

NP/102/18/OMIBNH

Smlouva č. 68 o nájmu prostoru služícího podnikání podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

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 [REDAKCE]
dále také jako pronajímatel na straně jedné

a

Dinh Hoa Tran
Jablonecká 15
190 00 Praha 9
IČO 62007424
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 ze dne 11.4.2018
tuto

smlouvu o nájmu prostoru služícího podnikání

I.

Úvodní ustanovení

1. Obec hl. m. Praha je vlastníkem domu č. p. 667 postaveného na st. p. č. 1055 obec Praha, k. ú. Kbely, ul. Katusická 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 na LV 1154 pro k. ú. Kbely.
2. Pronajímatel přenechává nájemci na základě této smlouvy do nájmu nebytové prostory sloužící podnikání v prvním podlaží budovy čp. 667 a 668, ul. Katusická o výměře 156,53 m².

Pronajaté prostory jsou vyznačeny na plánu, který jako příloha tvoří nedílnou součást této smlouvy.

3. Uvedené prostory se pronajímají pro účely prodejny potravin v souladu s jejich stavebním určením. 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) nebytových 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 prodejny potravin .
4. Nájemce se zavazuje pronajatý prostor užívat jako provozovna potravin. Způsob užívání odpovídá předmětu činnosti nájemce, v souladu s příslušným oprávněním vydaným dne 30.10.1998. Nedílnou součástí této smlouvy je kopie podnikatelského oprávnění 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 revize. V případě nesplnění této povinnosti může pronajímatel vypovědět tuto smlouvu s jednotýdenní výpovědní lhůtou, která počíná běžet doručením 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.
2. 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
3. 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 .
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět stavební úpravy pronajatého prostoru vyžadující stavební povolení či podléhající ohlášení stavebnímu úřadu.
5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajatý prostor nebo jeho část do užívání třetí osobě.
6. Nájemce se zavazuje umožnit kdykoli 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 umísťovat 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 a zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu prostor, v platném znění.
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.

IV.

Nájemné a úhrady za služby poskytované s nájmem

1. Nájemné a služby se stanoví dohodou a ke dni podpisu této smlouvy činí 30 300,-Kč /měsíc. Výše měsíčních plateb za nájemné a služby je uvedena v evidenčním listě, přičemž služby, jsou v evidenčním listě podrobně rozvedeny.
2. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že platby budou prováděny měsíčně, v termínu do 15. dne běžného měsíce. Platby nájemného za pronajatý prostor včetně záloh a úhrad cen za dodávku služeb je nájemce povinen poukazovat bezhotovostní platbou na účet č. [REDACTED] var. symbol [REDACTED]. Zaplacením se rozumí připsání na účet pronajímatele.
3. V případě nesplnění povinnosti platit nájemné a služby spojené s užíváním prostoru včetně povinnosti úhrady nedoplatku za služby při ročním vyúčtování služeb řádně a včas je smluvními

stranami sjednána smluvní pokuta ve výši 0,1 % denně z dlužné částky. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody, a to i škody přesahující výši smluvní pokuty.

4. 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.
5. 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.
6. Pronajímatel neodpovídá za dodávky služeb, sjednané nájemcem, nicméně nájemce má oznamovací povinnost pronajímateli o takových službách, když oznámení musí být učiněno písemnou formou.

V.

Doba nájmu a skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, která počíná běžet dne 1.5.2018.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájem je možno vypovědět i bez uvedení důvodu s výpovědní lhůtou 6 týdnů, která se počíná prvního dne 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 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.

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.

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 prostřednictvím pošty nájemci 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 2 stejnopisech, z nichž 1 obdrží pronajímatel a 1 nájemce.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

Doložka o splnění podmínek podle § 43 zákona o hl. m. Praze

Uzavření této smlouvy schválila Rada Městské části Praha 19 na 78 zasedání dne 11.4.2018 svým usnesením.

Přílohy:

- 1) plánec
- 2) evidenční list
- 3) podnikatelské oprávnění

V Praze dne 12. 4. 2018



Pavel Zďánský
starosta MČ Praha 19
pronajímatel

V Praze dne 12. 4. 2018



Dinh Hoa Tran
nájemce

HOA TRAN DINHTM
IČO 620 07 424
Studánecká 438
Vyšší Brod

Výpočetní list prostoru .

majitel domu: IČO: 00231304 DIČ: CZ00231304
 městská část Praha 19
 Semilská 43/1
 197 00 Praha 9 - Kbely
 Bank. spojení: 9021-2000932309 / 0800

Katusická 667/3, Praha - Kbely

Č.pr: 100

Druh: nebytový Podl: 1 Typ: prodejna Kvalita standard

nájemník: IČO: 62007424 DIČ CZ7509089907

Dinh Hoa Tran

Koresp.adresa: Studánecká 438/382 73 Vyšší Brod

Ozn	Místnost	Celk.pl.	Podl.pl.	Koef.	Přep.pod.pl.	Zapo.pl.
10	Sklad	18,22	18,22	0,380	6,92	18,22
11	manipulační plo	7,75	7,75	0,380	2,95	7,75
12	Kancelář	9,87	9,87	1,200	11,84	9,87
13	Předsiň	4,09	4,09	0,380	1,55	4,09
14	Umývárna	3,91	3,91	0,380	1,49	3,91
15	WC	0,88	0,88	0,200	0,18	0,88
16	Sklad	11,06	11,06	0,300	3,32	11,06
8	Prodejna	82,12	82,12	1,300	106,76	82,12
9	Sklad	18,63	18,63	0,380	7,08	18,63
Celkem		156,53	156,53		142,09	156,53

Období: 5 / 2018		Měsíční	Dat.spl: 31.05.2018	Úhrada: složenka	Var.symb: 6670100	
Typ položky	Typ saz.	Sazba	Kč	%DPH	DPH	Celkem
studená voda	C	200,00	200,00	0	0,00	200,00
teplá voda	C	200,00	173,90	15	26,10	200,00
teple	B	3000,00	2608,80	15	391,20	3000,00
nájemné - nebyty	D	30300,00	30300,00	0	0,00	30300,00
Celkem předepsáno			33282,70		417,30	33700,00

Vypracoval : OMIBNH
 Semilská 43/1
 Praha 9 - Kbely
 tel. 284080868

Datum : 10. 5. 2018

.....
podpis nájemce

Úřad městské části Praha 18
 odbor investic,
 Správa nebytových jednotek

 podpis správce

