Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

**Smluvní strany:**

**Domov pro seniory Háje, příspěvková organizace**

se sídlem K Milíčovu 734/1, 149 00 Praha 11 – Háje

IČ: 70875111

DIČ: CZ70875111

zastoupený ředitelkou Mgr. Dagmar Zavadilovou

jako **pronajímatel** na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“)

a

**KOLIBRI s.r.o.**

se sídlem Žirovnická 3133/6, Praha 10, 106 00

IČ: 193 700 91

není plátcem DPH

zastoupené jednatelkou Ing. Denisou Vinařskou

email: xxxxxxxxxxxx

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

(pronajímatel a nájemce jsou dále též společně označováni jako „**smluvní strany**“ nebo jednotlivě jako „**smluvní strana**“)

uzavřely níže uvedeného dne podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání

(dále jen „**smlouva**“)

# Čl. I

# Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že má svěřen do správy majetek hlavního města Prahy, a to pozemek parc. č. 1223/4, jehož součástí je budova č.p. 734, vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 793 pro katastrální území Háje, přičemž budova má adresu K Milíčovu 734/1, 149 00 Praha 11 – Háje (dále jen „**budova**“). Výpis z katastru nemovitostí předloží pronajímatel nájemci na vyžádání.

# Čl. II

# Předmět nájmu

* 1. Předmětem nájmu upraveného touto smlouvou jsou prostory o výměře cca 60 m2 v pavilonu A1 v 2.NP budovy (dále jen „**prostory**“). Zakreslení prostor je vyznačeno v **příloze č. 1** této smlouvy.
  2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn prostory pronajmout za podmínek a pro účel uvedený v této smlouvě.

# Čl. III

# Účel nájmu

Nájemce je oprávněn užívat prostory pro účely podnikání jako prostory pro provoz kavárny, výrobu a poskytování občerstvení v rozsahu sortimentu cukrárny a lahůdkářství, zejména v budově ubytovaným klientům pronajímatele, jejich návštěvám, zaměstnancům Domova a dalším příležitostným hostům a návštěvníkům Domova, v rozsahu předmětu podnikání nájemce dle obchodního rejstříku, jehož kopii dokládá nájemce **v příloze č. 2** této smlouvy.

###### Čl. IV

# Práva a povinnosti pronajímatele

* 1. Pronajímatel je povinen prostory předat nájemci **v den podpisu této smlouvy** k provedení drobných úprav dle potřeb nájemce, a k umístění nájemcova zařízení a vybavení. O předání bude sepsán předávací protokol, který bude tvořit **přílohu č. 3** této smlouvy.
  2. Pronajímatel je povinen od data účinnosti smlouvy po celou dobu nájemního vztahu zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce, a to tak, aby bylo možno dosáhnout účelu užívání prostor podle této smlouvy.
  3. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci veškeré informace potřebné k řádnému provozu kavárny a občerstvení, a zvát nájemce ke všem jednáním týkajícím se vymezené oblasti.
  4. Pronajímatel, nebo jím pověřená osoba, je oprávněn po předchozím oznámení vstoupit do prostor spolu s osobou oprávněnou jednat za nájemce v pracovních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění oprav, které má pronajímatel za povinnost provádět, jakož i kontroly elektrické instalace a zdravotně-technické instalace. V případě havárie nebo jiných závažných okolností je pronajímatel oprávněn vstoupit do prostor i bez oznámení a mimo pracovní dobu nájemce.
  5. Pronajímatel provádí a nese náklady na provádění zákonných revizí (s výjimkou jakýchkoli zařízení ve vlastnictví nájemce), a dále nese náklady na opravy a údržbu prostor, vyjma těch, ke kterým je povinen podle této smlouvy nájemce. Pronajímatel nese náklady na provoz, úklid a údržbu budovy.
  6. Pronajímatel dává nájemci souhlas k zabezpečení prostor a jeho zařízení, způsobem odpovídajícím jeho podnikatelské činnosti, včetně instalace nutných bezpečnostních zařízení.
  7. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit písemným oznámením odeslaným druhé smluvní straně v případě, že se nájemce ocitne v prodlení s plněním závazku uvedeného v čl. V. odst. 5.3 této smlouvy.

# Čl. V

# Práva a povinnosti nájemce

* 1. Nájemce je oprávněn užívat prostory v rozsahu a k účelu podle této smlouvy. Jakékoliv změny ve způsobu užívání prostor je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
  2. Nájemce je povinen užívat prostory s péčí řádného hospodáře. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel za povinnost provést a současně mu umožnit jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla. Současně je nájemce povinen oznámit pronajímateli veškeré závady a poruchy, které nastaly na prostorech nebo na zařízení či vybavení, bez ohledu na příčinu jejich vzniku.
  3. Nájemce se zavazuje v předmětu nájmu zahájit v plném rozsahu činnost, která je blíže specifikována v čl. III. této smlouvy, **nejpozději dne 1. 2. 2024**
  4. Nájemce je povinen zajišťovat na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy prostor, a to přiměřeně rozsahu dle Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy, bez ohledu na to, zda je toto nařízení v rozhodné době účinné či nikoli, a pokud zároveň náklad na jednu opravu nepřesáhne 1.000,- Kč. Ostatní údržbu a opravy prostor provádí pronajímatel na své náklady. Jakékoliv škody vzniklé na prostorech je nájemce povinen neprodleně ohlásit pronajímateli, a to i v případě, že nevznikly jeho zaviněním. Nájemce je povinen na svůj náklad zajišťovat úklid provozních prostor, t.j. prostor označených v zakreslení prostor jako výdej bufetu, sklad bufetu, kancelář, předsíň, úklid, přípravna.
  5. Podnájem prostor je možný pouze s písemným souhlasem pronajímatele, a to i v částečném rozsahu. Nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí učinit žádný právní úkon ani jakýkoliv jiný krok či postup, kterým by došlo ke změně v osobě nájemce.
  6. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu.
  7. Nájemce je oprávněn instalovat vně a uvnitř budovy přiměřené označení nájemce, propagující nájemce a účel nájmu podle této smlouvy. Konkrétní umístění a provedení takových označení podléhá předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele. Označení a reklamy zřizuje nájemce výhradně vlastním nákladem a je povinen je nejpozději v den skončení nájmu vlastním nákladem odstranit.
  8. Nájemce je povinen nejpozději ke dni ukončení nájemního vztahu prostory vyklidit a předat je pronajímateli nově vymalované, jinak ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k odpovídajícímu opotřebení v závislosti na délce nájmu. O předání bude sepsán předávací protokol.
  9. Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na svůj majetek v předmětu nájmu a na odpovědnost za škodu způsobenou jeho činností v předmětu nájmu a v budově a takovýto pojistný vztah udržovat po celou dobu trvání tohoto nájemního vztahu. Na žádost pronajímatele je nájemce povinen poskytnout nájemci doklad o existenci uvedených pojištění a doklad o zaplacení pojistného anebo prohlášení od pojišťovacího makléře toto potvrzující.
  10. Nájemce se zavazuje neskladovat v předmětu nájmu jakékoli nebezpečné odpady nebo látky schopné ohrozit činnost pronajímatele v budově, jakož i zdraví osob v budově se nacházejících. S odpady ze své činnosti nakládá nájemce způsobem podle zákona, mj. zajišťuje třídění odpadů v souladu se svým hygienicko-epidemiologickým řádem schváleným příslušným hygienickým orgánem.
  11. Nájemce je povinen dodržovat v oboru obvyklé a zákony stanovené hygienické zásady a v přiměřeném rozsahu dodržovat ve vztahu k jeho činnosti hygienicko-epidemiologický řád Domova pro seniory Háje, se kterým se důkladně seznámil před podpisem této smlouvy. Nájemce i jeho zaměstnanci, zákazníci a obchodní partneři jsou povinni dodržovat domovní a organizační řád Domova pro seniory Háje, zejména pokud jde o dodržování nočního klidu. Při pohybu v budově jsou nájemce i jeho zaměstnanci, zákazníci a obchodní partneři povinni se chovat způsobem, který lze rozumně vyžadovat s ohledem na věk, zdravotní stav a práva klientů Domova. Nájemce odpovídá za dodržování uvedených povinností ze strany jeho zaměstnanců, zákazníků a obchodních partnerů. Nájemce je dále povinen dodržovat povinnosti uložené právními předpisy na úseku požární ochrany, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí. Nájemce sám zajistí proškolování svých pracovníků v oblasti hygieny, PO a BOZP. Nájemce odpovídá za pracovní úrazy, které se stanou jemu či jeho pracovníkům v objektu Domova, a neprodleně vždy seznámí pronajímatele se zápisem o pracovním úrazu.
  12. Nájemce odpovídá za jakékoli škody, které v budově Domova pro seniory nebo klientům Domova nebo jakýmkoli jiným třetím osobám způsobí zaměstnanec nájemce nebo kterýkoli dodavatel nájemce, přičemž uplatní-li v takové situaci kdokoli nárok na náhradu škody vůči pronajímateli, zavazuje se nájemce takový nárok uspokojit. Nájemce je povinen opravit či odstranit závady a poškození v pronajatých prostorách, které způsobil on nebo osoby prodlévající v pronajatých prostorách s jeho souhlasem, a nahradit pronajímateli v souvislosti s tím způsobenou škodu, nebo škodu vzniklou v důsledku skutečnosti, že opravu či odstranění závady nebo poškození provedl sám pronajímatel.
  13. Nájemce se zavazuje po dobu trvání této smlouvy dodržovat provozní dobu kavárny a občerstvení minimálně tak, aby každý den v týdnu začínala nejpozději ve 13.00 a končila v 18.00. V případě konání kulturních nebo dopoledních společenských akcí, může pronajímatel po předběžné dohodě omezit provozní dobu, vždy v návaznosti na potřebu využít prostory kavárny na tyto akce (školení, kulturní program). Opakované porušení povinnosti nájemce dodržovat uvedenou otevírací dobu je považováno za zvlášť závažné porušování povinností ze smlouvy.
  14. Nájemce je dále povinen:

- udržovat cenovou hladinu sortimentu na úrovni přijatelné pro klienty Domova a respektovat připomínky k provozu od pronajímatele resp. od vedení Domova; přizpůsobovat sortiment potřebám klientů Domova, součástí provozu bude i zajištění prodeje potravin, drobného drogistického zboží a dalšího sortimentu dle zmapování požadavků klientů Domova, které nájemce provede během prvních 14 dnů od zahájení provozu (prodej z okénka),

- mít řádně označené jednotlivé druhy zboží cenovkami nebo mít na viditelném místě vyvěšený ceník jednotlivých druhů zboží,

- zajišťovat prodej i pro klienty Domova ležící na pokojích za předpokladu, že budou při prodeji sortimentu dodržovány platné hygienické předpisy,

- zachovávat úctu a zdvořilost k obyvatelům Domova a respektovat jejich zdravotní a duševní stav odpovídající jejich věku,

- udržovat pořádek v pronajatém prostoru a přilehlých prostorách,

- šetrně zacházet se svěřeným zařízením a vybavením, které je ve vlastnictví pronajímatele,

- parkovat před rampou, sloužící k naložení a vyložení zboží, pouze po dobu nezbytně nutnou.

# Čl. VI

# Nájemné

* 1. Nájemné za užívání prostor činí 1,- Kč/rok, a je splatné spolu s první úhradou zálohy na služby.
  2. Úhrada záloh na služby (teplo, voda a el. energie, odvoz běžného odpadu) bude prováděna čtvrtletně bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č.xxxxxxxxxxxx, variabilní symbol je identifikační číslo nájemce, a to ve výši 19.800,- Kč za 1 čtvrtletí. Splatnost úhrady záloh je vždy od 1. do 15. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí. Výše záloh za jedno čtvrtletí za jednotlivé položky je stanovena takto:

el. energie: Kč 1.800,-

teplo: Kč 5.700,-

voda (vodné a stočné) : Kč 600,-

odvoz běžného odpadu: Kč 600,-

# Čl. VII

# Úhrada služeb souvisejících s nájmem

* 1. Pronajímatel zajišťuje nájemci spolu s nájmem následující služby: dodávka tepla, dodávka vody a el. energie, odvoz běžného odpadu (dále jen „**služby**“). Platby za teplo budou následně vyúčtovány poměrově výpočtem dle příslušné vyhlášky, platby za odběr elektrické energie, teplou užitkovou vodu a vodné a stočné budou hrazeny na základě údajů ze samostatných měřidel spotřeby.
  2. Vyúčtování zaplacených záloh bude provedeno za každý uplynulý kalendářní rok, případně neprodleně po ukončení této smlouvy. Závazky a pohledávky vyplývající z vyúčtování záloh za služby jsou smluvní strany povinny vzájemně vyrovnat převodem na účet druhé smluvní strany do 30 dnů od zaslání vyúčtování. Pronajímatel je povinen na požádání nájemce předložit podklady pro vyúčtování služeb.
  3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit sjednanou výši záloh na ceny služeb, a to v přiměřené výši v závislosti na změnách cen stanovených jejich dodavateli a skutečné ceně nájemcem zkonzumovaných služeb, přičemž ke zvýšení záloh může dojít i zpětně od data zvýšení dodavatelských cen služeb.
  4. Zálohy na ceny služeb se považují za zaplacené dnem připsání na účet pronajímatele.
  5. Pro účel této nájemní smlouvy nebylo smluvními stranami sjednáno poskytování žádné další služby.

# Čl. VIII

# Úpravy a vybavení předmětu nájmu

* 1. Nájemce bere na vědomí, že k jakýmkoli stavebním úpravám či opravám na předmětu nájmu které přesahují rámec běžné údržby je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele.
  2. Pronajaté prostory budou vybaveny zařízením a vybavením ve vlastnictví pronajímatele, v rozsahu a kvalitě tak jak je popsáno v **příloze č. 4** k této smlouvě. Nájemce je oprávněn na své náklady doplňkově zařídit a vybavit předmět nájmu dalším movitým zařízením a vybavením za účelem řádného provozování své činnosti v prostorách.
  3. Nájemce si je vědom skutečnosti, že je kavárna po kompletní rekonstrukci, a je vybavena zcela novými gastro technologiemi. Všichni zaměstnanci i jiní pracovníci nájemce, kteří budou technologie užívat, budou ze strany dodavatele technologií odborně proškoleni k jejich užívání, školení zajistí pronajímatel. Nájemce odpovídá za jakoukoli škodu na technologiích, které mu pronajímatel poskytuje k užívání, a je povinen si tuto svou odpovědnost pojistit.

# Čl. IX

# Doba nájmu

* 1. Nájem podle této smlouvy se uzavírá na dobu určitou, a to s účinností **od 1.2.2024 do 28.2.2025**.
  2. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu i před uplynutím ujednané doby výlučně za následujících podmínek:

### Nájemce užívá prostory v rozporu se smlouvou nebo hrubě poruší svoje povinnosti vyplývající z této smlouvy a neprovede nápravu závadného stavu ani přes písemnou výzvu pronajímatele, v dodatečné lhůtě poskytnuté pronajímatelem nájemci ke splnění povinnosti, která nesmí být kratší než 15 dnů;

### Nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo zálohy nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;

### Nájemce na dobu delší než 14 dnů přeruší provoz kavárny a občerstvení, nebo

### Nájemce přenechá prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu Pronajímatele.

* 1. Nájemce může vypovědět tuto Smlouvu i před uplynutím ujednané doby výlučně z následujících důvodů:

### Pronajímatel porušuje hrubým způsobem své povinnosti vyplývající z této smlouvy,

a neprovede nápravu závadného stavu ani přes písemnou výzvu nájemce, v dodatečné lhůtě poskytnuté nájemcem pronajímateli ke splnění povinnosti, která nesmí být kratší než 30 dnů; nebo

### Prostory se stanou bez zavinění nájemce nezpůsobilé ke smluvenému užívání po dobu delší než deset dnů, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor.

* 1. Výpovědní doba činí v uvedených případech 1 měsíc a počíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
  2. Poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu předmět nájmu odevzdal, nejpozději však do 14 dnů od skončení nájmu. Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné nebo zálohy na služby za dobu alespoň dvou měsíců, poškozuje-li budovu závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo jeho klientům v Domově nebo užívá-li předmět nájmu k jinému účelu, než bylo ujednáno. Před doručením výpovědi pronajímatel vyzve nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav.

### Čl. X

## Doručování

* 1. Všechna vzájemná oznámení mezi smluvními stranami musí být písemná a zasílají se doporučeným dopisem na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy (dále jen „**adresa pro doručování**“), do datové schránky nebo se předají osobně. Pokud by některý z účastníků změnil svou adresu pro doručování, vyrozumí druhého účastníka do deseti dnů po takové změně. Je-li v této smlouvě vyžadována k jakémukoli jednání písemná forma, považují ji smluvní strany za splněnou zasláním elektronického dokumentu datovou schránkou.
  2. Smluvní strany výslovně sjednávají, že v případě, že některá ze smluvních stran nepřebírá z jakéhokoliv důvodu poštu na adrese pro doručování či odmítá převzít poštu, považuje se listina adresovaná této smluvní straně prostřednictvím doporučeného dopisu za doručenou se všemi účinky a právními následky doručení 3. den po jejím odeslání formou doporučeného dopisu na adresu pro doručování.

# Čl. XI

## Ustanovení závěrečná

* 1. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o jejím předmětu a nahrazuje veškeré předchozí písemné či ústní dohody a ujednání smluvních stran týkající se předmětu smlouvy.
  2. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že by se kterékoliv ustanovení této smlouvy ukázalo býti neplatné či neúčinné, nahradí jej do 30 dnů ode dne zjištění této skutečnosti (nejpozději však do 30 dnů ode dne právní moci rozhodnutí, kterým byla neplatnost či neúčinnost tohoto ustanovení konstatována) ustanovením, které bude obchodně nejbližší ustanovení, které bylo shledáno neplatným či neúčinným.
  3. Nájemce je srozuměn s tím, že údaje, které se týkají tohoto smluvního vztahu, budou v rámci správy předmětu nájmu a finančního výkaznictví uloženy pronajímatelem na nosičích dat a případně zpracovávány v databázích pronajímatele a/nebo jeho zřizovatele. Pronajímatel se zavazuje dodržovat při zpracování dat ustanovení zákona o ochraně osobních údajů v informačních systémech a mlčenlivost o všech skutečnostech, o kterých se dověděl v souvislosti s touto nájemní smlouvou o nájemci, a to i po skončení této nájemní smlouvy, jejíž obsah i okolnosti při jejím uzavírání považují smluvní strany za důvěrné. Stejné právo a povinnost má i nájemce.
  4. Při plnění smluvních závazků z této smlouvy vyplývajících se nájemce zavazuje postupovat tak, aby nedošlo k poškození dobrého jména pronajímatele.
  5. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými předpisy, zejména zákonem 89/2012 Sb., v platném znění.
  6. Veškeré změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze písemně formou číslovaných dodatků k této smlouvě.
  7. Nájemce není ve vztahu k pronajímateli slabší stranou, nájemce konzultoval v procesu vyjednávání a uzavírání této smlouvy a související dokumentace svůj postup s právními, daňovými, účetními, technickými a jinými poradci, rozumí plně obsahu této smlouvy a plně se všemi riziky, včetně rizika změny poměrů, akceptuje závazky v této smlouvě sjednané a nepovažuje vzájemná práva a povinnosti za nedůvodně nerovnovážné.
  8. Veškerá práva pronajímatele vůči nájemci, která se dle příslušných právních předpisů promlčují, se promlčují ve smluvně prodloužené promlčecí lhůtě v délce trvání 5 let.
  9. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu.
  10. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálů, přičemž každá strana obdrží jedno vyhotovení.
  11. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 - zakreslení prostor v plánu budovy

Příloha č. 2 - výpis nájemce z obchodního rejstříku

Příloha č. 3 - předávací protokol, obsahující popis stávajícího stavu prostoru

Příloha č. 4 – popis zařízení (vybavení) předmětu nájmu (inventarizační soupis)

##### Za pronajímatele: Za nájemce:

##### Místo: Praha Místo: Praha

##### Datum: Datum:

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

*Domov pro seniory Háje KOLIBRI s.r.o.*

*Mgr. Dagmar Zavadilová, ředitelka*