

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Smluvní strany:

KULTURNÍ CENTRUM „12“,

příspěvková organizace

se sídlem: Jordana Jovkova 3427/20, 143 00 Praha 4 – Modřany

zastoupené: Mgr. Bohuslavou Kánskou, vedoucí

registrace: obchodní rejstřík u Městského soudu v Praze oddíl Pr, vložka 886

IČ: 47608111

DIČ: CZ47608111

jako „pronajímatel“ na straně jedné

a

ALPO spol. s r.o.

se sídlem: Protivínská 733, 190 00 Praha 9

zastoupené: Lenkou Albertinovou, jednatelkou

registrace: obchodní rejstřík u Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 6775

IČ: 44269358

DIČ: CZ44269358

jako „nájemce“ na straně druhé

a oba společně dále jen „smluvní strany“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu se zákonem
č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem,
tuto

smlouvu o nájmu nebytového prostoru:

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je právnickou osobou, příspěvkovou organizací s právní subjektivitou, zřízenou Městskou částí Praha 12. Pronajímatel má právo hospodaření k domu č. p. 3346 na pozemku (zastavěná plocha a nádvoří) č. parc. 4635/91 o výměře 428 m², k.ú. Modřany, kde jsou situovány nebytové prostory, jež jsou předmětem nájmu na základě této smlouvy. Pronajímatel je zapsán v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl Pr, vložka 886. Výpis z OR tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu nebytové prostory (dále jen „nebytové prostory“), které jsou situovány v nemovitosti uvedené v čl. I. odst. 2 (dále jen „dům“). Předmětem nájmu jsou nebytové prostory se samostatným vchodem v suterénu budovy o celkové ploše 300 m² – sklad, sociálního zařízení a kancelář. Součástí prostoru je dále přístupová rampa do nebytového prostoru.
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nebytové prostory výhradně za účelem skladování zboží – vlasové kosmetiky. Nájemce má oprávnění k výkonu této činnosti a kopie tohoto oprávnění tvoří přílohu č. 2. této smlouvy.

3. Smluvní strany shodně prohlašují, že pronajaté nebytové prostory jsou svou povahou k provozování činnosti uvedené v odst. 2 tohoto článku plně způsobilé, není nutné je jakkoliv upravovat a ke dni zahájení účinnosti této smlouvy se v nich nevyskytují žádné závady.

III.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1. 1. 2024.
2. Smluvní vztah lze ukončit dohodou smluvních stran k jakémukoli datu.
3. Nájemce může jednostranně vypovědět nájemní vztah v těchto případech:
 - a) nájemce ztratí způsobilost k provozování živnosti uvedené v čl. II., odstavec 2,
 - b) pronajatý nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
 - c) pronajímatel opakovaně hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z právních předpisů a z této smlouvy.
 - d) bez udání důvodu s dvouměsíční výpovědní lhůtou
4. Pronajímatel může jednostranně vypovědět nájemní vztah z těchto důvodů:
 - a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou,
 - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
 - d) nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele,
 - e) nájemce provedl bez předchozího souhlasu pronajímatele opravy a změny v nebytovém prostoru
 - f) nájemce opakovaně porušil své povinnosti stanovené touto smlouvou.
 - g) bez udání důvodu s dvouměsíční výpovědní lhůtou
5. Výpovědní lhůta je dvouměsíční a počíná běžet první den kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
6. Smluvní strany prohlašují, že při skončení nájmu sepíší řádný protokol o předání pronajatých prostor.
7. Po skončení nájmu na základě této smlouvy, má nájemce v případě, že pronajímatel projeví zájem nebytové prostory dále pronajmout, přednostně právo na pronájem nebytových prostor a to za stejných podmínek, jako v případě jiného zájemce.

IV.

Výše a splatnost nájemného

1. Nájemné za nebytové prostory se sjednává na základě Usnesení městské části Praha 12 č. R-55-008-23 ze dne 14.11.2023 za 1.120 Kč/m²/rok tj. roční nájemné 336.000,-Kč. Nájemné bude hrazeno v měsíčních splátkách ve výši 28.000,-Kč , -Kč převodem na základě faktury pronajímatele. Nájemce je povinen složit peněžní jistotu ve výši dvojnásobku měsíčního nájmu.

2. Splatnost nájemného je stanovena vždy do 10 dnů po obdržení faktury od pronajímatele. Faktura bude pronajímatelem předložena vždy tak, aby nájemné bylo uhrazeno nejpozději do 15. dne příslušného období uvedeného v odstavci 2. tohoto článku. Nájemné bude hrazeno převodem s tím, že jako variabilní symbol bude uvedeno číslo faktury.
3. Výše sjednaného nájemného se v případě rozhodnutí zřizovatele valorizuje s platností od 1. 4. příslušného roku a to ve výši, která bude schválena Radou městské části Praha 12. Usnesení Rady městské části Praha 12 jsou pro pronajímatele závazná. Oznámení – usnesení upravující výši nájemného doručí pronajímatel nájemci neprodleně po schválení. Nový výpočtový list bude tvořit přílohu k této smlouvě a stane se její nedílnou součástí.

V.

Služby s nájmem spojené a úhrada jejich ceny

1. Revize elektroinstalace, hromosvodů, požárních hydrantů, hasicích přístrojů, případné revizemi zjištěné závady hradí pronajímatel. Prokáže-li se, že závada vznikla vinou nájemce, hradí náklady vždy nájemce.
2. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním nebytových prostorů, zejména vodné a stočné, dodávku tepla, teplé užitkové vody a ostatních nutných a prokazatelných nákladů souvisejících se službami spojenými s užíváním nebytových prostorů.
3. Nájemce se zavazuje hradit náklady za služby uvedené v odst. 2 tohoto článku zálohovou částkou. Zálohové částky jsou stanoveny takto: za vodné a stočné 3.200,-Kč ročně, za dodávku teplé užitkové vody 11.200,-Kč ročně a za teplo 88.000,-Kč ročně. Celková částka činí 102.400,-Kč.
4. Zálohy za služby budou nájemcem hrazeny čtvrtletně ve výši 25.600,-Kč do 10 dnů po obdržení zálohové faktury bezhotovostně převodem z účtu na účet. Vyúčtování zálohových plateb za služby provede pronajímatel do 60 dnů poté, co obdrží vyúčtování skutečných nákladů služeb dodavateli, které neprodleně předá firmě, která vyúčtování pro pronajímatele provádí.
5. Po vzájemné dohodě smluvních stran je možné přistoupit kdykoliv v době trvání doby nájmu na zvýšení záloh za služby a to formou výpočtového listu, který bude platnou součástí smlouvy.
6. Pro odvoz odpadu využívá nájemce kontejneru pronajímatele. Za jeho užívání bude nájemce hradit pronajímateli 40 % z celkových nákladů s tím spojených a to ve čtvrtletních splátkách na základě faktur předložených pronajímatelem s 10 denní splatností.
7. Služby s nájmem spojené a neuvedené v odstavcích článku IV. této smlouvy si nájemce zajišťuje. Pronajímatel je povinen nájemci poskytnout bez zbytečného odkladu veškerou potřebnou součinnost při sjednávání smluv o dodávce služeb, jež jsou uzavírány mezi nájemcem a jejich dodavateli.

VI. Penalizace

1. V případě, že se nájemce dostane do prodlení s plněním peněžitého závazku nebo jeho části, je povinen platit z dlužné částky úroky ve smyslu Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob. Výše úroku z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů.

VII. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:
 - a) neprodleně písemně sdělit pronajímateli změnu adresy svého sídla nebo trvalého bydliště a veškeré další podstatné změny související s plněním smlouvy,
 - b) platit řádně a včas nájemné a cenu služeb, které jsou v souvislosti s nájmem pronajímatelem poskytovány,
 - c) u služeb, které si nájemce bude zajišťovat a hradit sám, učinit řádně a včas všechny úkony směřující k tomu, aby u jejich dodavatele byl evidován jako odběratel služeb,
 - d) provádět běžnou údržbu, opravy nebytových prostorů, které nesouvisí s podstatou budovy, svým nákladem, a výměny součástí vybavení, které se opotřebovávají jeho činností a působením v prostorách a nejsou pevnou součástí budovy taktéž svým nákladem,
 - e) odstranit svým nákladem závady a poškození v pronajatých nebytových prostorech, které způsobil on, jeho zaměstnanci nebo ostatní osoby prodlévající v nich s jeho souhlasem či se odvozeně od jeho podnikatelské činnosti v prostorách zdržují, a také závady a škody vzniklé v pronajatých prostorech neoprávněným využíváním nebytových prostorů, nedodržováním bezpečnostních, požárních, hygienických a jiných obecně závazných předpisů. Nájemce nese plnou odpovědnost za případné škody vzniklé, a to nejen v pronajatém prostoru, přesáhnou-li škody jeho rámec,
 - f) umožnit pronajímateli za doprovodu nájemce vstup do nebytových prostorů za účelem kontroly stavu a způsobu jejich užívání, jakož i provádění oprav či provádění kontrol a revizí elektrického, vodovodního či jiného vedení,
 - g) oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny na a v předmětu nájmu a potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním pronajímateli vznikla,
 - h) zajistit pronajímané prostory před zničením nebo jiným neoprávněným zásahem, dodržovat bezpečnostní, požární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy, na své náklady provádět revize elektrospotřebičů, kontroly PO, BOZP a případné další kontroly, revize apod., které mají obecný charakter či vyplývají z obsahu činnosti nájemce a jsou určeny obecně závaznými předpisy, normami apod. Nájemce nese plnou odpovědnost za případné škody vzniklé nedodržováním těchto povinností a to nejen v pronajatém prostoru, přesáhnou-li škody jeho rámec,
 - i) nájemce má sjednanou firmu, která mu bude zajišťovat v pronajatých prostorách PO vyplývající z jeho předmětu podnikání,
 - j) mít uzavřenou po celou dobu trvání nájemního vztahu pojistnou smlouvu týkající se odpovědnosti za škody způsobené vlastní podnikatelskou činností, tedy tou činností, kterou provozuje v předmětu nájmu v souladu s touto nájemní smlouvou,

- k) respektovat zákaz umístování reklamních poutačů do fasády domu a umístění reklamních poutačů v podloubí domu u pronajatého prostoru zajistit jinou formou než vrtáním do obkladových desek,
 - l) ke dni skončení nájmu předat pronajímateli nebytové prostory vyklizené a ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebením a nesplnění této povinnosti je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 0,5 % z ročního nájmu za každý započatý den prodlení.
2. Nájemce je oprávněn:
- a) užívat nebytové prostory v rozsahu dohodnutém touto smlouvou,
 - b) provádět stavební úpravy a opravy přesahující rámec běžné údržby, při kterých se zasahuje do podstaty budovy, do veškerých rozvodů v prostoru, a při kterých se mění dispozice pronajatého prostoru jen s písemným souhlasem pronajímatele.

VIII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen:
2.
 - a) umožnit nájemci užívání nebytových prostor za podmínek stanovených touto smlouvou,
 - b) poskytnout nájemci veškerou potřebnou součinnosti jakožto předpoklad k získání povolení, osvědčení, souhlasů příslušných orgánů k provádění pronajímatelem odsouhlasených úprav, oprav a údržby v nebytových prostorách, jakož i k zavedení nájemce v evidenci odběratele zboží či služeb s nájmem spojených, které nejsou zajišťovány pronajímatelem,
 - c) nahradit nájemci škodu, kterou mu způsobí neplněním povinností stanovených touto smlouvou či zákonem,
 - d) zajistí nájemci opravy a údržbu související s podstatou budovy a přesahující rámec běžné údržby a oprav.
3. Pronajímatel je oprávněn:
 - a) požadovat od nájemce informace o veškerých úpravách, opravách a údržbě nebytových prostor,
 - b) požádat nájemce o vstup do nebytových prostor, vždy v časovém předstihu.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
2. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č.89/2012 Sb., občanský zákoník a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění.
3. Tato Smlouva o nájmu nebytových prostor podléhá zveřejnění podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Povinnost zveřejnění smlouvy splní pronajímatel.
4. Pozbude-li platnosti některé ustanovení této smlouvy, není tím dotčena platnost smlouvy jako celku.

5. Tato smluvní listina se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich pravé a svobodné vůle, který považují za dostatečně určitý, a na důkaz toho připojují v závěru své podpisy.

V Praze dne

V Praze dne

Pronajímatel
Mgr. Bohuslava Kánská
Vedoucí KULTURNÍHO CENTRA „12“

Nájemce
ALPO spol. s r.o.
Lenka Albertinová, jednatelka