

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

Michal Kudela

se sídlem: Okružní 407, 391 11 Planá nad Lužnicí - Strkov

registrace: živnostenský rejstřík

IČ: 88383563

DIČ: CZ9001015815

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 na základě zřizovací listiny, zapsanou v obchodním rejstříku. Kopie výpisu z obchodního rejstříku tvoří přílohu č.1 této smlouvy.
2. 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.

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 přízemí budovy o celkové ploše 40 m², tvořené 2 místnostmi a sociálním zázemím s toaletou a sprchovým koutem.
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nebytové prostory výhradně za účelem prodeje květin a doplňkových služeb ve formě kopírovacího centra a provozování zásilkovny. Nájemce přikládá kopie oprávnění k výkonu těchto činností a kopie těchto 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 určitou s účinností od 1. 4. 2024 do 31. 3. 2025.
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.
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.
5. Výpovědní lhůta je tříměsíční 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 dohodou za 1.551,-Kč/m²/rok, tj. roční nájemné celkem 62.040 ,-Kč ročně (slovy: šedesátdvatisícečtyřicetkorunčeských). Při výpočtu nájemného se vychází z kritérií stanovenými městskou částí Praha 12, jako zřizovatelem pronajímatele.
2. Nájemné bude hrazeno ve čtvrtletních splátkách ve výši 15.510,-Kč za čtvrtletí (slovy: patnácttisícpětsetdesetkorunčeských).
3. 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 na účet pronajímatele pod VS=číslo faktury.
4. 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.
5. Nájemce na základě kritérií stanovenými městskou částí Praha 12 složil peněžní jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, tj.15.510,-Kč, a splnil kritérium úhrady nejpozději ke dni podpisu nájemní smlouvy. Peněžní jistota slouží jako záruka za splnění povinností nájemce vyplývajících z nájemního vztahu. Pokud nebude peněžní jistota použita k výše uvedeným účelům, bude nájemci vrácena do deseti pracovních dnů ode dne protokolárního předání předmětu nájmu pronajímateli.

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. 3 tohoto článku zálohovou částkou. Zálohová částka činí za vodné a stočné 2.000,-Kč ročně, za dodávku teplé užitkové vody 3.000,-Kč ročně a za dodávku tepla 9.000,-Kč ročně. Celková částka na zálohy činí 14.000,-Kč roč (slovy: čtrnácttisíckorunčeských).

4. Zálohy budou hrazeny čtvrtletně ve výši 3.500,-Kč (slovy: třítisícepětsetkorunčeských). Zálohy budou hrazeny do 10 dnů po obdržení zálohové faktury. Zálohy budou hrazeny převodem na účet pronajímatele pod VS=číslo faktury. 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. Z důvodu, že odběr teplé i studené vody do sprchového koutu u nájemce se zobrazuje na vodoměrech pronajímatele v prostoru sousedícího velkého skladu, budou náklady nájemci přefakturovány pronajímatelem. Roční náklady jako celek uhradí pronajímatel a na základě vypočtených hodnot za studenou i teplou vodu ze strany firmy, která vyúčtování provádí, budou náklady přefakturovány nájemci. K vyúčtování těchto nákladů se zálohové platby nevztahují. Pronajímatel užívá prostor velkého skladu a s tím spojenou spotřebu studené a teplé vody výhradně při akcích konaných pro veřejnost v prostoru dvora několikrát do roka a k tomuto účelu budou stavy vždy odečteny před akcí i po akci, aby náklady nájemce odpovídaly skutečnosti. Doba vyúčtování je totožná jako v bodě 4. tohoto článku.
6. 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.
7. Odběr elektrické energie od Pražské energetiky, a.s. bude v rámci změny zákazníka převeden z původního nájemce na stávajícího nájemce, který uzavře s dodavatelem smlouvu. Převod si zajistí nájemce samostatně. Další služby s nájmem spojené a neuvedené v odstavcích článku IV. této smlouvy si nájemce zajišťuje a hradí sám, včetně odvozu odpadu vyprodukovaného jeho činností. 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 a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích. 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, umístění reklamních poutačů na provozovnu je možné umístit v podloubí domu u pronajatého prostoru,
 - l) ke dni skončení nájmu předat pronajímateli nebytové prostory vyklizené a ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a nesplnění této povinnosti je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 0,5 % z ročního nájmu za každý započatý den prodlení,
 - m) bude-li nájemce užívat veřejné venkovní prostranství na základě placeného záboru, bude ho užívat tak, aby nebyl blokován vchod do objektu nájemce a nebyla prostorově omezena průchozí přístupová cesta návštěvníků do objektu nájemce,
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:

- 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,

2. 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 občanským zákoníkem 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

pronajímatel

nájemce

Mgr. Bohuslava Kánská
vedoucí KULTURNÍHO CENTRA „12“

Michal Kudela