**SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ**

**č. NP/3/7490100/2023/OMIBNH o nájmu prostoru sloužícího podnikání podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník**

**Městská část Praha 19**

**se sídlem Semilská čp. 43/1, 197 04, Praha 9 – Kbely, zastoupena starostou Pavlem Žďárským, IČ 231304, DIČ CZ 00231304, bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s. Praha 9, č. účtu xxxxxxxxxxx**

dále také jako **pronajímatel** na straně jedné

a

**MORRISCZ COMMERCE s.r.o. IČ 287 79 941 se sídlem Hradešínská 2389/49 Praha 10 101 00**

 **zapsaná v obchodím rejstříku u Městského soudu v Praze spisová značka C 213214,**

**jednající Petrem Morávkem**

dále také jako **nájemce** na straně druhé

uzavírají ve smyslu § 2302 a násl. zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, po předchozím souhlasu Městské části Praha 19 usnesením Rady Městské části Praha 19 č. 246/19/OMIBNH na svém 24. Zasedání dne 11. 10. 2019

 tuto

**smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání**

**I.**

**Úvodní ustanovení**

1. Obec hl. m. Praha je vlastníkem domu č. p. 749 postaveného na pozemku parc. č. 1888, obec Praha, k. ú. Kbely, ul. Košařova v Praze 9 – Kbelích. Statutem hl. m. Prahy byla předmětná nemovitost svěřena pronajímateli a ten je oprávněn tuto smlouvu uzavřít. Tyto nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha na LV 1154 pro k. ú. Kbely, obec Praha.
2. Pronajímatel přenechává nájemci na základě této smlouvy do nájmu celou budovu č.p. 749, postavené na pozemku parcelní číslo 1888, obec Praha, k.ú. Kbely, ul. Košařova.
3. Uvedené prostory se pronajímají pro účely provozování provozovny pro živnosti dle předmětu podnikání, jmenovitě: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; dále výroba, opravy, úpravy, přeprava, nákup, prodej, půjčování, uschovávání, znehodnocování, ničení zbraní a nákup, prodej, půjčování a uschovávání střeliva; a také výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektronických a telekomunikačních zařízení. Správce, resp. vlastník nemovitosti dává souhlas, že po dobu nájemní smlouvy může společnost MORRISCZ COMMERCE s.r.o., využívat prostor, jí pronajatý, ke skladování zbraní a střeliva podle §119/2002 V případě, že účel nájmu není totožný se stavebně-technickým určením, je povinen nájemce do 60 dnů od podpisu smlouvy provést na svůj náklad rekolaudaci stavebně-technického určení předmětu pronájmu, a tento doklad ve stejné lhůtě předložit pronajímateli (správci) prostor. Smluvní strany se dohodly, že i po tuto případnou dobu je nájemce povinen platit sjednané nájemné.

**II.**

**Rozsah užívání a poskytování služeb**

1. Smluvní strany konstatují, že prostory uvedené v čl. I. jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
2. Podrobný popis prostor a jejich stavu ke dni předání do užívání je uveden v předávacím protokolu.
3. Nájemce bude zajišťovat v předmětu nájmu provozování provozovny pro živnosti dle předmětu podnikání, jmenovitě: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; dále výroba, opravy, úpravy, přeprava, nákup, prodej, půjčování, uschovávání, znehodnocování, ničení zbraní a nákup, prodej, půjčování a uschovávání střeliva; a také výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektronických a telekomunikačních zařízení.
4. Nájemce se zavazuje pronajatý prostor užívat jako provozovnu a sídlo společnosti ke své činnosti. Pronajímatel se zavazuje na žádost nájemce vyhotovit a předat nájemci Souhlas s umístěním sídla podnikaní s úředně ověřeným podpisem osoby oprávněné jednat za pronajímatele tak, aby si mohl nájemce umístit a zapsat do obchodního rejstříku sídlo společnosti nájemce na adresu předmětu nájmu. Způsob užívání odpovídá předmětu činnosti nájemce.
5. Nájemce se zavazuje pronajatý prostor, jakož i společné prostory v domě užívat pouze ke smluvenému účelu, a to způsobem obvyklým a povaze prostoru přiměřeným, při dodržování veškerých právních a jiných předpisů, zejména požárních, bezpečnostních a hygienických. Odpovědnost za dodržování předpisů nese nájemce, který bude v pronajatých prostorách zabezpečovat na své náklady veškeré pravidelné revize a kopie revizních zpráv předkládat pronajímateli.
6. Nájemce na svůj náklad zajistí samostatné měření el. energie, pronajímateli do 20 dnů od podpisu smlouvy je povinen předložit a doložit revizní zprávu, nadále po dobu platnosti smlouvy vždy předkládat platné revizní zprávy, a to v termínu 10 dnů od provedené plánované revize. V případě nesplnění této povinnosti může pronajímatel vypovědět tuto smlouvu s výpovědní třiceti denní lhůtou, která počíná běžet doručení výpovědi nájemci.

**III.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Smluvní strany se dohodly, že ve smyslu § 2207 cit. zákona bude veškerou údržbu předmětu nájmu, a to nejen běžnou údržbu, ale i ostatní údržbu a nezbytné opravy provádět na své náklady nájemce. V případě, že stavební práce týkající se údržby nebo oprav budou vyžadovat stavební povolení nebo ohlášení, je nájemce povinen o tom obratem písemně informovat pronajímatele.

1. Nájemce výslovně prohlašuje, že si předmět nájmu před podpisem této smlouvy prohlédl, že mu je tedy stav předmětu nájmu znám, když v tomto stavu popsaném v předávacím protokole předmět nájmu do svého užívání přejímá
2. Nájemce je (a to i ve vazbě na čl. III. odst. 1) oprávněn bez souhlasu pronajímatele provést drobné vnitřní úpravy pronajatých prostor, nepodléhající stavebnímu řízení nebo ohlášení.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět stavební úpravy pronajatého prostoru vyžadující stavební povolení či podléhající ohlášení stavebnímu úřadu.
4. Nájemce bude nebytové prostory užívat společně se spol. Epes evolution, s.r.o., IČ:05918391, se sídlem Přibíkova 76/2, 102 00 Praha 10, jako podnájemcem, který bude užívat 2 místnosti z pronajímaných nebytových prostor.
5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajatý prostor nebo jeho část do užívání další osobě.
6. Nájemce se zavazuje umožnit do pěti pracovních dnů od podání žádosti o kontrolu pronajímateli na jeho požádání přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly, zda jsou užívány řádným způsobem a ke smluvenému účelu.
7. Nájemce se zavazuje okamžitě uvědomit pronajímatele o závažných škodách a ztrátách, ke kterým došlo v užívaných prostorách v důsledku požáru či jiných havárií a v rámci dobrých vztahů upozornit okamžitě písemně pronajímatele na havarijní události, ohrožující předmět nájmu či budovu, kde se předmět nájmu nachází.
8. Nájemce odpovídá za škody a ztráty vzniklé na majetku pronajímatele, které svým jednáním způsobil sám, nebo osoby zdržující se v předmětných prostorách se souhlasem nebo vědomím nájemce.
9. Nájemce je oprávněn přinést či instalovat v předmětných prostorách jakýkoliv inventář, spojové a zabezpečovací zařízení nezbytné pro účely, ke kterým byly předmětné prostory pronajaty a to za předpokladu, že náklady těchto změn budou neseny nájemcem. Tento inventář a zařízení má nájemce právo kdykoliv po dobu trvání nájemního vztahu či při jeho skončení odstranit za předpokladu, že neprodleně odstraní škody vzniklé touto činností. Nájemce si na vlastní náklady zajistí pojištění vneseného vnitřního vybavení a zařízení.
10. Nájemce může umisťovat reklamy a firemní štíty na vnější zdi předmětného objektu pouze tehdy, byl-li mu k tomu vydán předběžný písemný souhlas pronajímatele. O jejich umístění a velikosti rozhodne odbor výstavby Úřadu MČ Praha 19. Úhrada za reklamy mimo budovu se sjednává samostatně.
11. Nájemce je povinen zajistit na své náklady likvidaci odpadu dle zákona č. 185/2001 Sb., a dalších příslušných právních předpisů, a o splnění této povinnosti je povinen písemně informovat pronajímatele.
12. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí Občanským zákoníkem.
13. Pronajímatel se zavazuje svým jednáním nebránit ani neomezovat nájemce ve využívání předmětných prostor k smluvně dohodnutému účelu za předpokladu, že nájemce bude dodržovat příslušné právní předpisy a ujednání uvedená v této nájemní smlouvě.
14. Smluvní strany konstatují, že nájemce užíval totožné prostory z titulu dříve platné nájemní smlouvy ze dne 30.12.2019 ve znění dodatku č. 1 ze dne 8.12.2021, když tato předchozí nájemní smlouva skončila ke dni 1.6.2023. Smluvní strany se dohodly, že práva a povinnosti stran v období od skončení uvedené dříve platné nájemní smlouvy do doby účinnosti této smlouvy, vč. ujednání o výši nájemného a úhradách za služby se přiměřeně řídí touto smlouvou.

**IV.**

**Nájemné a úhrady za služby poskytované s nájmem a úhrada za bezesmluvní užívání**

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu se stanoví dohodou, a to ve výši 30.824 Kč měsíčně. Výše záloh za služby poskytované s nájmem (dále jen "služby"), je uvedena v evidenčním listě (jenž je přílohou této smlouvy), přičemž služby, jsou v evidenčním listě podrobně rozvedeny. Za období ode dne 2.6.2023 do konce nájmu trvání nájmu dle této smlouvy, tj. do dne 31.10.2023 je se zřetelem na sjednanou výši měsíčního nájemného a ujednání čl. III odst. 15 této smlouvy sjednáno celkové nájemné a celková platba za bezesmluvní užívání dohromady v celkové výši 153.093,- Kč. Za toto období byla nájemcem uhrazena částka ve výši 29.797,- Kč a na nájemném a platbě za bezesmluvní užívání zbývá za období od 2.6.2023 do 31.10.2023 uhradit částku ve výši 123.296,- Kč. Za toto období dále má být na zálohách na služby uhrazena částka v celkové výši 2.000 Kč. Pronajímatel potvrzuje že před podpisem této smlouvy obdržel od nájemce doplatek částky nájemného a platby za bezesmluvní užívání v částce 123.296,- Kč za období 2.6.2023 do 31.10.2023 a úhradu záloh na služby za období od 2.6.2023 do 31.10.2023
2. S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že sjednaná výše nájemného dle čl. 1 této smlouvy bude každoročně zvyšována vždy tehdy, pokud se tak pronajímatel jednorázově rozhodne, podle míry inflace za uplynulý rok vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen v termínu do 30. 4. běžného roku s tím, že úhradu částky, o kterou bylo nájemné zvýšeno, za uplynulé první čtyři měsíce roku provede nájemce jednou platbou v měsíci čtvrtém běžného roku, a počínaje pátým měsícem bude hradit nájemné valorizované. O uvedené změně nájemného bude zpracován pronajímatelem jednostranný písemný výměr, platný pro příslušný kalendářní rok, který poté bude nedílnou součástí této smlouvy o nájmu prostor.
3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně, na základě písemného oznámení nájemci, zvýšit cenu služeb a výši záloh na služby, a to v závislosti na cenách fakturovaných ze strany dodavatelů služeb. Úpravu výše záloh na služby může pronajímatel učinit i s ohledem na výši nedoplatku či přeplatku z vyúčtování služeb. Pronajímatel se zavazuje vždy do 30. 4. běžného roku předkládat nájemci roční vyúčtování záloh za služby. Případné přeplatky či nedoplatky jsou splatné ve lhůtě 14 dnů od skončení reklamační lhůty vyúčtování.
4. Pronajímatel neodpovídá za dodávky služeb, sjednané nájemcem, nicméně nájemce má oznamovací povinnost pronajímateli o takových službách, když oznámení musí být učiněno písemnou formou.
5. V případě, že se během nájmu stane prostor objektivně nezpůsobilý k užívání pro sjednaný účel a tento stav nezavil nájemce, má nájemce právo na slevu z nájmu ve výši 90% ode dne následujícího po doručení písemného upozornění pronajímateli s výzvu k nápravě. Jestliže pronajímatel nesjedná nápravu a obnovení stavu způsobilého k užívání pro sjednaný účel ani do 30 dnů ode dne výzvy nájemce, má nájemce právo buď vypovědět nájem bez výpovědní doby, nebo zajistit na své náklady kvalifikovanou opravu k uvedení do stavu způsobilého k užívání pro sjednaný účel a tyto náklady započíst na nájemné.

**V.**

**Doba nájmu a skončení nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou v trvání od 1.8.2023 do 31.10.2023.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájem je možno vypovědět i bez uvedení důvodu s tří měsíční výpovědní lhůtou, která počíná prvního dne měsíce, následujícího po doručení výpovědi.
3. V případě, že nájemce bude déle než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb nebo vyúčtování služeb, nebo bude užívat předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, považují to smluvní strany za zvlášť závažný způsob porušení povinností ve smyslu § 2232 cit. zákona a v takovém případě může pronajímatel vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby
4. Ke dni skončení nájmu bude pronajatý prostor předán nájemcem pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, popř. v jakém byl kolaudován, s přihlédnutím k provedeným běžným úpravám, případně stavebním úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele a běžnému opotřebení. Nesplnění této povinnosti je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 3% z ročního nájemného v daném kalendářním roce za každý započatý den prodlení. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele požadovat náhradu škody, a to i škody převyšující výši smluvní pokuty. Při předání nemovitosti nájemci bude pořízena fotodokumentace předmětu nájmu v elektronické podobě, kterou budou mít obě strany k dispozici.
5. Nájem prostor lze skončit i písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, když nájem může skončit i způsobem upraveným v příslušných ustanoveních občanského zákoníku.

**VI.**

**Zvláštní ujednání**

1. Nájemce se zavazuje k zásobování výhradně používat komunikaci Hůlkova, a bere na vědomí a plně respektuje zákaz využití k zásobování ulici Košařova.

1. V případě, že nájemce poruší toto zvláštní ustanovení, považují to smluvní strany za zvlášť závažný způsob porušení povinností ve smyslu § 2232 cit. zákona a v takovém případě může pronajímatel vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.

**VII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Změny podmínek, za nichž byla tato nájemní smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze písemně dodatkem k této smlouvě.
2. Písemnosti, které pronajímatel zaslal nájemci prostřednictvím datové schránky či na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy se považují za doručené i v případě, že si nájemce písemnost nevyzvedl, když v tomto případě se považuje za den doručení třetí den po oznámení uložení zásilky na poště.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve 3 stejnopisech, z nichž 2 obdrží pronajímatel a 1 nájemce.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
5. Tato smlouva byla schválena na základě usnesení Rady Městské části Praha 19 č. 308/23/OMIBNH na svém 25. Zasedání dne 27.7.2023.

V Praze dne 7.8.2023 V Praze dne 7.8.2023

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Pavel Žďárský, starosta Petr Morávek, jednatel