

Nájemní smlouva č. 18/004/N

uzavřená mezi

Pronajímatel: **Správa pražských hřbitovů, p.o.**
se sídlem Vinohradská 2807, Praha 3, PSČ 130 00
zastoupená Karle Koblihou
pověřeným řízením org.

IČ: 45245801, DIČ: CZ45245801
Bank. spoj.: 685329/ 0300
Plátce DPH

Nájemce: **Olga Karatsio**
se sídlem Bellušova 1804/7 , PSČ 155 00 Praha

IČ: 052 47 683
Neplátce DPH

I.

Oprávnění pronajímatele:

1. Pronajímatel prohlašuje, že je správcem majetku, který je ve vlastnictví Obce hl.m.Prahy, a to na základě Zřizovací listiny pronajímatele ve znění schváleném usnesením Zastupitelstva hl.m. Prahy č. 8/10 ze dne 18.6.2015, která obsahuje předmět této smlouvy, který je svěřen pronajímateli. Citovaná Zřizovací listina nabyla účinnosti dne 1.8.2015. Od tohoto data je pronajímatel oprávněn podle čl. VI odst.5 Zřizovací listiny uzavírat nájemní smlouvy a smlouvy o výpůjčce majetku svěřeného mu Obcí hl. m. Prahy do správy.
2. Smluvní strany tímto uzavírají smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání ve smyslu § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „občanský zákoník“).

II. **Předmět nájmu:**

Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou nebytové prostory v části budovy č.p.2807 postavené na parc.č.4308/3 k.ú.Žižkov včetně vybavení (kuchyňská linka se zabudovanou lednicí, 2x elektr. ohřívač vody, WC, EZS) o celkové výměře 38m².

Nebytové prostory jsou dle stavební dokumentace členěny takto:

provozovna	30,20 m ²
zázemí	5,5 m ²
WC	2,16 m ²

	37,86m ²
Celkem zaokrouhleno	38 m ²

III. **Účel nájmu:**

Nájemce se zavazuje používat předmětnou nemovitost pouze ke sjednanému účelu, tj. provozování prodejny květin a souvisejícího sortimentu. Nájemce se zavazuje při své činnosti dodržovat veškeré hygienické, požární a ostatní obecně závazné právní předpisy související s obsahem jeho podnikatelské činnosti.

IV. **Stav předmětu nájmu:**

Nájemce deklaruje, že mu pronajímatel předává předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu a nájemce předmět této smlouvy v tomto stavu, se kterým se seznámil, přijímá.

V. **Doba nájmu:**

Touto smlouvou se sjednává nájem na dobu neurčitou. Nájem počíná běžet ode dne 1.1.2018.

VI. **Nájemné:**

Celková pronajatá plocha prodejny je 38m².

Cena nájmu za nebytové prostory činí 4.965,94 Kč za 1m² za jeden rok.

Účastníci nájmu ujednali:

Nájem pronajaté nemovitosti (38 m² x 4.965,94 Kč) činí 188.705,72 **po zaokrouhlení 188.706,00 Kč bez DPH za jeden rok.**

Splátkový kalendář:

období
měsíc 01 - 12

cena bez DPH
15.725,50 Kč

VII. **Inflační doložka:**

Nájemné se automaticky zvyšuje každoročně o míru inflace za rok s účinností od 1.1. příslušného roku. Mírou inflace je index růstu spotřebitelských cen tak, jak je vyhlášován Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok.

VIII. **Splatnost nájemného:**

Nájemné je splatné měsíčně, a to vždy ke každému 10. dni běžného měsíce a to převodem na účet pronajímatele, uvedený u označení pronajímatele v záhlaví této smlouvy, variabilní symbol je číslo této smlouvy.

IX. **Podnájem:**

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

X. **Náklady provozu:**

Veškeré náklady, spojené s činností nájemce a s běžnou údržbou předmětu pronájmu, ponese nájemce ze svého. Pronajaté prostory mají nainstalován 1 samostatný obchodní elektroměr, převedený na nájemce. V případě ukončení nájmu nájemce převede elektroměr zpět na SPH.

Dále je nainstalován podružný vodoměr na stanovení poplatků za vodné a stočné, které nájemce bude hradit na základě přefakturace. Nájemce bude hradit poměrnou částku za pronajaté vytápěné plochy vypočtenou z celkové vytápěné plochy budovy na základě roční faktury za plyn. Úhradu nákladů za plyn provede nájemce na základě přefakturace.

XI. **Opravy, úpravy a změny:**

1. Nájemce je oprávněn provádět opravy, úpravy nebo změny předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, případně vlastníka předmětu nájmu. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla. Nájemce je povinen strpět omezení, vyplývající z provádění takových oprav bez nároku na slevu z dohodnutého nájemného.

2. Nájemce se zavazuje pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře.

XII.

Další ujednání:

1. Nájemce je povinen hradit veškeré náklady spojené s obvyklou údržbou a drobnými opravami, včetně okolí pronajímaných prostor. Jakékoli vnitřní či vnější stavebně instalační úpravy může provést nájemce až po předchozím souhlasu pronajímatele. Případné škody vzniklé nesplněním těchto povinností hradí nájemce.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a o požární ochraně.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádné a nerušené užívání předmětu nájmu v souladu s účelem nájmu dle této smlouvy.
4. Pronajímatel je oprávněn zasahovat resp. vstupovat do předmětu nájmu, pokud to bude nutné k zajištění ochrany majetku, zdraví osob nebo odvrácení hrozících škod, dále pokud to bude nutné pro provedení rekonstrukce, oprav nebo údržby ostatních částí domu objektu; nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět. Pronajímatel je však povinen, je-li to možné, předem včas nájemce o takovém zásahu vyrozumět.
5. Nájemce je oprávněn umístit v předmětu nájmu své technické vybavení i speciální kusy vybavení. Pronajímatel však neručí za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce. Pronajímatel není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoli pojistné smlouvy.
6. Nájemce má nárok na zajištění řádného přístupu do předmětu nájmu a na obvyklé užívání společných přístupových cest.
7. Podle § 2305 a § 2306 občanského zákoníku může nájemce budovu opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními, a to vždy po projednání s pronajímatelem. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
8. Nájemce bez zbytečného odkladu oznámí pronajímateli nutnost oprav přesahujících rozsah oprav běžných na najatém objektu (např. oprava střechy, fasády, výměna okapů atd.).
9. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli přístup do objektu na jeho žádost.
10. Nájemce je povinen zajistit si sám na vlastní náklady likvidaci jím vyprodukovaného odpadu
11. Nájemce výslovně souhlasí s tím, že podmínkou trvání smluvního vztahu mezi ním a Pronajímatelem je skutečnost, že v rámci své podnikatelské činnosti nebude bez písemného souhlasu pronajímatele nabízet a vykonávat služby spočívající v úpravě hrobů na hřbitovech ve správě Správy pražských hřbitovů. Zejména nebude provádět mytí náhrobků, výzdobu hrobů a zahradnické služby.

XIII.

Ukončení nájmu:

1. Smluvní strany mohou tuto smlouvu na dobu neurčitou kdykoliv vypovědět s šestiměsíční výpovědní dobou. Pokud má smluvní strana k výpovědi vážný důvod, je oprávněna jej vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla doručena druhé smluvní straně.
2. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že:
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou;
 - nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného

- nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
 - nájemce předmět nájmu užívá k jinému účelu než je účel nájmu uvedený v této smlouvě.
3. Smluvní strany mohou nájem ukončit též dohodou.
 4. Nájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený předmět nájmu pronajímateli ke dni skončení nájmu (nebyl-li mezi smluvními stranami písemně sjednán jiný termín) ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud nájemce ke stanovenému dni předmět nájmu nevyklidí, je povinen za užívání předmětu nájmu uhradit pronajímateli náhradu ve výši měsíčního nájemného, a to za každý byt i jen započatý měsíc užívání předmětu nájmu.
 5. V případě, že nájemce ke dni skončení nájmu dobrovolně předmět nájmu nevyklidí, sjednávají smluvní strany dále následující postup při vyklizení předmětu nájmu:
 - a) pronajímatel oznámí nájemci písemně den, na který stanovil provedení vyklizení, a to tak, aby poskytl nájemci možnost dodatečného dobrovolného vyklizení nebo jeho asistence při vyklizení
 - b) v den vyklizení provede pronajímatel za asistence dvou dalších osob otevření předmětu nájmu; přitom volí takový postup, aby nedocházelo ke zbytečnému vzniku škod na předmětu nájmu ani na vnesených věcech nájemce
 - c) pronajímatel provede vlastní soupis věcí nalezených v předmětu nájmu
 - d) po provedení soupisu zajistí pronajímatel odvoz a uskladnění věcí nalezených v předmětu nájmu na vhodné místo.Veškeré výše uvedené kroky činí pronajímatel na náklady a k riziku nájemce (zpřístupnění předmětu nájmu, soupis a odvoz věcí, uskladnění a skladné apod.).

XIV.

Smluvní pokuty:

1. V případě prodlení s úhradou nájemného, podle této smlouvy, vzniká pronajímateli právo na smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý byt i jen započatý den prodlení.
2. V případě prodlení nájemce s předáním a vyklizením předmětu nájmu po skončení nájmu je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení.
3. Úhradou smluvní pokuty nezaniká právo pronajímatele na náhradu škody. Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 2050 občanského zákoníku.

XV.

Souhlas ke zveřejnění smluv uzavřených mezi SPH a jinými fyzickými či právníckými osobami

1. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, jelikož je objednatel povinnou osobou ve smyslu tohoto zákona, a s tímto zveřejněním souhlasí.
2. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

XVI.
Společná a závěrečná ustanovení:

1. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě neuvedená se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Změna této smlouvy je možná pouze na základě dohody smluvních stran formou písemně uzavřených vzestupně číslovaných dodatků.
3. Písemnosti mezi stranami této smlouvy se doručují na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, nebyla-li některou ze smluvních stran písemně sdělena jiná adresa k tomu určená. Povinnost smluvní strany doručit písemnost druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi doručí. Účinky doručení však nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí jako nedoručenou z důvodů, že adresát písemnost nevyzvedl v úložní době, nebo odmítl převzít nebo se na uvedené adrese již nezdržuje; za den doručení se v takovém případě považuje den, kdy byla písemnost vrácena druhé smluvní straně.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. To potvrzují svým podpisem.

Tato smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po jednom výtisku.

V Praze dne

Pronajímatel:
Správa pražských hřbitovů,p.o.
zastoupená Karlem Koblihou
pověřeným řízením org.

Nájemce:
Olga Karatsio