

Smlouva o nájmu nebytových prostorů

č.14/3140/2015

PRONAJÍMATEL: Servisní středisko pro správu svěřeného majetku
Městské části Praha 8, příspěvková organizace,
se sídlem: U synagogy 2/236, 180 00 Praha 8 – Libeň
IČO: 00639524
DIČ: CZ00639524
Bankovní spojení: [REDAKCE]
Číslo účtu: [REDAKCE]
Zastoupený: Ing. Jiřím Zlatohlávkem, ředitelem servisního střediska
(dále jen „pronajímatel“)

a

NAJEMCE: Osmička pro rodinu
se sídlem: Zenklova 1/35, 180 00 Praha 8 – Libeň
IČO: 04387031
DIČ: CZ04387031
Bankovní spojení:
Číslo účtu:
Zastoupený: Radkou Škuhravou, ředitelkou organizace
(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, ve znění pozdějších předpisů s platností ode dne podpisu oběma smluvními stranami následující nájemní smlouvu:

I.

Označení nemovitosti a vymezení předmětu nájmu

1. Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, je vlastníkem pozemku parc. č. 1307/4 v obci Praha, katastrálním území Troja o výměře 2 418 m² druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, zapsaného v katastru nemovitosti vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrálním pracovištěm Praha, na LV č. 872 (dále také jen „Pozemek“), jehož součástí je stavba č.p. 600 objekt občanské vybavenosti na adrese Těšínska 4/600 (dále také jen „Stavba“). Pozemek, jehož součástí je Stavba, je ve svěřené správě zapsané v katastru nemovitosti ve prospěch Městské části Praha 8, Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8.
2. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává nájemci za nájemné do užívání tyto prostory sloužící podnikání **umístěné** ve Stavbě:
 - a) Pro účely: Kancelář
 - poslaži III. NP
 - č. prostoru: 112

- počet místností: **1** (součástí je kuchyňská linka s dřezem) viz pláněk, který tvoří přílohu této smlouvy a je její nedílnou součástí)

- o celkové podlahové výměře **35 m²**

b) pro účely: **dětský klub**

- podlaží: **I. NP**

- č. prostoru: **10 a 11**

- počet místností: **2** - viz pláněk, který tvoří přílohu této smlouvy a je její nedílnou součástí)

- o celkové podlahové výměře **54 m²**

(dále také jen „**Předmět nájmu**“)

2. Pronajímatel je na základě usnesení Rady Městské části Praha 8 č. 0816/2015 ze dne 16.12.2015 a na základě úplného znění Zřizovací listiny, schváleného usnesením Zastupitelstva Městské části Praha 8, č. 0086/16.ZMČ/2001, oprávněn jménem vlastníka – hlavního města Prahy se svěřenou správou nemovitosti Městské části Praha 8 Předmět nájmu pronajmout. Nájemní smlouvy o nájmu nebytových prostorů resp. prostorů služebních podnikání je Pronajímatel oprávněn uzavírat na základě usnesení č. 256/37. OR/96 Obvodní rady v Praze 8 ze dne 20.8.1996.

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

II.

Doba trvání nájemního vztahu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou (při výpovědi bez kvalifikovaného důvodu) **3 měsíců**, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

2. Nájemní vztah vzniká dnem: **1.1.2016**

3. O předání a převzetí nebytového prostoru, vymezeného v článku I této smlouvy, bude smluvními stranami pořízen písemný Protokol o předání a převzetí nebytových prostor (dále jen „Protokol“), podepsaný zástupci obou smluvních stran a to nejpozději do 15 dnů ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.

V Protokolu bude řešeno mj. zpřístupnění a uzamykání objektu a budou jím předány klíče od pronajatých místností.

III.

Cena nájmu a poskytovaných plnění (služeb)

1. Nájemné se stanovuje pohoďou smluvních stran

A/ Roční sazba nájemného:**B/ Roční zálohy za služby:**

- Vodné – stočné
- Ústřední vytápění (přepočtené metry)
- Dodávka teple užitkové vody (TUV)
- Spotřeba elektřiny
- Úklid
- Užívání společných sociálních zařízení
- Používání popelnice a odvoz odpadu
- Zabezpečovací zařízení

Předpis ročních záloh se stanovuje dohodou smluvních stran, a to v papírové výši
12 600,00 Kč/rok

C/ Rozpočet úhrad nájemného a služeb:

Roční úhrada celkem 32 600,00 Kč



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 a záloh za služby, pokud nájemní vztah nezačne 1. ledna či neskončí 31. prosince běžného roku.

3. Nájemné včetně záloh za služby platí nájemce čtvrtletně na základě pronajmatelem vystavených a na adresu nájemce zasláných faktur s termínem splatnosti 14 dnů a to na účet pronajmatele vedený v Komerční bance, a.s. Praha



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

5. Sjednané nájemné dle odst. 1 tohoto článku smlouvy se každoročně, počínaje rokem 2017, zvýší vždy k 31.3. běžného roku o nárůst souhrnného „Indexu spotřebitelských cen“ oficiálně zveřejňovaný Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Nový výpočet nájemného oznámí pronajimatel nájemci zasláním písemného oznámení.

IV.

Stav pronajímaných prostorů

1. Nájemce prohlašuje, že stav pronajímaných prostorů je mu dobře znám, že byl nim a správcem nebytových prostorů sepsán Protokol a v tomto stavu je od pronajimatele přijímá.
2. Náklady na běžnou údržbu a opravy běžných závad (tj. odstranitelných bez porušení zdiva) hradí nájemce. Provádět stavební úpravy většího rozsahu, na něž je třeba stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu, je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajmatele a při dodržení povinností dle stavebního zákona a předpisů souvisejících, v platných zněních.

V.

Investice a vnitřní úpravy

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajaté prostory jsou dosud stavebně určeny jako kancelář.
2. V případě ukončení nájmu, uvede nájemce prostory do původního stavu.
3. Nájemce je oprávněn vlastními technickými prostředky přiměřeně zabezpečit ochranu svého majetku v pronajatých prostorech.

VI.

Základní práva a povinnosti smluvních stran

1. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z nájemního vztahu se řídí touto smlouvou, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat v pronajatých prostorech příslušné bezpečnosti hygienické a požární předpisy a řídit se i dalšími právními předpisy.

VII.

Ostatní povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen oznámit pronajimateli:
 - a) Změnu adresy (včetně PSČ) sídla či místa podnikání právnické osoby,
 - b) Změnu bankovního spojení

- c) Změnu nebo ztrátu způsobilosti k provozování činnosti, pro kterou byly nebytové prostory pronajaty,
 - a to nejpozději do 8 dnů od vzniku každé z těchto změn;
 - d) Neprocleně každou závadu nebo událost, pro kterou se pronajaté prostory stancou nezpůsobilé ke smluvenému způsobu užívání,
 - e) Bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má pronajimatel provést (jinak odpovídá za škodu, která nespínáním této povinnosti vzniklá).
2. Nájemce je povinen zpřístupnit pronajaté prostory osobám pověřeným pronajmatelem, a to kdykoliv na požádání oprávněného zástupce pronajmatele, za účelem kontroly dodržování stanovení této nájemní smlouvy nebo za účelem údržby nebo oprav prováděných pronajmatelem. Tuto kontrolu nebo provádění údržby nebo oprav oznámí pronajimatel nájemci zpravidla 2 dny předem. Při této kontrole nesmí být bez závažných důvodů narušována činnost nájemce.

VIII.

Podstatná porušení smlouvy

1. Za podstatné porušení této smlouvy nebo zvláštních právních předpisů se považuje zejména
- nezaplacení nájemného a úhrad za poskytované služby do 30 dnů od jejich splatnosti,
 - opakovaně opožděné placení nájemného a úhrad za služby,
 - porušování bezpečnostních hygienických a požárních předpisů,
 - provádění stavebních úprav v rozporu se stavebním zákonem nebo ostatními právními předpisy,
 - sjednání podnájmu pronajatých prostorů nebo jejich částí ve prospěch třetí osoby bez předchozího souhlasu pronajmatele,
 - nepřevzetí nebytových prostorů v souladu s čl.II , odst. 2 této smlouvy,
 - opakované porušení povinností stanovených v čl.VII této smlouvy,
 - užívání předmětu nájmu v rozporu s dohodnutým účelem nájmu.
2. Pokud nájemce poruší, příp. nedodrží, výše uvedené povinnosti, je pronajimatel oprávněn odstoupit od této smlouvy dnem doručení písemného prohlášení o odstoupení druhé smluvní straně a uplatní u nájemce nárok na náhradu škod, vzniklých mu jednáním nájemce.

IX.

Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah končí v případě
- výpovědi, uplynutím výpovědní lhůty,
 - dohody dnem sjednaným v dohodě

2. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu nebo
 - a) stane-li se nájemce bez svého zavinění nezpůsobilým k provozování činnosti, pro kterou si nebytové prostory najal,
 - b) stane-li se předmět nájmu bez zavinění nájemce nezpůsobilým ke smluvenému užívání
 - c) poruší-li pronajímatel hrubě své povinnosti vyplývající z této smlouvy, resp. z obecně závazných právních předpisů.

V případech a), b), c) je výpovědní lhůta jednoměsíční a počíná běžet prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu.
4. Pronajímatel je rovněž oprávněn vypovědět smlouvu v případě podstatného porušení smlouvy nájemcem, zejména z důvodů uvedených v čl. VIII této smlouvy. V takovém případě je výpovědní lhůta jednoměsíční a počíná běžet prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
5. Smluvní strany se dohodly, že veškerou vzájemnou korespondenci budou považovat za doručencou i zasláním na poslední známou adresu místa podnikání právnické osoby, 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. VII odst. 1. této smlouvy.
6. Ke dni skončení nájmu, je nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit, provést v nich úklid a protokolárně předat pronajímateli ve stavu, v jakém byly převzaty a případně se souhlasem pronajímatele upraveny, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud nájemce nedodrží tuto povinnost, je pronajímatel oprávněn zajistit na náklady a nebezpečí nájemce vyklizení těchto nebytových prostorů, a to kdykoliv po uplynutí jednoho týdne ode dne, kdy povinnost předání nebytových prostorů vznikla.

X.

Smluvní pokuty

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce zaplatí pronajímateli smluvní pokutu v případě že,
 - a) Nájemné a úhrady za poskytované služby, nebudou hrazeny včas a ve sjednané výši.
 - b) Nájemce bude v prodlení s vyklizením a předáním pronajatých prostorů dle čl. IX odst. 5 této smlouvy.

Výše smluvní pokuty se stanovuje dohodou smluvních stran ve výši:

- ad a) 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení
- ad b) 5% z průměrné denní úhrady za nájem a služby za každý den prodlení

2. Smluvní pokuta sjednaná v této smlouvě nevylučuje nárok pronajímatele vůči nájemci na náhradu vzniklé škody.
3. Sjednanou výši smluvní pokuty vzniklé v daném měsíci, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli vždy do 5. dne následujícího měsíce za předchozí měsíc.

XI.

Prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami jsou zrušeny nájemní smlouvy nebo dohody dříve uzavřené, které se týkaly pronajímaných prostorů, a že na pronajímaných prostorech nevážnou žádné právní závady.
2. Obě smluvní strany shodně konstatují, že pronajímané nebytové prostory jsou schopné samostatného užívání a provozu bez ohledu na celkový provoz objektu.
3. Nájemce rovněž bere na vědomí, že v pronajímaných prostorech nesmí nikdo bydlet, nelze zde zřídit bytovou jednotku či jakékoliv ubytovací zařízení.

XII.

Závěrečná ustanovení

1. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z nájemního vztahu se řídí touto Smlouvou, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
2. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn se souhlasem obou smluvních stran, a to pouze formou písemných dodatků ke smlouvě.
3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní zástupce obou smluvních stran.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 exemplářích, z nichž po 2 obdrží každá smluvní strana.
5. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
6. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, že její ustanovení jsou jim jasná a srozumitelná a že ji uzavírají na základě své pravé svobodné vůle, bez nátlaku a nikoli v omylu nebo tísní, za nápadně, či jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují zástupci obou smluvních stran své právoplatné podpisy



Dodržka dle § 43 zákona č. 131/2000 Sb.
o hlavním městě Praze,
ve znění pozdějších předpisů

