

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Smlouva č. SML-2015-10049

SZ ÚMČ 15 22505/2015

kterou dne, měsíce a roku níže uvedeného uzavírají
podle ust. § 2201 a násl. a § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
(dále také jako „nájemní smlouva“ nebo „smlouva“)

Městská část Praha 15

se sídlem Boloňská 478/1, 109 00 Praha 10
zastoupená Milanem Wenzlem, starostou MČ
IČ: 00231355

(dále jen „pronajímatel“)

na straně jedné

a

Příjmení, jméno:	Bc. DRTINOVÁ Jana
Datum narození:	[REDACTED]
Trvalé bydliště:	[REDACTED]
Evidovaná v živnostenském rejstříku:	ÚMČ Praha 11, odbor živnostenský, Vidímova 1325/2, 149 41 Praha 4
Evidenční číslo:	310011-24396636
Předmět podnikání:	Zprostředkování obchodu a služeb
IČ:	74414909
Bankovní spojení:	
Účet číslo:	

(dále jen „nájemce“)

na straně druhé

(oba dále jen jako „smluvní strany“)

t a k t o:

Nájemní smlouva

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel má vyhláškou hl.m.Prahy, kterou se vydává Statut hl.m.Prahy č. 55/2000 Sb., hl.m.Prahy ve svěřené správě budovu č.p. 1027, nacházející se na ulici Tesaříkova v obci Praha, na pozemku parc. č. 1818/91, v k.ú Hostivař, vše zapsáno na LV č. 1633, vedeném u Katastrálního úřadu pro hl. město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, se sídlem v Praze 8, Pod sídlištěm 1800/9.

2. Předmět nájmu tvoří nebytové prostory č. 103 (dle DES) nacházející se v přízemí budovy - vyznačeno na situačním plánu budovy, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy a je její nedílnou součástí (dále jen „předmět nájmu“).
3. Celková výměra pronajatého předmětu nájmu činí 81,50 m², výměra pro výpočet nájmného je stanovena na 62,14 m².

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem jeho užívání: **pro provoz tělovýchovného a sportovního zařízení a zařízení sloužícího k regeneraci a rekondici, pedikúra, manikúra, kosmetika.**
2. Účelem nájmu bude provozování podnikatelské činnosti nájemcem a předmět nájmu bude využíván k podnikání nájemce.
3. Nájemce se zavazuje zajistit si případný souhlas se změnou užívání a užívat předmět nájmu pouze pro účel, stanovený v této smlouvě.

III. Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou **do 30.04.2020.**

IV. Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté nájmné, které činí 1.023,00,- Kč/m²/rok (slovy: jedentisíctřídvacetkorunčeských).
„Nájem je dle ust. § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, od daně osvobozen“.
2. Nájemce se zavazuje platit nájmné pronajímateli v pravidelných měsíčních splátkách o stejné výši, tj. ve výši $\frac{1}{12}$ ročního nájmného, vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce, za něž je nájmné placeno. Tento den je současně dnem uskutečnění plnění. Nájmné je placeno formou bezhotovostního převodu na účet, jehož číslo je uvedeno ve výpočtovém listu, který bude tvořit nedílnou součást této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že výše nájmného, uvedená v odst. 1. tohoto článku, bude každoročně upravena takto:
 - a. počínaje rokem 2016 bude výše nájmného každoročně upravena vždy o částku odpovídající míře valorizace nájmných smluv v daném roce stanovené usnesením Rady MČ Praha 15, maximálně však odpovídající roční míře inflace oficiálně vyhlášené ČSÚ za uplynulý kalendářní rok,

- b. oznámení upravující výši nájemného, doručí správce nájemci nejpozději do 31. 3. běžného kalendářního roku současně s novým výpočtovým listem, který bude tvořit přílohu této smlouvy a stane se její nedílnou součástí.
4. Doplatek odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným zvýšeným podle článku IV. odst. 3. této smlouvy za období od 1. 1. běžného roku do doby doručení nového výpočtového listu zaplatí nájemce bezhotovostním převodem ve prospěch účtu správce při nejbližším řádném termínu úhrady nájemného.
5. Nájemce se zavazuje upravené nájemné a doplatek nájemného platit v dohodnutých termínech.

V.

Úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (zejm. vodné, stočné, dodávku tepla) uvedené ve výpočtovém listu zálohovou částkou. Zálohová částka bude uvedena ve výpočtovém listu vystaveném správcem do 15 dnů po protokolárním převzetí předmětu nájmu. Výpočtový list se stane nedílnou součástí nájemní smlouvy. Částky uvedené ve výpočtovém listu jsou závazným podkladem pro úhradu služeb prostřednictvím správce.
2. Poplatky za služby podle výpočtového listu jsou splatné vždy společně s termínem platby nájemného. Vyúčtování zálohových plateb za služby zúčtuje pronajímatel nájemci za kalendářní rok v předepsaných lhůtách. Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení zálohy
3. Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení zálohy uvedené ve výpočtovém listu.
4. Úhrady za služby, které nejsou uvedeny ve výpočtovém listu, hradí nájemce přímo dodavatelům těchto služeb.

VI.

Závazková část

1. Nájemce přejímá předmět nájmu ve stavu, v jakém se ke dni nabytí účinnosti této smlouvy nachází a prohlašuje, že se dostatečně seznámil se stavem předmětu nájmu.
2. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu, vzhledem k převzetí po předchozím nájemci, znám a že je předmět nájmu způsobilý smluvenému užívání ve stavu jak stojí a leží ke dni uzavření smlouvy. S ohledem na výše uvedené se pronajímatel a nájemce dohodli, že „Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu nebude pořizován“.
3. Nájemce se zejména zavazuje:
 - a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k účelu stanovenému v této smlouvě,
 - b) užívat předmět nájmu tak, aby nájemci sousedních prostor nebyli omezováni a rušeni,
 - c) udržovat čistotu a pořádek v předmětu nájmu,

- d) před zahájením provozu osadit v předmětu nájmu vodoměr, plynoměr a elektroměr apod., není-li dohodnuto jinak,
- e) provádět na své vlastní náklady běžnou údržbu a drobné opravy na předmětu nájmu, přičemž se běžnou údržbou rozumí: provádění činností směřujících ke zpomalení fyzického opotřebení a oddálení oprav předmětu nájmu, tzn. zejména úklid (čištění), malování (zdí), natírání (oken, dveří atd.), revize (elektro, plynu, atd.), dále drobné opravy (zámečnické, sklenářské, truhlářské, zdravotní instalace a elektroinstalace),
- f) řádně a včas platit nájemné dle čl. IV. této smlouvy,
- g) na žádost pronajímatele, resp. správce, umožnit v nezbytném rozsahu prohlídku a revizi předmětu nájmu, jakož i přístup k i do předmětu nájmu za účelem kontroly, stavu a způsobu užívání,
- h) plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovu na základě právních předpisů a úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení,
- i) bezodkladně hlásit pronajímateli, resp. správci, všechny vady vážnějšího charakteru, změny a okolnosti na předmětu nájmu, které by mohly způsobit pronajímateli škodu,
- j) v předmětu nájmu dodržovat hlukové limity dle platné právní úpravy a noční klid,
- k) na předmětu nájmu plnit povinnosti původce odpadů, dle ust. § 16 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění. Nejpozději do 3 dnů po nabytí účinnosti této smlouvy smluvně zajistit nakládání s odpady (sběrná nádoba na směsný komunální odpad, separační sběrné nádoby na jednotlivé komodity, které při provozu živnostenské činnosti vznikají, pokud není původce odpadů na základě písemné smlouvy zapojen do systému organizovanému HMP aj.), udržovat čistotu kolem místa nájmu cca 2 m všemi směry,
- l) při skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat/odevzdat pronajímateli, resp. správci, ve stavu v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. O předání předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol, ve kterém bude uveden zejména popis předmětu nájmu, jeho aktuální stav, popř. vady.

4. Nájemce je povinen:

- a) pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda, příp. odstranit veškeré vady na předmětu nájmu, které způsobil nájemce, jeho zaměstnanci nebo ostatní osoby prodlévající v předmětu nájmu se souhlasem nájemce, popř. nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu,
- b) umožnit pronajímateli, resp. správci, vstup do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jeho užívání, provedení potřebné opravy nebo údržby předmětu nájmu, apod. Je-li nezbytné zabránit škodě (např. havárie, požáru na předmětu nájmu apod.), ke vstupu je pronajímatel, resp. správce, oprávněn i v nepřítomnosti nájemce.

5. Nájemce nesmí zříditi třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo, podnájem, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že bude nájemce žádat o souhlas ke zřízení užívacího práva, předloží pronajímateli v jednom výtisku podnájemní smlouvu. Úhrada za užívací právo přitom nebude převyšovat nájemné.

6. Nájemce je oprávněn:

- a) provádět daňové i účetní odpisy investičních prostředků vložených do pronajatých prostor v souladu s předchozími odstavci po celou dobu trvání této smlouvy, přičemž se pronajímatel zavazuje, že o

investiční prostředky vložené do technického zhodnocení nezvýší vstupní cenu pronajatého majetku.

- b) umístit označení provozovny (vývěsní štít) pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele nebo zástupce SVJ, ve kterém se předmět nájmu nachází.
7. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a rozhodnutí příslušného stavebního úřadu nesmí nájemce na předmětu nájmu provádět změny, nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné stavební a ostatní úpravy, opravy přesahující rámec běžné údržby, především pokud překračují stav předání nebo se od něj jinak odchylují. Takové změny na předmětu nájmu, stavební či jiné úpravy či opravy přesahující rámec běžné údržby provádí nájemce na svůj náklad. Provede-li nájemce jakoukoliv změnu na předmětu nájmu, stavební či ostatní úpravy, opravy přesahující rámec běžné údržby, a to bez souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději při skončení nájmu, neučiní-li tak, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu uvést do původního stavu na náklady nájemce.
8. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že nebude nárokovat na pronajímatele úhradu nákladů, které vloží do předmětu nájmu. Nájemce souhlasí, že mu nevzniká vůči pronajímateli žádný nárok na úhradu výše uvedených nákladů ani jejich částí.
9. Nepředá-li nájemce při ukončení nájmu vyklizený předmět nájmu pronajímateli dle odst. 3 písm. l) tohoto článku, je pronajímatel oprávněn překonat překážky bránící vstupu do předmětu nájmu a vstoupit zde za přítomnosti notáře či exekutora, který o tom napíše zápis. Předmět nájmu je poté pronajímatel oprávněn vyklidit na náklady a nebezpečí nájemce a věci na předmětu nájmu se nacházející uskladnit. O místě uskladnění zašle pronajímatel nájemci písemné oznámení s tím, že nájemce je povinen si uskladněné věci převzít nejpozději do 10 pracovních dnů od obdržení příslušného oznámení o uskladnění. Nepřevezme-li nájemce věci v uvedené lhůtě, je pronajímatel oprávněn uskladněné věci prodat. Výtěžek z prodeje bude po započtení pohledávek pronajímatele vůči nájemci poukázán nájemci bez zbytečného prodlení. Pro odstranění jakýchkoliv pochybností nájemce prohlašuje, že jakékoliv věci nacházející se ke dni skončení této nájemní smlouvy v předmětu nájmu, jsou ve vlastnictví nájemce.

VII.

Výpověď smlouvy a skončení nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká:
- a. uplynutím sjednané doby nájmu,
 - b. výpovědí nájemní smlouvy ze strany nájemce i před uplynutím sjednané doby z důvodu:
 - i. ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen,
 - ii. přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - iii. porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
 - c. výpovědí nájemní smlouvy ze strany pronajímatele i před uplynutím sjednané doby z důvodu:

- i. má-li být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
 - ii. porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že
 1. přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ust. § 2305 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, nebo
 2. je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.
2. Výpovědní doba je tříměsíční.
 3. Výpovědní lhůty počínají běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
 4. Výpověď bude druhé smluvní straně doručena do vlastních rukou na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, případně na jinou adresu oznámenou dle odst. 5 věty druhé.
 5. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu pronajímatele nebo nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy některého z účastníků smlouvy, je povinen tento účastník neprodleně písemně oznámit druhému účastníkovi tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty. (Výpověď, písemnost, výzva, oznámení, to vše pro účel úpravy doručování dále jen jako „zásilka“.)
 6. Nebyl-li pronajímatel nebo nájemce na adrese uvedené v této smlouvě případně na jiné adrese oznámené dle odst. 5 věty druhé zastižen, nebo v případě, že si zásilku odmítne převzít, a jedná-li se o zásilku doručovanou do vlastních rukou, zásilka se prostřednictvím poštovního doručovatele uloží na poště a o uložení se adresát uvědomí vhozením oznámení o uložení takové zásilky do jeho poštovní schránky, které provede poštovní doručovatel. Nevyzvedne-li si adresát takovou zásilku do deseti kalendářních dnů od jejího uložení na poště, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se účastník o doručení nedozvěděl.
 7. V případě zásilek, které se nedoručují do vlastních rukou, vhodí poštovní doručovatel zásilku do poštovní schránky adresáta na adrese uvedené v této smlouvě, případně na jiné adrese, oznámené dle odst. 5 věty druhé. Vhozením uvedené zásilky do poštovní schránky adresáta se zásilka považuje za doručenou.

VIII. Smluvní pokuty

1. Za porušení níže uvedených smluvních povinností je nájemce povinen zaplatit pronajímateli tyto smluvní pokuty:
 - a) za užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu dle čl. II. této smlouvy smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč (slovy: tisíc korun českých), a to za každý i jen započatý den, v němž bude toto porušení povinností trvat,
 - b) v případě, že nájemce při skončení nájmu nepředá pronajímateli vyklizený předmět nájmu, a to nejpozději ke dni skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z měsíčního nájemného za každý i jen započatý den prodlení se splněním této povinnosti, a to do dne protokolárního předání předmětu nájmu,

- c) v případě, že nájemné nebude řádně zapláceno do 15dnů ode dne termínu splatnosti, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i jen započatý den prodlení, minimálně však 300,- Kč (slovy: třístakorun českých),
 - d) za nedodržení každé další podmínky stanovené touto smlouvou 1000,- Kč (slovy tisíc korun českých) za každý den, v němž bude toto porušení trvat,
 - e) za porušení povinnosti oznámit místo doručování korespondence podle čl. VII. odst. 5 věty druhé je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč (slovy: sto korun českých) za každý i jen započatý den prodlení se splněním této povinnosti, v němž bude toto prodlení trvat.
2. Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě se nijak nedotýkají nároků pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci a lze je požadovat kumulativně.

IX.

Závěrečná ujednání

1. Oběma smluvními stranami bylo sjednáno, že nájemci po skončení nájmu nenáleží nárok na poskytnutí jakékoliv náhrady za finanční prostředky vložené do realizace jakýchkoliv změn předmětu nájmu, tedy ani nárok na úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu.
2. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
3. Majetkové sankce sjednané v této smlouvě se nijak netýkají nároků pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci.
4. Nájemce byl seznámen s tím, že předmět nájmu není hlídán a pojištěn. Na vzniklé škody se nevztahuje § 2945 občanského zákoníku, v platném znění, nájemce uplatní příp. pojistné plnění v rámci svého vlastního pojištění.
5. S výjimkou věcí uvedených v této smlouvě se nájemce obrací v ostatním na správce.
6. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich částí.
7. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran formou písemných dodatků k této smlouvě, podepsaných oběma smluvními stranami, nebo formou písemných oznámení pronajímatele nájemci týkajících se nájemného k této smlouvě dle čl. IV. odst. 3 této smlouvy.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti dnem 01.05.2015.

9. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES), která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu.
10. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za důvěrné a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
11. Tato smlouva byla vyhotovena v 5 stejnopisech o 8 stranách textu a 1 příloze, z nichž nájemce obdrží 1 stejnopis a pronajímatel, resp. správce, obdrží 4 stejnopisy.
12. Účastníci smlouvy výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetli, že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní, nebo za nápadně nevýhodných podmínek.


Přílohy : příloha č. 1 – situační plánec předmětu nájmu

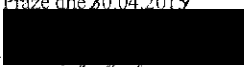

V Praze dne 30.04.2015

V Praze dne 30.04.2015

Za pronajímatele:

Za nájemce:


 Mgr. Aleš Čejnar
 vedoucí OM ÚMČ Praha 15
 na základě pověření k podpisu této
 smlouvy dle usnesení
 Rady MČ Praha 15 R-245 ze dne

Městská část Praha 15 Doložka dle § 43 zákona č. 131/2000Sb. o hlavním městě Praze Osvědčuji, že tato listina byla a) zveřejněna na úřední desce Úřadu městské části b) schválena usnesením rady č. R-245 ze dne 22.04. 2015 c) -schválena usnesením zastupitelstvá	
V Praze dne 30.04.2015  Pověřený člen zastupitelstva	V Praze dne 30.04.2015  Pověřený člen zastupitelstva