

Smlouva o nájmu
prostoru sloužícího podnikání
MČ Praha 9 č. 2023/OSM/0027/ONAN

PRONAJÍMATEL

Městská část Praha 9

IČO: 00063894, DIČ: CZ00063894

se sídlem Sokolovská 14/342, 180 49 Praha 9

č.ú: [REDACTED]

zast. Mgr. Tomášem Portlíkem, starostou

NÁJEMCE

Etaplan s. r.o.

IČO: 04653009

DIČ: CZ 4653009

vedená v OR u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 251453

se sídlem e sídlem Jablonecká 322/72, Střížkov, 190 90 Praha 9

zastoupená Ing. Robertem Fischerem, jednatelem

(dále jen „Pronajímatel“ a „Nájemce“, společně jako „smluvní strany“)

uzavírají v souladu s ust. § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění („dále jen OZ“) tuto Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „Smlouva“):

I. ZÁKLADNÍ UJEDNÁNÍ O NÁJMU

1.1. Pronajímatel dává nájemci k dočasnému užívání, tj. do nájmu níže vymezený Předmět nájmu, a to za níže ujednaným podnikatelským účelem, za níže ujednané nájemné a za níže uvedených podmínek:

PŘEDMĚT NÁJMU

Nebytové prostory umístěné v 1. patře budovy č.p. 322, ul. Jablonecká č.or. 72, Praha 9, jež je součástí pozemku parc. č. 628, zapsaného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 360 pro k.ú. Sřížkov, obec Praha, hl. m. Praha; a to místnost – kancelář, označenou číslem **1.21**, o výměře **18,20 m²** (dále jako „Předmět nájmu“). Graficky je předmět nájmu specifikován v příloze č. 1 této Smlouvy, která je její nedílnou součástí.

ÚČEL NÁJMU

kancelářské zázemí pro podnikatelskou činnost nájemce

VÝMĚRA PŘEDMĚTU NÁJMU

18,2 m²

NÁJEMNÉ NA 1 M²
1.879,12 Kč / ročně

CELKOVÁ VÝŠE ROČNÍHO NÁJEMNÉHO
34.200,- Kč / měsíčně bez DPH

VÝŠE MĚSÍČNÍCH PLATEB NÁJEMNÉHO
2.850,- Kč / měsíčně bez DPH

SPLATNOST NÁJEMNÉHO
15. den v měsíci, připsáním na bankovní účet uvedený v záhlaví

VARIABILNÍ SYMBOL

POČÁTEK NÁJMU
1. 3. 2023

TRVÁNÍ NÁJMU
doba neurčitá

1.2. Nájemce Předmět nájmu dle odst. 1.1. do nájmu přijímá, zavazuje se hradit pronajímateli shora ujednané nájemné, uvedeným způsobem a v uvedené splatnosti, jakož i dodržovat veškeré další podmínky nájmu a povinnosti Nájemce vyplývající z této Smlouvy.

1.3. Tam, kde v této Smlouvě není uvedeno jinak, řídí se nájem příslušnými ustanoveními OZ o nájmu prostor sloužících podnikání.

II. ODCHYLKY OD ZÁKONNÉ ÚPRAVY

2.1. NEMĚNNÝ ÚČEL NÁJMU

Nájemce není oprávněn Předmět nájmu užívat k jinému než ujednanému účelu, **nepřipouští se ani změna nepodstatná**. Nájemce je povinen obstarat si k dané činnosti veškerá potřebná povolení či oprávnění, jinak ji není oprávněn v Předmětu nájmu vykonávat. Neužíváním Předmětu nájmu z jakéhokoliv důvod nejsou dotčeny povinnosti Nájemce plynoucí z této Smlouvy včetně placení nájemného a služeb. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu ani jeho část k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

2.2. OPRAVY A ÚPRAVY

Nájemce na své náklady provádí **běžnou údržbu a drobné opravy** a udržuje Předmět nájmu ve stavu odpovídajícím ujednanému účelu. Jsou-li k naplňování účelu nájmu třeba úpravy Předmětu nájmu, provede je Nájemce na své náklady tak, aby Předmět nájmu při skončení nájmu uvedl do původního stavu. Nájemce není oprávněn provádět úpravy vyžadující rozhodnutí, povolení, souhlas, stanovisko či ohlášení správního orgánu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Není-li mezi stranami písemně ujednáno jinak, Nájemce nemá během nájmu ani po jeho skončení právo na žádné plnění od Pronajímatele v souvislosti se zhodnocením Předmětu nájmu. Nájemce je povinen stav Předmětu nájmu pravidelně kontrolovat, veškeré podstatné závady Pronajímateli bezodkladně oznámit a na vlastní náklady provádět veškeré revize všech technických zařízení dle platných předpisů.

2.3. SPRÁVCE PŘEDMĚTU NÁJMU

Ve všech věcech, vyplývajících z této Smlouvy, je oprávněn za Pronajímatele jednat správce jeho nemovitých věcí, společnost TOMMI-holding, spol. s r.o., IČO:45280355, se sídlem Praha 9, U Svobodárny 1110/2, PSČ 19000. Práva a povinnosti správce jsou uvedeny v příloze č. 2, která je nedílnou přílohou této Smlouvy.

2.4. ÚHRADA ZA SLUŽBY A ZAJIŠTĚNÍ SLUŽEB

Nájemce se zavazuje hradit spolu s nájemným ve shodné lhůtě splatnosti veškeré náklady spojené s užíváním Předmětu nájmu a společných prostor nemovité věci, které nese vůči jejich poskytovatelům Pronajímatel, a to tak, jak jsou uvedeny ve **Výpočtovém listě**, který Nájemce obdrží ke dni převzetí předmětu nájmu uvedeného v odst. 2.3. Úhrada se bude uskutečňovat formou měsíčních záloh a následného vyrovnání dle závěrečného vyúčtování za příslušné zúčtovací období, vystaveného do 3 měsíců od jeho skončení. Případný přeplatek či nedoplatek příslušná smluvní strana druhé smluvní straně uhradí do 15 dnů od doručení vyúčtování. Pronajímatel je oprávněn výši záloh jednostranně měnit doručením nového výpočtového listu nájemci, odpovídá-li to změně spotřeby Nájemce či ceny služeb. Nájemce nemá vůči Pronajímateli nárok na zajištění jiných služeb, než které jsou výslovně uvedeny ve Výpočtovém listě. Pronajímatel souhlasí s tím, aby si dodávku jiných služeb nasmlouval Nájemce sám, avšak výhradně na své jméno a svou odpovědnost. Je-li nasmlouvání některé energie či služby k užívání Předmětu nájmu nezbytné či vyplývá z platných předpisů (např. elektrická energie, voda, odvoz odpadů), je Nájemce povinen tak bez zbytečného odkladu učinit. Vyúčtuje-li poskytovatel jakékoliv služby či energie odebrané Nájemcem Pronajímateli, zavazuje se Nájemce odpovídající částku Pronajímateli bez zbytečného odkladu uhradit.

2.5. DPH

Je-li Nájemce **plátcem DPH**, spolu s nájemným dle odst. 1.1. bude Pronajímateli platit vždy částku odpovídající zákonné sazbě DPH. Za den uskutečnění zdanitelného plnění dle zákona č. 235/2004 Sb., zákona o dani z přidané hodnoty, v platném znění, se pro účely této smlouvy považuje vždy 1. den kalendářního měsíce, ve kterém má být platba dle této smlouvy připisána na bankovní účet pronajímatele. Není-li Nájemce plátcem DPH, ale v průběhu trvání nájmu se jím stane, zavazuje se to Pronajímateli bez zbytečného odkladu písemně oznámit, a to nejpozději před vystavením první následující faktury dle odst. 2.6.

2.6. FAKTURACE

Z účetních důvodů vystaví Pronajímatel Nájemci nejpozději 14 dnů před splatností nájemného dle odst. 1.1. a záloh na služby dle odst. 2.2. **fakturu na nájemné a zálohy na služby**. Faktura bude mít veškeré náležitosti daňového dokladu. Smluvní strany berou na vědomí, že právním titulem k placení nájemného je tato Smlouva, nikoliv vystavená faktura.

2.7. ZVYŠOVÁNÍ NÁJEMNÉHO O INFLACI

Pronajímatel je oprávněn výši nájemného dle odst. 1.1. jednostranně zvyšovat písemným sdělením Nájemci, a to o míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců v procentech, dle zveřejněných údajů Českého statistického úřadu, a to počínaje **následujícím kalendářním rokem** ode dne počátku nájmu dle odst. 1.1. Protože jsou údaje uveřejňovány se zpožděním, Pronajímatel zvýšení nájemného pro daný kalendářní rok vypočítá až po jejich uveřejnění a následně vyfakturuje Nájemci dosud neuhrazený rozdíl mezi původním nájemným a takto zvýšeným nájemným od počátku daného kalendářního roku. Nájemce rozdíl uhradí ve lhůtě splatnosti nejbližšího měsíčního nájemného.

2.8. SMLUVNÍ POKUTA ZA OPOŽDĚNOU PLATBU

Opozdí-li se nájemce s jakoukoliv platbou dle této Smlouvy, má Pronajímatel právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši **0,1 % z dlužné částky** za každý započatý den prodlení. Má-li Nájemce vůči Pronajímateli více dluhů, Pronajímatel volí pořadí zápočtu.

2.9. JISTOTA

Nejpozději ke dni uzavření této Smlouvy složí Nájemce na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy jistotu na zajištění případné pohledávky Pronajímatele na nájemném, úhradě služeb, jiných plnění spojených s nájmem či náhradě škody, bezdůvodném obohacení nebo smluvní pokutě dle této Smlouvy, a to **ve výši trojnásobku měsíčního nájemného** bez DPH, ujednaného v odst. 1.1. Pronajímatel je oprávněn použít jistotu či její část i bez souhlasu Nájemce na veškeré účely uvedené ve větě první, dostane-li se Nájemce do prodlení. Pronajímatel je oprávněn zvolit pořadí pohledávek, proti kterým jistotu započítá. V případě užití jistoty Pronajímatelem je Nájemce povinen ji do 15 dnů na jeho výzvu doplnit do původní výše. Jistota či její nevyužitá část je vratná do 30 dnů od skončení nájmu. Smluvní strany si ujednávají, že jistota bude vrácena bez úroků.

2.10. BEZPEČNOST, ODPOVĚDNOST A POJIŠTĚNÍ

Nájemce odpovídá Pronajímateli za to, že bude při užívání Předmětu nájmu dodržovat veškeré platné právní předpisy a jiné normy, upravující bezpečnost osob a majetku, protipožární ochranu, bezpečnost práce, ochranu životního prostředí či užívání kanalizace. Nájemce je povinen dodržovat předpisy o nočním klidu, neobtěžovat jiné uživatele nemovité věci či okolí hlukem a dodržovat domovní řád, pokud v nemovité věci platí. Nájemce plně odpovídá za škodu způsobenou na Předmětu nájmu či nemovité věci, v níž je vymezen, Nájemcem, jeho zaměstnanci, klienty či jinými osobami, kterým umožní na Předmět nájmu přístup, jakož i za škodu způsobenou těmito osobám. Pronajímatel nenesे odpovědnost za škodu způsobenou na Předmětu nájmu během nájmu kterékoliv třetí osobě. Nájemce se zavazuje mít na náhradu škody dle tohoto odstavce uzavřeno přiměřené pojištění po celou dobu trvání nájmu. Nájemce je povinen podrobit se kontrolám Pronajímatele, zda dodržuje kteroukoliv povinnost z této Smlouvy či platných předpisů, oznámeným 3 pracovní dny předem, v případě ohrožení osob či majetku i bez předchozího oznámení. Smluvní strany si zároveň výslovně ujednávají, že Nájemce je povinen postupem dle předchozí věty Pronajímateli umožnit nezbytný přístup do Předmětu nájmu v případě oprav, úprav či jiných stavebních nebo montážních prací anebo oprav, úprav či výměn zařízení v nemovité věci, v níž je Předmět nájmu vymezen.

2.11. UKONČENÍ NÁJMU

Nájem je možno vypovědět výpovědí danou kteroukoliv smluvní stranou i bez důvodu v tříměsíční výpovědní době. Důvod není nutno ve výpovědi uvádět. V případě, že Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou, zejména porušuje účel nájmu dle odst. 1.1., je v prodlení delším než 30 dnů s placením nájemného dle splatnosti ujednané v odst. 1.1. či jiným plněním spojeným s nájmem anebo poskytuje Předmět nájmu k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, zkracuje se výpovědní doba pro výpověď danou Pronajímatelem na 1 měsíc. Stejně podmínky platí i pro případ, že Předmět nájmu či nemovitá věc, v níž je vymezen má být odstraněna či zásadně přestavěna. Smluvní strany si výslovně ujednávají, že nájem nepřechází na dědice ani na právní nástupce Nájemce. Tím není dotčeno ujednání odst. 2.14.

2.12. VYKLIZENÍ A VRÁCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

Po skončení nájmu z jakéhokoliv důvodu Nájemce protokolárně předá Předmět nájmu správcí uvedenému v odst. 2.3., a to vyklizený a ve stavu, v jakém jej na počátku nájmu převzal, s přihlédnutím toliko k běžnému opotřebení. V opačném případě odpovídá Nájemce Pronajímateli za škodu. Za každý den prodlení s předáním Předmětu nájmu uhradí smluvní pokutu ve výši 500,- Kč. Smluvní pokutou není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody. Nejpozději ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen rovněž změnit své sídlo či místo podnikání, má-li je na adrese předmětu nájmu, tak, aby je na této adrese nadále neměl. V případě porušení této povinnosti má Pronajímatel nárok na smluvní pokutu dle věty třetí tohoto odstavce.

2.13. VYLOUČENÍ NÁHRADY ZA PŘEVZETÍ PODNIKATELSKÉ ZÁKLADNY

Smluvní strany si výslovně ujednávají, že po skončení nájmu z jakéhokoliv důvodu není Nájemce oprávněn požadovat po Pronajímateli žádnou náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu ust. § 2315 OZ. Uvedené ustanovení se ze smluvního vztahu vylučuje.

2.14. PŘEDCHOZÍ SOUHLAS S PŘEVODEM NÁJMU

Jakýkoliv převod nájmu Nájemcem je podmíněn předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, a to i při převodu podnikatelské činnosti. Po převodu či pachtu obchodního závodu je Pronajímatel oprávněn nájem vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou.

III. PROHLÁŠENÍ NÁJEMCE

3.1. PŘEDMĚT NÁJMU VYHOVUJE ÚČELU

Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu důkladně a s odbornou péčí prohlédl, že je plně způsobilý k plnění účelu nájmu dle této Smlouvy, nemá žádné faktické vady, které by ztěžovaly naplňování účelu a Nájemce nevyžaduje po Pronajímateli žádné další informace.

3.2. PUBLICITA OBECNÍCH SMLUV

Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je obcí, jejíž smlouvy podléhají publicitě. Je proto srozuměn s tím, že tato Smlouva může být poskytována žadatelům na základě zákona o svobodném přístupu k informacím, stejně jako může být uveřejněna v registru smluv dle zákona o registru smluv. Nájemce výslovně prohlašuje, že je s takovým sdělením či uveřejněním srozuměn a že žádná část této Smlouvy nepodléhá obchodnímu ani jinému tajemství. V případě, že uveřejněním Smlouvy v registru smluv podmiňuje zákon její platnost, nabude Smlouva účinnosti nejdříve dnem uveřejnění. Uveřejnění se zavazuje v takovém případě zajistit Pronajímatel.

3.3. OSOBNÍ ÚDAJE (GDPR)

Je-li Nájemce fyzickou osobou, pak bere na vědomí, že v důsledku uzavření této Smlouvy se Pronajímatel stává správcem jeho osobních údajů ve smyslu Nařízení GDPR. Pronajímatel zpracovává jen osobní údaje uvedené v této Smlouvě, a to výhradně za účelem plnění této Smlouvy a ochrany oprávněných zájmů Pronajímatele. Nájemce prohlašuje, že si je vědom svého práva na přístup k osobním údajům, na jejich opravu či doplnění, práva na jejich přenos k jinému správci, práva podat námitku či podnět na Úřad pro ochranu osobních údajů. Je-li Nájemce osobou právnickou, pak totéž platí pro osobní údaje fyzických osob, které ho ve vztahu s Pronajímatelem zastupují.

IV. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

4.1. Předmět nájmu je ve vlastnictví hlavního města Prahy, IČO: 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1. Pronajímatel je městskou částí hlavního města Prahy, která k Předmětu nájmu vykonává správu s výkonem práv vlastníka a v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění, a vyhláškou č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, je oprávněna uzavřít tuto Smlouvu.

4.2. Pro vyloučení pochybností si smluvní strany ujednávají, že tato Smlouva není smlouvou formulářovou ani uzavíranou adhezním způsobem (ust. § 1798 OZ) a obě smluvní strany měly příležitost její obsah ovlivnit. Smlouva je výrazem svobodné vůle obou smluvních stran.

4.3. Ze smluvního vztahu dle této Smlouvy se vylučují veškerá ustanovení OZ, která jsou nesouladná s ujednáními této Smlouvy. Dále se vylučuje ustanovení § 1971, 1972, 2208, 2210 odst. 3, 2219 odst. 2, 2223 a 2233 odst. 2 OZ.

4.4. Při doručování mezi smluvními stranami platí, že zásilka je doručena nejpozději 10. den ode dne, kdy je připravena k vyzvednutí u provozovatele poštovních služeb, a to bez ohledu na to, zda se s ní druhá smluvní strana pokusila seznámit.

4.5. Veškeré podmínky nájmu jsou ujednány v této Smlouvě a OZ, na právní vztahy ze Smlouvy se nepoužijí žádná jiná ujednání či zvyklosti mezi smluvními stranami. Smlouvu je možno měnit výhradně formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

4.6. Tato Smlouva je uzavírána ve 4 originálních stejnopisech, z nichž 3 obdrží Pronajímatel a 1 nájemce.

4.7. Tato smlouva byla schválena Radou Městské části Praha 9 dne 21. 02. 2023 pod č. Us RMČ 56/23.

Závazné přílohy smlouvy:

1. Grafická specifikace Předmětu nájmu
2. Práva a povinnosti správce nemovité věci

V Praze dne 27. 02. 2023

V _____ dne 27. 02. 2023

Pronajímatel
Městská část Praha
Mgr. Tomáš Portlík

Nájemce
Estaplan s.r.o.
Ing. Robert Fischer, jednatel



Příloha č. 2 ke smlouvě o nájmu nebytové jednotky (dále jen NJ) – práva a povinnosti správce

TOMMI-holding, spol. s.r.o.

se sídlem U Svobodárny 1110/12, Praha 9, IČ: 45280355
ve vztahu k nájemcům nebytových prostor jako správce:

- 1) Předepisuje výši nájemného NJ a stanovuje výši záloh na plnění poskytovaná s nájmem NJ dle platných právních předpisů nebo pokynu Městské části Praha 9
- 2) Vybírá předepsané nájemné a zálohy na plnění poskytovaná s nájmem NJ a vybrané částky vede na účtu Městské části Praha 9 č. [REDACTED]
- 3) Fyzicky předává a přebírá NJ a sepisuje protokoly o stavu NJ a jejich příslušenství při jejich převzetí a předávání
- 4) Požaduje přístup do NJ za účelem kontroly, zda je NJ užívá a řádným způsobem a zjednává nápravu v případech neoprávněně obsazených prostor, nebo v případech rozporu s řádným způsobem užívání.
- 5) Upomíná dlužné nájemné, úhrady za plnění poskytovaná s nájmem NJ, včetně dlužných částek z vyúčtování záloh.
- 6) Zastupuje Městskou část Praha 9 v soudních sporech ohledně vymáhání dlužných částek nájemného z NJ a úhrad za plnění poskytovaná s nájmem NJ, žalob na přivolení k výpovědi z nájmu NJ a žalob na vyklizení NJ.
- 7) Zajišťuje odpočty měřidel teplé užitkové vody a studené vody pro účely vyúčtování.
- 8) Vyjadřuje se k žádostem nájemců o provedení stavebních prací v NJ.
- 9) Provádí úkony nutné k likvidaci pojistných událostí.