

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a dle usnesení Rady MČ Praha 4 č. 4R-138/2014 ze dne 12.2.2014

I. Smluvní strany

1.1. pronajímatel: **městská část Praha 4**

zastoupená: Pavlem Caldrem, starostou městské části Praha 4
 se sídlem: Antala Staška 2059/80b, Praha 4, 140 46
 IČ: 00063584
 DIČ: CZ00063584
 bank. spojení: [REDACTED]
 č. účtu: [REDACTED]
 e-mail: [REDACTED]
 ID DS: ergbrf7
 (dále jen pronajímatel/)

a

1.2. nájemce: **Otakar Doubrava**

bytem a místem podnikání: [REDACTED] Praha [REDACTED]
 IČ: 87102218 [REDACTED]
 bank. spojení: [REDACTED]
 č. účtu: [REDACTED]
 email: [REDACTED]
 (dále jen nájemce/)

II. Úvodní ustanovení

2.1. Nemovitost, ve které se nachází předmět nájmu, přešla dle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, do vlastnictví hl. m. Prahy a na základě § 19 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb. a Statutu byla svěřena do správy městské části Praha 4.

2.2. Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce od 8.1.2014 do 3.2.2014 pod č. ZP NP 19/14.

III. Předmět nájmu a účel nájmu

3.1. Předmětem nájmu je nebytový prostor č. 803 sestávající se z prodejny o výměře 36,00 m², kanceláře o výměře 22,92 m², skladu o výměře 22,02 m², úklidové místnosti o výměře 1,10 m² umístěných v přízemí a šatny o výměře 15,16 m², předsíně o výměře 2,55 m², umývárny o výměře 2,28 m², sprchového koutu o výměře 1,84 m², úklidové místnosti o výměře 1,78 m² a WC o výměře 1,46 m² umístěných v suterénu domu č.p 1151, ul. Viktorinova 3, na pozemku parc. č. 1042, Praha 4, k.ú. Nusle, specifikovaný ve výpočtovém listu ze dne 20.2.2014 a situačním plánu, které tvoří nedílnou přílohu č.1 a 2 této smlouvy. Celková výměra předmětu nájmu činí **107,11 m²**.

3.2. Stavebně technický účel užívání předmětu nájmu: **prodejna.**

3.3. Předmět podnikání, k jehož výkonu je předmět nájmu určen: **zprostředkování obchodu a služeb, velkoobchod a maloobchod.**

3.4. Účel nájmu: **prodejna lahudek (vě. kompletace lahůdkářských výrobků).**

3.5. Nájemce je oprávněn k vykonávané činnosti na základě živnostenského oprávnění, které dokládá výpisem z živnostenského rejstříku, vydaným živnostenským odborem Úřadu městské části Praha 4 pod č.j. [REDAKCE] Nedílnou přílohou č. 3 této smlouvy je kopie výpisu z živnostenského rejstříku.

3.6. Smluvní strany se dohodly, že každá změna předmětu podnikání v předmětu nájmu je považována za změnu, která ovlivní podstatným způsobem využití předmětu nájmu a nájemce je povinen oznámit ji předem pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.

IV. Doba nájmu

4.1. Nájem nebytových prostor je sjednán na dobu neurčitou.

4.2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami pořízen písemný protokol, podepsaný zástupci smluvních stran.

V. Nájemné a služby

5.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté smluvní nájemné ve výši 2 160,- Kč bez DPH/m²/rok. K sjednanému nájemnému se uplatňuje základní sazba daně z přidané hodnoty ve výši 21 %.

Celkové roční nájemné činí	231 360,- Kč bez DPH	279 948,- Kč s DPH.
Měsíční platby nájemného činí	19 280,- Kč bez DPH	23 329,- Kč s DPH.

Dojde-li ke změně sazby DPH, pronajímatel bez zbytečného odkladu nájemci písemně oznámí nově vypočítané platby nájemného včetně DPH. Nedoručí-li pronajímatel nájemci toto oznámení do dne účinnosti zákona měnícího sazbu DPH, povinnost nájemce platit nájemné včetně DPH dle nově platné sazby DPH tím není dotčena.

5.2. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit úhradu za vybavení prostoru 29,- Kč/měsíc (2x vodoměr na SV a 2x vodoměr na TUV) a zálohy na služby s nájmem související. Zálohy nepodléhají dani z přidané hodnoty.

Ke dni uzavření smlouvy byly pronajímatelem stanoveny zálohy v následující výši:

- vodné a stočné	200,- Kč/měsíc
- teplo	3 200,- Kč/měsíc
- teplá voda	700,- Kč/měsíc
- úklid	100,- Kč/měsíc
- osvětlení společných prostor	66,- Kč/měsíc

Zálohy na služby činí celkem 4 266,- Kč/měsíc.

Zálohy na služby činí celkem 51 192,- Kč/rok.

5.3. Nájemce je povinen hradit sjednané nájemné za pronajatý prostor včetně úhrady za vybavení prostoru a záloh na služby s nájmem související vždy nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za nějž platí, na účet uvedený v čl. 5.4. smlouvy. Pokud doba nájmu nezapočala 1. den kalendářního měsíce, ale v jeho průběhu, nájemce platí nájemné v poměrné výši zaokrouhlené na celé koruny nahoru podle počtu dnů trvání doby nájmu v daném kalendářním měsíci.

5.4. Platby nájemného za pronajatý nebytový prostor včetně záloh na služby s nájmem související je nájemce povinen poukazovat bezhotovostně (nebo složenkou) na účet č. [REDAKCE]

variabilní symbol: [REDAKCE] konstantní symbol: [REDAKCE]

Zaplacením se rozumí připsání na účet. Daňovým dokladem na platby nájemného je splátkový kalendář, který vystavuje pronajímatel na vyžádání nájemce.

5.5. V případě nesplnění povinnosti platit nájemné, úhradu za vybavení prostu nebo služby řádně a včas je smluvními stranami sjednána smluvní pokuta ve výši 0,5% z dlužné částky, kterou pronajímatel uplatní za každý započatý kalendářní den prodlení s kteroukoli platbou dle této smlouvy (zejména jednotlivé platby nájemného a služeb nebo jejich část, doplatek z vyúčtování služeb, doplatek valorizace) s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na nájemcem složenou peněžitou jistotu.

5.6. S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že sjednaná výše nájemného dle čl. 5.1. této smlouvy bude každoročně zvyšována vždy tehdy, pokud tak pronajímatel rozhodne, podle míry inflace za uplynulý rok oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen do 31.3. kalendářního roku s účinností od 1.1. kalendářního roku a od tohoto oznámení je nájemce povinen platit toto valorizované nájemné. Valorizaci nájemného (rozdíl mezi dosavadním nájemným zaplaceným od 1.1. kalendářního roku a nájemným zvýšeným podle míry inflace s účinností od 1.1. kalendářního roku) nájemce zaplatí spolu s platbou již valorizovaného nájemného. Takto stanovené (valorizované) nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce.

5.7. V případě navýšení cen služeb či jiných skutečností rozhodných pro jejich výši či výši záloh (např. vysoký nedoplatek za předcházející zúčtovací období) budou navýšeny i uvedené zálohové platby služeb písemným oznámením zaslaným nájemci. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve za kalendářní měsíc následující po kalendářním měsíci, ve kterém bylo nájemci doručeno písemné oznámení nové výše zálohy obsahující odůvodnění.

Způsob rozúčtování nákladů na jednotlivé služby se bude řídit právními předpisy, a to na základě dohody i v případě, kdy nájemní poměr nespádá do věcné působnosti daného právního předpisu (např. nebytové prostory mimo bytový dům nespádající do působnosti zákona č. 67/2013 Sb.). Vyúčtování služeb doručí pronajímatel nájemci do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období. Pronajímatel umožní k nájemcově žádosti nahlédnout mu do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby a do dokladů k vyúčtování nákladů služeb do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období. Případné námítky ke způsobu a obsahu vyúčtování doručí nájemce pronajímateli do třiceti dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě ode dne nahlédnutí do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby a doložení dokladů. Pronajímatel vyřídí případné námítky včetně doručení případného opravného vyúčtování do sedmi měsíců po skončení zúčtovacího období. Případné nedoplatky či přeplatky z vyúčtování služeb jsou splatné do osmi měsíců od skončení zúčtovacího období. Lhůty zde ujednané platí za předpokladu doručení vyúčtování dodavatele služby pronajímateli do konce února po zúčtovacím období včetně vyřízení případné reklamace pronajímatele. Za každý kalendářní měsíc od skončení února počínaje do kalendářního měsíce, ve kterém bude doručeno vyúčtování služeb dodavatelem služeb pronajímateli včetně případné reklamace pronajímatele konče, se lhůty uvedené v tomto článku prodlužují o jeden měsíc.

5.8. Neurčí-li nájemce v případě placení peněžitého dluhu jinak, započte pronajímatel plnění nájemce na nejdříve splatnou jistinu. Nebudou-li plněním vyrovnány v plné výši všechny stejně splatné jistiny, započte pronajímatel plnění na tyto jistiny poměrně rovným dílem. Teprve po zápočtu na jistinu započte pronajímatel plnění rovným dílem na úroky, poplatky z prodlení a náklady spojené s uplatněním pohledávky.

5.9. Pronajímatel neposkytne nájemci přiměřenou slevu z nájemného, pokud bude rušen v užívání předmětu nájmu nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, jestliže toto rušení nebude způsobeno oprávněnými uživateli ostatních bytových a nebytových prostor v nemovitosti a osobami, které za nimi docházejí. Avšak ani v případě rušení v užívání předmětu nájmu neposkytne pronajímatel nájemci přiměřenou slevu z nájemného, pokud byl rušen v užívání předmětu nájmu bezprávnou výhrůžkou, přestupkem nebo trestným činem.

VI. Práva a povinnosti pronajímatele

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

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, jinak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,-Kč za každý, byť jen započatý, den prodlení se splněním této povinnosti s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na nájemcem složenou peněžitou jistotu.

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, jinak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,-Kč za každý, byť jen započatý, den prodlení se splněním této povinnosti s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na nájemcem složenou peněžitou jistotu.

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

VII. Práva a povinnosti nájemce

7.1. Nájemce se seznámil se stavem pronajímáných nebytových prostor a v tomto stavu je přebírá, což stvrzuje podpisem této smlouvy. Nájemce je povinen provádět kontroly pronajatých prostor z hlediska požární ochrany a prevence, bezpečnosti práce, jakož i další kontroly vyplývající z právních předpisů.

7.2. Nájemce je oprávněn umístit v pronajatém prostoru své 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 pronajaté prostory užívat pouze ke smluvenému účelu a předmětu podnikání, a to způsobem obvyklým a povaze místností přiměřených, při dodržování veškerých právních předpisů zejména požárních, bezpečnostních a hygienických, včetně společných prostor domu. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce.

7.4. 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.

7.5. Nájemce je povinen zajistit řádnou ochranu pronajatého prostoru.

7.6. Nájemce je povinen udržovat pronajatý prostor po celou dobu nájmu minimálně ve stavu, v jakém mu byl pronajat. Je povinen udržovat prostor vně i uvnitř v pořádku a čistotě. Nájemce je povinen dodržovat v domě klid, dobré mravy a obecně závazné právní předpisy. 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.

7.7. Drobnými opravami a běžnou údržbou předmětu nájmu se rozumí:
a/ drobné opravy: opravy podlah, podlahových krytin, výměny prahů a lišt,
opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí,

výměny a opravy elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení zejm. vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles, domácích telefonů, elektrických zámek, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů digitálního televizního vysílání,

výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy a výměny osvětlovacích těles,

opravy a výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor,

opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody, opravy a výměny sifonů a lapačů tuku,

opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří,

opravy a výměny mísících baterií, sprej, ohřívačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, bidetů, infrazářičů, vařičů,

opravy kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,

opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektrinu, a kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva včetně opravy a výměny uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení.

Za drobné opravy se považují i výměny drobných součástí těchto shora vyjmenovaných předmětů.

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, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

7.8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět úpravy pronajatého prostoru.

7.9. Nájemce je oprávněn přenechat pronajatý nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu třetím osobám jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

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 správní firmu.

7.11. Nájemce je povinen hradit nájemné, záloh na služby a nedoplatky z vyúčtování služeb 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 a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení jím umístěných v předmětu nájmu ve smyslu platných právních předpisů. Nájemce je povinen dbát na to, aby spotřebiče, stroje a přístroje a další vyhrazená technická zařízení byly obsluhovány odborně zaškolenou obsluhou a zapínány tak, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či jiné škodě z nevhodné manipulace. Nájemce je povinen kopie revizních zpráv předávat bez zbytečného odkladu správní firmě. Nájemce je povinen zabezpečovat školení svých zaměstnanců z hlediska požární ochrany a bezpečnosti práce. Nájemce je dále povinen provádět kontroly předmětu nájmu z hlediska požární ochrany a zajistit jeho vybavení ručními hasicími přístroji. Nájemce je povinen při užívání a provozu předmětu nájmu dodržovat veškeré právní, zejména pak protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce. Nájemce je povinen na úseku požární ochrany provozovat činnosti v předmětu nájmu v souladu s prohlášením o začlenění do kategorie činností podle požárního nebezpečí a zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje zabezpečit plnění povinností na úseku požární ochrany (dále jen PO) v souladu s právními předpisy u osob zajišťujících provoz v předmětu nájmu, oznámit neodkladně pronajímateli vznik každého požáru v předmětu nájmu a škodu jím způsobenou a uhradit veškerou škodu způsobenou pronajímateli nebo třetím osobám, pokud se prokáže, že škoda způsobená požárem byla zapříčiněna činností nájemce. Nájemce se dále zavazuje provádět práce, které mohou vést ke vzniku požáru, pouze na základě písemného vyjádření pronajímatele a umožňovat po dohodě zpřístupnění předmětu nájmu za účelem provedení kontrol k zajištění požární bezpečnosti.

Pronajímatel a nájemce si vzájemně písemně oznámí osoby odpovědné za plnění povinností na úseku PO dle ust. § 2 odst. 2 zákona č. 133/1985 Sb.

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

VIII. Peněžitá jistota

8.1. Nájemce je povinen složit na účet pronajímatele peněžitou jistotu ve výši trojnásobku sjednaného měsíčního nájemného, trojnásobku úhrady za vybavení prostoru a trojnásobku měsíční zálohy na služby tj. 82 872,- Kč. Nájemce složil dne 31.1.2014 na účet pronajímatele č. [REDAKCE] částku 5 000,- Kč jako jistotu před podáním žádosti o pronájem nebytového prostoru specifikovaného v čl. III. této smlouvy. Zbývající část ve výši 77 872,- Kč je nájemce povinen složit na účet pronajímatele č. [REDAKCE] variabilní symbol: [REDAKCE] před podpisem této smlouvy. Celková částka peněžitě jistoty 82 872,- Kč je deponována na tomto účtu a pod tímto variabilním symbolem. Složená peněžitá jistota nebude úročena. Náklady s vedením účtu nese pronajímatel. Doklad o složení peněžití jistoty je přílohou č. 4 k této smlouvě.

8.2. Účelem peněžitě jistoty je zajištění úhrad pohledávek pronajímatele, které vzniknou zejména z titulu náhrady škody za poškození pronajatého nebytového prostoru či zařízení nebo společných prostor a společného zařízení v nemovitosti, škody spočívající v ušlém zisku pronajímatele v důsledku pronajímatelem poskytnuté slevy na nájemném nebo službách ostatním nájemcům v nemovitosti zapříčiněné neoprávněným jednáním nájemce, dále zajištění úhrad pohledávek pronajímatele na nájemném nebo na službách spojených s užíváním nebytového prostoru a úhrad pohledávek pronajímatele z titulu úhrady smluvní pokuty nebo bezdůvodného obohacení nebo náhradního plnění pronajímatele při odstranění závadného stavu způsobeného nájemcem či uvedení předmětu nájmu do původního stavu.

8.3. Pro případ čerpání peněžitě jistoty pronajímatelem k účelům uvedeným v čl. 8.2. se nájemce zavazuje nejpozději do dvou měsíců od oznámení pronajímatele o čerpání peněžitě jistoty doplnit pronajímateli odpovídající peněžitou částku, aby složená peněžitá jistota odpovídala trojnásobku měsíčního nájemného a měsíčních záloh na služby. V případě zvýšení nájemného nebo záloh na služby tak, že dosavadní výše peněžitě jistoty je nižší než dva a půl násobek nájemného a záloh na služby po zvýšení, je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce do dvou měsíců od oznámení pronajímatele doplnil odpovídající peněžitou částku, aby složená peněžitá jistota odpovídala trojnásobku měsíčního nájemného a měsíčních záloh na služby po zvýšení. Nájemce je povinen čerpanou nebo nízkou peněžitou jistotou doplnit, a pokud tak přes písemnou výzvu ve sjednané lhůtě neučiní, je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.

8.4. Složená peněžitá jistota se nepovažuje za zálohově zaplacené nájemné a služby a do jejího čerpání ani za majetek pronajímatele.

8.5. Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu, nejpozději do 15 dnů po vyklizení pronajatého nebytového prostoru a jeho řádného předání pronajímateli, vyplatí nájemci peněžitou jistotu uvedenou v čl. 8.1., pokud nedojde k čerpání peněžitě jistoty z důvodů uvedených v čl. 8.2.

IX. Zánik nájmu

9.1. Smluvní vztah zaniká:

a/ dohodou smluvních stran

b/ výpovědí

c/ zánikem předmětu nájmu

d/ odstoupením od smlouvy (přičemž nájem nezaniká od počátku)

e/ splněním rozvazovací podmínky

9.2. Smlouvu mohou smluvní strany písemně vypovědět, pokud se nedohodnou:

- a) o změně výše či splatnosti nájemného nebo
- b) o změně rozsahu služeb.

9.3. Nájemce může smlouvu písemně vypovědět, pokud:

- a) nemá zájem dále předmět nájmu užívat,
- b) ztratil způsobilost k podnikání, k jehož výkonu je předmět nájmu pronajat,
- c) přestal být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k předmětu podnikání, k jehož výkonu byl pronajat,
- d) mu pronajímatel nepovolil stavební úpravy či přenechání předmětu nájmu či jeho části do podnájmu nebo
- e) pokud se s pronajímatelem nedohodl o změně účelu nájmu nebo předmětu podnikání v předmětu nájmu.

9.4. Pronajímatel může smlouvu písemně vypovědět, pokud:

- a) nemá zájem, aby nájemce předmět nájmu užíval,
- b) nájemce ztratil způsobilost k podnikání, k jehož výkonu je předmět nájmu pronajat nebo
- c) má být nemovitost, v níž se nachází předmět nájmu, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu.

9.5. V případě výpovědi z důvodů uvedených v čl. 9.2. až 9.4., je výpovědní doba tříměsíční a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

9.6. Pro případ, že nájemce nedodrží účel nájmu nebo předmět podnikání v předmětu nájmu nebo neplatí řádně nebo včas sjednané nájemné nebo zálohové platby služeb nebo nedoplatek z vyúčtování služeb nebo podnájímá pronajatý prostor nebo jeho část třetím osobám bez předchozího souhlasu pronajímatele nebo je pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin, může pronajímatel smlouvu vypovědět s třicetidenní výpovědní dobou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Pro případ, kdy je pronajímatel v prodlení s vyplacením přeplatku z vyúčtování služeb, může nájemce smlouvu vypovědět s třicetidenní výpovědní dobou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Předchozí výzva k nápravě druhé smluvní straně a poskytnutí lhůty k nápravě nejsou třeba.

9.7. Nájemce může smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud třetí osoba uplatňuje vlastnické nebo jiné právo k předmětu nájmu nebo žádá vyklizení předmětu nájmu a pronajímatel i přes písemnou žádost nájemce neposkytne nájemci ochranu k nerušenému užívání předmětu nájmu.

9.8. Pronajímatel může smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu nájmu nebo nemovitosti nebo pokud opakovaně ruší v užívání ostatní oprávněné uživatele bytů či nebytových prostor v nemovitosti, nebo provádí stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele nebo umístil na nemovitost vývěsní štíty nebo reklamu bez souhlasu pronajímatele, a ani přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi nezjedná do sedmi dnů od doručení výzvy nápravu. Hrozí-li však vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo vypovědět smlouvu písemně bez výpovědní doby, aniž by vyzval nájemce k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi.

9.9. Strana, která nájem vypoví, neposkytne druhé straně odstupné.

9.10. Smlouva zanikne jejím rozvázáním za splnění podmínky, že soud vydá rozhodnutí o úpadku nájemce. Smlouva zanikne dnem vydání rozhodnutí soudu o úpadku nájemce.

9.11. 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 100,- Kč každý den prodlení až do vyklizení, aniž je dotčeno právo na náhradu škody.

Nájemce souhlasí s tím, že v případě, že ani ve lhůtě 10 dnů od skončení nájemního poměru 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, náhradu škody a dalších souvisejících nákladů.

9.12. Smluvní strany vylučují obnovení nájmu v případě pokračování užívání nebytového prostoru nájemcem po skončení nájmu, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k odevzdání nebytového prostoru.

9.13. Smluvní strany vylučují poskytnutí náhrady pronajímatelem nájemci za převzetí zákaznické základny vybudované nájemcem, neboť při skončení nájmu taková výhoda nepodnikajícímu pronajímateli nevznikne.

X. Závěrečná 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 ohlašovou požárů.

10.2. Reklama mimo výkladní skřín se sjednává samostatně. Umístění na nemovitosti vývěsní štít může nájemce jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

10.3. Smluvní strany prodlužují trvání subjektivní promlčecí lhůty ze tří na šest let.

10.4. Vydá-li jedna smluvní strana druhé kvitanci, nepotvrzuje tato splnění nebo prominutí jiného dříve splatného dluhu či splnění nebo prominutí příslušenství pohledávky než toho, který je v kvitanci výslovně uveden.

10.5. Sjednáním smluvních pokut není vyloučeno domáhat se náhrady škody, a to i náhrady škody přesahující výši smluvní pokuty.

10.6. Písemnosti mezi stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou (zejména 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 písemností odmítl.

10.7. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran formou písemného dodatku k této smlouvě. Smluvní strany vylučují, aby nabídka s nepodstatnými změnami učiněná jednou smluvní stranou jako protinávrh druhé smluvní straně byla brána jako přijetí nabídky, pokud ji druhá strana neodmítne. Nájemce nemůže mít důvodné očekávání v uzavření písemného dodatku ke smlouvě, dokud o něm nerozhodne příslušný orgán pronajímatele.

10.8. Tato smlouva je sepsána ve 4 stejnopisech, z nichž po podpisu nájemce obdržel 1 výtisk a 3 pronajímatel.

10.9. Vztahy, výslovně neupravené touto smlouvou se řídí zákonem. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění, jakož i ostatními právními předpisy.



10.10. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly, a že tato smlouva je sepsána určitě, srozumitelně, svobodně, vážně a volně, což smluvní strany stvrzují níže svými podpisy.

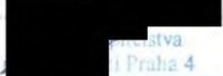

10.11. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu.

Podpisy smluvních stran:

V Praze dne 23-04-2014

V Praze dne 4.4.2014


za onaumatele
Pavel Cízar
starosta městské části Praha 4

Otakar Doubrava

Výpis z přílohy č. 1 k smlouvě o nájmu nemovitosti v obvodu územnímu Praha 4, pověřený
pověřeným Zastupitelstvem městské části Praha 4 č. 12-10/2010 ze dne
16. listopadu 2013, potvrzují, že jsou v případě tohoto převodu
všechny podmínky uvedené v ustanovení § 43 zákona
č. 111/2000 Sb. o územním plánování a státním územím
V Praze dne 15-04-2014
 předseda
i Praha 4
 člen Zastupitelstva
městské části Praha 4

- Přílohy: 1/ výpočtový list
2/ situační plánek
3/ kopie výpisu z živnostenského rejstříku
4/ doklad o složení peněžité jistoty

Výpočtový list platný od 03.2014

Adresa správce (provozovny)

4-Majetková, a.s.
Plaminkové 1592/4

140 00 Praha 4

Adresát

Otakar Doubrava

[REDACTED]
Praha [REDACTED]

Vlastník

MČ PRAHA 4 329025

Antala Staška 2059/80b

140 46 Praha 4 - Krč

IČ: 00063584

DIČ: CZ00063584

Výpočtový list je platný od data účinnosti nájemní smlouvy.

Bank. spojení pronajímatele [REDACTED]	
Uživatel	
Jméno	Otakar Doubrava
IČ	87102218
DIČ	CZ8612100002
Plátc DPH	Ano

Variabilní symbol	[REDACTED]	Adresa prostoru	
Nebytový prostor	prodejna potravin	Viktorinova 1151/3	
Číslo prostoru	803	140 00 Praha 4	
Smlouva		Platnost smlouvy	Od 01.03.2014 na dobu neurčitou
Splatnost	31.03.2014	Podání výpovědi	
Doba placení	Měsíční	Penalizace	úrok z prodlení a smluvní pokuta
Druh vztahu	Nájemce	Počet osob	2
Výpočet nájmu	Dohodnutá sazba za m2 (prostor)	Roční sazba za m2	2 613,60
Plocha pro náj.	107,11 m2	Roční nájemné	279 948,00 Kč (včetně DPH)
Topení	ústřední	Směrné číslo (120/2011)	18
Podlaží	1	Výtah	N
Tech. stav		Počet místností	10

Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Základ DPH Kč	%	DPH Kč	Částka Kč	Hal.vyr. Kč
Nájemné	19 279,80	21	4 049,00	23 329,00	0,20 V
Vybavení prostoru				29,00	V
Vodné stočné				200,00	S
Teplota				3 200,00	S
Teplá voda				700,00	S

Položka	Základ DPH Kč	%	DPH Kč	Částka Kč	Hal.vyr. Kč
Uklid				100,00	S
Společná elektrina				66,00	S
Sazba 21% celkem	19 279,80		4 049,00	23 329,00	0,20
<i>Nájemné celkem</i>				23 358,00	
<i>Služby celkem</i>				4 266,00	
Měsíční předpis celkem Kč				27 624,00	
Platební příkaz				27 624,00	

Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
sklad	ústřední	22,02	22,02	22,02	22,02	22,02
kancelář	ústřední	22,92	22,92	22,92	27,50	22,92
prodejna	ústřední	36,00	36,00	36,00	46,80	36,00
šatna	ústřední	15,16	0,00	15,16	18,19	15,16
sprchový kout	žádné topení	1,84	1,84	1,84	0,37	1,84
umývárna	žádné topení	2,28	2,28	2,28	0,00	2,28
WC	žádné topení	1,46	1,46	1,46	0,00	1,46
úklidová místnost	žádné topení	1,10	1,10	1,10	0,39	1,10
předsň	žádné topení	2,55	2,55	2,55	0,51	2,55
úklidová místnost	žádné topení	1,78	1,78	1,78	0,18	1,78
Celkem		107,11	91,95	107,11	115,96	107,11

Rozpis vybavení prostoru

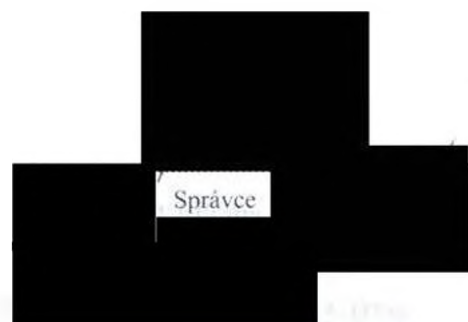
Název	Výr.číslo	Pořízeno	Počet	Cena Kč	Opot.%	Za měsíc Kč
vodoměr na SV	07.034330	01.04.2007	1 ks	0,00	12,50	5,00
vodoměr na SV	07.034338	01.04.2007	1 ks	0,00	12,50	5,00
Vodoměr TUV	1220457584	31.01.2013	1 ks	568,90	20,00	9,48
Vodoměr TUV	1120119084	31.01.2013	1 ks	568,90	20,00	9,48
Celkem						28,96

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy. Při platbě na účet vždy uvádějte variabilní symbol prostoru! V případě pozdní platby bude účtován zákonný úrok z prodlení a smluvní pokuta dle nájemní smlouvy.



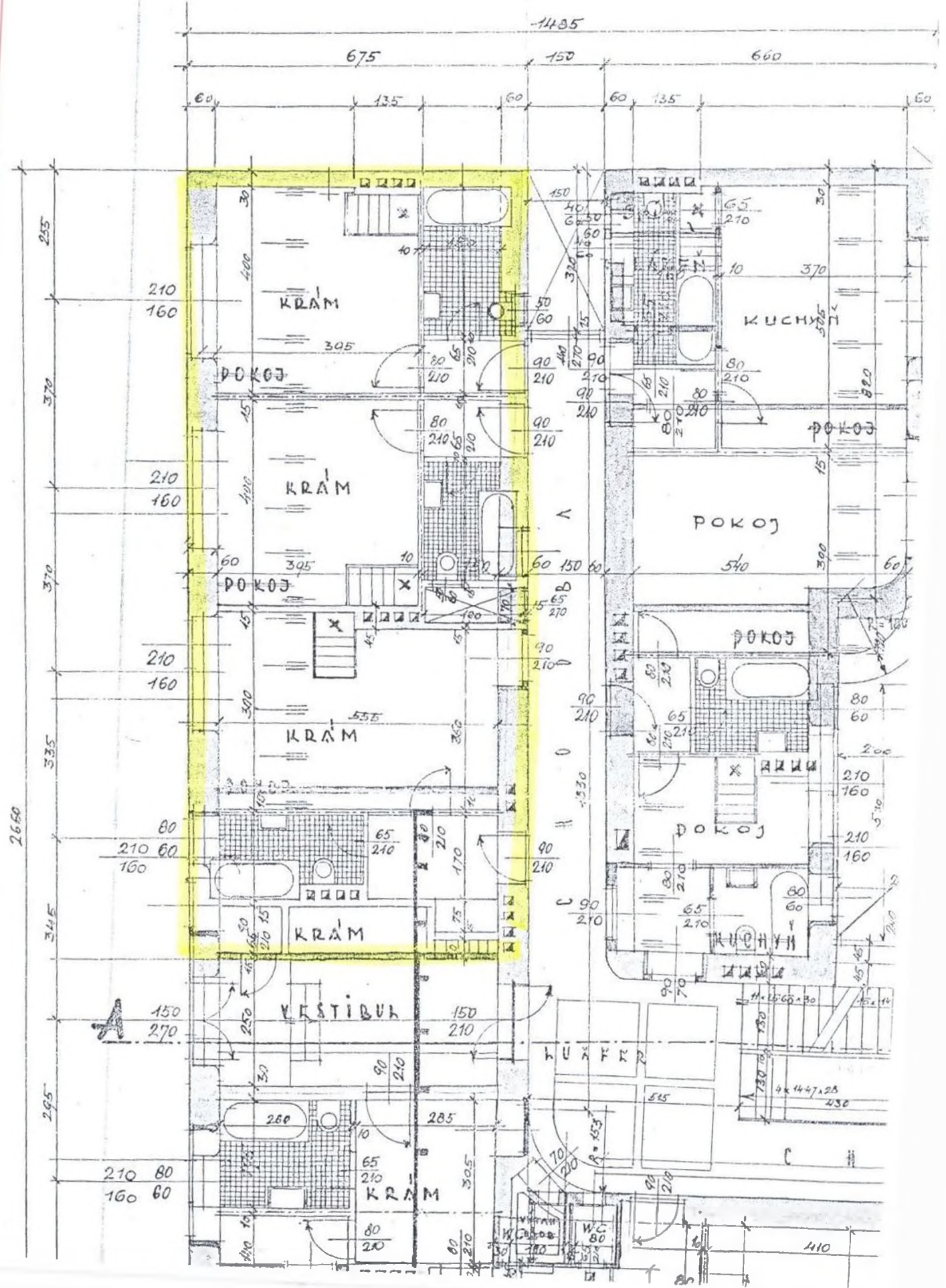
Nájemce

Praha 4 dne 20.02.2014



Správce

KARLA FRIEDMANNA V PRAZE - NUSLICH. PŘÍZEMÍ.



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 4

Úřad městské části, odbor živnostenský

140 45 PRAHA 4, Tábořská 350

Č. j. [REDAKCE]

Výpis z živnostenského rejstříku

Jméno a příjmení: **Otakar Doubrava**

Rodné číslo: [REDAKCE]

Bydliště: [REDAKCE] Praha [REDAKCE]

Identifikační číslo: **87102218**

Místo podnikání: [REDAKCE] Praha [REDAKCE]

Živnostenské oprávnění č. 1

Předmět podnikání: **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**

Obory živnosti volné: **Zprostředkování obchodu a služeb
Velkoobchod a maloobchod**

Vznik živnostenského oprávnění: **22.09.2008**

Doba trvání živnostenského oprávnění: **na dobu neurčitou**

Úřad příslušný podle § 71 odst. 2 živnostenského zákona: **Úřad městské části Praha 4**

V Praze dne 23.09.2008

[REDAKCE]
Ing. Pavla Melšová
vedoucí odboru živnostenského
Robert Martišek v.z.

Výpis z účtu

Datum tisku : 03.02.2014

Identifikátor : [redacted]

Pobočka : Praha

Organizace : MČ Praha 4

Ze dne : 31.01.2014

Zůstatek předchozího výpisu 29.01.2014

Číslo účtu : [redacted]

Obraty kredit

Číslo výpisu : [redacted]

Obraty debet

Strana : 1

Konečný zůstatek 31.01.2014

Měna účtu : CZK

Popis položky	Valuta		Splatnost	Částka	Pár.
	Protiúčet	Název			
[redacted]	31.01.2014	[redacted]	[redacted]		
[redacted]	31.01.2014	[redacted]	[redacted]		
[redacted]	31.01.2014	[redacted]	[redacted]		
[redacted]	31.01.2014	[redacted]	[redacted]		
[redacted]	31.01.2014	[redacted]	31.01.2014	5 000,00	
		Doubrava - Vklad hotovosti -			

Výpisy

07.04.14 08:56 Stránka 1

[redacted]	Mě, tel účtu	Popis
Měna	Skupná účtu	IBAN
CZK	0	

Výpis	Datum	Další informace		Částka
28	04.04.14			
Datum splnění	Datum zaratování	účet/platby		
04.04.14	04.04.14	[redacted]		
04.04.14	04.04.14	[redacted]		
04.04.14	04.04.14	Městská část Praha 4		77 872,00
04.04.14	04.04.14	Poplatky		-15,00
04.04.14	04.04.14	[redacted]		