

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená dle ustanovení § 2302 a souvisejících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
(dále jen „*občanský zákoník*“)

Článek I. Smluvní strany

Pronajímatel: **městská část Praha 12**
zastoupená: **PhDr. Danielou Rázkovou**, starostkou
sídlem: Písková 830/25, 143 00 Praha 4 – Modřany
IČO: 00231151
DIČ: CZ00231151
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
číslo účtu: 9021-2000762389/0800
VS pro platbu jistoty: 0121000231
VS pro platby nájemného: 0221000231
číslo účtu pro platby služeb: 27-2000762389/0800
VS: pro platby služeb: 0321000231
(dále jen „**pronajímatel**“)
na straně jedné

a

Nájemce: **Střední škola managementu a služeb a Základní škola s.r.o.**
zastoupená: **RNDr. Jaroslavem Krčmářem**, jednatelem
sídlem: Schulhoffova 844/2, 149 00 Praha 4
IČO: 25140493
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze,
oddíl C, vložka 53011
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
č.ú.: *****
(dále jen „**nájemce**“)
na straně druhé

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb., hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, oprávněn nakládat s předmětem nájmu uvedeným v čl. III. odst. 1. této smlouvy jako vlastník.
2. Pronajímatel zveřejnil v souladu s ustanovením § 36 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, záměr pronájmu předmětu nájmu na úřední desce ve dnech 3.6.2016 až 20.6.2016.

Článek III. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je prostor sloužící podnikání, který se nachází v 1. PP a 1. NP budovy č. p 814 o celkové výměře 242 m². Budova č. p. 814 v ul. Ve Lhotce, Praha 4 – Kamýk, je součástí pozemků parc. č. 254/5 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 96 m², parc. č. 254/6 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 615 m² a parc. č. 254/18 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 113 m², vše v k. ú. Kamýk (dále jen „předmět nájmu“).
2. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu a nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné uvedené v čl. VI. této smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s faktickým a právním stavem předmětu nájmu a že tento po provedené rekonstrukci bude odpovídat účelu uvedenému ve smlouvě.

Článek IV. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem provozování střediska praktického vyučování (kadeřnický a kosmetický salon).
2. Nájemce prohlašuje, že v předmětu nájmu bude provozovat pouze činnosti dle odstavce prvního a že je k těmto činnostem oprávněn.
3. Jiné činnosti je nájemce oprávněn v předmětu nájmu provozovat pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Článek V. Doba nájmu, výpověď smlouvy a skončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu **určitou od 1.7.2016 do 30.6.2021.**
2. Smluvní strany si sjednávají odchýlně od ustanovení §§ 2308, 2309, 2310 občanského zákoníku skončení nájmu. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době, dojde-li ze strany nájemce k porušení jeho povinností vůči pronajímateli a to, z následujících důvodů:
 - přestože pronajímatel písemně vyzval nájemce k nápravě, je po dobu delší než 30 dnů v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu
 - přestože pronajímatel písemně vyzval nájemce k nápravě, nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s dohodnutým účelem,
 - nájemce podnají má předmět nájmu nebo jeho část bez písemného souhlasu pronajímatele.
3. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď písemně doručena druhé smluvní straně.
4. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu pronajímatele nebo nájemce uvedenou v záhlaví smlouvy. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy na straně nájemce, je povinen toto ihned, tj. nejpozději do 5 dnů, písemně oznámit pronajímateli.

Článek VI. Nájemné

1. Roční nájemné činí **153.264 Kč** (slovy: jednostopadesáttřítisícdevětšedesátčtyřikoruny české).
2. Měsíční nájemné činí **12.772 Kč** (slovy: dvanácttisícdevětšedesátdvěkoruny české).
3. **Smluvní strany se dohodly na snížení měsíčního nájemného na částku 1.000 Kč (slovy: jedentisíc korun českých), a to pouze po dobu rekonstrukce předmětu nájmu za účelem jeho uvedení do souladu s účelem nájmu, maximálně však po dobu 5 měsíců od nabytí účinnosti nájemní smlouvy, tj. do 30.11.2016. Ukončení rekonstrukce doloží nájemce soupisem a oceněním provedených prací společně s kopiemi příslušných faktur a kolaudačním souhlasem se změnou užívání, vydaným odborem výstavby ÚMČ Praha 12, a to do 5 dnů po nabytí právní moci kolaudačního souhlasu.**
4. Nájem je podle ustanovení § 56a odst. 1 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozen od DPH.
5. **Nájemné je splatné předem vždy do 10. dne příslušného měsíce** buď bankovním převodem na účet pronajímatele č. **9021-2000762389/0800** s uvedením variabilního symbolu „**0221000231**“ nebo v hotovosti do pokladny Úřadu městské části Praha 12, Písková 830/25, Praha 4 – Modřany. Nájemné se považuje za zaplacené dnem, kdy byla částka připsána na účet pronajímatele.
6. Nájemce před podpisem této smlouvy složí v souladu s ust. § 2254 občanského zákoníku peněžní jistotu ve výši tříměsíčního nájemného, tj. celkem **38.316 Kč** (slovy: sedmdesátčtyřtisícčtyřicettřikoruny české) na účet pronajímatele č. **9021-2000762389/0800** s uvedením variabilního symbolu „**0121000231**“. Uhrazení peněžní jistoty doloží nájemce příslušným pokladním dokladem. Peněžní jistota bude použita na zajištění pohledávek pronajímatele vůči nájemci při ukončení nájemního vztahu nebo též na úhradu případných škod způsobených nájemcem. Pokud nebude peněžní jistota použita k žádnému z uvedených účelů, bude nájemci vrácena do 10 pracovních dnů ode dne protokolárního předání pronajatého prostoru pronajímateli.
7. V případě, že se nájemce dostane do prodlení s plněním peněžitého závazku či jeho části, je povinen uhradit pronajímateli z dlužné částky úroky z prodlení ve smyslu nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky.
8. Pronajímatel je oprávněn jednostranně výměrem upravit výši nájemného, o částku odpovídající roční míře inflace stanovené Českým statistickým úřadem za předcházející rok. Tato úprava výše nájemného se provádí automaticky bez potřeby vyhotovení písemného dodatku k této smlouvě. Pronajímatel o této úpravě písemně uvědomí nájemce.

Článek VII. Služby související s nájmem a jejich úhrada

1. Dodávky elektrické energie, vody (vodné a stočné) a odvoz odpadků je nájemce povinen si zajistit samostatnými smlouvami s příslušnými dodavateli těchto služeb. Měření spotřeby elektrické energie a spotřeby vody je zajištěno osazením samostatného elektroměru resp. samostatného vodoměru).
2. Zřízení telekomunikačních služeb je na vůli nájemce a na jeho náklady.

3. Na dodávky tepla a odvod srážkových vod bude nájemce pronajímateli podle přílohy č. 1/S, která je nedílnou součástí této smlouvy, hradit roční zálohu ve výši 45.600 Kč (slovy: čtyřicetpět tisíc šest set korun českých). Záloha bude hrazena v měsíčních splátkách ve výši **3.800 Kč** (slovy: třítisíce osm set korun českých), vždy do 10. dne příslušného měsíce převodem přímo na účet pronajímatele č. ú. **27-2000762389/0800** s uvedením variabilního symbolu „**0321000231**“.
4. Zálohy jsou zúčtovatelné. Vyúčtování bude prováděno v souladu s termíny stanovenými pro vyúčtování jednotlivými dodavateli. Nájemce uhradí nedoplatek, nebo mu bude vrácen přeplatek těchto služeb do 14 dnů poté, co mu bude pronajímatelem předloženo vyúčtování v souladu s příslušnými účetními a daňovými předpisy.
5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši zúčtovatelné zálohy na služby bez potřeby vyhotovení písemného dodatku k této smlouvě. Pronajímatel o této úpravě písemně uvědomí nájemce.

Článek VIII.

Práva a povinnosti stran

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv po celou dobu nájemního vztahu tak, aby bylo možné dosáhnout účelu této smlouvy. Obsahem této povinnosti je zejména zajištění oprav a údržby předmětu nájmu, mimo běžné údržby a drobných oprav hrazených nájemcem. Tato povinnost se vztahuje též na revize a zkoušky zařízení a vyhotovení příslušných dokumentací dle platných předpisů, které se vztahují ke společným prostorám a předmětu nájmu jako celku.
2. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni, po předchozí písemné výzvě nájemci, vstoupit do předmětu nájmu za doprovodu nájemce nebo nájemcem pověřené osoby, za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, případných nutných oprav či provádění kontroly vodovodního a jiného podobného vedení. V případě nezbytné nutnosti (např. havárie, požár předmětu nájmu apod.) je ke vstupu pronajímatel oprávněn i v nepřítomnosti nájemce a bez jeho vědomí.
3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a v rozsahu a k účelu dle této smlouvy tak, aby nedocházelo k žádným škodám. V případě, že by nájemce škodu způsobil, je povinen jí bez zbytečného odkladu odstranit nebo uhradit pronajímateli.
4. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, protipožární (zejména zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně a vyhlášku č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, oba ve znění pozdějších předpisů), hygienické a ekologické předpisy a nezasahovat do práv třetích osob.
5. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele postoupit práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy ani přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě.
6. Nájemce je povinen hradit veškerou běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu a náklady spojené s jejich obvyklým udržováním a řádným provozem předmětu nájmu včetně jejich úklidu. Smluvní strany se pro účely této smlouvy dohodly, že součástí ujednání této smlouvy je vymezení běžné údržby a drobných oprav definovaných dle ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. Částka uvedená v § 5 a § 6 tohoto nařízení vlády se pro účely této smlouvy nestanovuje.

7. V období posledních tří měsíců trvání nájemního vztahu nebo běží-li výpovědní doba, je nájemce povinen umožnit prohlídku předmětu nájmu případným zájemcům o nový nájemní vztah, a to vždy za účasti pronajímatele nebo jeho zástupce.
8. Veškeré revize týkající se vybavení a zařízení předmětu nájmu (např. elektrických spotřebičů, hasících přístrojů) bude zajišťovat nájemce a následně je povinen tyto doložit pronajímateli, a to nejpozději do 30 dnů od jejich obdržení.
9. Smluvní strany jsou povinny vždy ke dni předání a převzetí předmětu nájmu sepsat předávací protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu a vybavení, údajů o stavu elektroměru, vodoměru, apod.

Článek IX. Stavební a jiné úpravy

1. Jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru může nájemce provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, pevné instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a jiného vedení. V těchto případech je též na nájemci povinnost zajištění údržby těchto zařízení, a to včetně prohlídek, revizí a zkoušek zařízení a vyhotovení dokumentací vyplývajících z platných předpisů. Příslušnou dokumentaci předá nájemce pronajímateli.
2. Nájemce se zavazuje provést rekonstrukci pronajatého prostoru sloužícího podnikání za účelem změny jeho užívání (rekolaudace) vlastním jménem a na vlastní náklady. Smluvní strany se dohodly, že technické zhodnocení bude odepisovat nájemce ve svém účetnictví. V případě ukončení této smlouvy nebude zůstatková hodnota tohoto technického zhodnocení provedeného nájemcem předmětem finančního vyrovnání mezi pronajímatelem a nájemcem. Nájemce je povinen sdělit pronajímateli zůstatkovou hodnotu technického zhodnocení ke dni ukončení smlouvy a doložit jí příslušným dokladem ze svého účetnictví a dále předložit pronajímateli kopie faktur, dokladující celkovou pořizovací cenu technického zhodnocení.
3. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce na předmětu nájmu umístil panel s firemním označením, jehož rozměry, provedení a umístění budou předem projednány s pronajímatelem. Nájemce umístí panel na předmět nájmu v souladu s § 79 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Úhrada za umístění je obsažena v nájemném.
4. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen při skončení nájemního vztahu, tj. poslední den sjednané doby nebo den uvedený ve výpovědi nebo dohodě, odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán s přihlédnutím k běžnému opotřebení a změnám a úpravám, které za trvání nájmu nájemce provedl se souhlasem pronajímatele.

Článek X. Smluvní pokuty

1. Za užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu dle článku IV. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit jednorázovou smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých).

2. Za nedodržení každé jednotlivé povinnosti nájemce stanovené v čl. V. odst. 5, čl. VIII. odst. 4, 5, 8, čl. IX odst. 4 a čl. XI. odst. 2 je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 500 Kč (slovy: pětsetkorun českých) za každý den, v němž bude toto porušení povinností trvat.
3. Smluvní pokuty jsou splatné do 10 dnů od doručení písemného oznámení nájemci o uplatnění práva na zaplacení smluvní pokuty druhé smluvní straně a jejich uhrazením není dotčeno právo na náhradu škody ve výši, v jaké převyšuje smluvní pokutu.

Článek XI. Pojištění

1. Pronajímatel deklaruje, že objekt, ve kterém se nachází předmět nájmu, je při uzavření této smlouvy pojištěn u pojišťovny Kooperativa a. s., Vienna Insurance Group.
2. Nájemce je povinen sjednat a udržovat v účinnosti po celou dobu nájmu pojistnou smlouvu, jejímž předmětem bude pojištění obecné odpovědnosti nájemce – podnikatele nebo právnické osoby za škodu způsobenou třetí osobě s pojistným krytím ve výši odpovídající škodě, kterou nájemce může vzhledem ke všem okolnostem a zejména druhu činnosti provozované v předmětu nájmu způsobit. Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen předložit pronajímateli do 5 dnů potvrzení o existenci takového pojištění.

Článek XII. Závěrečná ustanovení

1. Pokud není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy vyplývající z této smlouvy občanským zákoníkem a platnými právními předpisy souvisejícími.
2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že veškeré případné spory vzniklé z této smlouvy a v souvislosti s ní budou řešeny u místně příslušného soudu dle sídla pronajímatele.
3. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla veřejně přístupná.
4. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran formou písemných číslovaných dodatků k této smlouvě, podepsaných oběma smluvními stranami nebo formou písemných oznámení pronajímatele nájemci týkajících se výše nájemného dle čl. VI. odst. 8 a čl. VII. odst. 5 této smlouvy.
5. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné nebo nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich částí.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma účastníky a účinnosti dnem 1.7.2016.
7. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jeden a pronajímatel tři stejnopisy.
8. Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

Příloha: 1/S – Platby za služby- energie

V Praze dne:

V Praze dne:

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
PhDr. Daniela Rázková
starosta

.....
RNDr. Jaroslav Krčmář
jednatel

Příloha č. 1/S k nájmní smlouvě ze dne

Platby za služby – energie

Pronajímatel: městská část Praha 12
Místo předání služeb: Ve Lhotce 814/2
Kontaktní adresa: Střední škola managementu a služeb a Základní škola s.r.o.,
Schulhoffova 844/2, 149 00 Praha 4
IČO: 25140493, VS: 0321000XXX, č.ú.:

TEPLO

Měření je zajištěno osazením měřičů tepla. Vyúčtování spotřeby bude provedeno v rámci služeb podle skutečných nákladů 1x za rok.

Celková plocha objektu 879 m²
Plocha pronájmu 242 m²
Přepočítávací koeficient x 1,3
Přepočtená plocha pronájmu 314,6 pm²
z celkové přepočtené plochy objektu..... **38,39 %**

Záloha 45.600,- Kč/rok

VODA /vodné a stočné/

Měření je zajištěno osazením samostatných vodoměrů a spotřeba je hrazena přímo dodavateli.

ELEKTRICKÁ ENERGIE

Měření je zajištěno osazením samostatných elektroměrů a spotřeba je hrazena přímo dodavateli elektřiny

SRÁŽKOVÉ VODY

Nájemce se podílí **30,15 %** z celkového množství srážkových vod odváděných veřejnou kanalizací z objektu. Skutečné náklady budou vyúčtovány v rámci služeb 1x za rok.

REKAPITULACE

Teplo 45.600 ,-
Voda ---
El. energie ---
Plyn ---
Srážkové vody ---

CELKEM 45.600,- Kč/rok

Celkem za měsíc 3.800,- Kč

Vyúčtování spotřeby energií je ve smlouvě řešeno vždy přílohou, která tvoří nedílnou součást nájemní smlouvy. Výše záloh bude upravována v závislosti na změnách cen energií a na základě dalších změn, které mají vliv na výši spotřeb. Nájemce má povinnost každou změnu hlásit do **1 měsíce** od uskutečnění změny na energetiku provozního odboru Úřadu městské části Praha 12.

Platba je účtována bez daně, protože plátce obdrženu částku použije na úhradu výdajů, u kterých neuplatňuje nárok na odpočet daně.

PhDr. Daniela Rázková
starostka

Robert Králíček
zástupce starostky