

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

Městská část Praha – Benice

Květnového povstání 21, 103 00 Praha 10 - Benice

IČO: 240052, není plátce DPH

zastoupená starostkou Ing. Hanou Karasovou

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

KM Elektro Trans EU s.r.o.,

adresa: Vlkova 532/8, Žižkov, 130 00 Praha 3

vedený u Městského soudu v Praze, spisová značka C 368095

IČ: 17197350

zastoupený jednatelem společnosti MYKHAYLO KHUDA

dále jen „**nájemce**“

(společně jen „*Smluvní strany*“)

uzavírají ve smyslu ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*občanský zákoník*“) tuto

Smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání na dobu určitou

(dále jen „*nájemní smlouva*“ nebo „*Smlouva*“)

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že má do své správy svěřeny následující nemovité věci, které jsou ve výlučném vlastnictví hl.m. Prahy
 - a) pozemek parc. č. 143/2, o evidované výměře 270 m², zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Benice, jehož součástí je stavba čp. 81 – objekt občanské vybavenosti,

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrálního pracoviště Praha na LV č. 234.

2. Předmětem Smlouvy je nájem prostor uvedených v odst. 1. tohoto článku.
3. Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci k dočasnému užívání prostory uvedené v odstavci 1., vyjma místnosti ve stavbě čp. 81 označené č. 0.05 o ploše 22,5 m² dle Přílohy č. 1 – Tabulka místností (dále jen jako „*Předmět nájmu*“).
4. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel místnost označenou č. 0.05 o ploše 22,5 m² ve stavbě čp. 81 užívá sám, případně pronajme dalším osobám.
5. Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou jsou i movité věci vymezené v Příloze č. 2 – Předávací protokol, o kterých pronajímatel prohlašuje, že jsou v jeho výlučné správě ve vlastnictví hl.m. Prahy.
6. Smluvní strany se dohodly, že nájem nebude zapsán do katastru nemovitostí.

II.

Účel nájmu a způsob užívání

1. Pronajímatel přenechává Nájemci Předmět nájmu pro účely skladování zboží Nájemce a jako příležitostnou prodejnu pro e-shop s bílou technikou (domácí spotřebiče). Nájemce předpokládá provozní dobu od 9-18 h, zavážení skladu/prodejnky cca 1x týdně a počet návštěvníků v prodejně odhaduje na cca 5 zákazníků týdně.
2. Změna účelu užívání Předmětu nájmu vyžaduje výslovný a předcházející písemný souhlas Pronajímatele.
3. Pronajímatel nepřebírá odpovědnost za vhodnost Předmětu nájmu nebo za ostatní vlastnosti Předmětu nájmu, které nejsou výslovně přislíbené v této Smlouvě. Pronajímatel je oprávněn vyjádřit svůj nesouhlas s vybavením Předmětu nájmu, názvem, reklamou, nebudou-li tyto v souladu s obecně závaznými právními předpisy a rozhodnutím správních a soudních orgánů.

III.

Doba nájmu

1. Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání se sjednává na dobu určitou **od 1.10. 2024 do 30.9. 2025.**
2. V případě zájmu některé ze smluvních stran o prodloužení doby nájmu, oznámí smluvní strana tento zájem druhé smluvní straně nejpozději tři měsíce před skončením doby nájmu dle této nájemní smlouvy. Prodloužení nájemní smlouvy je možné pouze písemně formou dodatku.
3. Tuto Smlouvu a nájemní vztah jí založený lze ukončit dohodou Smluvních stran nebo výpovědí z důvodů výslovně stanovených touto Smlouvou nebo zákonem.
4. Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že:
 - a) ztratí z důvodu, jehož vzniku nemohl při vynaložení obvyklé péče zamezit, způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Předmět nájmu najal,

- b) Pronajímatel přes písemnou výzvu porušuje hrubě své povinnosti vyplývající z této Smlouvy nebo neodstraní protiprávní stav.
5. Pronajímatel má právo po předchozím písemném upozornění se stanovením lhůty k nápravě ne kratší než tři pracovní dny tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, v případě, že
- a) Nájemce je po dobu delší než 30 dní v prodlení s placením nájemného,
- b) Nájemce nedodrží noční klid v době od 22 do 7 h,
- c) Nájemce porušuje své povinnosti závažným způsobem.
6. Výpověď podle odstavců 4. a 5. musí být písemná, musí obsahovat důvod a musí být doručena druhé Smluvní straně na adresu Smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo datovou schránkou.
7. V případě, že Nájemce nevyklidí Předmět nájmu při skončení nájmu do 15 dnů, je Pronajímatel oprávněn vyklidit jej a věci nacházející se v Předmětu nájmu uskladnit na náklady a nebezpečí Nájemce. V případě prodlení má Pronajímatel dále právo na smluvní pokutu ve výši 1000 Kč za každý započatý den prodlení. Toto ustanovení tohoto článku Smlouvy je platné a účinné i po skončení nájemního vztahu dle této Smlouvy.
8. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci § 2230 občanského zákoníku.

IV. Nájemné

1. Měsíční nájemné činí:
- **19.500 Kč** (slovy: *devatenácttisícpětset korun českých*)
2. Měsíční záloha na vodné a stočné činí:
- **1.000 Kč** (slovy: *jedentisíc korun českých*)
3. Uhrazené zálohy na dodávky vody budou vyúčtovány na základě doručených faktur od příslušného dodavatele a skutečné spotřeby dle odečtu vodoměru (samostatného pro předmět nájmu), a to minimálně 1x ročně.
4. Měsíční nájemné spolu s měsíční zálohou na dodávky vody hradí nájemce pronajímateli bankovním převodem příslušné částky na účet pronajímatele vedený u **České spořitelny, č. ú. 9021-2000722379/0800**, a to vždy nejpozději **do 5. dne příslušného měsíce**, nebo úhradou v hotovosti v podatelně úřadu. Za den splnění platebního závazku nájemce se považuje den, ke kterému byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
5. Nájemce je povinen hradit cenu ostatních služeb souvisejících s nájemním vztahem a to za dodávky elektrické energie, odvoz odpadků a dalších, na základě vlastních smluv s dodavateli.
6. Smluvní strany se dohodly na složení bezúročné kauce ve výši **19.500 Kč** (slovy: *devatenácttisícpětset korun českých*), která bude vrácena po skončení pronájmu, pokud budou splněny veškeré podmínky této smlouvy a nedojde-li k opotřebení nad rámec běžného používání.

7. V případě prodlení nájemce s placením nájemného a záloh na dodávky vody je povinen pronajímateli zaplatit úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
8. Pokud bude nájemce v prodlení s úhradou nájemného více jak 30 dní, má pronajímatel právo vystěhovat nájemce na jeho náklady a ponechat si předem přijaté nájemné a kauci.
9. Cena za pronájem se může každý následující rok zvyšovat o celou, úředně vyhlášenou míru inflace ústředními orgány ČR (MF ČR, ČSÚ). Výše Nájemného bude změněna na základě písemného oznámení Pronajímatele zaslaného na adresu sídla Nájemce uvedenou v obchodní rejstříku u Nájemce.

V.

Práva a povinnosti Pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat Předmět nájmu nejpozději do **1. 10. 2024**, a to ve stavu způsobilém k Předmětu nájmu. O převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu, vybavení, stavu elektroměru, počtu předaných klíčů atd. bude vyhotoven Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, který bude Přílohou č. 2 a stane nedílnou součástí této Smlouvy.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této Smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.
3. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni po předchozím ohlášení vstoupit do Předmětu nájmu spolu s Nájemcem, aby se přesvědčil o stavu svého majetku a dodržování podmínek této smlouvy tak, aby nebyla závažně omezena činnost provozovaná Nájemcem. Současně je Pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu této smlouvy ve výjimečných případech bez doprovodu Nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost.
4. Pronajímatel má právo přístupu k místnosti označené 0.05 (dle Přílohy č. 1 – Tabulka místností) přes pozemek parc. č. 143/3 a vykládací rampu označenou 0.06 bez omezení a bez nutnosti ohlášení.
5. Pronajímatel neodpovídá za majetek nájemce.
6. V případě stavebních úprav předmětu nájmu je třeba přecházející písemný souhlas Pronajímatele.

VI.

Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor včetně předaných movitých věcí v rozsahu a k účelu dle této Smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje hradit náklady na dodávky všech medií, služeb a revizí spojených s předmětem nájmu. A to zejména dodávky vody, stočné, elektrické energie, odvoz odpadu apod. Za tímto účelem uzavře Nájemce s příslušnými dodavateli smlouvy o dodávkách.

4. Nájemce bere na vědomí, že je připravovaná revitalizace benické návsi, což bude znamenat omezení dostupnosti pronajímaného objektu a stavební práce v jeho bezprostřední blízkosti. Součástí revitalizace je i vybudování průjezdné komunikace přes nynější dvůr na pozemku parc. č. 143/3, k. ú. Benice. Nájemce prohlašuje, že je tato omezení po nezbytnou dobu připraven strpět a nebude jim jakkoli bránit.
5. Podnajmout Předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě může Nájemce jen s výslovným předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
6. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem.
7. Nájemce je povinen udržovat Předmět nájmu v řádném stavu a hradit náklady spojené s obvyklou údržbou. Nájemce je povinen provádět pravidelně kontrolu stavu Předmětu nájmu a jeho součástí a příslušenství z hlediska protipožární prevence a v souladu s pravidelnými kontrolami určenými obecně závaznými předpisy, z hlediska bezpečnosti práce, dodržování hygienických předpisů, jakož i dodržování právních předpisů zajišťujících ochranu životního prostředí. V případě porušení těchto předpisů a norem se zavazuje uhradit veškeré sankce a pokuty uložené správními orgány, a to bez ohledu na to, zda sankce či pokuta bude uložena z výše uvedeného titulu Nájemci či Pronajímateli.
8. Nájemce odpovídá Pronajímateli za škody, které způsobí na Předmětu nájmu on, jeho pracovníci, dodavatelé, osoby s ním spolupracující, či jiné osoby, které budou na Předmětu nájmu s vědomím Nájemce.
9. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly na Předmětu nájmu, a to jak zapříčiněné Nájemcem, tak i bez jeho vlivu a vůle, současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav nad rámec obvyklého udržování, které má Pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Pokud tak Nájemce neučiní, odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností Pronajímateli vznikla.
10. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednat tak, aby svou činností nerušil nebo rušil pouze v nezbytné míře obyvatele sousedních nemovitostí.
11. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář a v Předmětu nájmu zajistí na své náklady běžný úklid.
12. Nájemce musí písemně požádat Pronajímatele o předchozí souhlas, chce-li provádět změny v Předmětu nájmu či na předaných movitých věcech.
13. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele v Předmětu nájmu provádět stavební úpravy. Součástí souhlasu je i položková specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložena v žádosti Nájemce. Souhlas vyžadují i pevné instalace jakýchkoli zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního i dalšího vedení. Takové stavební úpravy hradí vždy Nájemce. Po skončení nájemního vztahu je Nájemce povinen tyto stavení úpravy odstranit, nedohodne-li se s Pronajímatelem jinak. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které vzniknou přímo či nepřímo v souvislosti s jím prováděnými stavebními opatřeními.
14. Při skončení nájmu má nájemce povinnost vrátit Pronajímateli předmět pronájmu ve stavu, který odpovídá stavu, ve kterém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení najatého majetku po dobu, kdy nájem trval.

15. Nájemce je povinen udržovat Předmět nájmu k účelu nájmu vymezeném v čl. II. v provozuschopném stavu. Za tímto účelem je povinen provádět na vlastní náklady a v potřebných termínech revize, údržbové a opravné práce a o prováděných opravách a údržbách vést písemný záznam. Kopie těchto zpráv bude neprodleně předávat pronajímateli.
16. Za náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem se rozumí náklady na opravy do výše 5 000,- Kč bez DPH na jednotkovou opravu.
17. Umístění reklamního štítu či jiného reklamního zařízení na Předmětu nájmu bude podléhat písemnému souhlasu Pronajímatele, a to po předložení výtvarného řešení a umístění.
18. Nájemce je povinen uzavřít a udržovat v platnosti na své náklady pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám výkonem své činnosti.
19. Nájemce bere na vědomí, že uvedený prostor není vytápěn. Nájemce je odpovědný za to, že v zimním období nebudou poškozeny vodovodní rozvody vlivem mrazu. Situaci lze řešit
 - a) vypuštěním vody z potrubí
 - b) nebo udržováním dostatečné teploty instalováním zdroje tepla (v případě nutnosti stavebních úprav, předloží nájemce návrh pronajímateli ke schválení).
20. Porušení povinností Nájemce uvedených v odstavcích 1. až 7. a 12. se považuje za porušení povinností závažným způsobem.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Záměr pronájmu dle této smlouvy byl řádně zveřejněn na úřední desce městské části Praha – Benice.
2. Pokud není v této Smlouvě stanoveno jinak, řídí se v ostatním tento nájemní vztah ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Za doručenou se dle této Smlouvy považuje i písemnost, kterou druhá Smluvní strana odmítla přijmout, nebo která byla uložena k vyzvednutí držitelem poštovní licence, avšak druhá Smluvní strana si ji nepřevzala, jakož i písemnost, kterou se nepodaří doručit na poslední známou adresu druhé Smluvní strany. Dnem doručení je pak den, kdy se písemnost vrátila zpět odesílateli.
4. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou Smluvních stran a účinnosti dnem 1.10.2024.
5. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech. Každá Smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení stejnopisu. Každý stejnopis má platnost originálu.
6. Nedílnou součástí této smlouvy je:
 - a) Příloha č. 1 – Tabulka místností
 - b) Příloha č. 2 – Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu podle čl. I.
7. Svým vlastnoručním podpisem pod touto Smlouvou obě Smluvní strany stvrzují, že obsahu Smlouvy porozuměly a souhlasí s ním, a že tento odpovídá jejich svobodné vůli. Dále stvrzují, že tato Smlouva nebyla učiněna v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, ani žádným jiným způsobem vynucena.

8. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění Smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) zajistí Pronajímatel.
9. Jakékoliv změny, doplňky nebo dodatky k této Smlouvě mohou být učiněny pouze písemnou formou, a to po předchozím vzájemném projednání a následném podpisu obou Smluvních stran, takto se pak tyto stávají nedílnou součástí této Smlouvy.
10. Nájemce není oprávněn práva a povinnosti z této Smlouvy převést na právního nástupce.

Poznámka:

Ke dni podpisu smlouvy bylo uhrazeno

• kauce ve výši	19 500 Kč
• nájemné na říjen	19 500 Kč
• záloha na vodu – říjen	<u>1 000 Kč</u>
Celkem	40 000 Kč

.....

.....

.....

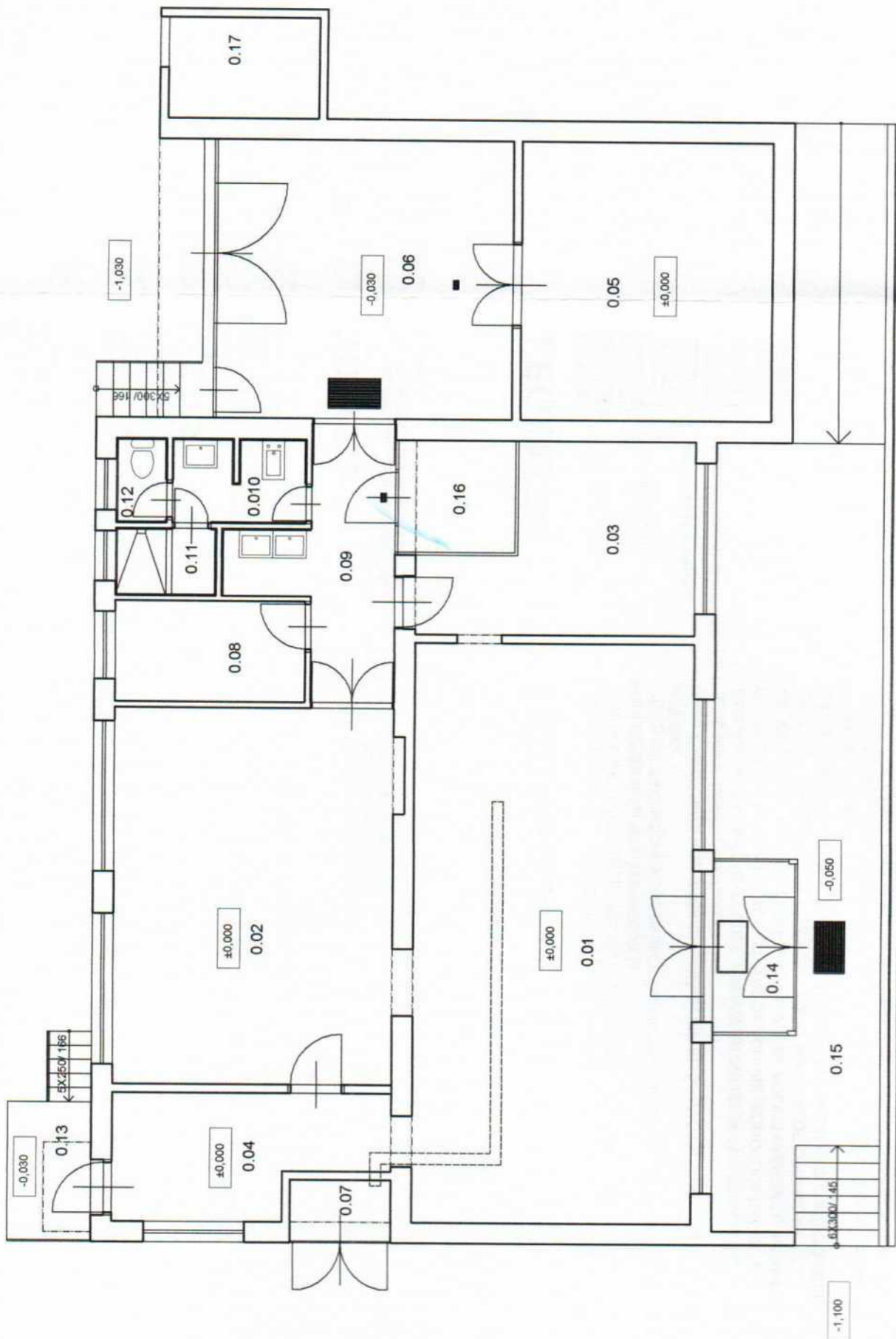
.....

V Praze dne

V Praze dne

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce



TABULKA MÍSTNOSTÍ			
ČÍSLO	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCH A m ²	PODLAHA
0.01	PRODEJNA	53	KERAM.DLAŽBA
0.02	SKLAD POTRAVIN	34	TERAS.DLAŽBA
0.03	SKLAD DROGERIE	14	TERAS.DLAŽBA
0.04	SKLAD ZELENINY	10	TERAS.DLAŽBA
0.05	SKLAD OBALŮ	22,5	CEMENT.POTÉR
0.06	VYKLÁDACÍ RAMPA	28,5	CEMENT.POTÉR
0.07	STROJOVNA	2	CEMENT.POTÉR
0.08	KANCELÁŘ	6,12	PVC
0.09	CHODBA	8,85	TERAS.DLAŽBA
0.10	ÚKLIDOVÁ KOMORA	3,3	KERAM.DLAŽBA
0.11	SPRCHA	2,16	KERAM.DLAŽBA
0.12	WC	1,35	KERAM.DLAŽBA
0.13	RAMPA U ZELENINY	3,75	CEMENT.POTÉR
0.14	ZÁDVEŘÍ	4,5	KERAM.DLAŽBA
0.15	VSTUPNÍ RAMPA	42	BETON.DLAŽDICE
0.16	CHLADÍCÍ BOX	4,5	KERAM.DLAŽBA
0.17	PŘÍSTŘEŠEK NA POPELNICE	4,6	CEMENT.POTÉR

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání na dobu určitou

Příloha č. 2 - Protokol o předání majetku do nájmu

Městská část Praha – Benice

Květnového povstání 21, 103 00 Praha 10 - Benice

IČO: 240052, není plátcem DPH

zastoupená starostkou Ing. Hanou Karasovou

(dále jen „pronajímatel“)

a

KM Elektro Trans EU s.r.o.,

adresa: Vlkova 532/8, Žižkov, 130 00 Praha 3

vedený u Městského soudu v Praze, spisová značka C 368095

IČ: 17197350

zastoupený jednatelem společnosti MYKHAYLO KHUDA

dále jen „nájemce“

(společně jen „Smluvní strany“)

Na základě smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání na pozemku parc. č. 143/2, k.ú. Benice, jehož součástí je stavba čp. 81, uzavřené dne 1. 10. 2024, byl předmět nájmu předán k užívání a o předání byl proveden tento zápis.

1. Předání movitého majetku

- | | |
|---------------------|----|
| • boiler zapojený | 1x |
| • boiler nezapojený | 1x |

2. Předání klíčů

Klíč od visacího zámku na bráně	2 ks
Klíč od visacího zámku na mříži u rampy	2 ks
Klíč univerzální od všech ostatních dveří	2 ks

V případě výměny klíčů k vlastním prostorám skladu, bude náhradní klíč uložen v zapečetěné obálce u Pronajímatele.

3. Stavy měřidel k dnešnímu dni

stav elektroměru 4 654,6 kWh
stav vodoměru 49 m³

- elektroměr bude převeden na nájemce, převod zajistí Pronajímatel
- vodoměr se nebude převádět na nájemce, Nájemce platí zálohu, která bude 1x ročně vyúčtována dle skutečné spotřeby vody

4. Revize

Revize elektroinstalace byla provedena v květnu 2022.
Další revize je třeba provést za 5 let.

5. Poznámka

.....

.....

.....

.....

.....

.....

V Praze dne 1. 10. 2024

