

**SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR  
NA DOBU URČITOU podle zákona č. 116 / 1990 Sb.**

**I.  
Smluvní strany**

**1) Pronajímatel:**

Městská část Praha 3, Havlíčkovo nám. 9, Praha 3,  
zastoupená panem Milanem Českým,  
starostou Městské části Praha 3

(dále jen pronajímatel)

**a**

**2) Nájemce:**

Pan

Titul	jméno	příjmení
---	██████████	██████████

vykonávající činnost na základě živnostenského listu vydaného Městskou částí Praha 4, Úřadem městské části, odborem živnostenským, Táborská 350, 140 45 Praha 4 dne 2.4.1998, pod č.j. ŽO/4/03722/98/BEN-7.

bytem	██	tel.:	██████████
adresa k doručování:	██		
rodné číslo	██████████	IČ:	67266231
bankovní spojení	<b>GE Money Bank</b>		
číslo účtu	████████████████████		

(dále jen nájemce)

uzavřeli dnešního dne tuto smlouvu:

*Pod!*

## II. Předmět smlouvy

- 1) Pronajímatel ve smyslu Statutu hl. města Prahy v platném znění je oprávněn přenechat do nájmu nebytové prostory v domě č.p.17 k.ú. Žižkov – Praha 3, v ul. Táboritská 26 a touto smlouvou pronajímá nájemci prostory umístěné v 1. nadzemním podlaží a 2. nadzemním podlaží o celkové výměře **513,00 m<sup>2</sup>**.

Podrobnější specifikace prostor je uvedena v příloze č.2 této smlouvy – výpočtovém listě.

Po zprovoznění prostor dle čl.III bude s účinností od 1.10.2006 vyhotoven nový výpočtový list, který se stane novou přílohou č.2 této smlouvy. Podklady pro změnu specifikace místností ve výpočtové listě je povinen dodat nájemce neprodleně po zprovoznění prostor.

- 2) Situační plány s přesným vyznačením plochy výše uvedených prostor jsou uvedeny v příloze č.1 této smlouvy.

Pokud bude ke zprovoznění prostor k danému účelu dle čl.III této smlouvy nutné provést stavební úpravy prostor dle čl.VII odst. 11 této smlouvy, uděluje k nim pronajímatel souhlas podpisem této smlouvy. Plány prostor zohledňující úpravy prostor nezbytné pro zprovoznění prostor k danému účelu dle čl. III této smlouvy se stanou novou přílohou č.1 této smlouvy. Tyto plány je povinen dodat nájemce do neprodleně po zprovoznění prostor.

Pokud bude nutné pro zprovoznění prostor vydání nového kolaudačního rozhodnutí, smluvní strany se dohodly, že nové plány, které budou přílohou kolaudačního rozhodnutí, se stanou novou přílohou č.1 této smlouvy. V takovém případě je situační plány prostor povinen dodat nájemce a to nejpozději do 14 dnů od právní moci kolaudačního rozhodnutí.

## III. Účel nájmu

- 1) Pronajímatel přenechává nájemci do užívání výše uvedené nebytové prostory pro provozování **prodeje potravin**.
- 2) Nájemce je povinen zprovoznit předmětné nebytové prostory k danému účelu nejpozději **do 1.10.2006**. Nesplnění této povinnosti je pro pronajímatele důvodem pro výpověď této nájemní smlouvy podle § 9 odst.2 písm.a) zákona č.116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor s výpovědní lhůtou jeden měsíc, která končí uplynutím posledního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

## IV. Doba nájmu

- 1) Nájem se sjednává na dobu určitou s účinností od **1.8.2006 do 31.7.2011**.
- 2) Smluvní strany se dohodly, že v případě řádného plnění podmínek nájemní smlouvy ze strany nájemce, je nájemce oprávněn ve lhůtě 3 měsíce před skončením nájmu dle odst.1 požadovat prodloužení doby nájmu o dalších pět let do 31.7.2016 a to za nezměněných

smluvních podmínek a za nájemné sjednané ve výši místně obvyklé ke dni prodloužení smlouvy.

## V. Nájemné

- 1) Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran takto:
  - 1.1. Nájemné pro období od 1.8.2006 do 30.9.2006 činí 500,- Kč za 1 m<sup>2</sup> ročně za celé prostory o výměře 513,00 m<sup>2</sup>  
tj. za toto období od 1.8.2006 do 30.9.2006 celkem **42.750,- Kč**
  - 1.2.
    - a) Nájemné pro období od 1.10.2006 do 31.7.2011 činí 2.500,- Kč za 1 m<sup>2</sup> ročně za prostory o výměře 186,55 m<sup>2</sup>
    - b) Nájemné pro období od 1.10.2006 do 31.7.2011 činí 500,- Kč za 1 m<sup>2</sup> ročně za prostory o výměře 326,45 m<sup>2</sup>tj. celkem ročně **629.600,- Kč**  
**tj. celkem čtvrtletně 157.400,- Kč**
- 2) Nájemné bude nájemce platit pronajímateli bankovním převodem na účet Městské části Praha 3, k němuž má dispoziční právo správce, t.j.  
Správa komunálního majetku Praha 3, a.s., Na Vrcholu 25, Praha 3 (dále jen správce).  
Adresa banky: Česká spořitelna, a.s., Koněvova 4, Praha 3  
číslo účtu: 009021 - 2000781379 / 0800  
variabilní symbol: 2001707815  
specifický symbol: 2078000015
- 3) Nájemné dle čl. V odst. 1.1. této smlouvy za období od 1.8.2006 do 30.9.2006 je splatné do 30.9.2006. Nájemné za období od 1.10.2006 do 31.7.2011 dle čl. V odst. 1.2. této smlouvy bude nájemce platit čtvrtletně, a to nejpozději do posledního dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
- 4) V případě, že meziroční míra inflace za měsíc prosinec v běžném kalendářním roce přesáhne 5 %, pronajímatel je oprávněn zvýšit k 1. dubnu následujícího kalendářního roku výši nájemného o tuto inflaci. Při výpočtu zvýšení nájemného bude pronajímatel vycházet z indexu spotřebitelských cen vyjadřujícího meziroční míru inflace a vyhlášeného Českým statistickým úřadem.  
Pronajímatel neprodleně písemně oznámí valorizovanou výši nájemného nájemci a to nejpozději do 31.3. kalendářního roku, v němž bude nájemné valorizováno.
- 4) V nájemném nejsou zahrnuty úhrady za služby spojené s užíváním najatých nebytových prostor.

## VI.

### Služby spojené s užíváním nebytových prostor

- 1) Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci po dobu trvání nájemního vztahu služby spojené s užíváním nebytových prostor dle specifikace a ocenění uvedeného ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č.2 této smlouvy.
- 2) Nájemce se zavazuje platit úhrady za poskytované služby spojené s užíváním nebytových prostor formou čtvrtletních záloh, které jsou splatné nejpozději do posledního dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí **ve výši 36.000,- Kč** za stejných podmínek jako nájemné, na stejný účet. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele. Záloha je vypočtena v souladu s platnými cenami a prováděcími předpisy. Nájemce bude pronajímateli hradit skutečné náklady na poskytované služby spojené s užíváním nebytových prostor.
- 3) Vyúčtování záloh za služby provede pronajímatel v souladu s platnými předpisy vždy do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Nedoplatky a přeplatky ze zúčtování záloh na služby jsou splatné do 31.7. roku následujícího po zúčtovacím období.
- 4) Pronajímatel má právo upravovat výši zálohy podle skutečných nákladů na služby za uplynulé období nebo v případě zvýšení cen služeb jejich dodavateli. Nová výše zálohy platí od prvního dne čtvrtletí následujícího po doručení oznámení o změně nájemci.
- 5) V případě prodloužení nájemce s placením nájemného a úhrad za služby ve sjednaném termínu náleží pronajímateli úroky z prodloužení ve výši stanovené obecně závazným právním předpisem.
- 6) Prodloužení se zaplacením nájemného či úhrad za služby je pro pronajímatele důvodem pro výpověď této nájemní smlouvy s výpovědní lhůtou jeden měsíc, která končí uplynutím posledního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

## VII.

### Podmínky nájmu

- 1) Nájemce prohlašuje, že se podrobně seznámil se stavem najímaných prostor, shledal je vyhovující ke sjednanému účelu a v tomto stavu tyto prostory přejímá.  
Stav přejímaných prostor je popsán v protokole o předání a převzetí nebytových prostor, který tvoří přílohu č.3, jež je nedílnou součástí této smlouvy.
- 2) Nájemce je povinen hradit na své náklady práce spojené s obvyklým udržováním najatých prostor, tj. zejména malování a tapetování včetně souvisejících oprav omítek, drobné opravy najatých prostor, zasklívání oken, opravy a výměny zámků v najatých prostorách, opravy kování, drobné opravy a výměny součástí zařizovacích předmětů, např. opravy vodovodních kohoutků.

Nájemce je taktéž povinen zajišťovat na vlastní náklady úklid najatých prostor.

- 3) Opravy rozvodů ÚT, vodovodních a kanalizačních stoupaček hradí pronajímatel, pokud závada na nich nebyla způsobena porušením právní povinnosti nájemce.
- 4) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli jakékoliv závady vyžadující provedení oprav uvedených v čl.VII. odst.3 a poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost k jejich provedení. Pronajímatel nájemce seznámí v přiměřené lhůtě s rozsahem potřebných prací a při jejich provádění bude přihlížet k oprávněným zájmům nájemce. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání najatých prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav a údržovacích prací, a to bez nároku na slevu na nájemném.
- 5) Nájemce odpovídá za případné škody způsobené porušením jeho povinnosti oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli nutnost příslušných oprav a za škody vzniklé nesplněním jeho povinnosti provádět obvyklé udržování najatých prostor.
- 6) Nájemce je povinen dodržovat veškeré platné bezpečnostní, požární, hygienické a ekologické předpisy, případný provozní řád budovy a pokyny pronajímatele, týkající se uzamykání a ostrahy budovy. Nájemce je povinen na své náklady podrobit v najatých prostorách stroje a technická zařízení (včetně rozvodů až k elektroměru a plynoměru) po dobu svého provozu pravidelným předepsaným kontrolám, zkouškám, revizím, údržbám a opravám v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami. Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen předložit platný doklad o pravidelném provádění těchto činností. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli sankce uložené orgány státního odborného dozoru pronajímateli z důvodu porušení výše uvedených povinností nájemcem.  
Taktéž je nájemce povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do najatých prostor. V případě, že v důsledku činností nájemce dojde k znečištění přilehlého chodníku či komunikace, chodeb objektu apod. je nájemce povinen znečištění bezodkladně na svůj náklad odklidit.  
Pokud nájemce přes předchozí písemné upozornění pronajímatele opakovaně poruší jakoukoliv z povinností uvedených v čl. VII odst. 6 této smlouvy, je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto nájemní smlouvu s výpovědní lhůtou jeden měsíc, která končí uplynutím posledního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.
- 7) Nájemce odpovídá v najatých prostorách na své náklady za organizaci a zajištění požární ochrany v souladu s platnými předpisy a technickými normami a dále za vybavení věcnými prostředky požární ochrany a jejich pravidelnou kontrolu. Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen předložit dokumentaci požární ochrany dle činností vykonávané v nebytovém prostoru.  
Osoba pověřená pronajímatelem má právo kontrolovat dodržování požárních předpisů v najatých prostorách. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli sankce uložené orgány státního požárního dozoru z důvodu porušení povinností nájemcem.  
Pokud nájemce přes předchozí písemné upozornění pronajímatele opakovaně poruší jakoukoliv z povinností uvedených v čl. VII odst. 7 této smlouvy, je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto nájemní smlouvu s výpovědní lhůtou jeden měsíc, která končí uplynutím posledního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.



- 8) Nájemce je oprávněn užívat najaté prostory pouze k účelu stanovenému v této smlouvě. Porušení této povinnosti nájemcem je důvodem pro výpověď této nájemní smlouvy pronajímatelem s výpovědní lhůtou jeden měsíc, která končí uplynutím posledního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.
- 9) Nájemce je oprávněn v najatých prostorách umístit na své náklady zařízení nutná ke své činnosti a je povinen svůj majetek pojistit (pojistku po celou dobu trvání nájmu udržovat) a zabezpečit odpovídajícím způsobem proti poškození a odcizení.
- 10) Nájemce je oprávněn dle pokynů pronajímatele umístit na své náklady na najatých prostorách vhodné označení své provozovny. Ve společných prostorách objektu, vstupních prostorách, případně na objektu tak může učinit pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 11) Případné stavební úpravy, adaptace, rekonstrukce a jiné stavební práce či jiné úpravy je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a pouze v souladu s projektovou dokumentací předem projednanou a schválenou pronajímatelem. Tyto případné úpravy provede nájemce na svůj náklad. Nájemce bere na vědomí, že mu mohou být pronajímatelem umožněny pouze takové stavební či jiné úpravy, které jsou nezbytné pro sjednaný účel nájmu.  
Daňové i účetní odpisy investičních prostředků vložených do pronajatých prostor v souladu s ustanovením odst. 11) bude provádět po dobu trvání této smlouvy nájemce.  
Stavebními a jinými úpravami provedenými nájemcem na jeho náklad v souladu s ustanovením odst. 11) se vstupní cena nemovitosti nemění.
- 12) Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci na přístrojích a zařízeních, včetně programového vybavení počítačů, v důsledku poruch v dodávce elektrické energie, přepětí apod. a neodpovídá ani za jiné škody vzniklé nájemci v důsledku dočasných výpadků el. energie, přívodu či odvodu vody, přerušení telefonního spojení apod.
- 13) Nájemce není oprávněn přenechat najaté prostory ani jejich část jiné právnické či fyzické osobě do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, ani není oprávněn bez předchozího písemného povolení pronajímatele nebytové prostory spoluužívat s jinými subjekty, např. na základě smlouvy o sdružení. Porušení a obcházení tohoto zákazu je důvodem pro výpověď této nájemní smlouvy pronajímatelem s výpovědní lhůtou jeden měsíc, která končí uplynutím posledního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.
- 14) Nájemce bere tímto na vědomí, že není oprávněn umístit a provozovat v najatých prostorách hrací automaty.
- 15) Správu celého objektu vykonává za pronajímatele správce (viz čl.V. odst.2). Práva a povinnosti pronajímatele související se správou nebytových prostor vykonává správce, a proto se nájemce bude po dobu nájemního poměru ve věcech souvisejících se správou předmětu nájmu (včetně vrácení předmětu nájmu) obracet na něj, konkrétně na  
**Správu komunálního majetku Praha 3, a.s., Na Vrcholu 25, Praha 3,  
domovní správu č. 2,  
adresa Blahoslavova 4, 130 00 Praha 3,**

**zastoupenou jejím vedoucím.**

- 16) V den skončení nájmu vrátí nájemce pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, případně k pronajímatelem povoleným stavebním úpravám. Vyklizené nebytové prostory musí předat nájemce protokolárně pronajímateli resp. správci (uvedenému v čl.VII. odst. 15).

## **VIII.**

### **Ukončení nájemního vztahu**

Nájemní vztah založený touto smlouvou končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán nebo:

- a) písemnou výpovědí pronajímatele danou nájemci dle § 9 odst.2 zákona 116/1990 Sb. s tím, že výpovědní lhůta činí jeden měsíc a končí uplynutím posledního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.
- b) písemnou výpovědí pronajímatele danou nájemci dle čl. VII odst. 6 nebo 7 této smlouvy s tím, že výpovědní lhůta činí jeden měsíc a končí uplynutím posledního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.
- c) písemnou výpovědí nájemce danou pronajímateli dle § 9 odst.3 zákona 116/1990 Sb. s tím, že výpovědní lhůta činí jeden měsíc a končí uplynutím posledního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.
- d) písemnou dohodou smluvních stran

## **IX.**

### **Sankce při porušení povinností nájemce**

- 1) Nezaplatí-li nájemce nájemné či úhradu za služby ve dvou po sobě následujících čtvrtletních obdobích, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení.
- 2) Pokud nájemce v den ukončení nájemního vztahu nevyklidí a protokolárně nepředá najaté prostory, má pronajímatel právo požadovat smluvní pokutu ve výši čtvrtletní splátky nájemného a to za každý i započatý kalendářní měsíc prodlení.
- 3) Nesplní-li nájemce povinnost uvedenou v čl. III odst.2 této smlouvy, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý den zaviněného prodlení se splněním této povinnosti.
- 4) Smluvní pokuty podle odst.1, 2 a 3 čl. IX. se sjednávají podle platných obecně závazných právních předpisů s tím, že pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklé v důsledku prodlení nájemce, jejíž výše není limitována výší smluvní pokuty.

## **X. Doručování**

- 1) V případě, že dojde ke změně adresy k doručování písemností, je smluvní strana povinna tuto změnu neprodleně písemně oznámit druhé smluvní straně.

2) Písemnosti mezi stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou (zejména výpovědi) se doručují do vlastních rukou. Povinnost smluvní strany doručit písemnost do vlastních rukou druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost smluvní straně vrátí při pokusu o opakované doručení jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil, nebo přijetí písemností odmítl. Za jednání, kterým dojde ke zmaření doručení písemnosti, se považuje i porušení oznamovací povinnosti uvedené v předchozím odstavci.

## XI. Závěrečná ustanovení

- 1) Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti dnem uvedeným v čl. IV. odst.1 této smlouvy.
- 2) Pokud v ustanoveních této smlouvy není stanoveno jinak, platí pro vztahy smluvních stran ustanovení zákona č.116/1990 Sb. v platném znění.
- 3) Veškeré doplňky nebo změny této smlouvy je možné provádět pouze formou písemných dodatků k této smlouvě, podepsaných smluvními stranami.
- 4) Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží tři vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
- 5) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu porozuměly a uzavření smlouvy tohoto znění je projevem jejich vůle.  
Na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

V Praze dne.....**31-07-2006**

V Praze dne.....**28.7.2006**



**pronajímatel**



**nájemce**





