SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

evid. č. 15/3140/2016

PRONAJÍMATEL:	**Servisní středisko pro správu svěřeného majetku MČ Praha 8, příspěvková organizace** (dále jen „**Servisní středisko**“)
se sídlem:	U Synagogy 236/2, Praha 8 – Libeň, PSČ 180 00
IČO:	00639524
DIČ:	CZ00639524
Bankovní spojení:	
číslo účtu:	[redacted]
zastoupený:	Ing. Stanislavem Hladišem, ředitelem Servisního střediska

(dále jen "**Pronajímatel**")

a

NÁJEMCE:	**NOLSIRAT, a.s.**
se sídlem:	Husova 1250/71, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň
IČO:	29115108
DIČ:	CZ29115108
Bankovní spojení:	
číslo účtu:	[redacted]
zastoupený:	

(dále jen "**Nájemce**")

(Pronajímatel a Nájemce dále také jen "**Smluvní strany**")

uzavírají ve smyslu ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**občanský zákoník**“), tuto nájemní smlouvu o nájmu prostorů sloužících podnikání (dále jen „**Smlouva**“):

1 Označení nemovitosti a vymezení předmětu nájmu

1/1 Hlavní město Praha, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, je vlastníkem pozemku parc. č. 2364/200, v obci Praha, katastrálním území Kobylisy, o výměře 3.702 m^2, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu,

Katastrálním pracovištěm Praha, na LV č. 1612 (dále také jen „**Pozemek**"), jehož součástí je stavba č.p. 1661, objekt občanské vybavenosti, na adrese Burešova 1661/2, 181 00 Praha 8 (dále také jen „**Stavba**"). Pozemek, jehož součástí je Stavba, je ve svěřené správě zapsané v katastru nemovitostí ve prospěch městské části Praha 8, se sídlem Zenklova 1/35, Libeň, 18048 Praha 8.

1/2 Pronajímatel touto Smlouvou přenechává nájemci za nájemné do užívání tyto prostory sloužící podnikání **umístěné** ve Stavbě:

- podlaží: **1. PP, 1 NP a 2 NP**

- č. prostoru: **5**

- počet místností: viz pasport a plánek, které tvoří **přílohu č. 1** této Smlouvy a jsou její nedílnou součástí,

- o celkové podlahové výměře **1438,46** m^2.

(dále také jen „**Předmět nájmu**").

1/3 Pronajímatel je na základě usnesení Rady městské části Praha 8 č. č. 0588/2016 ze dne 12.10.2016 a na základě úplného znění Zřizovací listiny, schváleného usnesením Zastupitelstva městské části Praha 8, oprávněn Předmět nájmu pronajmout.

1/4 Předmětem této Smlouvy je úprava nájemního vztahu založeného Smlouvou, a to v souladu s vůlí Smluvních stran a obecně závaznými právními předpisy.

2 Předmět Smlouvy a účel nájmu

2/1 Pronajímatel na základě této Smlouvy Nájemci přenechává a pronajímá Předmět nájmu za podmínek stanovených touto Smlouvou a Nájemce tento Předmět nájmu od Pronajímatele přebírá a najímá a zavazuje se hradit Pronajímateli sjednané nájemné dle příslušných ujednání této Smlouvy a plnit další povinnosti stanovené Smlouvou.

2/2 Pronajímatel přenechává Nájemci do nájmu Předmět nájmu, aby jej Nájemce využíval k účelu: „*provozování nekuřácké restaurace s minipivovarem*" (dále jen „**Účel nájmu**").

3 Doba trvání nájemního vztahu

3/1 Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**.

3/2 O předání a převzetí prostorů, vymezených v Článku 1. této smlouvy, bude smluvními stranami pořízen písemný "Protokol o předání a převzetí prostorů", podepsaný oprávněnými zástupci obou smluvních stran, a to nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.

4 Nájemné a služby.

4/1 Nájemné a platby, resp. zálohové platby za poskytovaná plnění (služby) se v souvislosti s užíváním prostorů stanovují dohodou smluvních stran:

A/ **Roční sazba nájemného + příslušná sazba DPH:**

1438,46 m^2 za [redacted]

Celkem ročně
+ příslušná sazba DPH [redacted]

B/ **Roční zúčtovatelné zálohy za služby:**

- vodné a stočné
- ústřední vytápění (přepočtené metry)
- dodávky teplé užitkové vody (TUV)
- používání popelnic a odvoz odpadu
- provozní náklady na vzduchotechnické zařízení
- servis vzduchotechniky

[redacted]

Roční zúčtovatelné zálohy celkem:

C/ **Rozpočet úhrad za nájem a služby:**

roční úhrada celkem
čtvrtletní úhrada celkem
měsíční úhrada celkem
denní úhrada celkem

4/2 Nájemce zaplatí v roce, v němž tato smlouva nabyla účinnosti, a v roce, v němž skončí nájemní vztah podle této smlouvy, poměrnou část ročního nájemného.

4/3 Roční zúčtovatelné zálohy za služby budou pronajímatelem pravidelně jedenkrát ročně zúčtovány v souladu se zvláštními právními předpisy, přičemž energie (vč. vody) budou rozúčtovány podle skutečné spotřeby, která bude naměřena. Případné přeplatky či nedoplatky jsou smluvní strany povinny zaplatit ve lhůtách uvedených ve vyhl. č. 269/2015 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.

4/4 V případě změny cen služeb, poskytovaných v souvislosti s užíváním prostorů, si pronajímatel vyhrazuje právo na úpravu stanovených částek v souladu se zvláštními právními a cenovými předpisy.

4/5 Nájemné plus příslušná sazba DPH a zálohy za služby (zálohy jsou včetně příslušné DPH) platí nájemce čtvrtletně a je splatné do každého 5. dne příslušného měsíce následujícího po uplynutí kalendářního čtvrtletí. Nájemné a zálohy za služby se platí dohromady, resp. jednou částkou.

4/6 Dnem zdanitelného plnění je každý 1. den příslušného kalendářního měsíce.

4/7 Nájemné a zálohy na služby bude hrazeno na účet uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli nájemné a zálohy na služby na základě Pronajímatelem vystavených a zaslaných faktur na adresu Nájemce s tím, že faktura bude zaslána nejpozději vždy do 1. dne následujícího měsíce, s termínem splatnosti 14 dnů ode dne jejího doručení. Pro případ prodlení Nájemce s úhradou nájemného sjednávají Smluvní strany smluvní pokutu dle čl. 10, odst. 10/1 Smlouvy, která nenahrazuje platby nájemného.

4/8 Sjednané nájemné dle čl. 4, odst. 4/1. písm. A/ této smlouvy se každoročně, počínaje rokem 2019., zvýší vždy k 31. březnu běžného roku o nárůst souhrnného "Indexu spotřebitelských cen", oficiálně zveřejňovaného Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Nový výpočet nájemného oznámí pronajímatel nájemci zasláním "výpočtového listu".

4/9 Dnem úhrady nájemného a záloh na služby se rozumí den připsání příslušné částky na účet Pronajímatele.

4/10 Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel poskytne Nájemci slevu na nájemném, v případě, že Nájemce provede na své náklady technické zhodnocení prostor a jiné úpravy Předmětu nájmu tak, aby ho mohl začít užívat v souladu se sjednaným Účelem nájmu. Nájemce předloží Pronajímateli před započetím úprav k předchozímu písemnému odsouhlasení veškeré takové úpravy, zejména veškerou projektovou dokumentaci nebo plán oprav. Na základě předloženého rozpočtu plánu oprav bude vyčíslena sleva z nájmu, která bude řešena zvláštním dodatkem. Po ukončení úprav Předmětu nájmu pak Nájemce na vyžádání Pronajímatele doloží faktury a jiné účetní doklady prokazující provedení stavebních a jiných úprav. Nájemce a Pronajímatel pro vyloučení pochybností výslovně sjednávají, že pokud Nájemce provede technické zhodnocení Předmětu nájmu bez předchozího písemného odsouhlasení Pronajímatelem, nebude mít vůči Pronajímateli z takového technického zhodnocení žádné nároky (zejména nikoli na jeho úhradu či na poskytnutí slevy z nájmu).

5 Stav Předmětu nájmu

5/1 Nájemce prohlašuje, že stav Předmětu nájmu je mu dobře znám a dále prohlašuje, že Předmět nájmu od Pronajímatele při vzniku nájmu převzal s vědomím jeho stavu.

5/2 Náklady na běžnou údržbu, úklid a opravy běžných závad (tj. odstranitelných bez porušení zdiva) hradí Nájemce. V případě, že Nájemce provede na svůj náklad opravy, které má jinak zajišťovat

Pronajímatel, budou mu tyto náklady za podmínky předchozího písemného odsouhlasení ze strany Pronajímatele uhrazeny na základě předložené faktury.

6 Základní práva a povinnosti Smluvních stran

6/1 Veškerá práva a povinnosti vyplývající z nájemního vztahu se řídí touto Smlouvou, občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními předpisy.

6/2 Nájemce se zavazuje dodržovat v Předmětu nájmu příslušné bezpečnostní, hygienické a požární předpisy a řídit se i dalšími zvláštními právními předpisy vztahujícími se na Nájemce či jeho činnost v Předmětu nájmu.

6/3 Nájemce nesmí přenechat Předmět nájmu, ani jeho část do užívání jinému, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

6/4 Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nesmí Nájemce na Předmětu nájmu provádět žádné úpravy či změny.

7 Ostatní práva a povinnosti Smluvních stran

7/1 Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli:

(a) změnu adresy (včetně PSČ) sídla či místa podnikání,

(b) změnu bankovního spojení,

(c) změnu nebo ztrátu způsobilosti k provozování činnosti, pro kterou byl Předmět nájmu pronajat,

v těchto případech vždy nejpozději do 8 dnů od vzniku každé z těchto změn;

(d) neprodleně a prokazatelně každou havárii, závadu či jinak vzniklou škodu na Předmětu nájmu, zejména ty závady nebo události, pro které se Předmět nájmu stane nezpůsobilý ke smluvenému způsobu užívání,

(e) bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má Pronajímatel provést (jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla).

7/2 Nájemce je povinen zpřístupnit Předmět nájmu osobám pověřeným Pronajímatelem, a to kdykoli na základě požádání oprávněného zástupce Pronajímatele, za účelem kontroly dodržování ustanovení této Smlouvy nebo za účelem údržby nebo oprav prováděných Pronajímatelem. Tuto kontrolu nebo provádění údržby nebo oprav oznámí Pronajímatel Nájemci písemné nejméně 2 dny předem. Při této kontrole nesmí být bez závažných důvodů narušována činnost Nájemce.

7/3 Nájemce se zavazuje provádět na své náklady dostatečnou údržbu Předmětu nájmu a udržovat jej v dobrém a uživatelném stavu v souladu s ustanovením článku 5, odst. 5/2 Smlouvy.

7/4 Nájemce je oprávněn vlastními technickými prostředky přiměřeně zabezpečit svůj majetek v Předmětu nájmu.

8 Podstatná porušení Smlouvy

8/1 Za podstatné porušení této Smlouvy se považuje zejména:

(a) nezaplacení nájemného nebo záloh na služby do 30 dnů od data splatnosti,

(b) třetí opožděné zaplacení nájemného podle této Smlouvy

(c) porušování bezpečnostních, hygienických a požárních předpisů,

(d) provádění úprav Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,

(e) provádění Pronajímatelem schválených stavebních či jiných úprav v rozporu se stavebním zákonem nebo jinými právními předpisy

(f) sjednání podnájmu Předmětu nájmu v rozporu s čl.6, odst. 6/3 Smlouvy,

(g) užívání Předmětu nájmu v rozporu se sjednaným Účelem nájmu nebo takové užívání, kterým na Předmětu nájmu dochází k poškození nebo nadměrnému opotřebení,

(h) nepřevzetí Předmětu nájmu v souladu s čl. 2, odst. 2/1, ve spojení s čl. 3, odst. 3/2 Smlouvy,

(i) porušení povinností stanovených v čl. 6 této Smlouvy.

8/2 Pokud Nájemce poruší, příp. nedodrží, výše uvedené povinnosti, je Pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu vypovědět za podmínek uvedených v čl. 9 odst. 9/3 Smlouvy a uplatnit u Nájemce nárok na náhradu škod, vzniklých mu jednáním Nájemce.

9 Ukončení nájemního vztahu

9/1 Nájemní vztah končí v případě:

- výpovědi uplynutím výpovědní doby,

- dohody dnem sjednaným v dohodě.

9/2 Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí jeden rok. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co písemná výpověď došla druhé Smluvní straně.

9/3 Pronajímatel je dále oprávněn tuto Smlouvu vypovědět v případě podstatného porušení této Smlouvy Nájemcem dle čl. 8, odst. 8/1 Smlouvy. V takovém případě výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co písemná výpověď došla. Nájemci a činí jeden měsíc.

9/4 Smluvní strany výslovně vylučují použití ust. § 2314 občanského zákoníku a namísto toho sjednávají, že vypovídaná strana má právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi nejpozději do dvou měsíců ode dne doručení výpovědi, jinak její právo na soudní přezkum zaniká.

10 Smluvní pokuty

10/1 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce uhradí Pronajímateli smluvní pokutu v případě, že:

(a) nájemné a zálohy na služby nebudou hrazeny včas a ve sjednané výši,

(b) Nájemce bude v prodlení s vyklizením a předáním Předmětu nájmu dle čl. 9, odst. 9/5 Smlouvy.

Výše smluvní pokuty je stanovena dohodou Smluvních stran takto:

ad a) 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení,

ad b) 200,- Kč za každý den prodlení.

10/2 Smluvní pokuty sjednané v této Smlouvě nevylučují nárok Pronajímatele vůči Nájemci na náhradu vzniklé škody.

10/3 Sjednanou smluvní pokutu je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli vždy do 15. dne od doručení výzvy k její úhradě.

11 Prohlášení

11/1 Pronajímatel prohlašuje, že ke dni podpisu této Smlouvy oběma Smluvními stranami jsou zrušeny nájemní smlouvy nebo dohody dříve uzavřené, které se týkaly Předmětu nájmu, a že na Předmětu nájmu neváznou žádné právní závady, které by bránily v užívání Předmětu nájmu podle této Smlouvy.

11/2 Smluvní strany se dohodly, že veškerou vzájemnou korespondenci, včetně případných výpovědí Smlouvy, budou považovat za doručenou i zasláním na posledně známou adresu sídla či místa podnikání, a to dnem vrácení poštovní zásilky provozovatelem poštovních služeb (držitelem poštovní licence) z důvodu nepřevzetí zásilky, odmítnutí jejího převzetí, příp. z důvodu včas neoznámené změny adresy dle čl. 7 odst. 7/1, písm. (a) Smlouvy.

11/3 Nájemce bere na vědomí, že v Předmětu nájmu nesmí nikdo bydlet, nelze zde zřídit bytovou jednotku či jakékoliv ubytovací zařízení.

11/4 Smluvní strany výslovně vylučují použití ust. § 1805 odst. 2 občanského zákoníku.

12 Závěrečná ustanovení

12/1 Tato Smlouva se vyhotovuje ve 4 stejnopisech s platností originálu, z nichž 3 vyhotovení obdrží Pronajímatel a 1 vyhotovení Nájemce.

12/2 Jakékoli změny nebo doplnění mohou být činěny jen formou písemných, vzestupně číslovaných, dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami.

12/3 Veškeré písemnosti dle této Smlouvy budou doručovány osobně, kurýrem, prostřednictvím datové schránky nebo poštou na adresu sídla Smluvních stran uvedenou v záhlaví této Smlouvy. Smluvní strana může změnit doručovací adresu písemným oznámením prokazatelně doručeným druhé Smluvní straně.

12/4 Smluvní strany výslovně vylučují použití ust. § 1740 odst. 3 občanského zákoníku; odpověď jedné Smluvní strany dodatkem nebo odchylkou není přijetím nabídky na uzavření této Smlouvy či jakéhokoli dodatku, ani když podstatně nemění podmínky nabídky.

12/5 V případě, že se některé ustanovení této Smlouvy stane neplatným, nicotným nebo neúčinným a takové ustanovení bude možné oddělit od ostatních ustanovení zde uvedených, nezakládá tato skutečnost neplatnost nebo neúčinnost této Smlouvy jako celku. V případě, že nastane výše uvedené, Smluvní strany bez zbytečného prodlení nahradí na žádost kterékoliv ze Smluvních stran neplatné nebo neúčinné ustanovení ustanovením jiným, které se bude obsahem a smyslem blížit, jak jen to bude možné, obsahu a smyslu neplatného, nicotného a/nebo neúčinného ustanovení.

12/6 Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní nástupce obou smluvních stran.

12/7 Smluvní strany výslovně prohlašují, že podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jejich jednání a obě Smluvní strany tak měly možnost ovlivnit její obsah, který odpovídá jejich pravé a svobodné vůli.

12/8 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dne 1. prosince 2017.

Za Pronajímatele:

V Praze dne 1.11.2016

...

Za Nájemce:

V PLZNI dne 2.11.2016

NOLS
Huso
Jižní Předmě
IČ: 2

Doložka dle § 43 zákona č. 131/2000 Sb.,
o hlavním městě Praze,
ve znění pozdějších předpisů
Rozhodnuto orgánem městské části:

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 9

Datum jednání a číslo usnesení:

12.10.2016 1/43 RMČ 0738/2016