# Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“)

**Městská část Praha – Satalice**

IČ: 002 40 711

Praha 9 – Satalice, K Radonicům 81, PSČ 190 15

zastoupená starostkou Mgr. Miladou Voborskou

bankovní spojení: bankovní spojení: ČS, a.s.

č.účtu: 10452342/0800

(dále jen „**pronajímatel**“)

**a**

**Libor Kobrna,**

**sídlem XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**IČO 09224122 - podnikatel - fyzická osoba**

Bankovní spojení: Komerční banka a.s.

**Č.účtu: 107-606730227/0100**

## (dále též jen „nájemce“)

## (společně dále také jako „smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „smluvní strana“)

## I.

## Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájem prostor sloužících podnikání za podmínek stanovených touto smlouvou, tj. závazek pronajímatele přenechat nájemci níže specifikované prostory sloužící podnikání k dočasnému užívání a závazek nájemce zaplatit pronajímateli nájemné.

## II.

## Předmět nájmu

1. Hlavní město Praha, Praha 1, Staré Město, Mariánské náměstí 2/2, PSČ 110 00 je vlastníkem pozemku parc. č. 115/3, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba na adrese K Rybníčku č.p. 8, Praha-Satalice zapsaných na LV č. 523 pro k.ú. Satalice, obec Praha, vedeného Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, která je tvořena celkem 8 stavbami označenými A-G (dále jen „budova“). Dle obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb., hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, byla pronajímateli svěřena správa výše uvedených nemovitostí.
2. Předmětem nájmu je část prostor sloužících podnikání umístěných v budově a označeným jako B02 o celkové ploše 267,7 m2, **(dále jen „předmět nájmu“)**
3. Nájemce prohlašuje, že uzavření této smlouvy je plně v souladu s jeho zájmem a předmětem podnikání.

## III.

##  Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu předmět nájmu specifikovaný v čl. II této smlouvy a nájemce se zavazuje předmět nájmu řádně užívat v souladu s jeho stavebním určením, a to pouze v souladu se svým předmětem činnosti, tj. pro účely – skladovacích prostor materiálu a nářadí (dále jen „**účel nájmu**“) a platit pronajímateli sjednané nájemné a zálohy za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
2. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob a podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu.

## IV.

## Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět stavební změny nebo úpravy předmětu nájmu. Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
2. Nájemce se zavazuje, že umožní Pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do předmětu nájmu, za účelem prohlídky předmětu nájmu, popř. za účelem provedení kontroly stavu předmětu nájmu a způsobu jeho užívání nájemcem. Pronajímatel oznámí nájemci prohlídku předmětu nájmu předem.
3. Nájemce není oprávněn přenechat prostor sloužící podnikání nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.
4. Nájemce je oprávněn na svůj náklad provést úpravy předmětu nájmu, kterými nebude zasahováno do jeho stavebnětechnického charakteru, přičemž tyto úpravy podléhají předchozímu písemnému souhlasu pronajímatelem. Nájemce nemá při skončení nájmu nárok na náhradu takto vynaložených nákladů ani nárok na náhradu za zhodnocení předmětu nájmu, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak.
5. Nájemce odpovídá v plném rozsahu za jím způsobené škody způsobené na předmětu nájmu či budově. Za veškeré škody vzniklé z provozu nájemce včetně škod na jeho majetku nebo jemu svěřenému majetku třetích osob v plném rozsahu odpovídá nájemce, s výjimkou případů, kdy bude prokázána odpovědnost třetí osoby.
6. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s řádnou péčí a při výkonu svých práv dbát, aby nerušil výkon práv třetích osob.
7. Nájemce byl seznámen s technickým stavem předmětu nájmu a zavazuje se dodržovat provozní řád a další pokyny pronajímatele, týkající se provozu a správy předmětu nájmu. Nájemce se dále zavazuje dodržovat předpisy protipožární ochrany, hygienické předpisy a ostatní bezpečnostní předpisy platné pro budovu, ve které se nachází předmět nájmu.
8. Nájemce provádí po dobu trvání nájmu dle této smlouvy běžnou i ostatní údržbu předmětu nájmu.

## V.

##  Doba nájmu a skončení nájmu

1. Nájemní vztah se touto smlouvou sjednává na dobu neurčitou,

a to počínaje dnem 1. 10.2024.

1. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu písemnou výpovědí i bez udání důvodů, a to v tříměsíční výpovědní době.
2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem i bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní době.
3. Vyklidí-li nájemce předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
4. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi písemně námitky.
5. Poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť hrubým způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu předmět nájmu odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu výpovědí. Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť hrubým způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a zálohy na energie za dobu alespoň dvou měsíců, poškozuje-li předmět nájmu či budovu závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které budovu rovněž užívají nebo užívá-li předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu nájmu, než bylo sjednáno. Pronajímatel je povinen ve výpovědi uvést, v čemž spatřuje nájemcovo zvlášť závažné porušení povinnosti.
6. Nájem končí uplynutím výpovědní doby nebo v případě dohody smluvních stran o ukončení této smlouvy, resp. nájmu, končí nájem ke dni stanovenému touto dohodou.

## VI.

##  Nájemné a úhrada za služby

1. Měsíční nájemné za předmět nájmu bylo dohodnuto ve výši **14 000 Kč** (slovy: čtrnáct tisíc korun českých). Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude rovněž hradit pronajímateli zálohy na energie spojené s užíváním předmětu nájmu zajišťované pronajímatelem, a to ve výši **6 000 Kč** (slovy: šest tisíc korun českých) za kalendářní měsíc (dále též „**zálohy**“).
2. Nájemce je povinen hradit nájemné spolu se zálohami ve sjednané výši vždy měsíčně nejpozději do 5. dne příslušného měsíce, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č.účtu: 10452342/0800, vedený u Česká Spořitelna, a.s. pod variabilním symbolem **444084**.
3. Pronajímatel je povinen nejpozději do 30. 6. následujícího kalendářního roku předložit nájemci vyúčtování energií. Strany jsou povinny případný přeplatek, či nedoplatek vyrovnat nejpozději do 1 měsíce od doručení vyúčtování.
4. Za den úhrady nájemného a záloh na energie se pro účely této smlouvy považuje den připsání platby na bankovní účet pronajímatele.
5. Pronajímatel je oprávněn zvýšit (valorizovat) jednostranně nájemné o přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu podle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to oznámením ve formě nového Evidenčního listu odeslaného nájemci nejpozději do 30.6. kalendářního roku. Takto upravené nájemné je nájemce povinen platit od 1. ledna kalendářního roku s tím, že nedoplatek na nájemném podle nového Evidenčního listu za měsíce leden až červen kalendářního roku je nájemce povinen zaplatit spolu s nájemným za měsíc červenec kalendářního roku. Takto valorizované roční nájemné bude základem pro výpočet nájemného pro valorizaci obdobným způsobem pro další období trvání nájmu. V případě, že pronajímatel neuplatní valorizaci nájemného v příslušném období, vyhrazuje si právo při následné úpravě nájemného uplatnit valorizaci ve výši součtu údajů přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v procentech za předcházející kalendářní roky podle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem, ve kterých valorizace nebyla uplatněna.

## VII.

## Jistota

1. S podpisem této smlouvy uhradí nájemce převodem na bankovní účet pronajímatele jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného a tří měsíčních záloh na energie, tj. částku v celkové výši **60 000 Kč** (slovy: šedesát tisíc korun českých).
2. Jistota slouží k zajištění a uspokojení případných peněžitých nároků pronajímatele z titulu nehrazení závazků nájemce stanovených touto smlouvou nebo z titulu vzniklých škod. V případě neplacení nájmu, či v případě způsobení škody nájemcem je pronajímatel oprávněn tento dluh z jistoty odečíst a nájemce je povinen nejpozději do 15 dnů od písemné výzvy pronajímatele výši jistoty dorovnat. Pokud ke dni skončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou nebude mít pronajímatel vůči nájemci žádné peněžité nároky vyplývající z této smlouvy a v případě, že je řádně vyúčtována a uhrazena spotřeba všech služeb a energií za rok předešlý, zavazuje se vrátit jistotu v plné výši nájemci v termínu nejpozději do 15 kalendářních dnů po celkovém vyúčtování a uhrazení nájemcem.

## VIII.

## Předání a vrácení předmětu nájmu

1. O předání předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav předmětu nájmu v okamžiku předání.
2. Nájemci budou při předání prostor předány 2 sady klíčů. Jedna sada klíčů bude uložena v zapečetěné obálce na bezpečném místě v prostorách pronajímatele tak, aby nebylo možné jeho zneužití třetí osobou. Klíč může pronajímatel použít pouze pro případ odvrácení hrozící škody velkého rozsahu na pronajímané nemovitosti, majetku třetích osob či ohrožení života a zdraví (např. rozsáhlý únik vody, únik plynu, požár apod.)
3. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce pořídit kopii žádného z klíčů. Nájemce odevzdá pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče, které převzal při předání prostor.
4. Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen předmět nájmu předat ve stavu uvedeném v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.
5. V případě, že nájemce bude v prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu déle než 15 dní ode dne skončení nájmu, uděluje podpisem této smlouvy pronajímateli **plnou moc** ke vstupu do předmětu nájmu za účasti nezávislého svědka a k vyklizení předmětu nájmu na náklady nájemce, přičemž v takovém případě pronajímatel uschová nájemci věci v úschově na náklad nájemce. V případě, že nájemce přes písemnou výzvu doručenou na jeho poslední známou adresu si věci uložené v úschově nevyzvedne nejpozději do 6 měsíců od jejich uložení, je pronajímatel nájemcem zplnomocněn uschované věci dle své úvahy zlikvidovat. Nájemce výslovně s uvedeným postupem souhlasí a svým podpisem na této smlouvě potvrzuje, že pronajímatele k výše uvedenému postupu zplnomocňuje.

## IX.

## Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení.
2. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými a podepsanými oběma smluvními stranami.
4. Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.
5. Nedílnou součástí smlouvy je evidenční list.

**X.**

**Schválení smlouvy**

1. Uzavření této nájemní smlouvy bylo schváleno usnesením Zastupitelstva Městské části Praha – Satalice č. 4/14/2024 ze dne 9. 9. 2024.

V Praze dne ………………..………….. V Praze dne ……………………….

................................................ ...............................................

pronajímatel nájemce

**Městská část Praha – Satalice** **Libor Kobrna**

Milada Voborská starostka