



číslo smlouvy: 6811/2011

Účastníci

1. **Městská část Praha 17**
se sídlem **Žalanského čp. 291/12b, pošta Praha 17 - Řepy, PSČ 16302, IČO: 00231223**
DIČ: CZ 00231223, bank. spojení: , č.účtu: 
zastoupená
obchodní společností OPTIMIS, s.r.o., správa nemovitostí,

se sídlem **Bendova čp. 1121, 163 00 Praha 17 -Řepy**
zastoupená prokuristou: pí. Hanou Holečkovou

dále jen “pronajímatel”

a

2. **Aleš Kůna, r.č. **
bytem: Žilovská 834, Praha 5

dále jen “nájemce”

uzavírají dnešního dne na základě zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů

smlouvu **o nájmu nebytových prostor**

Čl. I. **Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel má svěřenou správu k domu čp.1227 v Makovského ul., v Praze 17 - Řepy,
2. Předmětem smlouvy je pronájem nebytových prostor a plnění poskytovaná s užíváním těchto nebytových prostor (služby), to vše za úplatu.
3. O předání a převzetí pronajatých nebytových prostor je sepsán předávací protokol, který je přílohou této smlouvy. Obsahem předávacího protokolu je i jmenovitý seznam movitých věcí ve vlastnictví pronajímatele, pokud se nacházejí v nebytových prostorách pronajatých na základě této nájemní smlouvy.

Čl. II.
Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel v domě uvedeném v čl. I. této smlouvy přenechává nájemci k užívání dále uvedené nebytové prostory.
2. Specifikace nebytových prostor: cukrárna (č.NP: ■■■)
Druh: prodejna ostatní
podlaží: 1. nadzemní
počet místností: 9
celková výměra: 41,90m²

prostor kolaudován jako: cukrárna
3. Uvedené nebytové prostory se pronajímají za účelem: cukrárny

Čl. III.
Doba nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou**, počínaje dnem podpisu obou smluvních stran.

Čl. IV.
Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním (služby), podmínky splatnosti

1. Nájemné se sjednává ve výši: 2.500,- Kč /m²/rok
Nájemné
ročně 104.750,- Kč
měsíčně 8.729,-Kč
2. Úhrada za služby se sjednává měsíčně zálohově takto:
Poskytovaná plnění
záloha za vodné, stočné ■■■,-Kč
záloha za ÚT ■■■,-Kč
záloha za TUV ■■■,-Kč
záloha za odvoz a likvidaci směsného odpadu ■■■,-Kč
záloha za ostatní služby 31,-Kč (hasící přístroje+hydranty: ■■■,-Kč.)
Celkem za poskytovaná plnění
3. Celková měsíční úhrada za nájem a služby činí:
Nájem 8729,-Kč
Služby 1005,-Kč
Celkem měsíčně 9734,-Kč
4. Nájemce si bude sám zajišťovat následující dodávky nebo služby:

- **zajištění dodávky el. energie prostřednictvím osazeného vlastního elektroměru**

5. Pronajímatel bude zajišťovat prostřednictvím správce objektu servis a opravy hasicích přístrojů a hydrantů, náklady s tím spojené budou přeúčtovány jednou ročně nájemci v rámci ročního zúčtování služeb.
6. Pronajímatel bude zajišťovat odvoz a likvidaci směsného odpadu, náklady s tím spojené budou přeúčtovány nájemci formou záloh.
7. Pronajímatel bude nájemci zajišťovat na vlastní náklady čištění výkladců od graffiti.
8. Úhrada měsíčního nájemného a služeb dle bodu 3. tohoto článku smlouvy je splatná nejpozději poslední den příslušného měsíce a to na účet pronajímatele vedený u [REDACTED] č. účtu: [REDACTED] pod variabilním symbolem: 12270313.
9. Při prodlení nájemce s placením úhrad za nájem a služby dle čl. IV., bod 5 je nájemce povinen uhradit pronajímateli úroky z prodlení v zákonné výši .
10. Výši záloh za služby dle bodu 3. tohoto článku může pronajímatel upravit podle skutečných nákladů a cenových vlivů, což bude řešeno změnou výpočtového listu, který se stane novou přílohou této smlouvy. Pronajímatel jedenkrát ročně provede vyúčtování zálohových plateb služeb. Přeplatky a nedoplatky vyplývající ze zúčtování úhrad za služby jsou splatné podle příslušných předpisů. Námitky k vyúčtování musí nájemce uplatnit písemně pronajímateli ve stanovené lhůtě.
11. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného bude počínaje od 1.1. roku následujícího po podpisu této nájemní smlouvy každoročně upravena o částku odpovídající roční míře inflace oficiálně vykázané ČSÚ za předešlý kalendářní rok. Oznámení o této úpravě zašle nebo předá pronajímatel nájemci písemně.

Čl. V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

- a) protokolárně převzít nebytové prostory ke dni zahájení nájmu podle této smlouvy, nejpozději však do 30 dnů ode dne podpisu této smlouvy
- b) udržovat převzaté nebytové prostory ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu platnosti této smlouvy a provádět vlastním nákladem jejich běžnou údržbu. Nájemce zároveň potvrzuje převzetí těchto prostor bez jakýchkoliv nároků vůči pronajímateli a bere na vědomí shora uvedený (čl. II. odst. 2) kolaudační účel.
V případě, že nájemní smlouva je uzavřena s tím, že nájemce bude nebytové prostory užívat za jiným účelem, než který je dán kolaudací, je povinen zajistit v souladu se stavebním zákonem a ostatními právními předpisy jeho rekolaudaci nebo změnu užívání a to do **60 dnů** po podpisu nájemní smlouvy.
- c) užívat nebytové prostory v souladu s touto smlouvou a k účelu stanoveného v čl.II.,odst. 3 této smlouvy
- d) dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy v objektu
- e) dodržovat provozní dobu od 6 do max. 20 hodin
- f) umožnit pronajímateli v nezbytně nutném rozsahu vstup do jím užívaných prostor, zejména za

účelem zjištění stavu a užívání v souladu s touto smlouvou, pro přístup k vnitřním instalacím za účelem revize hasicích přístrojů a hydrantů, odečtu a instalace měřicí techniky (vodoměrů a IRTN) a to zpravidla - mimo případů nutné potřeby vstupu zejména při havarijních situacích - po předchozím oznámení potřeby vstupu písemně nebo ústně alespoň jeden den předem

- g) zamezit nežádoucí manipulaci s rozvody STA
 - h) zamezit odstranění či poškození pásky se značením sloužícím osobám s omezenou schopností orientace z prosklených ploch (stěn a dveří) nebytového prostoru
 - ch) stavební a stavebnětechnické úpravy provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a to na základě písemné žádosti včetně specifikace těchto úprav. Tuto žádost podá prostřednictvím správcovské firmy pronajímateli
 - i) zajišťovat na svoje náklady drobné opravy a běžnou údržbu pronajatých prostor, a to v rozsahu obdobném pro opravy a údržbu bytů (dle obč. zák. a navazujících předpisů)
 - j) oznámit pronajímateli prostřednictvím správcovské firmy bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání pronajatých prostor
 - k) nahradit škody, které by přímo nebo v souvislosti s užíváním nebytových prostor, způsobil pronajímateli nebo třetím osobám
 - l) oznamovat pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny změny svého zápisu v obchodním rejstříku nebo změnu živnostenského oprávnění
 - m) ukládat směsný odpad do společného kontejneru umístěného na stanovišti kontejnerů pro dům 1222-1227
 - n) řešit likvidaci nájemcem vyprodukovaného odpadu, který musí být likvidován separátně, v souladu s platnými předpisy a v případě, že bude docházet ke vzniku takového odpadu, předat správcovské firmě kopii uzavřené smlouvy jménem uživatele na odvoz odpadu.
2. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce je oprávněn umístit na domě, v němž se nachází pronajatý prostor, označení svojí provozovny a reklamu, avšak pouze v souladu s pravidly, která budou určena architektem, a po odsouhlasení místa a vzhledu reklamy pronajímatelem (resp. správcem domu).
4. Nájemce souhlasí s tím, že pokud nevyklidí předmětné nebytové prostory ani do 15-ti kalendářních dnů po skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit tyto prostory na náklady nájemce, veškeré movitosti nájemce, které se nacházejí v předmětu nájmu, uložit do náhradních skladových prostor a vyúčtovat nájemci náklady s tím spojené, tj. zejména dopravné a skladné.
5. Pronajímatel je povinen:
- a) odevzdat nájemci nebytový prostor ke dni zahájení nájmu podle této smlouvy
 - b) zabezpečovat řádné služby, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno nebo zakotveno v této smlouvě.
6. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech, a na ostatních zařízeních daného prostoru a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Řádné pojištění odpovědnosti nájemce za způsobené škody a za škody na jeho věcech umístěných v předmětu nájmu je věcí nájemce.

Čl. VI. Skončení nájmu

1. Pro skončení nájmu platí příslušná ustanovení zákona č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů, zejména pak, že pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu písemně bez udání důvodu a výpovědní lhůtu pro takový případ si sjednávají v délce dvanácti měsíců, počítanou od 1. dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. Dále se smluvní strany dohodly, že pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu ve zkrácené výpovědní lhůtě 14-ti kalendářních dnů počítané od doručení písemné výpovědi s udáním důvodu, poruší-li jedna ze smluvních stran své povinnosti vyplývající z této smlouvy zvláště hrubým způsobem. Za tyto případy se považuje zejména když:
 - a) nájemce neuhradí včas a v plné výši nájemné a úhradu za služby, příp. vyúčtování zálohových plateb dle čl. IV smlouvy,
 - b) nájemce poruší své povinnosti stanovené v čl. V odst. 1 písm.a), b), c) a odst. 2 smlouvy
 - c) nájemce neskončí stavební úpravy ve lhůtě stanovené v čl. VII odst.2 smlouvy
 - d) nájemci bylo odebráno živnostenské oprávnění k provozování činnosti vyplývající z této smlouvy nebo sídlo či místo podnikání nájemce bylo přesunuto za hranice České republiky
 - e) na nájemce byl prohlášen konkurs
 - f) nájemce nesplnil svou povinnost vyplývající ze zákona nebo z této smlouvy ani po marné písemné výzvě zaslané pronajímatelem
 - g) pronajímatel poruší své povinnosti stanovené v čl. V odst. 5 písm. a), b) smlouvy.
3. Pronajímatel prostřednictvím správcovské firmy po skončení nájmu převezme nebytový prostor a podepíše s nájemcem předávací protokol (se specifikací daného prostoru).
Svévolné opuštění předmětu nájmu ze strany nájemce nebo jeho předání např. jen odevzdáním klíčů bez předchozí prohlídky předmětu nájmu a podpisu předávacího protokolu, nemá účinky předání a nájemce je povinen nadále hradit nájemné a úhradu za služby za užívání předmětu nájmu.

Čl. VII. Zvláštní ujednání

1. Nájemce je povinen podle pokynů MČ Praha 17 na vlastní náklady zajistit stavební úpravy pronajatých prostor tak, aby byly tyto prostory stavebně určeny k provozování činnosti stanovené v čl. II. této smlouvy. Během stavebních prací, ke kterým je třeba elektrická energie nebo voda, nesmí pro stavební práce používat el. energii a vodu ze společných prostor domu.
2. Stavebními úpravami nesmí nájemce obtěžovat ostatní uživatele v domě nadměrným hlukem, prachem, výpary a musí dodržovat noční klid a příslušné právní předpisy. Pokud nájemce neskončí stavební úpravy do 60 dnů od podepsání této smlouvy, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět v souladu s čl. VI odst. 2 smlouvy, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak
3. Pokud to vyžaduje způsob užívání pronajatých prostor nájemcem, je jeho povinností dále zajistit souhlas MěHS pro Prahu 17 a HZS včetně případné rekolaudace z odboru výstavby MČ Praha 17.
4. Nájemce není oprávněn umísťovat reklamy a vývěsní štíty bez písemného souhlasu pronajímatele a případného posouzení OŽPD MČ Praha 17.

5. Ve všech věcech týkajících se práv a povinností pronajímatele je nájemce povinen se obracet na správce domu uvedeného v záhlaví této smlouvy.
6. Pronajímatel a nájemce se dohodli na smluvní pokutě, a to v případě porušení čl. V odst.1 písm. b),c) ve výši 5.000,- Kč a ve výši 1.000,-Kč za každý den nepředání nebytového prostoru po skončení nájmu. Touto smluvní pokutou není dotčeno právo na náhradu škody, které by vzniklo v příčinné souvislosti s touto smlouvou.
7. Nájemce je povinen oznámit nejpozději do 15-ti kalendářních dnů pronajímateli, resp. správci domu, veškeré změny důležitých skutečností (zejména změnu bydliště nebo sídla, bankovního účtu, statutárních orgánů, předmětu podnikání, ztrátu živnostenského oprávnění, prohlášení konkursu apod.), které mohou ovlivnit úkony směřující ke změně práv a povinností stran této smlouvy. Nájemce se nemůže dovolávat neplatnosti úkonu pronajímatele v případě porušení této oznamovací povinnosti.
8. Veškeré zásilky bude pronajímatel doručovat na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. neuvedl-li nájemce odlišnou adresu pro doručování písemností. Za doručenou zásilku se považuje i zásilka, kterou si adresát nevyzvedl, ačkoli byl o jejím uložení vyrozuměn a v místě doručování se zdržoval, nebo neohlásil pronajímateli změnu bydliště (sídla) a zásilka mu byla doručována na poslední známou adresu, nebo převzetí zásilky odmítl.

Čl. VIII. Zvláštní ustanovení

1. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu.
2. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 17 obchodního zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

Čl. IX. Závěrečná ustanovení

1. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami výslovně neupravené touto smlouvou zákonem č. 116/1990 Sb. v platném znění, občanským zákoníkem, jakož i ostatními souvisejícími právními předpisy.
2. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
3. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních. Správce, nájemce a pronajímatel obdrží po jednom vyhotovení.

4. Svým níže uvedeným vlastnoručním podpisem nájemce stvrzuje, že se seznámil se stavem pronajatých nebytových prostor, a prohlašuje, že nebytové prostory jsou způsobilé a vhodné pro plnění účelu, pro který byly pronajaty podle této smlouvy.
5. Přílohou této smlouvy je:
- č. 1. Půdorys nebytového prostoru
 - č. 2. Výpočtový list
6. Tato smlouva je uzavřena na základě usnesení RMČ Praha 17 č.7/1 a 7/2 ze dne 24.1.2011.

V Praze dne 21. 3. 2011

OPTIMIS spol. s r.o.
Hana Holečková
prokurista

.....
Vypracovala:

V Praze dne 21. 3. 2011