



Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

Pronajímatelé:

1. **Pronajímatel: Helena Steiger**



2. **Pronajímatel: Johanna Steigerová**



Zastoupení:



dále jen „pronajímatel“

a

3. **Nájemce: Školní jídelna, Praha 10, Vršovická 1429/68, příspěvková organizace**

Sídlo: Vršovická 1429/68, Vršovice, 101 00 Praha 10

IČ: 71212311

Spisová značka: Pr 946 vedená u Městského soudu v Praze

Statutární orgán: JAROSLAV VRTIŠKA (ředitel)



Výpis z obchodního rejstříku nájemce (Příloha č. 3)

na straně druhé jako nájemce (dále jen „nájemce“)

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění, tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání za následujících podmínek.

I.

Úvodní ustanovení

1.1 Pronajímatel je vlastníkem domu v ulici Madridská č.p. 642/5, Praha 10 – Vršovice, vedený na LV: 645, Katastrální území: Vršovice v katastru nemovitostí hl.m. Prahy.

1.2 Příslušný výpis z katastru nemovitostí je nedílnou součástí této smlouvy jako (Příloha č. 4).

1.3 Nájemce je příspěvková organizace, s předmětem podnikání:

- zabezpečení školního stravování a zajišťování závodního stravování zaměstnanců příspěvkové organizace

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

II. Předmět nájmu

- 2.1 Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání o výměře 150 m² nacházející se v přízemí domu s vchodem po levé straně od vstupu do nemovitosti, a to včetně základních vybavovacích předmětů a zařízení (dále jen „předmět nájmu“). Soupis zařízení, vybavení a stavu měřičů bude uveden v protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu.
- 2.2 Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do užívání prostory sloužící podnikání uvedené v odst. 2.1. tohoto článku, které sestávají z těchto místností: vstupní hala o výměře 19,2m²; komerční prostor o výměře 15,5m²; komerční prostor o výměře 58,7m²; komerční prostor o výměře 16,4m²; komerční prostor o výměře 14,4m², kuchyň, 2 x wc, komora s kotlem. Plánek prostor tvoří (Přílohu č. 5.) této smlouvy.

III. Doba trvání nájmu

- 3.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 01.12.2023 do 30.11.2024.
- 3.2. Právo užívat předmět nájmu vzniká nájemci 01.12.2023. V uvedený den současně bude podepsán protokol o předání a převzetí předmětu nájmu mezi zástupkyní pronajímatele a nájemcem.

IV. Účel nájmu

- 4.1. Sjednaným účelem nájmu je využití prostor sloužících k provozování kancelářů nájemce. Nájemce je povinen na základě této smlouvy užívat pronajaté prostory ke sjednanému účelu provozování a rovněž si zajistit kolaudační rozhodnutí pro sjednaný účel provozování živnosti.
- 4.2. Pronajímatel prohlašuje, že pronajaté prostory jsou podle svého stavebního určení vhodné ke sjednanému účelu a že jsou ve smyslu ust. § 17 odst. 4 zákona č. 455/1991 Sb. způsobilé pro provozování činností, které jsou účelem nájmu dle této smlouvy.

V. Výše a splatnost nájemného, způsob platby

- 5.1. Výše nájemného byla sjednána dohodou smluvních stran v částce 39.000,- Kč (slovy: třicet devět tisíc korun českých) měsíčně. V tomto nájemném není zahrnuta úhrada za služby související s nájemním vztahem, které jsou specifikované v samostatném rozpisu služeb jako (Příloha č. 6) této nájemní smlouvy. Nájemné a zálohy za služby bude nájemce hradit měsíčně na Účet Pronajímatele č. [redacted] (dále jen „Účet Pronajímatele“) v měně CZK (českých korunách), a to nejpozději do posledního pracovního dne kalendářního měsíce předcházejícího měsíci, na který nájemné a zálohová platba přináležejí. Má-li být peněžitý závazek podle této smlouvy plněn v českých korunách (Kč), smluvní strany tímto souhlasí, že bude-li Kč kdykoli v době účinnosti této smlouvy nahrazena jednotnou evropskou měnou (EURO) jako jedinou zákonnou měnou České republiky, pak budou veškeré platby na základě této smlouvy, plněné ode dne účinnosti této změny, bez dalšího vyjadřovány a hrazeny v EURO. Převodním kurzem mezi Kč a EURO bude kurz stanovený příslušným orgánem Evropské unie, případně Českou národní

bankou, České republiky.

- 5.2. Pro případ prodlení s úhradou nájemného a služeb sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,25 % denně z dlužné částky.
- 5.3. Za den provedení úhrady je považován den, který byla platba prokazatelně připsána a ve prospěch bankovního účtu pronajímatele.
- 5.4. Pokud bude nájemce s úhradou v prodlení a prokáže se, že se tak stalo nikoliv z důvodu na jeho straně např. v důsledku živelné pohromy, válečného stavu, stávk, pochybení banky, apod., ujednání o smluvní pokutě nebude uplatněno.
- 5.5. Smluvní strany prohlašují, že nájemné za měsíc prosinec 2023 je nájemce povinen uhradit bankovním převodem nejpozději do 30.11.2023 na účet pronajímatele [REDACTED] vedený u KB a.s.
- 5.6. Pronajímatelem není plátcem DPH.

VI. Kauce

- 6.1. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli kauci ve výši 117.000,- Kč bankovním převodem nejpozději do tří dnů ode dne podpisu této nájemní smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že úroky uložené ze složené kauce je pronajímatelem povinen uhradit nájemci ve výši odpovídající úrokům z vložených finančních prostředků nájemce z bankovního účtu [REDACTED] vedeného u KB a.s. na jméno pronajímatele.
- 6.2. Z kauce mohou být po skončení nájmu uhrazeny splatné pohledávky pronajímatele vzniklé z nájemního vztahu, zejména dlužné nájemné, zálohy na služby, náhrada škody způsobené nájemcem na pronajatých prostorách nebo společných prostorách atd. a pohledávky dodavatelů služeb spojených s užíváním nebytového prostoru (zejména pohledávky za dodávku elektřiny, plynu atd.) Během trvání nájmu nelze prostředky z kauce použít na úhradu pohledávek pronajímatele vůči nájemci.
- 6.3. Kauce, případně její zůstatek po srážce pohledávek pronajímatele vůči nájemci vzniklých v souvislosti s nájmem, se pronajímatelem zavazuje vrátit nájemci po obdržení originálu faktur dodavatelů energií do jednoho měsíce po jejich obdržení.

VII. Služby související s nájemním vztahem

- 7.1. Záloha na úhradu služeb spojených s nájmem se stanoví dohodou smluvních stran na částku ve výši 1.600,- Kč měsíčně (slovy: tisíc šest set korun českých měsíčně), tato platba je zálohou na úhradu služeb a nákladů souvisejících se zajištěním provozu předmětu nájmu, které zahrnují vodné, stočné, odběr elektřiny za spotřebu pro společné prostory (pokud bude nájemce společné prostory používat). Nájemce jako podnikatelský subjekt si zřídí svou vlastní svozovou nádobu (o této skutečnosti musí být pronajímatelem informován) a tato svozová nádoba musí být nájemcem viditelně označena, pokud ji umístí do prostoru pro svozové nádoby nájemníků fyzických osob. Všechny tyto služby budou rozpočítávány dle podílu pronajaté podlahové plochy předmětu nájmu k celkové ploše bytových prostor užívaných všemi nájemci. Služby, které mohou být vyúčtovávány dle skutečné spotřeby a dle podružných měřidel, pokud jsou tato nainstalována, bude vyúčtování

prováděno dle těchto poměrových měřidel. Nejpozději do doby 20 dnů od začátku nájmu se nájemce zavazuje, a to za nezbytné pomoci pronajímatele, oznámit dodavatelům elektřiny a plynu změnu jména odběratele zejména pronajímatele na jméno své a poté hradit spotřebované energie pronajatých prostor přímo dodavatelům na základě obdržených faktur. Do 10-ti dnů od ukončení nájmu je pronajímatel povinen, a to za nezbytné součinnosti nájemce, oznámit dodavatelům elektřiny změnu jména odběratele zejména nájemce na jméno své.

- 7.2. První záloha na úhradu služeb spojených s nájmem je splatná společně s prvním nájemným na účet pronajímatele viz čl. V., odstavec 5.1
- 7.3. Nájemce bere na vědomí, že v případě změn cen služeb spojených s užíváním prostor, nebo pokud se výrazně zvýší spotřeba energií a vodného stočného nájemce, si pronajímatel vyhrazuje právo na odpovídající úpravu záloh na tyto služby v souladu s obecně závaznými a cenovými předpisy.
- 7.4. Zúčtování skutečné ceny uvedených služeb a uhrazených záloh nájemcem provede pronajímatel nejpozději do 30.4. následujícího roku za rok předchozí (pokud bude mít pronajímatel k dispozici všechny subdodavatelské faktury za předchozí účetní období, pokud nebude, tak neprodleně poté, co je obdrží). Případné přeplatky nebo nedoplatky budou uhrazeny na základě prokazatelně doloženého vyúčtování nejpozději do 10ti dnů od jeho předložení nájemci.

VIII.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 8.1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s touto nájemní smlouvou a pečovat o něj s péčí řádného hospodáře, starat se o jeho běžnou údržbu, dodržovat protipožární, hygienické, bezpečnostní a ostatní obecné závazné předpisy související s předmětem a účelem nájmu. Současně je povinen dbát na to, aby nedošlo k poškození, odcizení nebo znehodnocení majetku pronajímatele v pronajatých prostorách. Nájemce je povinen zdržet se jednání, které by mohlo rušit nájem ostatních nájemců v domě a plně odpovídá za jednání svých návštěvníků, jakož i za event. škody v objektu, které prokazatelně způsobili jeho návštěvníci.
- 8.2. V případě, že dojde na předmětu nájmu bez zavinění nájemce k závadám nebo vznikne potřeba oprav, jejichž odstranění přesahuje rámec běžné údržby (např. závada na vodovodním vedení, na topení apod.), je nájemce v souladu s platnou právní úpravou povinen bez zbytečného odkladu závady a nutné opravy ohlásit pronajímateli nebo osobě pověřené pronajímatelem správou nemovitostí a vyvinout maximální součinnost při zajištění jejich odstranění nebo provedení (zpřístupnění prostor i mimo obvyklou pracovní dobu). Náklady na běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu, které se nájemce zavazuje hradit na své náklady v souladu se zák. 308/2015 Sb.
 - nákup veškerého materiálu na běžnou údržbu (např. žárovky, těsnění, háčky, šrouby, latky apod.)
 - malování vnitřních omítek předmětu nájmu, dojde-li k potřebě vymalování jiným než obvyklým opotřebením
 - sezonní čištění kotle a roční uvedení topných těles do provozu (výměnu zásadních dílů na plynových kotlích, opravy topných těles hradí pronajímatel)
 - další klíče nad základní sadu klíčů k předmětu nájmu
 - oprava oken a výloh rozbitých zaviněním nájemce.
- 8.3. Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu po celou dobu platnosti nájemní smlouvy ve stavu způsobilém ke smluvenému a obvyklému užívání. Provedení oprav uvnitř prostor, které jsou předmětem nájmu, zajistí pronajímatel na své náklady s výjimkou oprav škod zaviněných

nájemcem a oprav a údržby, které zajistí nájemce dle čl. 8.2 této smlouvy.

- 8.4. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou bezdůvodně pozdním ohlášením zjištěných závad, nebo nedostatkem součinnosti při jejich odstraňování.
- 8.5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo osobě, kterou pověří, vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly stavebně technického stavu nebo plnění podmínek této smlouvy. V takovém případě je pronajímatel povinen oznámit den, hodinu a jméno osoby pověřené kontrolou nájemci alespoň dva pracovní dny předem a provedení kontroly přizpůsobit podmínkám provozu. Toto ujednání neplatí v případě ohrožení objektu požárem, v důsledku přírodních katastrof včetně povodně nebo havárií, nebo neodkladných oprav, kdy by mohlo dojít k časové prodlevě.
- 8.6. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost, ve které se nebytové prostory nacházejí, je pojištěna proti škodám způsobeným živelnými pohromami. Nájemce se zavazuje na svůj náklad po celou dobu trvání nájmu pojistit vnitřní zařízení a vybavení předmětu nájmu a odpovědnost za újmu, kterou mohou utrpět v objektu třetí osoby, které nájemce navštíví. Kopii pojistné smlouvy doloží nájemce nejpozději do 5 dnů ode dne uzavření nájemní smlouvy. Nepředložení či ukončení pojistné smlouvy v průběhu nájemní smlouvy je považováno za závažné porušení nájemní smlouvy.
- 8.7. Nájemce bere na vědomí, že je povinen nahradit pronajímateli škody na majetku, které mu způsobí úmyslně nebo z nedbalosti v rámci své činnosti sám, svými zaměstnanci nebo třetími osobami, a to přednostně uvedením do původního stavu a v termínu stanoveném pronajímatelem, který však musí být přiměřený rozsahu škody. V případě úhrady v penězích, je povinen uhradit částku v termínu splatnosti uvedené na faktuře. Náhradu škody na majetku a zdraví třetích osob, která jim vznikne v souvislosti s činností a provozem nájemce v najatých nebytových prostorách nese v plném rozsahu nájemce. Za tímto účelem je nájemce povinen uzavřít pojistnou smlouvu, kterou musí mít po dobu platnosti nájemního vztahu aktivní. Po jejím uzavření nejpozději do 5 dnů od uzavření této nájemní smlouvy je nájemce povinen s ní seznámit písemně pronajímatele jejím zaslání na jeho email.
- 8.8. Pronajímatel souhlasí s tím, že vedle nájemce budou předmět nájmu užívat osoby vykonávající pracovní, obchodní či podnikatelskou činnost pro nájemce.

Pronajímatel souhlasí s tím, že vedle nájemce budou předmět nájmu užívat tyto osoby:

Mimo shora uvedených osob není nájemce oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechávat předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě s výjimkou osob uvedených v tomto bodu smlouvy.

Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v předmětu nájmu stavební úpravy, zejména měnit stavební dispozici najatých prostor nebo zásadním způsobem měnit jejich charakter. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, dohoda o rozsahu a úhradě úprav. Nájemce je oprávněn upravit a vybavit pronajaté prostory pro účely své činnosti.

- 8.9. Jakékoliv úpravy předmětu nájmu (mimo umístění a úpravy mobilních věcí) a zejména úpravy, jejichž výsledkem je technické zhodnocení stavby, může nájemce provést pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Vzájemné vztahy vyplývající z případného budoucího technického zhodnocení stavby jednou ze smluvních stran se smluvní strany zavazují řešit dodatkem ke smlouvě.

Nájemce je oprávněn po předcházejícím písemném souhlasu pronajímatele na své náklady provést v místnostech, které jsou předmětem nájmu po povrchu stěn či podlah rozvody elektrického proudu

k osobním počítačům a rozvod optického kabelu pro internet a telefon. Po ukončení nájmu se nájemce zavazuje na své náklady tyto rozvody odstranit a uvést předmět nájmu do původního stavu.

- 8.10. Nájemce není oprávněn předmět nájmu převádět, sjednávat k němu práva a povinnosti třetích osob a zatěžovat jej věcnými břemeny, zástavními právy nebo jinými právními povinnostmi. Nájemce bere na vědomí, že taková ujednání jsou od samého počátku neplatná.
- 8.11. Nájemce má právo za splnění zákonem stanovených podmínek na snížení nájemného po dobu, kdy nebude moci v plném rozsahu užívat předmět nájmu nebo mu nebudou poskytovány v plném rozsahu služby, které se pronajímatel zavázal poskytovat. Pronajímatel je oprávněn k provádění nezbytných stavebních úprav nebo oprav v dalších prostorách domu. Pronajímatel je však povinen dbát na to, aby jejich trvání bylo omezeno na nezbytnou dobu a nájemce byl omezen jen v nezbytné míře. O provádění stavebních úprav je pronajímatel povinen nájemce informovat v přiměřené době předem. Po skončení platnosti smlouvy je nájemce povinen předat předmět nájmu ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Podlahy nesmí být hrubě poškrábané např. od koleček pracovních stolů do hloubky. Smluvní strany se zavazují o předání a převzetí sepsat předávací protokol, pokud se nedohodnou jinak. V případě ukončení nájmu, nájemce byt vymaluje a odevzdá uklizen. Nájemce je povinen předat spolu s pronajatými prostorami také všechny klíče, které má od nich v držení, včetně klíčů od společných prostor a těch, které si sám opatřil bez nároku na náhradu.
- 8.12. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce a uživatelé předmětu nájmu specifikovaní v ust. 8.8 smlouvy na vlastní náklad umístili své obchodní označení na fasádě domu na předem označeném místě a na okně najatých prostor situovaném do uličního traktu. Náklady na umístění, udržování a provoz související s firemním nápisem nese nájemce.
- 8.13. Nájemce se zavazuje neodkladně písemně oznámit pronajímateli změnu své právní formy, změnu svých statutárních zástupců, změnu svého sídla a změnu svého bankovního spojení vždy písemnou formou na adresu uvedenou v záhlaví této nájemní smlouvy a zároveň emailem: janovska@mojaservis.cz.

Smluvní strany se dohodly, že pro doručování všech písemností včetně případné výpovědi na níže uvedené adresy:

Doručovací adresy:



- 8.15. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci výkon nájemních práv tak, aby nájemce mohl předmět nájmu užívat v plném souladu se sjednaným účelem nájmu. Pronajímatel se zavazuje neodkladně, nejméně však 1 měsíc předem oznámit písemně nájemci jakékoliv právní změny, ve vztahu k nemovitosti, zejména změnu vlastnického práva, zřízení zástavního práva nebo věcného břemena.
- 8.16. Pronajímatel prohlašuje, že souhlasí s tím, aby si nájemce zavedl nebo převedl samostatné

telefonní linky a připojení k internetu do předmětu nájmu a na své náklady.

- 8.17. Nájemce se zavazuje pojistit na své náklady svůj majetek vnesený do předmětu nájmu proti poškození nebo zničení nahodilou událostí nebo třetí osobou a zřídit též pojištění kryjící škody způsobené činnostmi nájemce v předmětu nájmu.

IX.

Ukončení nájemního vztahu

- 9.1. Nájem končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Před uplynutím doby může být nájem ukončen pouze písemnou dohodou smluvních stran.
- 9.2. Před uplynutím doby nájmu může nájem skončit rovněž výpovědí za podmínek stanovených v zákoně č. 89/2012 Sb. v platném znění, přičemž výpovědní lhůta činí šest měsíců a počíná běžet od prvního dne následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že se předmět nájmu stane nepoužitelný k sjednanému účelu z důvodu nikoliv na straně nájemce, použije se § 2227 zákona č. 89/2012 Sb. V případě pochybností o termínu doručení písemné výpovědi druhé straně, se jako rozhodující den pro doručení výpovědi bere desátý kalendářní den po odeslání bez ohledu na to, zda výpověď byla doručena druhé straně či nikoliv. Předchozí věta se použije pouze v případě, že si adresát zásilky nepřebere nebo jí odmítne. Důvodem pro výpověď z nájemního vztahu je zejména neplacení nájemného a služeb, poškozování majetku pronajímatele, nedodržování podmínek sjednaných v nájemní smlouvě.
- 9.3. Nájemce se zavazuje, že v období posledních 180 dnů Doby nájmu umožní Pronajímateli, aby ukazoval prostory případným budoucím nájemcům, a to v termínu prohlídky předem dohodnutém Stranami. Prohlídka je možná pouze v doprovodu Nájemce. Nájemce umožní Pronajímateli prohlídku předmětu nájmu nejpozději do 24 hodin od žádosti Pronajímatele. Nájemce nesmí být prohlídkou zbytečně obtěžován.
- 9.4. Nájemce je povinen vyklidit a protokolárně předat předmět nájmu nejpozději poslední den výpovědní lhůty, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
- 9.5. Nájemce prohlašuje, že dává pronajímateli výslovný souhlas s tím, aby v případě, že nesplní řádně a včas svou povinnost vyklidit pronajaté prostory po skončení nájmu, tyto pronajímatel vyklidil na náklady nájemce po 30ti dnech skončení nájemního vztahu s tím, že vyklizené věci budou uskladněny do veřejného skladu a o vyklizení bude pořízen notářský zápis. Veškeré náklady spojené s tímto postupem a nájmem těchto prostor budou naúčtovány k tíži nájemce.

X.

Zvláštní ujednání

- 10.1. Smluvní strany sjednávají, že nájemci bude umožněn přístup do předmětu nájmu v den podpisu nájemní smlouvy oběma smluvními stranami. Nájemci budou předány klíče od pronajatých a společných prostor a sepsán protokol v den podpisu nájemní smlouvy.
- 10.2. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí platnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem v platném znění.

- 10.3. Právní neplatnost některého z ustanovení této smlouvy nemá za následek neplatnost celé smlouvy. Obě smluvní strany se zavazují změnit neplatnou část tak, aby co nejvíce odpovídala původnímu smyslu.
- 10.4. Nájemce má po písemné dohodě s pronajímatelem přednostní právo k prodloužení nájemní smlouvy na další období za srovnatelných podmínek, jako jsou v této smlouvě, pokud dodržuje svá práva a povinnosti plynoucí z této smlouvy. O zájmu prodloužení nájemní smlouvy informuje nájemce pronajímatele písemně nejméně 3 měsíce před koncem této smlouvy.

XI.

Závěrečná ustanovení

- 11.1. Smlouva je sepsána v českém jazyce a vyhotovena ve třech stejnopisech (každá strana smlouvy je podepsaná oběma smluvními stranami), kdy každé ze smluvních stran náleží jeden stejnopis a jeden správci.
- 11.2. Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
- 11.3. Nedílnou součástí smlouvy jsou přílohy:
- Č.1 - výpis z obchodního rejstříku pronajímatele
 - Č.2 – plná moc Mgr. Monika Janovská k zastupování pronajímatele
 - Č.3 – výpis z obchodního rejstříku nájemce
 - Č.4 – výpis z katastru nemovitostí
 - Č.5. – plánec pronajatých prostor
 - Č.6. – předpis služeb nájemce pro r. 2023
- 11.4. Smluvní strany prohlašují, že smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumějí a zároveň prohlašují, že jsou k jejímu podpisu oprávněny a způsobilé.
- 11.5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu druhé smluvní strany a účinnosti dnem předání a převzetí prostor nebo dnem jejího uveřejnění v Registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, dle toho, která skutečnost nastane později. Uveřejnění smlouvy nájemce zajistí nejpozději do 30.11.2023 a zašle potvrzení o uveřejnění smlouvy v Registru smluv pronajímateli emailem na: janovska@mojaservis.cz. Pronajímatel s uveřejněním smlouvy souhlasí.

