

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění.

Pronajímatel:

Městská část Praha - Troja

se sídlem Praha 7, Trojská 230/96

IČ: 45246858

zastoupená Ing. Tomášem Bryknarem, starostou

na straně jedné

(dále jen „pronajímatel“)

a

nájemce:

Miloš Beňo

bytem [REDACTED]

IČ: 69474559

(dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ust. § 2302 a násl. občanského zákoníku:

I.

Předmět a účel nájmu

1. Obec hlavní město Praha je na základě §1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze vlastníkem nemovitosti nebytové jednotky č.765/7 o velikosti 200 m² umístěné v přízemí objektu č.p. 765 k.ú.Troja, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 2000/17135 na společných částech budovy, zapsaných na listu vlastnictví č. 5428 u Katastrálního úřadu hl.m Praha , katastrální pracoviště Praha.

Městské části Praha -Troja je v souladu s ustanovením §19 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tento majetek svěřen do správy a v souladu s ust. § 17 vyhlášky č. 55/2000 Sb., Hl. město Praha, kterou vydává Statut hl. města Prahy, vykonává při nakládání se svěřeným majetkem všechna práva a povinnosti vlastníka a je tudíž oprávněna disponovat s těmito nemovitostmi. Pronajímatel je členem Společenství vlastníků jednotek Trojská 765/183d, Praha -Troja, IČ 28432762.

2. Pronajímatel přenechává nájemci:

Nebytovou jednotku, která se skládá z prodejny 129,3 m², denního skladu 35,4 m², přípravný 3,3 m², skladu zeleniny 3,0 m², skladu nepotravinářského zboží 2,3 m², skladu nápojů a obalů 7,0 m², úklidové místnosti 1,2 m², kanceláře 6,5 m², WC 0,8 m², sprchy 0,9 m², šatny 3,5 m², provozního skladu 2,8 m² a chodby 4,0 m² včetně podílu o velikosti 2000/15260 na společných částech budovy k dočasnému užívání (nájmu).

Účelem nájmu je provozování prodejny potravin a smíšeného zboží „Potraviny Na Kovárně“, zaměřené na prodej potravin, občerstvení, drogistického zboží, alkoholu, tabáku a tisku s výhradou prodeje stáčených vín, s denní otvírací dobou od 6:00 do 22:00 hod včetně sobot, nedělí a svátků nedohodnou-li se strany jinak a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.

3. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změni jen nepodstatně.

II.

Doba trvání nájmu

Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu určitou, počínaje dnem 1. 6. 2018 do 31. 5. 2023.

Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději do 1. 6. 2018 a odevzdá mu s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu, tedy zejména klíče od prodejny.

Smluvní strany sjednávají pro případ skončení nájemního vztahu uplynutím doby nájmu a za podmínky plnění povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy přednostní právo nájemce na uzavření nové nájemní smlouvy ke stejnému předmětu nájmu.

III.

Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

1. Výše nájemného byla sjednána v pevné částce 37 500,- Kč (slovy třicetsedmtisíc korun českých) za jeden měsíc. Nájemné je nájemce povinen platit předem na každý měsíc nejpozději do 15. (patnáctého) dne platebního období.
2. Společně s nájemným je nájemce povinen platit zálohy a náklady za služby, které je povinen zajišťovat pronajímatel. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli náklady za služby spojené s užíváním nebytových prostor, a to úhradu vodného, stočného, osvětlení společných prostor a nákladů na dodávku tepla. Úhrada bude probíhat formou záloh s termínem splatnosti společně s úhradou nájemného. Následně bude provedeno vyúčtování záloh, které stanoví pověřený vlastník Společenství vlastníků jednotek Trojská 765/183d, Praha -Troja pronajímateli a pronajímatel přeúčtuje nájemci. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí pověřený vlastník jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
3. Nájemce si na vlastní náklady zajistí tyto služby – dodávka elektřiny a odvoz komunálního odpadu. K likvidaci živnostenského odpadu v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, je nájemce povinen uzavřít samostatnou smlouvu s vybranou svozovou společností. Pokud by nájemce chtěl využívat sběrné nádoby na tříděný odpad umístěné na ulici, je povinen uzavřít podle vyhlášky č. 5/2007 Sb. hl.m.Prahy smlouvu s Hlavním městem Prahou.

4. Nájemce se dále zavazuje hradit pronajímateli náklady spojené se správou domu a pozemků příslušejících k domu (např. odměnu správce, úklid společ. prostor, fond oprav, revize a pojištění domu) ve výši spoluvlastnického podílu na společných částech budovy. Výši ročních nákladů schvaluje společenství vlastníků jednotek domu zpravidla na rok dopředu a nájemce provede úhradu na základě písemného oznámení pronajímatele měsíčně společně s platbou nájemného.
5. Pojištění zařízení a vybavení ve vlastnictví nájemce je věcí nájemce.
6. V případě pozdních plateb za nájemné si účastníci sjednávají úroky z prodlení ve výši 15% p.a.
7. Účastníci sjednávají, že nájemce složí pronajímateli před podpisem smlouvy jistotu ve výši šestinásobku měsíčního nájemného. Nájemce souhlasí, že v případě vrácení jistoty při skončení nájmu nebude požadovat úroky ze složené jistoty. Jistotu po skončení nájmu se pronajímatel zavazuje nájemci vrátit do 30 dnů po skončení nájmu.

IV. Inflační doložka.

1. Pronajímatel může jednostranně upravit výměrem nájemného výši nájemného, a to od roku 2019 a dále každý následující rok, o částku odpovídající roční míře inflace vyjádřené přírůstkem indexu spotřebitelských cen oficiálně vykázané za běžný rok ČSÚ. Toto se provede automaticky bez vyhotovení písemného dodatku této smlouvy na základě písemného oznámení pronajímatele, přičemž písemné oznámení bude obsahovat výpočet částky doplatku nájemného, zvýšení nájemného a novou výši nájemného.
2. Doplatek nájemného odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným zvýšeným podle bodu VII.1. této smlouvy za období od vyhlášení míry inflace ČSÚ do doby doručení nového výměru nájemného, uhradí nájemce bezhotovostním převodem ve prospěch účtu pronajímatele při nejbližším řádném termínu úhrady nájemného.
3. Nájemce se zavazuje zvýšené nájemné a doplatek nájemného upraveného podle bodu VII.1. a VII.2. této smlouvy uhradit v nejbližším řádném termínu placení nájemného.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

Pronajímatel je povinen:

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu
- udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro které byl pronajat
- zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
- provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy
- sjednat k souboru nemovitostí živelní pojištění a k souboru skel pojištění proti zničení a poškození
- provádět revize vyhrazených technických zařízení

Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.

Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit.

Nájemce je povinen:

- užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy
- provádět běžnou údržbu předmětu nájmu – malování, oprava běžných poruch elektrické instalace, výměna žárovek, výměna vodovodní baterie, čištění odpadů, zasklívání oken, výměna kování dveří a oken, výměna zámků a další práce podobného charakteru.
- oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl
- ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci
- uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení věci, je nájemce povinen to pronajímateli písemně oznámit; požádá-li o to, je pronajímatel povinen mu poskytnout ochranu. Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby. Bude-li nájemce rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil.
- Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.
- předložit pronajímateli kopii pojistné smlouvy o pojištění odpovědnosti za škodu s minimálním limitem 1 mil. Kč s připojištěním věci užívaných.
- dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány
- zajišťovat na svůj náklad úklid chodníku a přilehlých pozemků předmětu nájmu
- hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu
- umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu

Smluvní strany sjednaly pro zajištění komunikace ve všech záležitostech Smlouvy následující kontaktní osoby:

kontaktní osoba pronajímatele: [REDAKCE], tel. č. [REDAKCE], email [REDAKCE]

kontaktní osoba nájemce: Miloš Beňo, tel. č. [REDAKCE]

Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

Nájemce je oprávněn:

- oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo

na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem stěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle předchozího ustanovení žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného. Neuplatní-li nájemce právo podle předchozího ujednání do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřizná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění.

- trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu
- jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemném právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám.
- nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou věci k jejímu zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Provede-li však nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- nájemce má právo umístit u prodejny schránku na noviny a časopisy.

VI. Podnájem

Nájemce může zřídit třetí osobě k věci užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu věci.

Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

VII. Změna vlastnictví

Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.

Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci.

VIII. Skončení nájmu

Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.

Nájem zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku II. této smlouvy.

Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.

Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Tříměsíční výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

Nájemce může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.

Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku, je přitom též povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.

Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Nevznese-li je včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne. Vznese-li vypovídající strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídající strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi

Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.

Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.

Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu.

Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.

Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně

opustil.

Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

IX. Firemní štít

Pronajímatel uděluje nájemci souhlas, aby opatřil nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání (viz článek I. této smlouvy) v přiměřeném rozsahu štítem, návěstím či podobným znamením. Při skončení nájmu je nájemce povinen veškerá znamení odstranit a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu. Pro případ porušení této nájemcovy povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý, byť i započatý, den prodlení s odstraněním znamení.

X. Převod nájmu prostoru sloužícího podnikání

Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již bude prostor specifikovaný v článku I. této smlouvy sloužit, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je povinen uvést pronajaté prostory sloužící podnikání do původního stavu nájemce.

XI. Náhrada za převzetí zákaznické základny

Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, má nájemce právo na jednorázovou náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem. Nájemce toto právo nemá, byl-li z nájmu vypovězen pro hrubé porušení svých povinností.

XII. Závěrečná ustanovení

Pronajímatel se zavazuje tuto smlouvu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od její platnosti, uveřejnit v registru smluv, a to způsobem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy. Dáno ve dvou vyhotoveních s tím, že obě paré mají platnost a závaznost originálu.

V Praze dne 30. 5. 2018

Za pronajímatele:

Ing. Tomáš Bryknař
starosta městské části

Za nájemce:

Miloš Beňo

Doložka podle §43 zákona č. 131/2000 Sb. v platném znění:

Záměr Městské části Praha-Troja pronajmout předmětnou nemovitost byl řádně zveřejněn na úřední desce městské části od 10. 5. 2018 do 25. 5. 2018. Pronájem nemovitostí za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen starostou městské části v kompetenci Rady městské části dne 30. 5. 2018.

.....
Ing. arch. Tomáš Drdáký
člen zastupitelstva městské části

.....
Ing. Tomáš Bryknar
člen zastupitelstva městské části