# Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“)

**Městská část Praha – Satalice**

K Radonicům 81, 190 15 Praha 9 – Satalice

IČ 00240711
zastoupená starostkou Mgr. Miladou Voborskou

Bankovní spojení: XXXXXXX.

č. účtu: XXXXXXXXXXX

*(dále též jen „****pronajímatel****“)*

a

**Pekařství Moravec, s.r.o.**

se sídlem Běchorská 2012, 193 00 Praha 20

IČ 266 94 450

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským osudem v Praze

oddíl C, vložka 87821

zastoupená XXXXX XXXXXXXXXX

(*dále též jen „****nájemce****“)*

## *(společně dále také jako „smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „smluvní strana“)*

## I.

## Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájem prostor sloužících podnikání za podmínek stanovených touto smlouvou, tj. závazek pronajímatele přenechat nájemci níže specifikované prostory sloužící podnikání k dočasnému užívání a závazek nájemce platit pronajímateli nájemné.

## II.

## Předmět nájmu

1. Hlavní město Praha, Praha 1, Staré Město, Mariánské náměstí 2/2, PSČ 110 00 je vlastníkem pozemku parc. č. 3, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 78, jiná stavba (dále též „**budova**“), na adrese K Radonicům č.p. 78, Praha-Satalice zapsaném na LV č. 523 pro k.ú. Satalice, obec Praha, vedeného Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**nemovitosti**“). Dle obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb., hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, byla pronajímateli svěřena správa výše uvedené nemovitostí.
2. Předmětem nájmu je část prostor sloužících podnikání umístěných v nemovitosti, tedy v přízemí stavby č.p. 78, o celkové ploše 47m2 v přízemí, přičemž se skládá z následujících místností: prodejna, sklad a WC (dále jen „**předmět nájmu**“).
3. Nájemce prohlašuje, že uzavření této smlouvy je plně v souladu s jeho zájmem a předmětem podnikání.

## III.

##  Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu předmět nájmu specifikovaný v čl. II odst. 1 této smlouvy a nájemce se zavazuje předmět nájmu řádně užívat v souladu s jeho stavebním určením, a to pouze v souladu se svým předmětem činnosti pro účely prodeje potravinářského zboží, čerstvého pečiva, lahůdek a denního tisku (dále jen „**účel nájmu**“) a platit pronajímateli sjednané nájemné a poplatky za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
2. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob a podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu.

## IV.

## Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět stavební změny nebo úpravy předmětu nájmu. Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
2. Nájemce se zavazuje, že umožní Pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do předmětu nájmu, za účelem prohlídky předmětu nájmu, popř. za účelem provedení kontroly stavu předmětu nájmu a způsobu jeho užívání nájemcem, popř. za účelem provádění úprav nebo oprav. Pronajímatel oznámí nájemci prohlídku či vstupu do předmětu nájmu předem.
3. Nájemce není oprávněn přenechat prostor sloužící podnikání nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.
4. Nájemce je oprávněn na svůj náklad provést úpravy předmětu nájmu, kterými nebude zasahováno do jeho stavebnětechnického charakteru, přičemž tyto úpravy podléhají předchozímu písemnému souhlasu pronajímatelem. Nájemce nemá při skončení nájmu nárok na náhradu takto vynaložených nákladů ani nárok na náhradu za zhodnocení předmětu nájmu, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak.
5. Nájemce odpovídá v plném rozsahu za jím způsobené škody na předmětu nájmu či budově. Za veškeré škody vzniklé z provozu nájemce včetně škod na jeho majetku nebo jemu svěřenému majetku třetích osob v plném rozsahu odpovídá nájemce, s výjimkou případů, kdy bude prokázána odpovědnost třetí osoby.
6. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s řádnou péčí a při výkonu svých práv dbát, aby nerušil výkon práv třetích osob.
7. Nájemce byl seznámen s technickým stavem předmětu nájmu a zavazuje se dodržovat provozní řád a další pokyny pronajímatele, týkající se provozu a správy předmětu nájmu a budovy. Nájemce se dále zavazuje dodržovat předpisy protipožární ochrany, hygienické předpisy a ostatní bezpečnostní předpisy platné pro budovu, ve které se nachází předmět nájmu a pro účel nájmu.
8. Nájemce provádí po dobu trvání nájmu dle této smlouvy běžnou i ostatní údržbu předmětu nájmu.

## V.

##  Doba nájmu a skončení nájmu

1. Tato smlouva se sjednává na dobu neurčitou a nabývá platnosti dnem podpisu této smlouvy a účinnosti dnem 1. dubna 2018. Do doby účinnosti smlouvy budou probíhat přípravné práce a úpravy nebytového prostoru, které nevyžadují povolení stavebního úřadu.
2. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době písemnou výpovědí, a to v souladu s ustanovením § 2308 občanského zákoníku nebo i bez uvedení důvodu výpovědi.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době písemnou výpovědí, a to v souladu s  ustanovením § 2309 občanského zákoníku nebo i bez uvedení důvodu výpovědi.
4. Vyklidí-li nájemce předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
5. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi písemně námitky.
6. Poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť hrubým způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu předmět nájmu odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu výpovědí. Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť hrubým způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a poplatky za služby za dobu alespoň dvou měsíců, poškozuje-li předmět nájmu či nemovitost závažným, nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které nemovitost rovněž užívají nebo užívá-li předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu nájmu, než bylo sjednáno. Pronajímatel je povinen ve výpovědi uvést, v čemž spatřuje nájemcovo zvlášť závažné porušení povinnosti.
7. Nájem končí uplynutím výpovědní doby nebo v případě dohody smluvních stran o ukončení této smlouvy, resp. nájmu, končí nájem ke dni stanovenému touto dohodou.

## VI.

##  Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemné za předmět nájmu bylo dohodnuto ve výši 11.750,- Kč (slovy: jedenáct tisíc sedm set padesát korun českých) za kalendářní měsíc, tj. 250,- Kč/m2/měsíc (dále též „**nájemné**“). Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude rovněž hradit měsíční zálohy na služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to za kalendářní měsíc ve výši 500,- Kč (slovy: pět set korun českých) za energie a 300,- Kč za vodné a stočné (slovy: tři sta korun českých), celkem tedy 800,- Kč včetně DPH (dále též „**poplatky za služby**“). Nájemce je povinen hradit nájemné spolu s poplatky za služby ve sjednané výši vždy měsíčně nejpozději do 5. dne příslušného měsíce, za které nájemné a poplatky za služby přísluší, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy pod variabilním symbolem 26694450. Pronajímatel je povinen nejpozději do 30. 6. následujícího kalendářního roku předložit nájemci vyúčtování služeb a energií. Strany jsou povinny případný přeplatek, či nedoplatek vyrovnat nejpozději do 1 měsíce od doručení vyúčtování.
2. Za den úhrady nájemného a poplatků za služby se pro účely této smlouvy považuje den připsání platby na bankovní účet pronajímatele.
3. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné o zjištěnou průměrnou míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za 12 posledních měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců dle doloženého zjištění ČSÚ s účinností od 1.1. kalendářního roku.

## VII.

## Jistota

1. Nejpozději do 10 dní od podpisu této smlouvy uhradí nájemce bankovním převodem na účet pronajímatele jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného a poplatků za služby, tj. částku v celkové výši 37.650,- Kč (slovy: třicet sedm tisíc šest set padesát korun českých). Porušení této povinnosti je považováno za hrubé porušení povinností ze strany nájemce.
2. Jistota slouží k zajištění a uspokojení případných peněžitých nároků pronajímatele z titulu nehrazení závazků nájemce stanovených touto smlouvou nebo z titulu vzniklých škod. V případě neplacení nájmu, či v případě způsobení škody nájemcem je pronajímatel oprávněn tento dluh z jistoty odečíst a nájemce je povinen nejpozději do 15 dnů od písemné výzvy pronajímatele výši jistoty dorovnat. Pokud ke dni skončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou nebude mít pronajímatel vůči nájemci žádné peněžité nároky vyplývající z této smlouvy, zavazuje se vrátit jistotu v plné výši nájemci, a to nejpozději do 15 dnů ode dne skončení nájmu a řádného předání předmětu nájmu pronajímateli.

## VIII.

## Předání a vrácení předmětu nájmu

1. O předání předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav předmětu nájmu v okamžiku předání.
2. Nájemci bude při předání prostor předána sada klíčů. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce pořídit kopii žádného z klíčů. Nájemce odevzdá pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče.
3. Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen předmět nájmu předat ve stavu uvedeném v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.
4. V případě, že nájemce bude v prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu déle než 15 dní ode dne skončení nájmu, uděluje podpisem této smlouvy pronajímateli **plnou moc** ke vstupu do předmětu nájmu za účasti nezávislého svědka a k vyklizení předmětu nájmu na náklady nájemce, přičemž v takovém případě pronajímatel uschová nájemci věci v úschově na náklad nájemce. V případě, že nájemce přes písemnou výzvu doručenou na jeho poslední známou adresu si věci uložené v úschově nevyzvedne nejpozději do 6 měsíců od jejich uložení, je pronajímatel nájemcem zplnomocněn uschované věci dle své úvahy zlikvidovat. Nájemce výslovně s uvedeným postupem souhlasí a svým podpisem na této smlouvě potvrzuje, že pronajímatele k výše uvedenému postupu zplnomocňuje.

## IX.

## Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení.
2. Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými a podepsanými oběma smluvními stranami.
4. Nájemce předá pronajímateli 1 ks klíče od pronajatých prostor. Klíč bude uložen v zapečetěné obálce na bezpečném místě v prostorách pronajímatele tak, aby nebylo možné jeho zneužití třetí osobou. Klíč může pronajímatel použít pouze pro případ odvrácení hrozící škody velkého rozsahu na pronajímané nemovitosti, majetku třetích osob či ohrožení života a zdraví (např. rozsáhlý únik vody, únik plynu, požár apod.)
5. Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

**X.**

**Schválení smlouvy**

Uzavření této nájemní smlouvy bylo schváleno usnesením zastupitelstva Městské části Praha – Satalice č.15 /31/2017 dne 12.12.2017.

V Praze dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ V Praze dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

pronajímatel nájemce

 MČ Praha – Satalice Pekařství Moravec, s.r.o.

Mgr. Milada Voborská XXXXXXXX, jednatel

starostka městské části