

Městská část Praha - Zličín

se sídlem: Tylovická 207, 155 21 Praha –Zličín

zastoupená: **JUDr. Martou Koropecovou, starostkou MČ Praha - Zličín**

IČ: 00241881

(dále jen **pronajímatel**)

a

Paní

Gabriela BOROVCOVÁ

IČ: 67797067

se sídlem: Milotická 479/8 , Praha 5 Zličín , 15521

(dále jen **nájemce**)

ve smlouvě společně jen jako „**smluvní strany**“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

S M L O U V U

o nájmu prostor sloužících k podnikání

podle § 2302 zák.č. 89/2012Sb. občanský zákoník

(dále jen „**smlouva**“ nebo také „**tato smlouva**“)

ČI.I.

Prohlášení stran

1. Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít tuto smlouvu, stejně jako jsou způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním právním jednáním práva a povinnosti.
2. Pronajímatel má Statutem hl.m. Prahy svěřenu od vlastníka Hlavního města Prahy správu nemovitosti domu č.p. 416, ul. Křivatcová, Praha – Zličín (Dům s pečovatelskou službou), na základě výpisu z katastru nemovitostí LV č. 675, pro katastrální území Zličín, obec Praha, vedeného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat prostory uvedené níže do nájmu nájemci za níže uvedených podmínek.

Čl.II. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu dle této smlouvy je prostor sloužící k podnikání v 3. nadzemním podlaží Domu s pečovatelskou službou, Křivatcová 416, Praha – Zličín, a to - **místnost č. 306B o výměře 28,48 m² se sociálním zařízením.**
2. Přílohou této smlouvy je situační plán s označením místnosti citované výše, (dále také jen „**předmět nájmu**“).
3. Předmět nájmu je způsobilý k užívání, je bez právních vad a jeho užívání nebrání žádná věcná břemena či závazky.

Čl.III. Účel nájmu

1. Předmět nájmu dává pronajímatel do nájmu nájemci **za účelem provozování služby kadeřnictví.**
2. Předmět nájmu je způsobilý k výše uvedenému účelu užívání na základě Souhlasu se změnou v užívání stavby, vydaného Odborem výstavby Úřadu MČ Praha 17, č.j. ÚMČP17 006477/2019/VYS/Ha ze dne 26.4.2019.
3. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem prostoru sloužícího k podnikání před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmětné prostory jsou vhodné pro účely jeho podnikání.
4. Nájemce si sám zajistí všechna potřebná povolení pro zřízení provozovny kadeřnictví, zejména souhlas hygieny apod.
5. Správu objektu čp. 416, k.ú. Zličín, zajišťuje jménem pronajímatele **Kateřina KOLÁŘOVÁ**, správa majetku bytového a nebytového fondu, Vladislavova 50/11, 110 00 Praha 1 – Nové Město, IČO: 17028621. Sídlo kanceláře: Křivatcová 416, Praha – Zličín, tel. **257 950 022.**

Čl.IV. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**, počínaje dnem **01.06.2024**. Každá ze smluvních stran je oprávněna nájemní smlouvu vypovědět ve výpovědní lhůtě **3 (tři) měsíců**, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. Pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby v případě, že nájemce užívá pronajaté prostory tak, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jejich zničení, a ani po výzvě pronajímatele nedojde k nápravě.

3. Nájemce se zavazuje, že do konce sjednaných výpovědních lhůt dle odst. 1. a 2. tohoto článku smlouvy pronajaté nebytové prostory vyklidí a odevzdá pronajímateli.
4. Smluvní vztah může zaniknout také dohodou obou smluvních stran. V dalších případech se výpověď řídí občanským zákoníkem.

Čl.V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je zejména povinen:

- 1.1. Umožnit nájemci užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou.
- 1.2. Provádět bezplatně opravy v předmětu nájmu přesahující rámec běžné údržby bez zbytečného odkladu po oznámení požadavku nájemcem.
- 1.3. Pronajímatel zajistí pojištění objektu, který je předmětem nájmu na vlastní náklady podle obecných kritérií. Pronajímatel uzavře pouze pojistku, vztahující se na škody způsobené poškozením budovy. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto směru žádné pojistné smlouvy.
- 1.4. Pronajímatel se zavazuje předat předmět nájmu nájemci a umožnit mu tak přístup a užívání pronajatých prostor po dobu nájmu nejpozději ke dni zahájení nájmu. O předání prostor bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav prostor v okamžiku předání včetně stavu měřičů příslušných médií.

2. Nájemce je zejména povinen:

- 2.1. Užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou.
- 2.2. Hradit pronajímateli nájemné a zálohy na poskytované služby, příp. nedoplatky služeb z vyúčtování, ve výši a v termínech dohodnutých v této smlouvě. Neuhrazení nájemného a záloh na služby za dobu delší jak dva měsíce se považuje za porušení nájemní smlouvy vážným způsobem a zakládá důvod k výpovědi nájmu podle čl. IV. odst. 2 této smlouvy.
- 2.3. Vyklidit po skončení nájmu prostory, které jsou předmětem nájmu a vyklizené je odevzdat pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě.
- 2.4. Nájemce je povinen hradit sám na vlastní účet náklady spojené s obvyklým udržováním, včetně malování místností apod.
- 2.5. Nájemce se zavazuje umožnit přístup pronajímateli na jeho požádání a dále provádět kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce.
- 2.6. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení

těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.

2.7. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, které by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu nebo v jeho blízkém okolí. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřipustné.

2.8. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář a v předmětu nájmu zajistí na své náklady běžný úklid.

2.9. Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorách tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události. Nájemce podpisem nájemní smlouvy současně potvrzuje, že byl řádně poučen a seznámen

- a) s požárně nebezpečnými místy,
- b) s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic - způsobem vyhlášení požárního poplachu,
- c) s umístěním ohlašovny požárů,
- d) s obsahem požárního evakuačního plánu objektu a místem jeho uložení,
- e) s rozmístěním a použitím přenosných hasicích přístrojů a hydrantů požárního vodovodu.

2.10. Nájemce je povinen po celou dobu nájmu dodržovat předpisy bezpečnosti práce a požární ochrany. Nesmí zejména nad v projektové dokumentaci stanovenou hranici zvyšovat požární zatížení objektu. Odpovědnost za požární ochranu v prostorách předmětu nájmu ve smyslu právních předpisů o požární ochraně, nese nájemce.

2.11. Nájemce se zavazuje pronajímateli oznámit každou významnou změnu týkající se identifikace nájemce nebo jeho daňové registrace a to bez zbytečného odkladu.

Čl.VI. Úhrada nájemného

1. Výše nájemného za předmět nájmu je dohodnuta smluvními stranami na pevnou částku **5.000,00 Kč** (slovy Pět tisíc korun českých) **měsíčně, s účinností od 1.6.2024.**
2. Pronajímatel se dále zavazuje poskytovat nájemci služby za ceny, které jsou uvedeny ve výpočtovém listě předaném nájemci správní firmou. **Ceny za služby** se nájemce zavazuje hradit ve formě zúčtovatelné zálohy. Jedná se o tyto služby: elektřina společných prostor, topení, vodné a stočné, odvoz odpadu, úklid společných prostor, ostraha a výtah.

3. Nájemce je povinen uzavřít individuální smlouvu, týkající se předmětu nájmu, s příslušným subjektem na odběr el. energie. Pronajímatel je povinen mu při uzavírání smlouvy o této službě poskytnout potřebnou součinnost.
4. Roční zálohy za poskytované služby budou pronajímatelem vyúčtovány nejpozději do 30.6. roku následujícího.
5. Nájemné spolu se zálohami na úhradu cen služeb je splatné na účet pronajímatele převodním příkazem č.ú.: **9021-2000696369/0800, bankovní spojení Česká spořitelna a.s. Praha 5, var. symbol: 6003000008, vždy do 25.dne příslušného kalendářního měsíce**, na který se bude úhrada vztahovat, přičemž tímto dnem se rozumí den přípisu na účet pronajímatele.
6. V případě, že nájemce neuhradí nájemné a úhradu za služby ve výše dohodnutém termínu, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní sankci ve výši 0,1% z dlužné částky, za každý započatý den prodlení. V případě nesplnění povinnosti nájemce vrátit nebytové prostory nejpozději v poslední den, kdy nájemní vztah končí, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši desetinásobku částky nájemného, které bude dle této smlouvy stanoveno v roce nájmu, ve kterém byl nájemní vztah ukončen.
7. Nájemce souhlasí s tím, že čisté nájemné se bude každý rok, s účinností od 1.1. valorizovat koeficientem míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za rok předcházející, a to jednostranným písemným úkonem pronajímatele nejdéle do 31.3. První valorizace nájemného bude provedena **k 1.1.2026** podle míry inflace za rok 2025. Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu po provedení valorizace nájemného informovat písemně nájemce o takto upravené výši nájemného. Základem pro výpočet nájemného v dalších letech bude již částka zvýšená o inflační nárůst z předcházejícího roku.
8. Pronajímatel si vyhrazuje právo úpravy cen poskytovaných služeb v případě, že bude změněn právní předpis nebo zvýšena cena služeb ze strany velkododavatele, a to kdykoliv v průběhu roku po oznámení předem nájemci, a to ve lhůtě 30 dnů.

Čl.VII.

Závěrečná ustanovení

1. Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu, a to ani jeho část, do podnájmu jiným osobám bez písemného souhlasu pronajímatele.
2. Nájemce není oprávněn provádět v pronajatých prostorách jakékoliv stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Pronajímatel předává a nájemce přebírá předmět nájmu do svého dočasného užívání bez zjevných vad či poškození.
4. V otázkách neupravených touto smlouvou se použije přiměřené ustanovení občanského zákoníku platného a účinného v době uzavření této smlouvy.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Účinnosti smlouva nabývá zveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. (zákon o registru smluv).

6. Záměr pronajmout předmět nájmu byl dle §36 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, zveřejněn na úřední desce Úřadu MČ Praha – Zličín a současně způsobem umožňujícím dálkový přístup a to **od 12.3.2024 do 30.4.2024**.
7. Tuto smlouvu schválila Rada MČ Praha – Zličín dne **22.5.2024**.
8. MČ Praha – Zličín se zavazuje zveřejnit tuto smlouvu dle zákona č. 340/2015 Sb. (zákon o registru smluv), v platném znění. Smluvní strany této smlouvy berou na vědomí a souhlasí s tím, že údaje v této smlouvě uvedené budou zveřejněny dle zákona č. 340/2015 Sb. (zákon o registru smluv), v platném znění. Ke zveřejnění této smlouvy je Pronajímatel jakožto orgán veřejné správy ze zákona povinen.
9. Smluvní strany se zavazují, že pokud se kterékoliv ustanovení smlouvy nebo s ní související ujednání či jakákoliv její část ukáže být neplatnými či se neplatnými stanou, neovlivní tato skutečnost platnost smlouvy jako takové. V takovém případě se strany zavazují nahradit neplatné ustanovení ustanovením platným, které se svým ekonomickým účelem pokud možno nejvíce podobá neplatnému ustanovení. Obdobně se bude postupovat v případě ostatních zmíněných nedostatků smlouvy či souvisejících ujednání.
10. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
11. Tato smlouva se vypracovává ve 3 vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží 1 výtisk a 1 výtisk je určen pro správce nemovitosti.
12. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky, které budou za dodatek této smlouvy výslovně označené a podepsané oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
13. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé, svobodné vůle, prosté omylu, že byly s obsahem smlouvy seznámeny, souhlasí s ním a na důkaz toho připojují své podpisy.
14. Neoddělitelnou součástí této smlouvy je situační plánek předmětu nájmu.

V Praze – Zličíně dne 28.5.2024

za pronajímatele

za nájemce

.....
JUDr. Marta Koropečká
starostka MČ Praha – Zličín

.....
Gabriela Borovcová

Příloha: situační plán s označením předmětné místnosti