

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

č. S/120/16/0075

uzavřená podle ustanovení § 2302 až § 2315 (a podpůrně podle ustanovení § 2201 až § 2234) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „smlouva“)

Hlavní město Praha, sídlo Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1 – Staré Město, identifikační číslo 00064581 (vlastnické právo)

## Městská část Praha 20,

sídlo: Jívanská 647/10, 193 00 Praha 9 - Horní Počernice

identifikační číslo: 00240192

bankovní spojení: 107-6805280297/0100

variabilní symbol: 205799

statutární orgán: paní Hana Moravcová, starostka (svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce), (dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

## Eva Hálová

identifikační číslo: 88928691

sídlo:

(dále jen „nájemce“), na straně druhé, společné označení smluvní strany;

## I.

**Hlavní město Praha je** (na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění změn a doplňků) výlučným **vlastníkem budovy č. p. 2057**, způsob využití – bydlení, včetně jejich součástí a příslušenství (dále jen „budova“). Budova je postavena na **KN parc. č. 2198/3**, výměra 292 m<sup>2</sup>, druh pozemku - zastavěná plocha a nádvoří a je situována v ul. Mezilesí.

Budova a parcela jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, **na listu vlastnictví 2757** pro obec Praha a **katastrální území Horní Počernice**.

V budově se v prvním nadzemním podlaží nachází oddělené prostory sloužící k podnikání včetně jejich příslušenství o **celkové výměře** podlahové plochy **17,50 m<sup>2</sup>**. Bližší popis prostoru sloužícího k podnikání, jeho označení a výše nájemného jsou uvedeny ve výpočetním listu prostoru (**příloha č. 1** smlouvy). Vymezení (grafické vyobrazení) **prostoru sloužícího podnikání (předmět smlouvy)** je v půdorysu (**příloha č. 2** smlouvy).

**Městská část Praha 20 má budovu ve svěřené správě nemovitostí ve vlastnictví obce.** Svěřená správa byla provedena zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění změn a doplňků a obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění změn a doplňků.

## II.

**Pronajímatel pronajímá** (přenechává) **nájemci prostor sloužící k podnikání** označený v čl. I. smlouvy a částečně popsany ve výpočetním listě prostoru a vymezený v půdorysu (předmět smlouvy) za **účelem** provozování dětského bazaru. Stav odpovídá běžné míře opotřebení. Nájemce prostor sloužící k podnikání prohlédl a stav prostoru je mu dobře znám. **Nájemce si prostor sloužící k podnikání k tomuto účelu najímá** (přebírá).

## III.

Nájemní vztah se sjednává na **dobu určitou**, která začíná běžet **započítáním dne 1. září 2016 a končí dnem 31. srpna. 2021.**

Nájemce je povinen za pronájem prostoru sloužícího k podnikání včas platit pronajímateli nájemné a zálohy na služby. **Nájemné** (Kč), výše jeho vzniku a **zálohy na služby** na jeden měsíc jsou rozepsány **ve výpočetním listu prostoru (příloha č. 1 smlouvy)**. Pronajímatel je oprávněn smlouvy nahradit současný výpočetní list prostoru za nový (aktuální) a v něm uvést výši nájemného a záloh na služby (dále jen společně označení „nájemné“) tak, aby odpovídaly cenám v čase a místě obvyklým. Doručením nového (aktuálního) výpočetního listu prostoru nájemci nebo dopisu o zvýšení nájemného podle dále uvedené inflační doložky se smlouva považuje za změněnou (nově upřesněnou, to je doplněnou). Pro zajištění služeb a souvisejících náležitostí se přiměřeně použije zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Vodné a stočné platí nájemce zálohově podle údajů uvedených ve výpočetním listu prostoru.

Pronajímatel je oprávněn s účinností od 1. ledna 2017 nájemné sjednané smlouvou automaticky bez dalšího ujednání stran valorizovat (procentuálně upravit). Valorizace se provádí k 1. dubnu kalendářního roku podle míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu cen) za rok předcházející. Tento index zjišťuje a následně zveřejňuje Český statistický úřad. Zvýšení nájemného bude (v případě valorizace) nájemci písemně oznámeno („inflační doložka“).

Pro stanovení cen nájemného v čase a místě obvyklých je možné podpůrně podle analogie použít nařízení vlády č. 453/2013 Sb. o stanovení postupu pro zajištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

Nájemné a zálohy za služby v celkové výši uvedené v (aktuálním) výpočetním listě prostoru jsou splatné měsíčně dopředu vždy k **5. dni v měsíci.**

V případě prodlení je nájemce (s vazbou na § 1802 a § 1970 občanského zákoníku) povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení. Smluvně se ujednává výše této sankce za opožděnou platbu 2,5 promile denně z dlužné částky od následujícího dne po splatnosti, až do zaplacení.

Pronajímatel je oprávněn započítat případný přeplatek za část nájemného vzniklý při vyúčtování ze záloh na služby na jakýkoliv jiný dluh nájemce vůči pronajímateli, např. i na úroky z prodlení za opožděné platby a podobně.

Dodávku elektřiny si nájemce zajistí zvláštní smlouvou uzavřenou přímo s příslušným dodavatelem (distributorem). Obdobně bude nájemce postupovat při zajištění případných dalších služeb. Pronajímatel není povinen tyto služby zajišťovat.

#### IV.

Mimo zákonem stanovená práva s povinnosti se navíc výslovně smluvně ujednává (případně se zdůrazňují obecně závazná práva a povinnosti):

Pronajímatel neodpovídá za porušení právních předpisů nájemcem. Nájemce je povinen dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy.

Nájemce je povinen pečovat o prostor sloužící k podnikání s péčí řádného hospodáře a udržovat jej v čistotě. Smluvní ujednání o (běžné) údržbě podle § 2207 je rozepsáno v příloze č. 3 smlouvy.

Po vydání kolaudačního souhlasu je nájemce povinen o všech dalších zamýšlených opravách informovat pronajímatele. Při zásahu do povrchového vzhledu prostoru sloužícího k podnikání nebo při větších opravách, musí být informace vždy písemná. Umístění informační tabule (případně i reklamy) nesmí být v rozporu s platnými právními předpisy.

Čištění a úklid přilehlého chodníku a prostoru kolem budovy zajistí na vlastní náklady pronajímatel.

Úklid prostoru sloužícího k podnikání zajišťuje na vlastní náklady nájemce.

Nájemce se zavazuje osobně se dostavit k pronajímateli, pokud bude v prodlení s platbami nájemného a bude předpokládat, že nebude schopen v nejbližší době plnit své finanční závazky. Smluvní strany mají přednostní zájem začít urychleně smírným způsobem řešit vznikající problém a předejít soudnímu sporu.

Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené na majetku (nebo na zdraví) nájemce, anebo třetích osob v souvislosti se vstupem do prostoru sloužícího k podnikání, které vlastním jednáním nezavinil.

Pronajímatel vyvine maximální úsilí ve snaze doručit písemnosti (zásilky) nájemci. Prioritně využije k zaslání písemnosti datovou zprávu, má-li nájemce zřízenou datovou schránku, nemá-li datovou schránku zřízenou, zašle písemnost opakovaně prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, písemnosti vloží do schránky na dopisy nájemce a podobně, avšak pokud nájemce se eventuálně bude snažit převzetí mařit, anebo zapříčiní osobní nepřevzetí písemností svojí nedbalostí, bude se za den doručení požadovat den prokazatelného doručení (předání) do dispoziční sféry nájemce. Dispoziční sférou nájemce je zejména umístění doručované zásilky na místo přístupné nájemci, které umožňuje nájemci, anebo zaměstnancům nájemce zdržujícím se v prostoru sloužícím k podnikání zásilku bez obtíží převzít, případně provést doručení i jiným obdobným (zákonu vyhovujícím způsobem) způsobem. Předáním písemnosti zaměstnanci nájemce bude

písemnost vždy okamžitě doručena. Podle § 573 zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla (považuje se za doručenou) třetí pracovní den po odeslání.

Podnájem je podle § 2215 možný pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup za účelem kontroly.

**Skončení nájmu** (včetně délky výpovědní doby a zákonem stanovených podmínek skončení nájmu) je upraveno v § 2308 až § 2314 (**příloha č. 4** smlouvy). Pro případ změny dotčených ustanovení občanského zákoníku se neužije text uvedený v příloze č. 4 (užije se pouze změněné znění § 2308 až § 2314 občanského zákoníku). Odstoupení od smlouvy se řídí ustanovením § 2001 a následujícími.

Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu při zahájení insolvenčního řízení proti nájemci. Pro tyto účely se přiměřeně použije ustanovení § 2285 až § 2296.

Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu (přiměřeně s ohledem na § 2291 a následující), pokud bude nájemce v prodlení s placením nájemného více než 30 dní a na takové zvlášť závažné porušení smlouvy bude nájemce předem písemně upozorněn.

Nájemce nemá nárok na náhradu za převzetí zákaznické základny podle § 2315.

Nájemce je povinen v den skončení nájmu předat (odevzdat) prostor sloužící k podnikání zpět pronajímateli. Prostor musí být vyklizený, vyčištěný a ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Provede-li nájemce v předmětu pronájmu změny (úpravy) je povinen vše zanechat ve změněném stavu a bez finanční náhrady předat zpět pronajímateli. Při dohodě lze toto smluvní ujednání změnit.

V případě, že tak nájemce neučiní a nedojde k dohodě na dalším postupu je nájemce povinen (po skončení nájmu) zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den prodlení týkající se předání. Nepředá-li nájemce prostor sloužící k podnikání ani do 15 dnů po skončení nájmu dává nájemce podpisem smlouvy výslovný souhlas pronajímateli, aby do prostoru vstoupil (nejméně 3 osoby), vyhotovil písemný seznam věcí a tyto věci uložil na náklady nájemce ve skladě.

## V.

Strany potvrzují, že si přečetly ustanovení občanského zákoníku, týkající se nájmu prostoru sloužícího podnikání (příloha č. 4 smlouvy), přečtenému textu porozuměly a zavazují se tato ustanovení dodržovat.

Strany si poskytnou vzájemně potřebnou součinnost k naplnění obsahu smlouvy. Důležité (významné) změny smlouvy musí být provedeny písemně. Strany souhlasí se zveřejněním smlouvy.

Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES), vedené Městskou částí Praha 20.

Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu občanského zákoníku a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

Smlouva byla vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních. Pronajímatel obdrží tři vyhotovení, nájemce obdrží jedno vyhotovení. Smlouva nabude platnosti po připojení podpisů. Účinnosti smlouva nabude dne 1. září 2016.

Podstatné náležitosti smlouvy byly schváleny radou městské části na zasedání konaném dne 26. července 2016; usnesení č.

**DOLOŽKA o splnění podmínek pro uzavření smlouvy** připojená podle § 43 zákona č. 131/2000 Sb., zákona o hlavním městě Praze, ve znění změn a doplňků. Městská část Praha 20 **potvrzuje**, že **byly splněny podmínky** předchozího zveřejnění a následného schválení.

Strany měly před podpisem dostatek času na přečtení smlouvy a na rozmyšlenou před uzavřením právního jednání. Text smlouvy je pro strany srozumitelný. Smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání. Připojením podpisů strany potvrzují správnost a pravdivost údajů uvedených v textu a vyjadřují shodu s obsahem smluvního ujednání.

Součástí smlouvy jsou tyto listiny:

**Příloha č. 1** - výpočetní list prostoru sloužícího k podnikání

**Příloha č. 2** - půdorys prostoru sloužícího k podnikání

**Příloha č. 3** - běžná údržba a drobné opravy

**Příloha č. 4** - výňatek dotčených ustanovení občanského zákoníku „zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání“ § 2302 až § 2315 (aktuální znění ke dni vyhotovení smlouvy)

V Praze - Horních Počernicích dne 29. 8. 2016

.....  
Městská část Praha 20  
Hana Moravcová, starostka  
pronajímatel

.....  
Eva Hálová  
nájemce