





SMLOUVA
o nájmu části pochozí plochy
č. NS 0874-62/N

(uzavřená podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů)

Smluvní strany

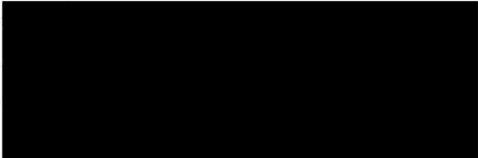
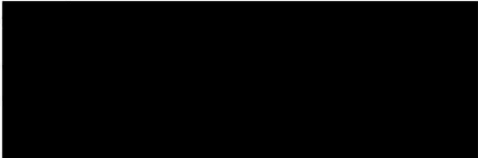
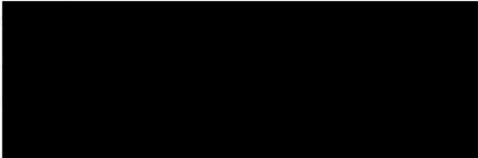
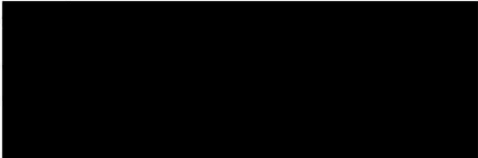
Městská část Praha 11

se sídlem: Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4
zastoupená: Jiřím Dohnalem, radním
IČO: 00231126
DIČ: CZ00231126
bankovní spojení: 
číslo účtu: 
telefon: 
e-mail: 
datová schránka: nr5bpci

dále jen „pronajímatel“
na straně jedné

a

Van Ngo Mai

se sídlem: Libušská 150/224, Libuš, 142 00 Praha 4
IČO: 28025890
DIČ: není plátcem DPH
bankovní spojení: 
číslo účtu: 
telefon: 
e-mail: 
datová schránka: sevgzbs

dále jen „nájemce“
na straně druhé

uzavřely tuto smlouvu o nájmu části pochozí plochy v tomto znění:

Čl. I.
OBECNÁ UJEDNÁNÍ

1. Smluvní strany si ujednaly nájem části pochozí plochy, uvedené v Čl. II. této smlouvy, v objektu Opatovská, čp. 874, v Praze 4.
2. Objekt je veden v katastru nemovitostí na LV 778 v k.ú. Háje Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu.

3. Správcem objektu je obchodní společnost Jihoměstská majetková a.s., IČO 28199081, se sídlem Praha 4, Háje, Ocelíkova 672/1, PSČ 149 00, zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, odd. B, vložka 12900, která na základě příkazní smlouvy pro vlastníka na jeho účet a dle jeho pokynů zařizuje za odměnu uskutečnění úkonů souvisejících s nájmem nebytových prostor, domů a pozemků a zejména výkon jejich správy. Konkrétní vzájemná působnost (kompetence) mezi vlastníkem (pronajímatelem) a správcem k jednotlivým úkonům a správě je uvedena v ustanoveních této smlouvy.

Kontakt:

provozovna – Jihoměstská majetková a.s., Tererova 1356/6a, 149 00 Praha 4,
ve věcech technických – tel. [REDACTED]
předpis nájmu – tel. [REDACTED]

Čl. II. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci do užívání část pochozí plochy před nebytovým prostorem č. 0874-49 objektu v ulici Opatovská, čp. 874, Praha 4, o výměře **2,00 m²**.
2. Předmět nájmu (část pochozí plochy) je vyznačen v situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu, který si prohlédl. Mezi smluvními stranami bylo dohodnuto, že předmět nájmu pronajímatel přenechává nájemci tak, jak stojí a leží.

Čl. III. ÚČEL NÁJMU

1. Část pochozí plochy specifikovaná v Čl. II., odst. 1. a 2. této smlouvy, se přenechává do nájmu nájemci k účelu:

umístění stojanů sloužících pro nabídku zboží.

2. Nájemce se výslovně zavazuje užívat předmět nájmu výhradně a jen ke smluvenému účelu, který je specifikován v odst. 1. tohoto článku. Při porušení této povinnosti může pronajímatel od smlouvy odstoupit.
3. Předmět podnikání v provozovně umístěné v předmětu nájmu:

**výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
maloobchod v nespécializovaných prodejnách.**

Čl. IV. DOBA NÁJMU

1. Nájem části pochozí plochy, uvedené v Čl. II, odst. 1. této smlouvy je sjednán na dobu **neurčitou**.
2. Nájem započne dne **01.12.2024**.

Čl. V. NÁJEMNÉ

1. Nájemce a pronajímatel se dohodli na následující výši nájemného:
 - a) Základní cena je pro tuto smlouvu stanovena částkou **3.500 Kč/měsíc bez DPH** (slovy: tři tisíce pět set korun českých za jeden měsíc) za předmět nájmu.
 - b) Ke dni podpisu této smlouvy je dle § 56a, odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, nájem nemovitých věcí osvobozen od daně. V případě, že v budoucnu nastane povinnost platit z nájmu DPH, považují se uvedené částky nájemného za částky bez DPH. Pronajímatel je v tom případě oprávněn nájemné zvýšit o DPH.
 - c) Roční nájemné činí **42.000 Kč bez DPH** (slovy: čtyřicet dva tisíc korun českých).
 - d) Nájemce se zavazuje za každý měsíc trvání nájmu hradit měsíční nájemné stanovené ve výši jedné dvanáctiny ročního nájemného, tj. **3.500 Kč** (slovy: tři tisíce pět set korun českých).
 - e) V případě, že nájem netrvá po celý kalendářní měsíc, měsíční nájemné se alikvotně upraví podle sjednané délky.
2. Od 1. dubna každého následujícího kalendářního roku po dni účinnosti této smlouvy bude výše nájemného upravována (valorizována) tak, že roční nájemné bude vynásobeno koeficientem, který je součtem jedna plus údaj o výši míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v procentech za předcházející kalendářní rok v České republice podle sdělení Českého statistického úřadu, podělený jedním stem. V případě, že pronajímatel neuplatní úpravu (valorizaci) nájemného v příslušném období, vyhrazuje si právo při následně provedené úpravě nájmu uplatnit valorizaci ve výši součtu údajů o výši inflace v procentech za předcházející kalendářní roky podle sdělení Českého statistického úřadu, ve kterých valorizace nebyla uplatněna.
3. Takto upravené (valorizované) roční nájemné bude základem pro výpočet měsíčního nájemného, které se nájemce zavazuje hradit za období od 1. dubna kalendářního roku do 31. března kalendářního roku následujícího. Takto valorizované roční nájemné se současně se stává ročním nájemným, které bude upraveno (valorizováno) obdobným způsobem pro další nájemní období.

Správce nájemci jen písemně oznámí výši měsíčního nájemného na příslušné nájemní období.

Čl. VI. PLATEBNÍ PODMÍNKY, UJEDNÁNÍ PRO ÚČELY DPH A VYPOŘÁDÁNÍ BEZDŮVODNÉHO OBOHACENÍ

1. Měsíční nájemné dle čl. V odst. 1 písm. d) bude nájemce hradit vždy **do patnáctého dne** příslušného kalendářního měsíce, za který je placeno, na účet pronajímatele:
bankovní spojení: [REDACTED]
číslo účtu: [REDACTED]
variabilní symbol: [REDACTED]
2. První nájemné uhradí nájemce nejpozději **do patnácti dnů** od počátku nájmu uvedeného v čl. IV. odst. 2.

3. Dnem splnění této povinnosti úhrady nájemného je vždy den připsání stanovené částky na účet pronajímatele.
4. Datum uskutečnění plnění pro účely DPH (DUZP) je v případě měsíčního nájemného vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce. V případě nájemného na počátku nájmu je DUZP den počátku nájmu dle čl. IV odst. 2.
5. V případě změny sazby DPH nebo způsobu uplatňování DPH, pokud má vliv na výši plateb nájemce, se nová výše úhrad stanoví písemným oznámením pronajímatele nájemci.
6. Protože nájemce užíval předmět nájmu v období od 01.08.2024 do 30.11.2024 bez právního vztahu, uhradí pronajímateli částku za **bezdůvodné obohacení**, a to ve výši **14.000 Kč** (slovy: čtrnáct tisíc korun českých) **bez DPH**. Tím budou narovnána sporná práva mezi smluvními stranami. Nájemce ji uhradí do 15 dnů po podpisu této smlouvy na účet pronajímatele s číslem a variabilním symbolem, jak je uvedeno v odst. 1 tohoto článku. DUZP v případě této platby je datum podpisu této smlouvy.

Čl. VII. SKONČENÍ NÁJMU

1. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez uvedení výpovědního důvodu.
2. Výpovědní doba je dohodnuta 3 měsíce, počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Nájem lze ukončit i dohodou smluvních stran.
4. Adresy pro doručování pošty jsou dle dohody smluvních stran:
MČ Praha 11, OMP – nebytové prostory, Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4, datová schránka: nr5bpci,
Van Ngo Mai, Libušská 150/224, Libuš, 142 00 Praha 4, datová schránka: sevgzbs.
Smluvní strany si jako primární způsob komunikace sjednávají zasílání zpráv do datové schránky s tím, že datová zpráva se pokládá za doručenu nejpozději posledním dnem lhůty stanovené zákonem po jejím dodání do datové schránky, a to i v případě, že se adresát v této době do datové schránky nepřihlásil.
5. **V případě, že dojde k plánované rekonstrukci objektu, v němž se předmět nájmu nachází a který nebude tak možné v důsledku rekonstrukce užívat, si smluvní strany sjednávají možnost smlouvu vypovědět, a to s výpovědní dobou v délce 30 dnů, jejíž běh započne dnem následujícím po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.**

Čl. VIII. ZÁNİK NÁJMU

1. Nájem zaniká:
 - a) zánikem předmětu nájmu,
 - b) smrtí nájemce, a to bez možnosti dědiců po nájemci v pokračování nájmu,
 - c) zánikem právnické osoby bez právního nástupce, byla-li tato osoba nájemcem.

Čl. IX. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Správce domu odevzdá předmět nájmu nájemci.

2. Protokol o předání a převzetí ve smyslu bodu 1. tohoto článku bude připraven správcem a budou v něm zejména uvedeny tyto údaje:
 - a) identifikace pochozí plochy, jméno uživatele, telefonické, e-mailové spojení na nájemce,
 - b) výměra pochozí plochy,
 - c) účel nájmu,
 - d) popis stavu předmětu nájmu,
 - e) nájemné,
 - f) další potřebné údaje.
3. V den skončení užívání odevzdá nájemce předmět nájmu pronajímateli ve stavu nejméně takovém, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení; o předání a převzetí se vyhotoví protokol.
4. Protokol o předání a převzetí ve smyslu odst. 3. tohoto článku bude připraven nájemcem ve formě obdobného protokolu jako při předávání části pochozí plochy nájemci a budou v něm uvedeny údaje podle odst. 2. a) až d) tohoto článku.

Do protokolu správce domu zapíše a podpisem potvrdí, zda nájemce má nebo nemá vůči pronajímateli neuhrazené závazky a v jaké výši.
5. Smluvní strany se dohodly, že neodevzdá-li nájemce v den skončení nájmu předmět nájmu, může pronajímatel svémocně odstranit zařízení a překážky bránící mu přístupu k předmětu nájmu, předmět nájmu vyklidit a vyklizené věci uložit v komerčním skladu, vše na náklad nájemce.

Čl. X. ZÁVAZKY NÁJEMCE

Nájemce se zavazuje:

1. předmět nájmu, uvedený v Čl. II, odst. 1 této smlouvy, nesvěřit do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
2. udržovat čistotu a pořádek na předmětné části pochozí plochy a zavazuje se udržovat předmět nájmu ve stavu, aby jeho vzhled nenarušoval okolí,
3. při provozu na předmětu nájmu nesmí dojít k poškozování veřejné zeleně,
4. dodržovat zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech,
5. dodržovat ustanovení § 3 odst. 4 obecně závazné vyhlášky č. 8/2008 Sb. hl. m. Prahy o udržování čistoty na ulicích a jiných veřejných prostranstvích, ve znění pozdějších předpisů,
6. smluvně zajistit s oprávněnou osobou (tj. se svozovou firmou) odvoz odpadu,
7. dodržovat právní předpisy a pravomocná rozhodnutí vydaná v rámci správního řízení,
8. k úhradě škody, která pronajímateli vznikne, pokud v den skončení nebo zániku nájmu nepředá vyklizený předmět nájmu správci domu,
9. odstranit závady a poškození, které v předmětu nájmu nebo v domě způsobil; nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce na závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu, kterou se nájemce zavazuje uhradit do 15 dnů od doručení výzvy k úhradě,

10. neprovádět stavební úpravy ani jinou změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad,
11. následující pracovní den po zjištění oznámit správci domu potřebu oprav, které má zajistit pronajímatel, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

Čl. XI.

SANKCE A SMLUVNÍ POKUTY

Smluvní strany se dohodly, že:

1. v případě porušení ustanovení Čl. VI. „Platební podmínky, ujednání pro účely DPH a vypořádání bezdůvodného obohacení“ se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení podle platných právních předpisů,
2. v případě, kdy nájemce v souladu s ustanovením Čl. IX. „Předání a převzetí předmětu nájmu“, odst. 3. této smlouvy v den ukončení nájmu nepředá pronajaté prostory, zaplatí smluvní pokutu pronajímateli ve výši **100 Kč** (slovy: jedno sto korun českých) za každý započatý den prodlení až do dne řádného předání,
3. v případě, že nájemce nesplní své závazky uvedené v Čl. X. „Závazky nájemce“, ani do pěti pracovních dnů po písemném upozornění pronajímatele nebo správce domu, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši **100 Kč** (slovy: jedno sto korun českých) ode dne následujícího po dni doručení písemného upozornění nebo jeho uložení na dodací poště, za každý započatý den prodlení, až do doby splnění těchto závazků. Tímto není dotčeno právo na náhradu škody,
4. zaplacením smluvní pokuty podle výše uvedených ustanovení není dotčeno právo na náhradu škody nebo dát výpověď.

Čl. XII.

OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

1. Pronajímatel nebude nájemci poskytovat žádné služby spojené s předmětem nájmu.
2. V den skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a zanechat ve stavu nejméně takovém, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
3. Smluvní strany se dohodly, že nevyklidí-li nájemce v den skončení nájmu předmět užívání, může pronajímatel odstranit svépomocně zařízení a překážky bránící mu přístupu k předmětu nájmu, předmět nájmu vyklidit a vyklizené věci uložit v komerčním skladu, vše na náklad nájemce.
4. Nájemce se zavazuje zajistit likvidaci, třídění a odvoz odpadu vzniklého jeho činnostmi podle zvláštního zákona (zákon o odpadech) na svůj náklad.
5. Nájemce se zavazuje provádět úklid předmětu nájmu způsobem a v termínech v tomto domě obvyklých.
6. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou jinému svou činností.
7. Nájemce se zavazuje označit předmět nájmu dle platných zákonů.
8. Smlouva je uzavřena s rozvazovací podmínkou, že v případě, že nebude-li příslušným odborem vydáno nájemci rozhodnutí o povolení zvláštního užívání komunikace, tato smlouva zaniká ex nunc.

9. Nájemce se zavazuje k dodržování všech platných právních předpisů, zejména zák. č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů a Obecně závazné vyhlášky hl. m. Prahy č. 5/2011 Sb., o místním poplatku za užívání veřejného prostranství a zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.
10. Nebude docházet k vjíždění motorových vozidel na dotčené pozemky.
11. Umístění prodejních košů bude v souladu se Stanoviskem k omezení provozu na chodnicích na území MČ Praha 11, vydané Policií České republiky.
12. Umístění prodejního zařízení nesmí omezovat pěší provoz vedený po chodnicích, musí být vždy zachován volný průchod min. 2 m.
13. V případě, že u nájemce nastane změna z hlediska uplatňování DPH, je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit pronajímateli, a to nejpozději do 5 dní od data obdržení osvědčení o registraci k DPH nebo od data obdržení zrušení registrace k DPH.

Jestliže nájemce nesplní svou oznamovací povinnost včas a řádně, vyhrazuje si pronajímatel právo neprovést opravu výše daně a případnou nesprávně stanovenou daň tak nájemci za období od změny registrace do data zjištění této změny pronajímatelem nekompensovat.

Čl. XIII.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Jako příloha této smlouvy bude připojen protokol o předání a převzetí předmětu nájmu.
2. Tato smlouva je veřejně přístupnou informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, a její ustanovení smluvní strany nepovažují za součást obchodního tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., které nelze v souladu s § 9 zákona č. 106/1999 Sb., žadateli o informaci poskytnout.
3. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž po podepsání obdrží nájemce dva stejnopisy, pronajímatel a správce po jednom stejnopisu.
4. Smluvní strany výslovně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy seznámily a že všechna ujednání v ní obsažená byla učiněna svobodně a vážně, určitě a srozumitelně.
5. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že smlouva včetně uzavřených dodatků jako celek budou zveřejněny v registru smluv vedeném dle zákona č. 340/2015 Sb.
6. Smlouvu lze změnit písemnými dodatky dohodnutými mezi nájemcem a pronajímatelem.
7. Tato smlouva je platná dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinná dnem **01.12.2024**, ne však dříve, než bude zveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

Čl. XIV.

DOLOŽKA DLE ZÁKONA O HL. M. PRAZE

1. Záměr pronájmu části pochozí plochy domu Opatovská, čp. 874 Praha 4, byl řádně zveřejněn na úřední desce po dobu od 16.10.2024 do 30.10.2024.

2. Rada MČ Praha 11 schválila usnesením č. 1054/45/R/2024 ze dne 06.11.2024 podstatné náležitosti smlouvy o nájmu části pochozí plochy.
3. K podpisu smlouvy je oprávněn Jiří Dohnal, radní, na základě usnesení RMČ č. 1054/45/R/2024 ze dne 06.11.2024 a směrnice ÚMČ Praha 11 číslo S 2024/02 – Podpisový řád, v platném a účinném znění.

Přílohy:

č. 1: situační plán

Praha: 28. 11. 2024

Praha: 28. 11. 2024

PRONAJÍMATEL:



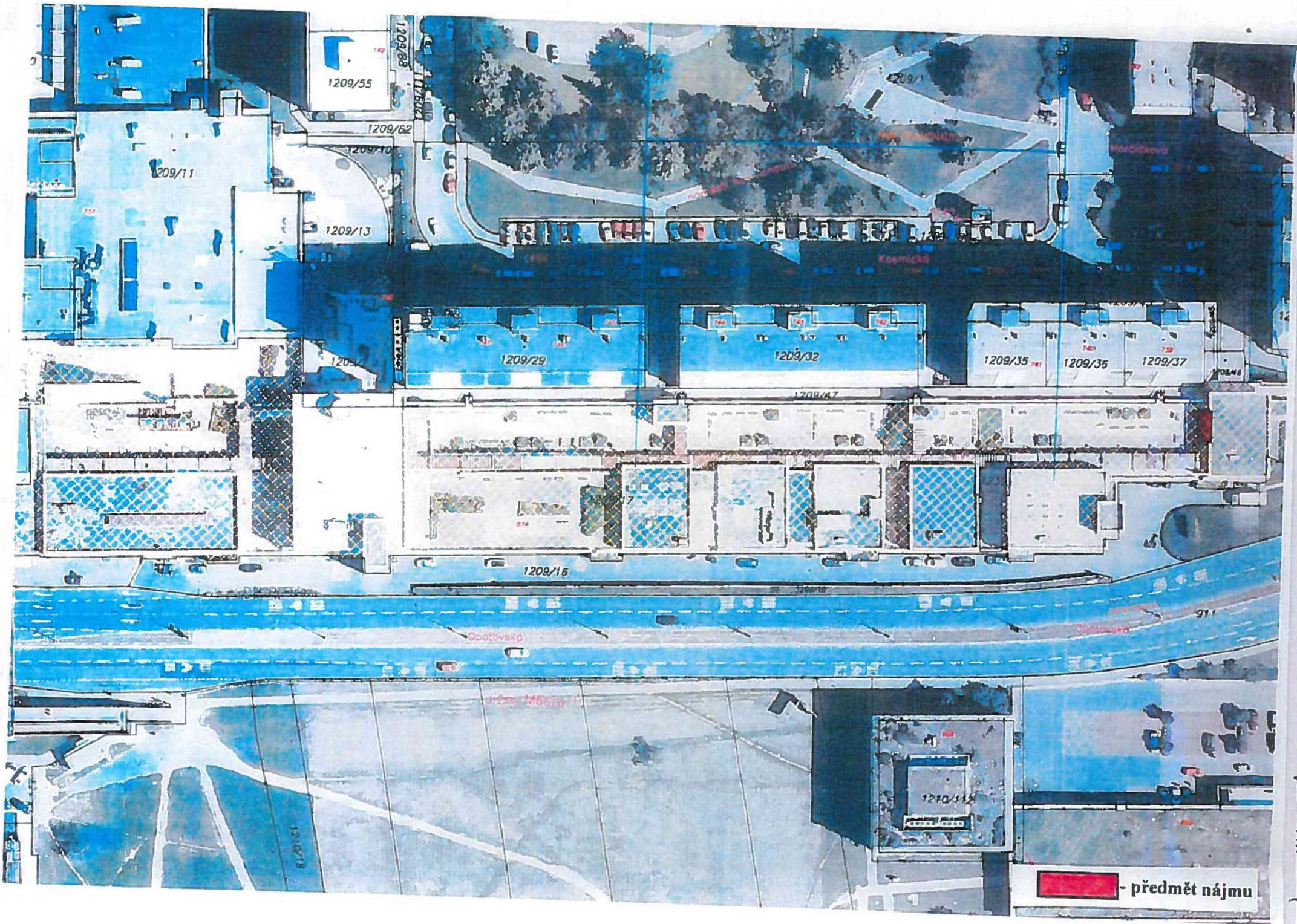
Městská část Praha 11
Jiří Dohnal
radní




NÁJEMCE:



Van Ngo Mai



 - předmět nájmu

Priloha č. 1

