

Smlouva o nájmu nebytových prostor
uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb., v platném znění,
dle usnesení Rady MČ Praha 4 č. 15R-634/2001 ze dne 25.7.2001

I. Smluvní strany

Městská část Praha 4
se sídlem Táborská 350, Praha 4
zastoupená Ing. Zdeňkem Hovorkou, starostou
IČO: 063584
bank. spojení: [REDAKCE]
č. účtu: [REDAKCE]
(dále jen pronajímatel)

a

KADERNICKÝ SERVIS, spol. s r.o.
se sídlem Praha 1, Václavské nám. 819/43
jednající jednatelem Tomášem Kohoutem
IČO: 26463857
bank. spojení: [REDAKCE]
č. účtu: [REDAKCE]
(dále jen nájemce)

II. Úvodní ustanovení

2.1. Pronajímatel je vlastníkem domu č.p. 1081, č. or. 1, ul. Rabasova v Praze 4 k.ú. Krč, v němž se nacházejí nebytové prostory, které jsou předmětem této smlouvy.

2.2. Předmětná nemovitost přešla na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí do vlastnictví obce hl. města Prahy a dle § 19 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze byla svěřena městské části Praha 4.

III. Předmět nájmu

3.1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory o celkové výměře 356 m², z toho v suterénu o výměře 159 m², přízemí o výměře 117 m² a v 1. patře o výměře 80 m², vše v nemovitosti, uvedené v č. 2.1. smlouvy, vyznačené v plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

3.2. Nájemce je oprávněn užívat jako přístupové cesty do pronajatého prostoru společné prostory domu.

3.3. Nájemce dokládá oprávnění k vykonávané činnosti výpisem z obchodního rejstříku č.j. 102620/2001 ze dne 2.7.2001. Přílohou č. 2 této smlouvy je kopie tohoto výpisu z obchodního rejstříku.

IV. Účel nájmu

4.1. Nebytové prostory jsou pronajímány jako kadeřnické studio a středisko poradenství spojené s prodejem profesionálních přípravků na vlasy.

V. Doba nájmu

5.1. Nájem nebytových prostor je sjednán na dobu neurčitou, s účinností ode dne 1.8.2001.

5.2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami pořízen písemný protokol, podepsaný zástupci smluvních stran, který se stane nedílnou součástí této smlouvy.

VI. Práva a povinnosti pronajímatele

6.1. Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat pronajaté prostory v souladu s účelem nájmu.

6.2. Pronajímatel je oprávněn zasahovat do pronajatých prostor, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí domu a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět.

6.3. Pronajímatel je oprávněn podle svého uvážení provádět kontroly dodržování povinností nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pověřených pracovníků.

6.4. Pronajímatel neodpovídá nájemci za dodávky služeb, které si zajistí nájemce smluvně přímo s jednotlivými dodavateli.

VII. Práva a povinnosti nájemce

7.1. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor a v tomto stavu je přebírá, což stvrzuje podpisem této smlouvy.

7.2. Nájemce je oprávněn umístit v pronajatém prostoru své zařízení elektronického střežení pod jeho výlučnou kontrolou s napojením na PCO, jakož i technické vybavení i speciální kusy nábytku při dodržení platných norem a kolaudačního rozhodnutí. Pronajímatel však neručí za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce. Pronajímatel není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy.

7.3. Nájemce je povinen pronajatý prostor, jakož i společné prostory v domě užívat pouze ke smluvenému účelu, a to způsobem obvyklým a povaze místnosti přiměřeným, při dodržování veškerých právních i jiných předpisů, zejména požárních, bezpečnostních a hygienických. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce.

7.4. Nájemce je povinen provádět kontroly pronajatého prostoru z hlediska požární ochrany a prevence, bezpečnosti práce, jakož i další.

7.5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na potřebu větších oprav a nájemce je povinen umožnit jejich provedení. V případě, že tak neučiní, nese odpovědnost za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel je oprávněn posoudit potřebu opravy.

7.6. Nájemce je povinen zajistit řádné zabezpečení pronajatého nebytového prostoru.

7.7. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a v rámci toho zabezpečovat na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu. Drobnými opravami a běžnou údržbou předmětu nájmu se analogicky k ustanovení nařízení vlády č. 258/1995 Sb. rozumí:

- a) drobné opravy: zejména opravy podlah, podlahových krytin, výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů včetně elektrických zámků, výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, opravy misících baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, infrazářičů, vařičů, kuchyňských linek, vestavěných a přídavných skříní a dále opravy kamen a kotlů na etážové topení.
- b) běžná údržba: zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů shora uvedených, dále pak malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin a obkladů stěn, pravidelné prohlídky a čištění předmětů vnitřního vybavení předmětu nájmu a vnitřní nátěry.

7.8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět úpravy pronajatého prostoru, které vyžadují stavební povolení či podléhají ohlášení stavebnímu úřadu.

Nájemce se zavazuje, že v případě potřeby jakýchkoliv úprav předmětu nájmu nad rámec drobných oprav a běžné údržby dle čl. 7.7. smlouvy o nájmu požádá předem písemně pronajímatele o souhlas s provedením těchto změn. Forma úhrady nákladů na provedení úprav předmětu nájmu bude předmětem písemného dodatku k této nájemní smlouvě.

Nájemce je povinen v každém jednotlivém případě porušení této povinnosti uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč, a to do třiceti dnů od dne, kdy k porušení povinnosti došlo.

7.9. Nájemce je oprávněn přenechat pronajatý nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu třetím osobám, tj. zejména fyzickým osobám, právnickým či sdružením fyzických či právnických osob, jen s předchozím písemným souhlasem Rady Městské části Praha 4.

7.10. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody v pronajatém prostoru způsobené nájemcem, jeho zaměstnanci či osobami, které za ním přicházejí. Nájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod. a ihned vyrozumět o provedených opatřeních pronajímatele.

7.11. Nájemce je povinen hradit cenu nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě.

7.12. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů (včetně výtahu) a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení umístěných v pronajatých prostorách ve smyslu platných právních předpisů, včetně vybavení provozovny hasicími přístroji. Nájemce je povinen dbát na to, aby spotřebiče, stroje a přístroje byly obsluhovány odborně zaškolenou

obsluhou a užívány tak, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či jiné škodě z nevhodné manipulace.

VIII. Cena nájmu

8.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání předmět nájmu za dohodnuté smluvní nájemné za nebytové prostory v celkové roční výši 181.800,-Kč (slovy jednoosmdesátjedentisícosmset korun českých).

Čtvrtletní cena nájmu činí 45.450,- Kč.

8.2. S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že výše nájemného bude každoročně zvyšována podle oficiálně vyhlášené míry inflace Českým statistickým úřadem. Takto stanovené nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce. Nájemné bude takto přehodnoceno vždy jednou ročně, s účinností od 1.1. běžného roku, a to ozuámením zaslaným nájemci nejpozději do 31.5. běžného roku, s čímž nájemce souhlasí.

8.3. Umístění reklamy mimo výkladní skříň bude v případě zájmu nájemce sjednáno zvláštní smlouvou, ve které bude stanovena cena v závislosti na velikosti, způsobu provedení, umístění reklamy apod. Tato smlouva může být uzavřena pouze s písemným souhlasem ÚMČ Praha 4 – OŽP, event. OÚR Magistrátu hl. m. Prahy.

8.4. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit všechny ostatní platby, spojené s užíváním předmětu nájmu, a to ve výši čtvrtletních zálohových plateb s lhůtou splatnosti uvedenou v čl. 8.6. této smlouvy:

| | |
|---|--------------|
| • roční záloha na úklid společných prostor domu | 2.200,- Kč |
| • roční záloha na dodávku tepla a teplé vody | 135.000,- Kč |
| • roční záloha na vodné a stočné | 12.000,- Kč |
| • roční záloha na odvoz pevného domovního odpadu | 1.200,- Kč |
| • roční záloha na osvětlení společných prostor domu | 100,- Kč |

zálohové roční platby celkem 150.500,-Kč

zálohové platby čtvrtletní 37.625,- Kč

Nájemné nezahrnuje úhradu nákladů na el. energii spotřebovanou nájemcem v pronajatých prostorách. Dodávka elektrické energie pro pronajatý nebytový prostor je řešena samostatným ujednáním mezi nájemcem a dodavatelem energie do předmětu nájmu.

8.5. Cena nájmu je splatná čtvrtletně, vždy do 10. dne prostředního měsíce daného čtvrtletí v čtvrtletní výši sjednané ceny ročního nájmu, na účet pronajímatele č. [REDAKCE] [REDAKCE], VS [REDAKCE], KS [REDAKCE] vedený u [REDAKCE]. Alikvotní část nájemného za měsíce srpen a září 2001 v celkové výši 30.300,-Kč je nájemce povinen uhradit nejpozději do 10.9.2001.

8.6. Cena služeb je splatná čtvrtletně, a to ve výši jedné čtvrtiny sjednané platby roční, vždy do 10. dne prostředního měsíce daného čtvrtletí, na účet pronajímatele, č. [REDAKCE] [REDAKCE], VS [REDAKCE], KS [REDAKCE] vedený u [REDAKCE].

.....

.....

Alikvotní část záloh za měsíce srpen a září 2001 v celkové výši 25.083,-Kč je nájemce povinen uhradit nejpozději do 10.9.2001.

8.7. Pro účely této smlouvy se za den úhrady považuje den připsání sjednané ceny nájmu a ceny služeb na účet pronajímatele.

8.8. Vyúčtování zálohových plateb dle skutečných nákladů na ně vynaložených bude provedeno pronajímatelem vždy jednou ročně, nejpozději do 31.8. běžného roku za období roku předcházejícího. Případný přeplatek či nedoplatek je splatný do 10 dnů ode dne, kdy nájemce převezme vyúčtování. Výše zálohových plateb služeb mohou být upravovány v případě změn cenových a jiných skutečností rozhodných pro jejich výši nebo spolu s předkládaným vyúčtováním služeb oznámením zaslaným nájemci.

8.9. V případě nesplnění povinnosti platit nájemné nebo služby řádně a včas je smluvními stranami sjednána smluvní pokuta ve výši 0,1% z ročního předpisu nájmu, kterou pronajímatel může uplatnit za každý započatý kalendářní den prodlení s tím, že právo pronajímatele na náhradu škody zůstává nedotčeno.

IX. Zánik nájmu

9.1. Smluvní vztah zaniká:

- a) dohodou smluvních stran
- b) výpovědí

9.2. Nájemní poměr mohou obě smluvní strany kdykoli písemně vypovědět bez uvedení důvodů, s tříměsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

9.3. Pro případ, že nájemce nedodrží účel nájmu, neplatí řádně nebo včas sjednané nájemné či zálohové platby služeb, pronajímá najaté prostory nebo jejich část třetím osobám bez předchozího souhlasu pronajímatele, může pronajímatel tuto smlouvu vypovědět, a to v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

9.4. Nájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený pronajatý prostor pronajímateli ke dni skončení nájemního poměru ve stavu, v jakém ho převzal, popř. v jakém byl kolaudován, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, jinak se sjednává smluvní pokuta ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení až do vyklizení, aniž je dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

Nájemce souhlasí s tím, že v případě, že ani ve lhůtě 10 dnů od uplynutí výpovědní lhůty nepředá pronajímateli vyklizený předmět nájmu, pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a protokolárně ho převzít při respektování ustanovení občanského zákoníku o svépomoci. Tímto není dotčeno právo pronajímatele na úhradu smluvní pokuty, náhrady škody a dalších souvisejících nákladů.

9.5. Písemnosti mezi stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou (zejména odstoupení od smlouvy či výpověď), se doručují do vlastních rukou. Povinnost smluvní strany doručit písemnost do

vlastních rukou druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil, nebo přijetí písemnosti odmítl.

X. Ostatní ustanovení

10.1. Nájemce stvrzuje svým podpisem, že je seznámen s požárně nebezpečnými místy, s obsahem požárních poplachových směrnic, s umístěním hasicích přístrojů a požárními únikovými cestami, jakož i ohlašovacími požáry.

10.2. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran, formou písemného dodatku k této smlouvě.

10.3. Nájemce se zavazuje pronajatý prostor zprovoznit nejpozději do 3 měsíců ode dne účinnosti smluvního vztahu, pokud nebude usnesením R MČ Praha 4 stanoveno jinak.

10.4. Tato smlouva je sepsána v 6 stejnopisech, přičemž pronajímatel obdrží čtyři a nájemce dva výtisky.

10.5. Vztahy, výslovně neupravené touto smlouvou, se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., v platném znění, občanským zákoníkem, jakož i dalšími obecně závaznými právními předpisy.

10.6. Tato smlouva je sepsána určitě, srozumitelně, svobodně, vážně a volně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což smluvní strany stvrzují svými podpisy.

10.7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

V Praze dne 1.8.2001

V Praze dne 27.7.2001

za pronajímatele:
Ing. Zdeněk Hovorka
starosta Městské části Praha 4

za nájemce:
Tomáš Kohout
KADERNICKÝ SERVIS, spol. s r.o.

Níže podepsaní členové Zastupitelstva městské části Praha 4, pověřeni usnesením Zastupitelstva městské části Praha 4 č. 12Z-3/2000 ze dne 29. listopadu 2000, potvrzují, že jsou v případě tohoto právního úkonu splněny podmínky uvedené v ustanovení § 43 zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze.

V Praze dne 1.8.2001

člen Zastupitelstva
městské části Praha 4

člen Zastupitelstva
městské části Praha 4