné náklady budou vyúčtovány v rámci služeb 1x ročně.

Záloha není

REKAPITULACE

Teplo	32.280 ,-
Voda	4.200,-
El. energie	30.000,-
Plyn	----
<u>Srážkové vody</u>	<u>----</u>

CELKEM 66.480,- Kč/rok

Celkem za měsíc 5.540,- 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 odboru správy úřadu Úřadu městské části Praha 12.

V platbě je zahrnut i výdaj pronajímatele vztahující se k dani z přidané hodnoty účtované mu jednotlivými dodavateli výše uvedených služeb a energií.

Pronajímatel uplatňuje u vyúčtování spotřeby energií a služeb souvisejících s předmětem nájmu režim uvedený v § 36 odst. 11 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.