



SML-2016-10155

Č.j. 40264/2016/OM



MHMPXORMT99L

Stejnopis č.: 2.

Nájemní smlouva

č. NAN/58/01/013437/2008

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení zák. č. 116/90 Sb. v platném znění

Smluvní strany:

Hlavní město Praha sídlem Praha 1, Mariánské náměstí 2
zastoupené RNDr. Peterem Ďuricou, CSc.
ředitelem odboru obchodních aktivit MHMP
IČ: 00064581
DIČ: CZ00064581

dále jen "pronajímatel"

a

Žabka, a.s. sídlem Praha 4, Antala Staška 510/38, PSČ 140 00
zastoupené Ing. Zdeňkem Linhartem, členem představenstva
Ing. Stanislavem Plecítým, členem představenstva
IČ: 27625761
DIČ: CZ27625761

dále jen „nájemce“

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 598 Veronské náměstí, Praha 15 (dále jen objekt), k.ú. Horní Měcholupy s pozemkem parc. č. 491/62, zapsaných na LV č. 389 vedeným Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, pracoviště Praha.
2. Správcem objektu je na základě smlouvy o správě nemovitostí mezi Hlavním městem Prahou a společností První společná a.s., se sídlem Praha 10, V Předpolí 13/289, IČ 48036242, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10826, jednající Jiřím Košlerem, předsedou představenstva, tato společnost.
Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci jsou uvedeny v příloze č.1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
3. Předmět nájmu tvoří nebytové prostory umístěné v přízemí objektu.
4. Celková výměra pronajatého předmětu nájmu činí **138,06 m²**.

II. Účel nájmu

Nájemce bude předmět nájmu uvedený v čl. I. této smlouvy užívat po jím provedených stavebních úpravách jako prodejnu potravin a dalšího doplňkového zboží.

III. Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou**.

IV. Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. za dohodnuté nájemné ve výši **2 250,-Kč/m²/rok** (slovy: dvatisícedvěšestpadesát korun českých). Celková výše ročního nájemného činí **310 635,-Kč** (slovy: třistadesettisícšestsetřicetpět korun českých).
2. Nájemce se zavazuje platit nájemné pronajímateli v pravidelných měsíčních splátkách, tj. ve výši 1/12 ročního nájemného, vždy k 5. dni kalendářního měsíce, za něž je nájemné placeno, a to formou bezhotovostního převodu na účet správce vedený u [REDAKCE]. Tento den je současně dnem uskutečnění plnění. Nájemné je dle §56 odst. 4. Zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, osvobozeno od DPH.
3. Nesplnění povinnosti nájemce zaplatit nájemné řádně a včas je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení, minimálně však 300,- Kč.
4. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného podle odst. 1. tohoto článku bude každoročně upravena takto :
 - počínaje rokem 2010 bude výše nájemného každoročně upravena vždy o částku odpovídající míře valorizace nájemních smluv v daném roce stanovené usnesením Rady hl. m. Prahy, maximálně však odpovídající roční míře inflace oficiálně vyhlášené ČSÚ za uplynulý kalendářní rok.
 - výměr upravující výši nájemného, doručí správce nájemci nejpozději do 30.6. běžného kalendářního roku současně s novým výpočtovým listem, který bude tvořit přílohu této smlouvy a stane se její nedílnou součástí.
5. Doplatek odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným zvýšeným podle článku IV. odst. 4. této smlouvy za období od 1.1. běžného roku do doby doručení nového výpočtového listu zaplatí nájemce bezhotovostním převodem ve prospěch účtu správce při nejbližším řádném termínu úhrady nájemného.
6. Nájemce se zavazuje upravené nájemné a doplatek nájemného platit v dohodnutých termínech.

V.

Úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (zejm. vodné, stočné, dodávku tepla, odběr el. energie ve společných prostorách, jejich úklid) uvedené ve výpočtovém listu zálohovou částkou. Zálohová částka bude uvedena ve výpočtovém listu vystaveném správcem do 15-ti dnů po opatření nájemní smlouvy doložkou potvrzující ve smyslu § 43 zák.č.131/2000 Sb. platnost tohoto právního úkonu. Výpočtový list se stane přílohou nájemní smlouvy. Částky uvedené ve výpočtovém listu jsou závazným podkladem pro fakturaci úhrad služeb nájemci.
2. Poplatky za služby podle výpočtového listu jsou splatné vždy společně s termínem platby nájemného. Vyúčtování zálohových plateb za služby provede správce dle „Pravidel o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytových a nebytových jednotek“ schválených usnesením Rady hl. m. Prahy č. 0962 ze dne 24.6.2003 ve znění případných pozdějších změn. Tato pravidla jsou k nahlédnutí u správce.
3. Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení zálohy uvedené ve výpočtovém listu.
4. Úhrady za služby, které nejsou uvedeny ve výpočtovém listu, hradí nájemce přímo dodavatelům těchto služeb.

VI.

Společná ujednání

1. Nájemce je povinen:

- a) provést zcela na vlastní náklady veškeré stavební úpravy potřebné ke splnění účelu nájmu prostorů uvedených v článku I. této smlouvy. Smlouvu o organizačním zajištění potřebných stavebních úprav v předmětu nájmu prováděných nájemcem pověřenou osobou, uzavře do jednoho měsíce od opatření této smlouvy doložkou platnosti s pověřeným správcem objektu: První společná a.s., Veronské náměstí 597, Praha 15. Ve lhůtě do jednoho měsíce od uzavření smlouvy o zajištění a provedení stavebních úprav v předmětu nájmu je nájemce povinen prostory převzít,
- b) před zahájením provozu osadit v předmětných prostorech vodoměr a elektroměr,
- c) provádět běžnou údržbu pronajatého předmětu nájmu svým nákladem, přičemž se běžnou údržbou rozumí: provádění činností směřujících ke zpomalení fyzického opotřebení a oddálení oprav předmětu nájmu, tzn. zejména úklid (čištění), malování (zdí), natírání (oken, dveří atd.), revize (elektro, plynu, atd.), dále drobné opravy (zámečnické, sklenářské, truhlářské, zdravotní instalace a elektroinstalace),
- d) odstranit závady a poškození v předmětu nájmu, které způsobil on, jeho zaměstnanci, nebo ostatní osoby prodlévající v nich s jeho souhlasem, popřípadě nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu,
- e) umožnit pronajímateli a správci objektu vstup do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jeho užívání,
- f) plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovvi na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení,

- g) ke dni skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nesplnění této povinnosti je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 3 % z měsíčního nájemného placeného v posledním roce doby nájmu za každý započatý den prodlení,
- h) za porušení povinnosti určit místo doručování korespondence podle čl. VIII., odst. 6, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,-Kč (slovy: jedno sto korun českých) za každý den v němž bude toto porušení trvat,
- i) v případě havarijní situace neprodleně oznámit správci potřebu oprav předmětu nájmu,
- j) na předmětu nájmu plnit povinnosti původce odpadů, dle ustanovení § 16 zákona č. 85/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Nejpozději do 24 hodin po nabytí účinnosti této smlouvy smluvně zajistit nakládání s odpady (sběrná nádoba na směsný komunální odpad, separační sběrné nádoby na jednotlivé komodity, které při provozu živnostenské činnosti vznikají, pokud není původce odpadů na základě písemné smlouvy zapojen do systému organizovaném HMP aj.), udržovat čistotu kolem místa nájmu cca 2 m všemi směry.

2. Nájemce je oprávněn:

- a) přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání jinému na dobu určitou pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele; v případě, že bude nájemce žádat o souhlas k podnájmu, předloží pronajímateli v jednom výtisku podnájemní smlouvu k evidenci; úhrada za podnájem přitom nebude převyšovat nájemné,
- b) provádět stavební úpravy a opravy přesahující rámec běžné údržby pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele,
- c) provádět daňové i účetní odpisy investičních prostředků vložených do pronajatých prostor v souladu s předchozími odstavci po celou dobu trvání této smlouvy, přičemž se pronajímatel zavazuje, že o investiční prostředky vložené do technického zhodnocení nezvýší vstupní cenu pronajatého majetku,
- d) nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu nepřetržitě.

VII.

Ukončení nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká výpovědí nájemní smlouvy ze strany pronajímatele či nájemce.
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni tuto nájemní smlouvu kdykoliv jednostranně vypovědět z jakéhokoliv důvodu či bez jeho uvedení v šestiměsíční výpovědní lhůtě. V případě prodlení nájemce s placením nájemného po dobu delší 1 měsíce je pronajímatel po předchozím upozornění nájemce, obsahujícím náhradní lhůtu k plnění, která nesmí být kratší 7 dnů, oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

VIII. Zvláštní ujednání

1. Nájemce prohlašuje, že mu pronajímatel (správce) odevzdal předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
2. Oběma smluvními stranami bylo sjednáno, jako obchodní podmínka této smlouvy, že nájemci po skončení nájmu nenáleží nárok na poskytnutí jakékoliv náhrady za finanční prostředky vložené do realizace jakýchkoliv změn předmětu nájmu, tedy ani nárok na úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu.
3. Práva a povinnosti smluvních stran, jakož i právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními zákona č.116/1990 Sb., O nájmu a podnájmu nebytových prostor č. 40/1964 Sb. Občanského zákoníku v aktuálním znění a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
4. S výjimkou věcí uvedených v této smlouvě se nájemce obrací v ostatním na správce objektu.
5. Nepředá – li nájemce při ukončení nájmu vyklizený předmět nájmu pronajímateli, je pronajímatel oprávněn překonat překážky bránící vstupu do předmětu nájmu a vstoupit zde za přítomnosti notáře či exekutora, který o tom napíše zápis. Předmět nájmu je poté pronajímatel oprávněn vyklidit na náklady a nebezpečí nájemce a věci na předmětu nájmu se nacházející uskladnit. O místě uskladnění zašle pronajímatel nájemci písemné oznámení s tím, že nájemce je povinen si uskladněné věci převzít nejpozději do 10 pracovních dnů od obdržení příslušného oznámení o uskladnění. Nepřevezme-li nájemce věci v uvedené lhůtě, je pronajímatel oprávněn uskladněné věci prodat. Výtěžek z prodeje bude po započtení pohledávek pronajímatele vůči nájemci poukázán nájemci bez zbytečného prodlení. Pro odstranění jakýchkoliv pochybností nájemce prohlašuje, že jakékoliv věci nacházející se ke dni skončení této nájemní smlouvy v předmětu nájmu, jsou ve vlastnictví nájemce.
6. Nájemce je povinen při změně adresy uvedené ve smlouvě určit pronajímateli místo pro doručování korespondence.
7. Písemnost se doručuje na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě.
8. Doručení písemnosti nájemci se řídí příslušnými ustanoveními o doručování podle občanského soudního řádu. Pokud si adresát nevyzvedne zásilku do deseti dnů od jejího uložení, považuje se poslední den této lhůty za doručení.
9. Nájemce se zavazuje v předmětu nájmu dodržovat hlukové limity dle platné právní úpravy a noční klid.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Majetkové sankce sjednané v této smlouvě se nijak netýkají nároků pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci.

2. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti ode dne vydání souhlasu příslušného stavebního úřadu s užíváním předmětu nájmu nejpozději však do 1 roku od nabytí platnosti této smlouvy.
4. Smlouva se vyhotovuje v osmi autorizovaných stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží šest, nájemce a správce po jednom vyhotovení. Každý stejnopis sestává z šesti stran textu smlouvy a jedné strany přílohy.
5. Obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek pro kteroukoliv z nich.
6. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl.m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 17 obchodního zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

- 2 -06- 2008

V Praze dne:



pronajímatel

V Praze dne: 18.7.2008



nájemce
 **žabka** ¹
 Žabka, a. s.
 Antala Staška 510/38, Praha 4
 IČ: 276 25 761, DIČ: CZ 276 25 761

DOLOŽKA

Potvrzujeme ve smyslu § 43 z.č. 131/2000 Sb.,
 že byly splněny podmínky pro platnost
 právního úkonu



Ing. Pavlína KLEGA

Pověření č.
 zastupitelstva hlavní



V Praze dne: 18.7.2008



Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci

Správce je zejména oprávněn a povinen:

- předávat a přejímat předmět nájmu
- stanovovat výši záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, provádět jejich vyúčtování, vybírat a vymáhat příslušné částky včetně poplatků z prodlení a smluvních pokut, a to i soudně
- vymáhat, a to i soudně na nájemcích (příp. jejich právních nástupcích) splnění povinnosti odstranit škody na předmětu nájmu a ve společných prostorách domu, v nichž se předmět nájmu nachází, za něž nájemce odpovídá a plnění povinností provádět běžnou údržbu
- po předchozím upozornění vstupovat do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jejich užívání
- veškerá podání, žádosti a návrhy činí nájemce pronajímateli prostřednictvím správce
- zajišťovat a provádět opravy předmětu nájmu, které jsou povinností pronajímatele.

Pro styk s nájemcem je určeno pracoviště správce:

První společná a.s., Veronské náměstí 597, Praha 15

tel. [REDACTED] technické oddělení, [REDACTED] předpis nájmu