

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: 0121000224
VS pro platby nájemného: 0221000224
číslo účtu pro platby služeb: 27-2000762389/0800
VS: pro platby služeb: 0321000224
(dále jen „pronajímatel“)
na straně jedné

a

Nájemce: **Milan Severa**
sídlem: Bělocerkevská 1301/26, 100 00 Praha - Vršovice
IČO: 13128477
bankovní spojení: mBank
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 hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb., 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 prostor sloužících podnikání uvedených v čl. III. odst. 1 této smlouvy na úřední desce ve dnech 1.7.2015 až 3.8.2015.

Článek III. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je prostor sloužící podnikání, který se nachází v 1. NP budovy č. p. 166 o celkové velikosti 105 m². Budova č. p. 166 je součástí pozemku parc. č. 73 v k. ú. Modřany (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 při uzavření smlouvy odpovídá účelu uvedenému v této smlouvě.

Článek IV. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem prodeje značkového prádla a oblečení.
2. Nájemce prohlašuje, že v předmětu nájmu bude provozovat pouze činnost 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. Tímto je vyloučeno ustanovení § 2304 odst. 2 občanského zákoníku.

Článek V. Doba nájmu, výpověď smlouvy a skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, počínaje dnem 1.9.2015.
2. Smluvní strany mohou vypovědět tuto smlouvu v tříměsíční výpovědní době bez udání důvodu. Tímto je vyloučen § 2312 občanského zákoníku.
3. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době, dojde-li ze strany nájemce k porušení jeho povinností vůči pronajímateli, a to zejména tím, že:
 - přestože jej pronajímatel písemně vyzval k nápravě, je nájemce po dobu delší než 30 dnů v prodlení s placením nájemného,
 - přestože jej pronajímatel písemně vyzval k nápravě, nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s dohodnutým účelem,
 - nájemce podnajímá předmět nájmu nebo jeho část bez písemného souhlasu pronajímatele.
4. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemně doručena druhé smluvní straně.
5. Výpověď bude druhé smluvní straně doručena na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, případně na jinou adresu oznámenou dle odst. 6 věty druhé.
6. 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 **127.752 Kč** (slovy: jednostodvacetsedmtisícsešmsetpadesátdvěkoruny české).
2. Měsíční nájemné činí **10.646 Kč** (slovy: desettisícšestsetčtyřicetšestkorun českých).
3. Nájem je podle ustanovení § 56a odst. 1 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozen od DPH.
4. **Nájemné je splatné předem vždy do 10. dne příslušného měsíce** buď bankovním převodem na účet pronajímatele **č. 9021-2000762389/0800** s uvedením variabilního symbolu „**0221000224**“ nebo v hotovosti do pokladny Úřadu městské části Praha 12, Písková 830/25, Praha 4 – Modřany. Nájemné se považuje za uhrazené dnem, kdy byla částka připsána na účet pronajímatele.
5. **Nájemné za období od 14.9.2015 do 30.9.2015 činí po zaokrouhlení na celé koruny 6.033 Kč (slovy: šesttisícčtyřicetřikoranu české) a je splatné ke dni 25.9.2015.**
6. Nájemce před podpisem této smlouvy složí v souladu s ust. § 2254 občanského zákoníku peněžní jistotu ve výši tříměsíčního nájmu, tj. celkem **31.938 Kč** (slovy: třicetjeden tisícdevětsetčtyřicet osm korun českých) na účet pronajímatele **č. 9021-2000762389/0800** s uvedením variabilního symbolu „**0121000224**“. Uhrazení peněžní jistoty doloží nájemce příslušným pokladním dokladem. Peněžní jistota bude použita na zajištění pohledávek pronajímatele vůči nájemci vzniklých z nájemního vztahu (např. úhrada pohledávek pronajímatele z titulu neplaceného nájemného nebo též úhrada případných škod způsobených nájemcem). Pokud nebude peněžní jistota použita k žádnému z uvedených účelů, bude nájemci vrácena do 10 pracovních dnů ode dne ukončení nájemního vztahu.
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 nájemním vztahem a jejich úhrada

1. Dodávky elektrické energie a odvoz odpadků je nájemce povinen si zajistit samostatnými smlouvami s příslušnými dodavateli těchto služeb. Měření elektrické energie je zajištěno osazením samostatného elektroměru a spotřeba je hrazena přímo dodavateli elektřiny na základě smlouvy mezi nájemcem a dodavatelem.
2. Zřízení telekomunikačních služeb je na vůli nájemce a na jeho náklady.
3. Na dodávky tepla a TUV, vodného a stočného, odvod srážkových vod a ostatních nutných nákladů za elektřinu bude nájemce pronajímateli podle přílohy č. 1/S, která je nedílnou součástí této smlouvy, hradit roční zálohu ve výši **54.120 Kč** (slovy: padesátčtyřtisícjednostodvacetkorun českých). Zálohy budou hrazeny v měsíčních splátkách ve výši **4.510 Kč** (slovy: čtyřtisíc pětsetdesetkorun českých) vždy do 10. dne

příslušného měsíce převodem přímo na účet pronajímatele č. ú. 27-2000762389/0800 s uvedením variabilního symbolu „0321000224“.

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 zúčtovatelných záloh 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 předmětem 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 § 5 a § 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., ve znění účinném k 31.12.2013. Částka uvedena v § 5 odst. 5 a § 5 odst. 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. Smluvními stranami bylo sjednáno, že nájemci po skončení nájmu nenáleží nárok na poskytnutí jakékoliv náhrady za finanční prostředky vložené do realizace jakýchkoliv změn předmětu nájmu, tedy ani nárok na úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu.
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. 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 a stavu odpovídajícímu 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. 6, 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: pět set korun českých) za každý den, v němž bude toto porušení povinností trvat.
3. Smluvní pokuty jsou splatné do 10 dnů od doručení písemného oznámení 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 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 výše záloh na dodávky energií dle 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 14.9.2015.
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
starostka

.....
Milan Severa

Příloha č.1/S k nájmní smlouvě ze dne

Platby za služby – energie

Pronajímatel: městská část Praha 12
Místo předání služeb: DS II., U Domu služeb 166/5, Praha 4 – Modřany
Kontaktní adresa: p. Milan Severa
Bělocerkevská 1301/26, 100 00 Praha 10 – Vršovice
IČO: 13128477, VS: 0321000224 ,č.ú.:.....

TEPLO A TUV

Vyúčtování spotřeby bude provedeno 1x ročně v rámci služeb podle skutečných nákladů.

Plocha pronájmu (pro výpočet TUV)105 m²

Přepočítací koeficientx 1,3

započitatelná plocha (pro výpočet ÚT)136,50 pm²

z celkové spotřeby objektu – ÚT**6,72%**

z celkové spotřeby objektu – TUV – osazeny odpočtové vodoměry

Záloha 51.900,- Kč/rok

VODA /vodné a stočné/

Vyúčtování spotřeby bude provedeno 1x ročně v rámci služeb podle skutečných nákladů naměřených na odpočtových vodoměrech.

Záloha 1.400,- Kč/rok

ELEKTRICKÁ ENERGIE

Měření je zajištěno osazením samostatného elektroměru a spotřeba je placena přímo dodavateli.

PLYN

Není zaveden

SRÁŽKOVÉ VODY

Nájemce se podílí **6,31 %** z celkového množství srážkových vod odváděných veřejnou kanalizací z objektu. Skutečné náklady budou vyúčtovány v rámci služeb 1x ročně.

Záloha není

OSTATNÍ NUTNÉ NÁKLADY ZA ELEKTŘINU

ve společných prostorách s neměřenou spotřebou - režie
Nájemce se podílí **6,07 %** z celkové spotřeby.

Záloha 820,- Kč/rok

REKAPITULACE

Teplo a TUV	51.900,-
Voda	1.400,-
El. energie	-----
Plyn	-----
Srážkové vody	-----
<u>Ostatní nutné náklady na objekt</u>	<u>820,-</u>

CELKEM 54.120,- Kč/rok

Celkem za měsíc 4.510,- Kč

Vyúčtování spotřeby energií a ostatních nutných nákladů na objekt 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 část v Praze 12.

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

PhDr. Daniela Rázková
starostka

Robert Králíček
zástupce starostky