

V nebytovém prostoru bude umístěna provozovna nájemce sloužící k podnikání, a to k těmto předmětům podnikání: Velkoobchod a maloobchod. Kopie podnikatelských oprávnění nájemce je nedílnou součástí této smlouvy. Případnou změnu účelu užívání nebytového prostoru, předmětu podnikání v nebytovém prostoru či jeho stavební úpravy lze uskutečnit pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

- 2.4. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl s odbornou péčí a že bere na vědomí, že se nachází ve zhoršeném technickém stavu, a zavazuje se, že na své náklady (a bez nároku na jejich náhradu ze strany pronajímatele) uvede předmět nájmu do stavu, v němž bude plně způsobilý k užívání k účelu uvedenému v bodě 2.3. této smlouvy.

Článek III. Nájemné a služby

- 3.1. Výše nájemného je stanovena dohodou smluvních stran. Nájemné za nebytový prostor (v němž nejsou zahrnuty úhrady za služby) činí **500 Kč/m²** za kalendářní rok, **tj. celkové nájemné za předmět nájmu činí 49.300 Kč za kalendářní rok, slovy: čtyřicet devět tisíc tři sta Kč.**

K nájemnému se nepřipočítává daň z přidané hodnoty.

Nájemce se zavazuje hradit nájemné měsíčně předem vždy nejpozději k 15. dni kalendářního měsíce, za který nájemné přísluší, a to v pravidelných měsíčních splátkách ve výši 1/12 celkového nájemného. Nájemce není oprávněn jednostranně započíst, a to ani částečně, na nájemné či jeho jakoukoli splátku pohledávku za pronajímatelem.

- 3.2. Pronajímatel má v souladu s ust. § 2248 občanského zákoníku právo každoročně jednostranně ke dni 1.7. upravovat (zvyšovat) výši nájemného o výši míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok. Zvýšení nájemného o míru inflace dle tohoto ustanovení bude aplikováno nejdříve ode dne 01.07.2024. Novou výši nájemného sdělí pronajímatel nájemci písemným oznámením.

- 3.3. Výše zálohy na energie a poskytované služby spojené s užíváním předmětu nájmu (náklady na vytápění, studenou vodu, teplou vodu a osvětlení areálu) je stanovena v evidenčním listu, který je jako příloha č. 3 nedílnou součástí této smlouvy a je zúčtovatelná.

Zúčtování nákladů na vytápění, el. osvětlení areálu a studenou a teplou vodu bude provedeno takto:

Vytápění: Dle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce hradí nájemné za měřič(e) tepla dle evidenčního listu.

Osvětlení areálu: Nájemce se podílí na úhradě nákladů na osvětlení nemovitosti (tj. areálu Budovy) částkou, která odpovídá poměru jeho pronajatých nebytových prostor k celkové ploše nebytových prostor v Budově.

SV: Sečtením spotřeby osazených vodoměrů na výtocích a porovnáním se spotřebou vodoměru vodárny bude stanoven koeficient přepočtu. Tímto koeficientem budou naměřené hodnoty jednotlivých vodoměrů vynásobeny, čímž bude spočtena skutečná spotřeba na jednotlivých výtocích. Nájemce hradí náklady odpovídající skutečné spotřebě SV v jeho pronajatých nebytových prostorech a této spotřebě odpovídající poměrnou část skutečné spotřeby ve společných prostorech. Dále nájemce hradí nájemné za vodoměr(y) dle evidenčního listu.

TV: Dle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb. o rozúčtování náklady na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, v platném znění. Nájemce hradí nájemné za vodoměr(y) dle evidenčního listu.

- 3.4. Pronajímatel má právo upravovat jednostranně zálohy za služby v závislosti na cenách poskytovaných služeb dle evidenčního listu, který je jako příloha č. 3 nedílnou součástí této smlouvy, či v závislosti na skutečné spotřebě nájemce. Na základě tohoto evidenčního listu a ustanovení této smlouvy bude prováděno pravidelné vyúčtování záloh za poskytované služby, a to nejpozději do 4 měsíců poté, co pronajímatel obdrží vyúčtování od posledního z dodavatelů poskytujících vyúčtované služby. Nájemce je oprávněn na požádání nahlédnout do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby za minulý kalendářní rok, jakož i pořídit si z vyúčtování výpisy, opisy nebo kopie; totéž platí o dokladech týkajících se účtovaných nákladů, a to nejpozději do 30. června za minulý rok.
- 3.5. Nájemce je povinen hradit zálohy na poskytované služby spolu s nájemným, a to bezhotovostním převodem **na účet č. [REDAKCE] variabilní symbol 355608004**, a s tím, že splatnost je stanovena vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce, za který se záloha na poskytované služby platí.
- 3.6. V případě prodlení nájemce s plněním peněžitého závazku vzniklého na základě této smlouvy je nájemce bez ohledu na své zavinění či vznik škody povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý, byť i započatý den prodlení. Pokud nebude pohledávka vyrovnána do 60ti dnů po termínu splatnosti je pronajímatel oprávněn vypovědět nájemní smlouvu a pro tento případ se sjednává týdenní výpovědní lhůta, která začne běžet dnem doručení výpovědi nájemci. Pronajímatel je oprávněn domáhat se náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

Článek IV. Ostatní ujednání

- 4.1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze za účelem uvedeným v bodě 2.3. této smlouvy, pečovat o předmět nájmu, užívat jej způsobem řádného hospodáře a počínat si tak, aby v něm či na něm nevznikla škoda. Pronajímatel neodpovídá za škodu vzniklou nahodilou událostí ani za škody způsobené nájemci bez zavinění pronajímatele. Nájemce bere na vědomí, že případné ponechání jakýchkoli vlastních předmětů v předmětu nájmu činí na vlastní nebezpečí.
- 4.2. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem, je však povinen termín této kontroly oznámit nájemci alespoň 24 hod. předem, ledaže by věc nesnesla odkladu. Neumožní-li nájemce pronajímateli přístup do předmětu nájmu dle předchozí věty, nebo pokud nájemce užívá předmět nájmu k jinému účelu, než který je specifikován v bodě 2.3. této smlouvy, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájemci smlouvu s týdenní výpovědní lhůtou, která začne běžet dnem následujícím po dni doručení výpovědi nájemci.
- 4.3. Nájemce je povinen odstranit a/nebo nahradit škody způsobené na předmětu nájmu jakoukoli jeho činností.
- 4.4. Nájemce se zavazuje, že uvede předmět nájmu na své náklady (a bez nároku na jejich náhradu ze strany pronajímatele) do stavu způsobilého k užívání k účelu uvedenému v bodě 2.3. této smlouvy. Poté, co bude předmět nájmu do takového stavu na náklady nájemce uveden, nájemce zajišťuje svým nákladem již jen drobné opravy v předmětu nájmu a běžnou údržbu v předmětu nájmu. Pro účely této smlouvy se pro výklad pojmu „drobné opravy“ a „běžná údržba“ analogicky použijí ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

- 4.5. Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli potřeby oprav, které má provést pronajímatel, jinak odpovídá za škodu tím způsobenou.
- 4.6. Nájemce je oprávněn umístit po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem své podnikatelské označení na Budovu. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu jakékoliv změny a úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 4.7. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele poskytnout předmět nájmu, a to ani z části, do užívání třetí osobě, nerozhodno, zda by mělo jít o užívání úplatné či bezúplatné. Porušení tohoto ustanovení se považuje za hrubé porušení povinností nájemce vůči pronajímateli a pronajímateli vzniká právo vypovědět nájemní smlouvu pro tento případ s týdenní výpovědní lhůtou, která začne běžet dnem následujícím po dni doručení výpovědi nájemci.
- 4.8. Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvu na dodávku elektrické energie vlastním jménem a na svůj účet. Pronajímatel zajistí možnost odběru elektrické energie a spolupůsobí při uzavření smlouvy mezi nájemcem a dodavatelem. Nájemce je povinen si smluvně zajistit odpovídající množství nádob na odpad a jejich odvoz.
- 4.9. Nájemce je povinen dodržovat platné předpisy PO a BOZP, o nichž prohlašuje, že jsou mu bez dalšího známy, a z toho vyplývající dokumentaci uložit ve své provozovně v předmětu nájmu k případné kontrole.
- 4.10. Nájemce se zavazuje, že bude provádět na své náklady pravidelné roční kontroly ručních hasicích přístrojů, doklady z provedených revizí bude uchovávat po celou dobu trvání nájmu a na žádost pronajímatele je nájemce povinen tyto doklady pronajímateli předložit ke kontrole.
- 4.11. Smluvní strany výslovně prohlašují, že vylučují aplikaci ustanovení § 2315 občanského zákoníku a nájemce není oprávněn žádat po pronajímateli jakékoli náhrady v souladu s tímto ustanovením.
- 4.12. Veškeré platby dle této smlouvy jsou zaplacený okamžikem připsání na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 4.13. Jakékoliv stavební opravy, úpravy nebo jinou podstatnou změnu předmětu nájmu (dále jen „Opravy“) je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na svůj náklad.
- 4.14. Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen nebytové prostory předat zpět pronajímateli ve stavu uvedeném v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.
- 4.15. Nájemce se zavazuje do 30 dní od podpisu této smlouvy uzavřít na své náklady a svým jménem přiměřené pojištění pokrývající případnou nájemcovu odpovědnost za poškození či zničení předmětu nájmu, pokud takovou smlouvu již před podpisem této smlouvy neuzavřel. Nájemce se zavazuje v téže lhůtě uzavřít pojištění odpovědnosti za škody způsobené svou provozní činností, popř. obdobné pojištění odpovědnosti, pokud je již neuzavřel před podpisem této smlouvy.

Článek V. Doba nájmu

- 5.1. Nájem se uzavírá **od 1.8.2023 na dobu neurčitou**. Smluvní strany si odchýlně od ustanovení § 2312 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, sjednávají, že vedle případů stanovených touto smlouvou může nájem kterákoli ze stran této smlouvy písemně vypovědět též bez udání důvodů, a to v tříměsíční výpovědní lhůtě, která začne běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi.

Článek VI. Závěrečná ustanovení

- 6.1. Tuto smlouvu lze měnit, doplňovat či rušit pouze písemnými dodatky k této smlouvě podepsanými oběma smluvními stranami.
- 6.2. Veškerá oznámení a jiná sdělení ve věci této smlouvy musí být učiněna písemně a doručena osobně nebo doporučenou poštou na adresy smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy. V případě doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb platí, že písemnost je doručena i v případě, že si adresát písemnost ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla připravena k vyzvednutí, nevyzvedne. Smluvní strany se zavazují, že v případě změny své adresy budou o této změně druhou smluvní stranu informovat nejpozději do 3 pracovních dnů. Neoznámí-li druhá strana změnu adresy, platí, že zmařila úmyslně dojití projevu vůle.
- 6.3. Tato smlouva je pro smluvní strany závazná dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/215 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“).
- 6.4. Smluvní strany výslovně souhlasí s uveřejněním této smlouvy v registru smluv vedeném Ministerstvem vnitra České republiky v souladu se zákonem o registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy dle předchozí věty zajistí městská část Praha 18 ve lhůtě 15 kalendářních dnů ode dne uzavření této smlouvy. Druhá smluvní strana bude městskou částí Praha 18 písemně informována o splnění této povinnosti, nejpozději ve lhůtě 3 kalendářních dnů ode dne uveřejnění této smlouvy v registru smluv, a to oznámením na emailovou adresu: [REDACTED].
Pokud druhá smluvní strana neobdrží do 20 kalendářních dnů ode dne uzavření této smlouvy písemné oznámení o uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle předchozí věty, je po uplynutí této lhůty tato druhá smluvní strana povinna ve lhůtě 3 kalendářních dnů zajistit uveřejnění této smlouvy v registru smluv. V takovém případě je o zveřejnění této smlouvy druhá smluvní strana povinna písemně informovat městskou část Praha 18 ve lhůtě 3 kalendářních dnů ode dne uveřejnění této smlouvy v registru smluv oznámením na emailovou adresu: [REDACTED].
- 6.5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že je smlouva uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.
- 6.6. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinen na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle zákona č. 106/1999 Sb. v platném znění a souhlasí s tím, aby veškeré informace obsažené v této smlouvě, vyjma údajů ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., byly poskytnuty třetím osobám na jejich vyžádání.

- 6.7. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 6.8. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dva výtisky, nájemce jeden, každý s platností originálu.
- 6.9. Pronajímatel prohlašuje dle ust. § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000, Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, že podmínky pro platnost tohoto právního jednání byly splněny.

