

Nájemní smlouva

k prostoru sloužícímu k podnikání v přízemí budovy Korunní 98, Praha 10,
uzavřená ve smyslu ustanovení § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném
znění (dále jen „zákon“), mezi těmito smluvními stranami:

Správa služeb hlavního města Prahy

příspěvková organizace

se sídlem Kunderatka 19, 180 00 Praha 8

zastoupená

IČO: 70889600

DIČ: CZ 70889660

Bankovní spojení

č. účtu: (bude upřesněno pronajímatelem)/6000

kontaktní osoba: (bude upřesněno pronajímatelem)

tel.: (bude upřesněno pronajímatelem)

email: (bude upřesněno pronajímatelem)

na straně jedné

(dále jen „Pronajímatel“)

a

Kavárna Maluj s.r.o.

bytem/ se sídlem/ místem podnikání: Rečkova 1652/4

nar./IČO: 29139732

zastoupený

DIČ: CZ29139732

banko

č. účtu

kontak

telefon

email:

(dále jen „Nájemce“)

I.

Předmět nájemní smlouvy

1. Pronajímateli je do správy zřizovací listinou svěřen prostor v přízemí budovy v ul. Korunní 98, Praha 10 o výměře 151,9 m² (dále jen „předmět nájmu“ nebo „prostor“). Prostor je bližší vymezen v plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
2. Pronajímatel touto nájemní smlouvou a za níže uvedených podmínek přenechává předmět nájmu Nájemci do užívání a Nájemce se za to zavazuje platit Pronajímateli nájemné a hradit další peněžité plnění vyplývající z této nájemní smlouvy.
3. Nájemce bude Předmět nájmu využívat v souladu s předmětem podnikání, který uvedl v návrhu podaném ve veřejné soutěži, na základě které je tato smlouva uzavřena. Změna účelu nájmu je možná pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

4. Nájemce podpisem této smlouvy a předávacího protokolu přebírá od Pronajímatele předmět nájmu a prohlašuje, že prostor je ve stavu způsobilém k užívání.

II.

Doba trvání nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

III.

Nájemné a způsob jeho úhrady

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu bylo sjednáno dohodou ve výši 31.000,- Kč bez DPH za 1 měsíc. Nájemné je splatné vždy k 10. dni v měsíci, za který je nájemné placeno, a to převodem na bankovní účet pronajímatele níže uvedený v záhlaví této smlouvy, var. symbol: 29139732 konstantní symbol: (bude upřesněno pronajímatelem). Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2017, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. února příslušného roku, jinak toto právo zaniká.
2. V nájmu nejsou zahrnuty úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Náklady za elektrickou energii bude nájemce hradit přímo dodavateli, odběr elektrické energie bude evidován na provozovatele. Za tímto účelem provede příslušné registrace odběrného místa a všechny související úkony. Odvoz odpadů, vodné a stočné a dodávku tepla bude hradit Nájemce pronajímateli, a to na základě výzvy pronajímatele, ke které bude připojeno příslušné vyúčtování na základě skutečného stavu (doložené fakturami či jinými relevantními doklady). Nedohodnou-li se strany jinak, bude vyúčtování probíhat v následujících intervalech: vodné a stočné a odvoz odpadů jednou ročně, odvoz odpadů a dodávka tepla jednou za měsíc.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nedohodnou-li se strany jinak, je nájemce povinen zajišťovat provedení a hradit náklady na drobné opravy, kterými se rozumí zejména opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií, výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a opravy svítidel a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody a dále také opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, vařičů, infrazářičů, vestavěných a přistavěných skříní, revize elektroinstalace a filtroventilačního zařízení (FVZ), opravy instalací vody a odpadů ke klozetům, umyvadlům, sprchám, výlevkám a dřezům, opravy omítek a příprava na malování, opravy zásuvek a elektroinstalace, opravy vzduchotechniky, opravy parapetů atd. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují zejména opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového

topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení.

Nájemce je také povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, kterými se rozumí zejména náklady na udržování a čištění předmětu nájmu, které se provádějí obvykle při delším užívání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů souvisejících s předmětem nájmu, jako jsou např. kamna na tuhá paliva, plyn a elektrinu, kotle etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení atd., a dále také zejména náklady malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

2. Nájemce je dále povinen zajišťovat na vlastní náklad úklid předmětu nájmu. Ostatní náklady nad rámec běžné údržby zajišťuje a hradí Pronajímatel, pokud nebyly způsobeny porušením povinnosti nájemce zejm. nesprávným užíváním prostoru, např. FVZ. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli jakékoli závady vyžadující provedení oprav nad rámec obvyklého udržování a poskytnout nezbytnou součinnost k jejich provedení.
3. Nájemce odpovídá za případné škody způsobené porušením jeho povinností, především nesplněním jeho povinností provádět obvyklé udržování předmětu nájmu a je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli nutnost příslušných oprav (viz odst. 1 tohoto článku).
4. Nájemce je povinen dodržovat veškeré platné bezpečnostní a hygienické předpisy. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli na jeho žádost vstup do předmětu nájmu.
5. Za organizaci a zajištění požární ochrany v souladu s platnými předpisy odpovídá Nájemce. Pověřený zaměstnanec Pronajímatele má právo kontrolovat dodržování daných předpisů v předmětu nájmu. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli sankce uložené orgány státního požárního dozoru z důvodu porušení výše uvedených povinností.
6. Nájemce je oprávněn v předmětu nájmu umístit na své náklady zařízení nutná k své činnosti a je povinen svůj majetek zabezpečit odpovídajícím způsobem proti poškození a odcizení.
7. Nájemce je oprávněn umístit na své náklady v přiměřeném rozsahu štíty, návěští a podobná znamení obsahující např. označení firmy Nájemce resp. jeho závodu na předmětu nájmu, ve společných prostorách objektu, vstupních prostorách, příp. na objektu, ve kterém se nachází úkryt CO, vždy však pouze na základě předchozího souhlasu Pronajímatele a dle konkrétních pokynů Pronajímatele.
8. Případné stavební úpravy, adaptace, rekonstrukce a jiné stavební práce či jiné úpravy předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
9. Nájemce je oprávněn z důvodu zajištění účelu užívání předmětu nájmu, jak je vymezen v této nájemní smlouvě, uzavřít dle potřeb prostory hlukově dělicí příčkou ukotvenou bez zásadních zásahů do stávajících konstrukcí předmětu nájmu jako jsou stěny, podlahy a další, a to na svoje náklady. Nájemce se zavazuje, že systém vzduchotechniky a rozvodů

zůstane nedotčen a zachován ve stavu, v jakém byl Nájemci předán. Nájemce se zavazuje, že všechny stavební prvky, které byly Nájemcem instalovány, bude možné v případě potřeby do 24 hodin odstranit a pronajaté prostory předmětu nájmu budou uvedeny do původního stavu, což je Nájemce na vlastní náklady povinen zajistit.

10. Nájemce se zavazuje, že provozní doba pro veřejnost bude stanovena v časovém rozmezí 06:00 – 22:00.
11. Nájemce není oprávněn spoluužívat a přenechávat předmět nájmu jiné právnické či fyzické osobě do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

V.

Skončení nájmu

1. Nájem dle této nájemní smlouvy může být skončen
 - a) písemnou dohodou smluvních stran;
 - b) písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran i bez udání důvodu. Výpovědní doba činí v těchto případech 12 kalendářních měsíců pro obě smluvní strany. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně a skončí posledním dnem příslušného měsíce;
 - c) odstoupením od smlouvy z důvodů podstatného porušení této nájemní smlouvy, kterými jsou zejména:
 - i. prodlení Nájemce s uhrazením nájemného nebo vyúčtovaných služeb, či jejich části, delší než 30 dní,
 - ii. porušení povinností Nájemce stanovených v čl. I odst. 3. a čl. IV. odst. 5, 8, 9 a 11 této nájemní smlouvy a
 - iii. opakované porušení dalších povinností Nájemce, a to i bez předchozího upozornění na taková porušení.

V případě odstoupení od smlouvy může Pronajímatel požadovat rovněž bezodkladné vyklizení pronajatých prostor.

2. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu protokolárně předat Pronajímateli předmět nájmu vyklizený a ve stavu, v jakém ho převzal; případně-li tento den na sobotu, neděli či svátek, proběhne předání v nejbližší následující pracovní den, nedohodnou-li se strany na jiném termínu.
3. Skončením nájmu není dotčen nárok na zaplacení smluvních pokut, případně nárok na náhradu škody.
4. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že při ukončení nájmu dle této nájemní smlouvy se nepoužije ustanovení § 2315 zákona upravující náhradu za převzetí zákaznické základny.

VI.

Smluvní pokuty, náhrady škody

1. Pokud Nájemce poruší povinnosti dle této smlouvy způsobem, který zakládá právo pronajímatele odstoupit od smlouvy, může pronajímatel požadovat úhrady smluvní pokuty ve výši 10.000,- Kč za každé takové porušení a to i tehdy, jestliže práva na odstoupení od smlouvy nevyužije. V případě prodlení s úhradou nájemného činí výše

smluvní pokuty 200,- Kč za prvních 30 dní prodlení a 500,- Kč za každý další i jen započatý den prodlení.


2. Pokud Nájemce v den skončení nájemního vztahu nevyklidí a protokolárně nepředá pronajaté prostory Pronajímateli, má Pronajímatel právo požadovat smluvní pokutu ve výši odpovídající měsíční splátce nájemného, a to za každý, tedy i započatý kalendářní měsíc prodlení.
3. Případná výzva k úhradě smluvní pokuty musí být písemná a musí vždy obsahovat zdůvodnění jejího uložení. Pronajímatel si vyhrazuje právo na určení způsobu úhrady, a to včetně možnosti zápočtu proti kterékoliv splatné i nesplatné pohledávce Nájemce.
4. Povinností zaplatit smluvní pokuty, jak jsou specifikovány v tomto článku, není nijak dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody. Povinnost zaplatit smluvní pokutu může vzniknout i opakovaně, její celková výše není omezena.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato nájemní smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná a obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu nájemní smlouvy, číselné označení této nájemní smlouvy a datum jejího podpisu.
2. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této nájemní smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona a udělují svolení k jejich zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
3. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je povinným subjektem podle zákona o svobodném přístupu k informacím.
4. Tuto nájemní smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze na základě dohody smluvních stran, a to ve formě písemných a číslovaných dodatků, podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
5. Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po 1 vyhotovení.
6. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

V Pr


Správa služeb hlavního města Prahy

V Praze dne 14. 7. 2016


Nájemce

Přílohy: dle textu

PROSTORY K PRONÁJMU NA ADRESE

Korunní 98
Praha 10

Členění místností:

kavárna a)	66 m ²
kavárna b)	40 m ²
sklad a)	4,2 m ²
sklad b)	4,9 m ²
WC-umývárna	4,2 m ²
provozní místnost	9,8 m ²
WC-muži	10 m ²
WC-ženy	3,4 m ²
WC-invalidi	3,4 m ²
úklid	1,2 m ²
zádveř	4,8 m ²

Plocha k pronájmu celkem 152 m²

