

Smlouva o nájmu nebytových prostor

č.j.: 16/SMP/09

uzavřená dále uvedeného dne, měsíce a roku dle zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v tomto znění:

I.

Účastníci

- 1) **Městská část Praha 14**, se sídlem Bratří Venclíků 1073, 198 00 Praha 9
IČ: 00231312, DIČ: CZ00231312
zastoupená obchodní společností **Správa majetku Praha 14, a.s.**
se sídlem Metujská 907, 198 00 Praha 9,
IČ: 25622684, DIČ: CZ25622684
prostřednictvím ředitelky **Ing. Evy Bažilové**
(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a
- 2) **Ability Czech s.r.o.**
se sídlem Radimovická 1413/2, 149 00 Praha 4 - Chodov
IČ: 27893014, DIČ: CZ27893014
jednající **panem Tomášem Poncem, r.č.:** [REDACTED]
bankovní spojení: ČSOB, č.ú.: [REDACTED]
(dále jen „nájemce“) na straně druhé

II.

Osvědčení práv pronajímatele

- 1) Pronajímateli je Statutem hlavního města Prahy svěřen majetek ve výlučném vlastnictví hlavního města Prahy, nacházející se na území Městské části Praha 14, jehož součástí je dům č.p. 47 v ulici Šimanovská, Praha 9, zapsaný u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze, katastrální pracoviště Praha, Pod Sídlíštěm 9/1800, 182 14 Praha 8, pro katastrální území Kyje (dále jen „objekt“).
- 2) Pronajímatel pověřil správou pronajímaného majetku společnost Správa majetku Praha 14, a.s., Metujská 907, 198 00 Praha 9, mandátními smlouvami ze dne 16.10.2002 a 17.12.2002. S obsahem předmětných smluv se nájemce seznámil při podpisu této nájemní smlouvy.

III.

Předmět a účel nájmu

- 1) Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci v části objektu č.p. 47, ul. Šimanovská, Praha 9 – Kyje, nebytové prostory v suterénu, v přízemí, v I. patře a v podkroví určené k provozování restaurace a ubytovny včetně příslušenství, o celkové výměře 637,53 m². Přístup do nebytových prostor je z ul. Šimanovská č.p. 47 hlavním vchodem do restaurace a bočním vchodem do penzionu.
- 2) Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory výhradně v souladu s předmětem svého podnikání zapsaným v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 124714, ke dni podpisu této smlouvy.

3) Druh a popis – suterén, přízemí, 1. patro a podkroví

název-označení	plocha (m ²)
prostory restaurace se zázemím	159,68
prostory ubytovny se zázemím	477,85
Plocha celkem	637,53

4) Pronajímatel pronajímá a přenechává a nájemce najímá a přebírá předmět nájmu specifikovaný v předchozím odstavci za podmínek stanovených touto smlouvou. Pronajímané prostory budou nájemci předány dne 16.12.2009. O předání a převzetí bude sepsán protokol, který je součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 2).

5) Nájemce není oprávněn dát bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajaté nebytové prostory nebo jeho část do podnájmu třetím osobám.

6) Nájemce je povinen ubytovnu přednostně využívat pro potřeby Městské části Praha 14 a společnosti KVIZ Praha 14, volnou kapacitu ubytovny je povinen využívat krátkodobě s délkou ubytování max. 30 dnů. Pro akce pořádané pronajímatelem a společností KVIZ Praha 14 bude ubytování rezervováno minimálně dva měsíce předem včetně upřesnění požadků na stravování apod.

7) Nájemce je oprávněn užívat sál v kulturním domě pro vlastní akce bez souhlasu pronajímatele za podmínky, že se nájemce písemně dohodne se společností KVIZ Praha 14 na rezervaci pro příslušnou akci.

IV.

Výše nájemného, úhrad za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor a způsob jejich placení

1) Nájemné za pronajaté nebytové prostory činí:

Specifikace místností	plocha (m ²)	roční sazba v Kč/m ²	roční nájem v Kč (zaokr.)	měsíční nájem v Kč (zaokr.)
restaurace se zázemím	159,68	550,00	87.824,00	7.319,00
ubytovna se zázemím	477,85	550,00	262.817,00	21.901,00
Celkem	637,53		350.641,00	29.220,00

2) Smluvní strany se dohodly, že tato výše nájemného bude platit jeden rok od účinnosti této smlouvy s tím, že na další období bude výše nájemného stanovena dohodou obou smluvních stran minimálně dva měsíce před uplynutím jednoletého období. V případě, že se smluvní strany na vyšší nájemného nedohodnou nejpozději k 15.10.2010 příslušného roku, bude nájemné jednostranně stanoveno od 15.12.2010 v průměrné výši nájemného, které bude v dané době hrazeno nájemci s obdobným předmětem činnosti v nebytových prostorech ve vlastnictví Městské části Praha 14. V tomto případě oznámí pronajímatel nájemci novou výši nájemného nejpozději do 1.12. příslušného roku.

3) Dále se smluvní strany dohodly, že úhrada nájemného započne až po úpravách a celkovém vybavení restaurace a kuchyně, které provede nájemce na své náklady. Nájemce započne platit nájemné za restauraci od 15.2.2010. Úhrada nájemného za ubytovnu započne 1. den po předání vybavení ubytovny.

4) Nájemce je povinen hradit zálohy na platby za dodávky tepla, teplé vody, elektrickou energii společných prostor, dodávku vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi, servis EZS a připojení na PCO (dále jen „služby“) a dále se nájemce zavazuje hradit případné výjezdy čtvrtletně přefakturované. Výši záloh stanoví pronajímatel přiměřeně k předpokládaným nákladům, jak jsou uvedeny ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 1).

Rozúčtování dodávek tepla, teplé užitkové vody, studené vody a elektrické energie se řídí vyhláškou č. 372/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

5) Měsíční platby za nájemné a zálohy na služby je nájemce povinen hradit v měsíčních splátkách splatných předem, vždy nejpozději do 25. dne měsíce předcházejícího, na účet vedený u PPF banky, a.s., Na Strži 1702/65, 140 62 Praha 4, číslo účtu [REDACTED] variabilní symbol: **47501**.

6) Splatností se pro účely této smlouvy rozumí připsání úhrady na účet pronajímatele. Měsíční platby za služby budou nájemcem placeny s účinností od 15.12.2009, nájemné za restauraci s účinností od 15.2.2010. První platbu za služby za období od 15.12.2009 do 31.12.2009 v alikvotní části ve výši 9.545,-Kč se nájemce zavazuje uhradit do 25.12.2009 současně s platbou za měsíc leden 2010. První platbu nájemného za restauraci za období od 15.2.2010 do 28.2.2010 v alikvotní části 3.659,-Kč se nájemce zavazuje uhradit do 25.2.2010 současně s nájemným za měsíc březen 2010.

7) Sjednaná výše **nájemného** se počínaje rokem 2012 každoročně k 1. lednu upraví podle míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Jde o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebních cen. Takto vypočtená nová výše nájemného, zaokrouhlená na celé desítky korun bude platit od 1. ledna do 31. prosince daného roku a současně se stane základem pro úpravu nájemného v následujícím roce. Tyto změny budou uvedeny ve výpočtovém listu.

8) Nájemce je povinen toto upravené nájemné poprvé platit v první měsíční platbě následující po písemném upozornění pronajímatele na výši inflace; současně s touto měsíční platbou nájemce vyrovná rozdíl mezi platbami provedenými od počátku roku v původní výši.

9) Výše měsíčních plateb **za služby** může být pronajímatelem jednostranně upravena, a to s ohledem na skutečnou spotřebu, či změnu cen dodávaných médií, eventuelně souvisejících právních předpisů. Změna výše záloh za služby bude také uvedena ve výpočtovém listu. Pronajímatel se zavazuje vždy po skončení kalendářního roku vyúčtovat přijaté zálohy za služby po té, co obdrží od dodavatelů jednotlivých služeb podklady pro toto vyúčtování, a to nejpozději do konce prvního pololetí následujícího roku.

10) Nájemce hradí samostatně ostatní spotřebovaná média a služby pro provoz pronajatých prostor, zejména odvoz komunálního domovního odpadu, případně telefonní poplatky, které je nájemce povinen si obstarat sám. Tyto úhrady nejsou zahrnuty ve výpočtovém listu, pronajímatel je povinen umožnit odběr těchto služeb.

11) Bude-li nájemce v prodlení s placením částek sjednaných touto smlouvou, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,25% z dlužné částky za každý den prodlení.

V.

Doba nájmu

Nájemní poměr se uzavírá na dobu:

- určitou 5 let od **15.12.2009** do **14.12.2014** s opčním právem na období 5 let.

VI. Další ujednání

1) Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané prostory a je mu tímto znám stav těchto prostor. Nájemce do 2 měsíců od data předání nebytových prostor zajistí vybavení kuchyně a restaurace příslušným zařízením na vlastní náklady. Toto zařízení se stává majetkem nájemce a to i po ukončení nájemního vztahu.

2) Pronajímatel se zavazuje předat nájemci pronajímané prostory ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle této smlouvy a v tomto stavu je udržovat. Nájemce nesmí užívat jiné části nemovitosti, než pronajaté prostory.

3) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v pronajatých nebytových prostorách jakékoliv stavební úpravy.

4) Nájemce se zavazuje pronajaté nebytové prostory řádně označit.

5) Nájemce se zavazuje k provádění běžné údržby pronajatých prostor, zejména k zajištění úklidu, běžných oprav a zachovávání pořádku v nebytových prostorách. Nájemce se zavazuje, že bude s pronajatými prostorami zacházet tak, aby nedocházelo k jejich opotřebení nad obvyklou míru.

6) Nájemce je povinen vlastním nákladem provádět nebo obstarat provedení potřebných drobných oprav nebytových prostor. Za drobné opravy se považují zejména:

a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování, klik,

b) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles,

c) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, mísících baterií, sprch, pisoárů, umyvadel, výlevek, splachovačů, WC mís, vybavení ubytovny apod.

d) výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích bodech.

7) Nájemce se zavazuje celoročně zajišťovat na vlastní náklady venkovní úklid před pronajatými prostorami včetně úklidu sněhu.

8) Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvu o zajištění odvozu pevných domovních odpadů a předložit ji pronajímateli (Správě majetku Praha 14, a.s.).

9) Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu všech generálních oprav nebytových prostor, které nelze pokládat za běžné či obvyklé a které má tudíž provést pronajímatel, nedohodnou-li se účastníci jinak. Při nesplnění této povinnosti odpovídá nájemce za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

10) Nájemce se zavazuje umožnit přístup pronajímateli do užívaných prostor za účelem generálních oprav, kontrol a revizí. Nájemce je též povinen na vyzvání pronajímatele, učiněné v přiměřeném předstihu, umožnit pronajímateli, nedohodnou-li se účastníci jinak, provést potřebné rekonstrukční práce. Veškeré revize, které je nutno provádět v nebytových prostorách a které souvisí s činností zde provozovanou na základě uzavřené nájemní smlouvy, je povinen zajistit na své náklady nájemce a kopie revizních zpráv předložit SMP-14, a.s. do 14 dnů od jejich provedení. Revize, které souvisí s užíváním objektu jako nemovitosti, je povinen zajistit na své náklady pronajímatel.

11) Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, způsobenou svou provozně-podnikatelskou činností, neodpovídá však za běžné opotřebení, způsobené řádným užíváním.

12) Pronajímatel neodpovídá nájemci za případnou škodu, způsobenou třetími osobami (např. přerušeni dodávky elektrické energie, vody, či tepla jejich dodavateli) a vyšší mocí.

13) Nájemce je povinen uzavřít pojištění vlastní odpovědnosti za škody způsobené při své podnikatelské činnosti a toto pojištění udržovat po celou dobu platnosti této smlouvy.

14) Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce umístí na objektu vlastním nákladem svá firemní označení přiměřené velikosti.

15) Pronajímatel je povinen zajistit nerušený výkon práv nájemce spojených s užíváním nebytových prostor ke smluvenému účelu.

16) Nájemce je povinen při užívání předmětných nebytových prostor dodržovat obecně závazné předpisy, zejména hygienické, bezpečnostní a požární ochrany.

17) Nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních nákladů na opravy pronajatých prostor, a to ani po zániku nájmu.

18) Nájemce souhlasí s tím, že firma Markul controls s.r.o., IČ: 27210821, zajišťující řádný chod a servis kotelny v objektu č.p. 47 ul. Šimanovská, je oprávněna vstupovat do těchto prostor kotelny umístěných v suterénu objektu jedinou možnou přístupovou cestou, zadním vchodem přes část pronajatých nebytových prostor kuchyně, dále vstupem po schodišti do suterénu k hlavní kotelně, a to i mimo provozní dobu nájemce. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že firma Markul controls s.r.o. bude mít v držení náhradní klíče a přístupový kód k nebytovým prostorům a nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměny zámků ve dveřích. Po skončení provozní doby restaurace a kuchyně je nájemce povinen si zabezpečit ostatní prostory, které nesouvisí se vstupem výše uvedeným do prostor ke vstupu ke kotelně. Nájemce a firma Markul controls s.r.o. jsou povinni zajistit, aby nedošlo ke zneužití náhradních klíčů.

19) Pronajímatel zajistí na své náklady instalaci a v případě potřeby výměnu vodoměrů pro odběry studené a teplé užitkové vody. Nainstalovaná poměrová měřidla jsou majetkem pronajímatele a nájemce je povinen umožnit přístup k nim v době provádění odečtů. Při zjištění závady na měřidlech je nájemce povinen tuto skutečnost ihned ohlásit správci objektu. Nájemce nesmí manipulovat s poměrovými měřidly. Pokud tento zákaz poruší, řídí se výpočet nákladů na tepelnou energii na vytápění ustanovením § 4 odst. 7 vyhlášky č. 372/2001 Sb. a nákladů na poskytování teplé užitkové vody ustanovením § 5 odst. 7 této vyhlášky. Pokud tento zákaz poruší je povinen v souladu s platnými předpisy uhradit u měřidla pro studenou vodu průměrnou spotřebu v daném účtovacím období zvýšenou o 60%.

20) Po skončení nájmu budou pronajímané prostory předány zpět pronajímateli, a to ke dni skončení nájmu, o čemž účastníci sepíší písemný zápis. Nedojde-li k jiné dohodě, je nájemce povinen prostory předat ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklé míře opotřebení.

21) Za každý den prodlení s vyklizením je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1% posledně stanovené měsíční platby za nájem a služby. Tím není dotčena povinnost vydat bezdůvodné obohacení spočívající v držení nebytových prostor od doby skončení nájmu do data jejich předání a to ve výši odpovídající době držení a posledně stanovenému měsíčnímu nájemnému včetně služeb.

22) Účastníci této smlouvy se zavazují poskytnout si navzájem potřebnou součinnost k výkonu svých práv, která jim náleží dle této smlouvy, a to zejména v těch případech, kdy je k vymáhání výkonu těchto práv oprávněn pouze druhý účastník.

23) Nájemce je povinen neprodleně sdělit pronajímateli změnu adresy svého sídla nebo trvalého bydliště, případně uvést kontaktní adresu a dále je nájemce povinen neprodleně oznamovat jakoukoli změnu v živnostenském listu popřípadě ve výpisu z obchodního rejstříku.

24) Pronajímatel je povinen neprodleně sdělit nájemci změnu adresy svého sídla, případně uvést kontaktní adresu a změnu bankovního spojení.

25) Pronajímatel je povinen neprodleně sdělit nájemci změnu adresy sídla správce, případně uvést kontaktní adresu. V případě změny v osobě správce, je pronajímatel povinen o této skutečnosti zpravit nájemce a nájemci neprodleně sdělit osobu nového správce, spojení, adresu atp.

VII. Zánik nájmu

Nájemní poměr uzavřený na dobu určitou zaniká:

- uplynutím sjednané doby;
- výpovědí za níže uvedených podmínek:

1) Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu určitou před uplynutím doby pouze tehdy, jestliže:

- a) nájemce užívá nebytové prostory v rozporu se smlouvou;
- b) nájemce je o více než dva měsíce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
- c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytové prostory, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
- d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytových prostor;
- e) nájemce přenechá nebytové prostory nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;

2) Nájemce může písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže:

- a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytové prostory najal;
- b) nebytové prostory se stanou bez zavinění nájemce nezpůsobilé ke smluvnímu užívání;
- c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy;

3) **Výpovědní lhůta je jeden měsíc** a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

VIII. Závěrečná ustanovení

1) Změna nájemní smlouvy jiným způsobem, než je ve smlouvě uvedeno, je možná jen písemnými dodatky k této smlouvě, podepsanými oběma účastníky.

2) Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v centrální evidenci smluv vedené Městskou částí Praha 14, která je veřejně přístupná a která obsahuje

údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy, datum nabytí její účinnosti, dobu její platnosti a u ukončených smluv také datum skončení smluvního vztahu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě (mimo čl. IV. této smlouvy) nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 17 a následujících obchodního zákoníku a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

3) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 15.12.2009. Je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden originál obdrží Městská část Praha 14 – odbor ekonomiky a správy majetku, jeden originál Správa majetku Praha 14, a.s. a jeden originál obdrží nájemce.

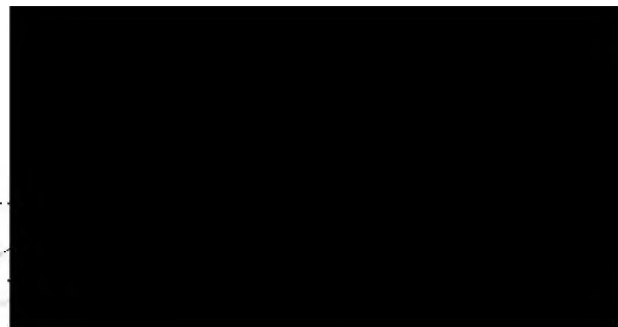
4) Všechny projevy vůle smluvních stran musí být uplatněny doporučeným dopisem, nebo osobním doručením do vlastních rukou. Za datum uplatnění se považuje datum razítka poštovního úřadu na doručence. Písemnosti se doručují pronajímateli do sídla obchodní společnosti Správa majetku Praha 14, a.s., nájemci na kontaktní adresu: Vašátkova 821, 198 00 Praha 9. Písemnost je doručena jakmile adresát písemnost převezme nebo jakmile byla držitelem poštovní licence vrácena odesílajícímu jako nedoručitelná a adresát svým jednáním nebo opomenutím doručení písemnosti zmařil. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže adresát přijetí písemnosti odmítne.

5) Všichni účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou způsobilí k právním úkonům, že právní úkony spojené s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, že s obsahem smlouvy se řádně seznámili, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.

V Praze dne: 16.12.2009



ředitelka SMP-14, a.s.



Přílohy:

č. 1) výpočtový list – 2 strany

č. 2) předávací protokol – 1 strana