

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

(§2302 NOZ)

pronajímatel:

Romuald Pav.

Za Strahovem 58, 16900 Praha 6

IČ : 70335435

na straně jedné

(dále jen „pronajímatel“)

a

nájemce:

Státní příspěvková organizace

Památník ticha.

Maltézské náměstí 1, 11811 Praha 1

IČ : 10892303

DIČ:

Zastoupena Pavel Štingl - ředitel

(dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ust. § 2302 a násl. občanského zákoníku:

I.

Předmět a účel nájmu

Pronajímatel, výlučný vlastník stavebního pozemku č.par.729/3 a na něm stojícího objektu č.p. 799 v Praze 7, ul.Osadní 26, vše v katastr.území Holešovice, se zavazuje přenechat prostor sloužící podnikání o rozloze 22 m² ve shora uvedeném objektu. *(Pronajaté prostory jsou vyznačené červenou barvou v plánech, které jsou nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č.1) k dočasnému užívání (nájmu) nájemci za účelem provozování činnosti dle zřizovací listiny SPO (kopie zřizovací listiny je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č.2) v tomto prostoru, který bude pak sloužit převážně podnikání nájemce, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.*

Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného a nebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.

II. Doba trvání nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu na dobu neurčitou s platností od 15.10.2023
Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději do 10.10.2023 a odevzdá mu s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu.

III. Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

Výše nájemného byla sjednána v pevné částce 4.000,- Kč bez DPH (čtyři tisíce korun českých) za kalendářní měsíc.

Společně s nájemným je nájemce povinen platit náklady za služby, které je povinen zajišťovat pronajímatel - těmito službami jsou dodávka teplé a studené vody, tepla, elektřiny, plynu, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, odvoz komunálního odpadu a ostraha a to v celkové měsíční výši 5.354,-Kč bez DPH.

Výše nákladů na služby může být Pronajímatelem upravována i v průběhu roku ve vztahu na regulaci cen.Rekapitulace nákladů na služby spojené s pronájmem tvoří přílohu č.3 této smlouvy.

Nájemné a úhrady za služby spojené s nájmem nebytových prostor v celkové měsíční výši 9.354,- Kč bez DPH se platí vždy na základě faktury zaslané(nejpozději do 5.dne příslušného měsíce) pronajímatelem nájemci s tím, že faktura je splatná k 10.dni příslušného měsíce.

Pokud bude Nájemce v prodlení s úhradou splátky nájemného či platby na poskytované služby, je povinen zaplatit za každý den prodlení poplatek z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky.

Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že počínaje nájemným za rok 2024 může být nájemné jednostranným úkonem Pronajímatele zvýšeno vždy nejdříve od 1.ledna příslušného kalendářního roku, a to v závislosti na průměrné roční míře inflace zjištěné za předchozí kalendářní rok a potvrzené Českým statistickým . Nájemné bude Pronajímatelem zvýšeno nejvýše o stejný počet procent, o který míra inflace překročí 5%. Za základ pro výpočet zvýšeného nájemného bude považována vždy výše nájemného vypočtená pro předchozí rok.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

Pronajímatel je povinen:

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu
- udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat
- zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
- provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy
- sjednat k souboru nemovitostí živelní pojištění
- provádět revize vyhrazených technických zařízení

Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.

Pronajímatel neodpovídá nájemci za výpadky v dodávkách služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostor spojeno, a to zejména dodávky elektřiny, topného média a studené vody. Odpovědnosti se však pronajímatel nezbujuje v případě, že nedostatky v dodávkách energií a služeb budou způsobeny chybnou správou nemovitosti vykonávanou pronajímatelem.

Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit.

Nájemce je povinen:

- užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy
- provádět běžnou údržbu předmětu nájmu
- oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl
- ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci
- oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.
- uzavřít pojistnou smlouvu o pojištění odpovědnosti za škodu s připojištěním věcí užívaných
- dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány
- umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu

Smluvní strany sjednaly pro zajištění komunikace ve všech záležitostech Smlouvy následující kontaktní osoby:

kontaktní osoba pronajímatele

kontaktní osoba nájemce: ...

Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

Nájemce je oprávněn:

- oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem stěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle předchozího ustanovení žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného. Neuplatní-li nájemce právo podle předchozího ujednání do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřízná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění.
- jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám.
 - nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou věci k jejímu zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Provede-li však nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

V. Podnájem

Nájemce může zřídit třetí osobě k věci užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu věci.

Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

VI. Změna vlastnictví

Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.

Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci.

VII. Skončení nájmu

Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorsí-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.

Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu. Výpovědní doba činí 3 měsíce a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.

Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.

Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.

Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

VIII.
Závěrečná ustanovení

V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy. Dáno ve dvou vyhotoveních s tím, že obě paré mají platnost a závaznost originálu.

Přílohy: 1. *plánek pronajatých prostor*
2. *kopie zřizovací listiny SPO nájemce*
3. *rekapitulace nákladů spojených s pronájmem*

V Praze dne 05.10.2023

V Praze dne 05.10.2023

Romuald Pav v.n.

za pronajímatele:

Štěpán Porel v.n.

za nájemce: