

Smlouva o nájmu nebytových prostor na dobu určitou NAN/58/01/007724/2005

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle zák.č.116/1990 Sb. v platném znění
mezi

Hlavním městem Praha

se sídlem v Praze I, Mariánské nám. č.2

zastoupeným RNDr. Peterem Ďuricou

ředitelem odboru obchodních aktivit MHMP

IČ: 00 06 45 81

dále jen "pronajímatel"

a

paní **Naděžda BOHABOJOVÁ**

bytem

IČ.: 150 68 501 Číslo účtu:

dále jen "nájemce"

I.

Předmět nájmu

Pronajímatel je vlastníkem bytového komplexu v Praze 15, k.ú. Horní Měcholupy, Veronské náměstí.

Správce objektu je na základě smlouvy o správě nemovitostí mezi Hlavním městem Prahou a firmou První společná s.r.o. se sídlem Praha 10, V předpolí 13/289 ve znění pozdějšího dodatku.

Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemcům jsou uvedeny v příloze č.1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Předmětem nájmu je nebytový prostor „I 112“ v přízemí uvedeného komplexu o celkové výměře 279,7 m².

Bližší specifikace předmětu nájmu bude provedena dodatkem k této smlouvě a to bezprostředně po kolaudaci komplexu.

II.

Účel nájmu

Nájemce bude nebytový prostor užívat po jejich uvedení do stavu smluveného užívání, k účelu nájmu: **restaurace.**

III.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **určitou v délce 10-ti let.**

2. Tuto smlouvu lze vypovědět ve lhůtě 3 měsíců z důvodu uvedených v ustanovení § 9 odst. 2 a 3 zákona 116/90 Sb.

3. Výpověď bude nájemci doručena do vlastních rukou na adresu uvedenou v této smlouvě, případně na adresu určenou nájemcem. Doručení výpovědi se řídí příslušnými ustanoveními o doručování podle občanského soudního řádu.

4. V případě výpovědi z důvodu prodlení nájemce s placením nájemného o více než 2 měsíce je výpovědní lhůta jeden měsíc. Výpovědní lhůta se počítá od prvního měsíce následujícího po doručení výpovědi.

IV.

Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci prostory uvedené v čl. I s jejich příslušenstvím za dohodnuté nájemné ve výši **1 250,-Kč/m²/rok**. Celková výše ročního nájemného činí **349 625,- Kč** (slovy třistačtyřicetdevět tisíc šest set dvacet pět korun českých).

2. Nájemce se zavazuje platit nájemné pronajímateli měsíčně ode dne nabytí účinnosti nájemní smlouvy, v částce ve výši 1/12 (slovy jedné dvanáctiny) z ročního nájemného splatné vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce, za něž je nájemné hrazeno a to formou bezhotovostního převodu na účet správce vedený u PPF banka, a.s., Na Strži 1702/65, Praha 4 č.ú. 899028-5157998/6000. Tento den je současně považován za den zdanitelného plnění.

3. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného podle odst. 1. tohoto článku bude od roku 2006 každoročně upravena o částku odpovídající míře valorizace nájemních smluv v daném roce stanovené usnesením Rady HMP, maximálně však odpovídající míře inflace oficiálně vyhlášené ČSÚ za uplynulý kalendářní rok. Oznámení upravující výši nájemného doručí pronajímatel (správce) nájemci nejpozději do 30.4. běžného kalendářního roku současně s novým výpočtovým listem, který bude tvořit přílohu této smlouvy a stane se její nedílnou součástí.

4. Doplatek odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným zvýšeným podle bodu IV.3. této smlouvy za období od 1.1. běžného roku do doby doručení nového výpočtového listu, zaplatí nájemce bezhotovostním převodem ve prospěch účtu pronajímatele při nejbližším řádném termínu platby nájemného.

5. Nesplnění povinnosti nájemce platit nájemné řádně a včas je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

V.

Úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje hradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, zejména vodné, stočné, dodávku tepla, odvoz odpadků, odběr el. energie a případně další, přímo dodavatelům těchto služeb, nebo zálohově, prostřednictvím správce. Správce vystaví do 15 dnů ode dne platnosti nájemní smlouvy výpočtový list, který se stane nedílnou součástí této smlouvy. Částky uvedené ve výpočtovém listu jsou závazným podkladem pro úhrady služeb prostřednictvím správce. Poplatky za služby podle výpočtového listu jsou splatné společně s platbou nájemného na účet správce. Vyúčtování zálohových plateb za služby provede správce do 2 měsíců poté co obdrží nákladové faktury za účtované období, kterým je kalendářní rok, nejpozději však do 31.8. následujícího kalendářního roku. Inkaso nedoplatků a výplatu přeplatků z vyúčtovaných služeb uplatní správce do 15-ti dnů po uplynutí jednoměsíčního reklamačního období nebo doručení vyúčtování.

2. Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení zálohy uvedené ve výpočtovém listě.

VI.

Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:

a) provést zcela na vlastní náklady veškeré stavební úpravy potřebné ke splnění účelu nájmu prostorů uvedených v článku I. této smlouvy. Smlouvu o zajištění potřebných stavebních úprav v předmětu nájmu uzavřou do jednoho měsíce od podpisu této smlouvy s pověřeným správcem objektu: První společná s.r.o., Milánská 417, Praha 10. Ve lhůtě do jednoho měsíce od uzavření smlouvy o zajištění a provedení stavebních úprav v předmětu nájmu je nájemce povinen prostory převzít. Pokud nedojde k uzavření smlouvy anebo k převzetí prostorů dle tohoto článku, nájemní smlouva zaniká,

b) před zahájením stavebních úprav osadit v předmětných prostorech, vodoměr a elektroměr,

c) neprodleně sdělit pronajímateli změnu adresy svého sídla nebo trvalého bydliště, případně uvést kontaktní adresu,

d) provádět běžnou údržbu pronajatých nebytových prostorů svým nákladem včetně technologického zařízení,

e) odstranit závady a poškození v pronajatých nebytových prostorech, které způsobil on, jeho pracovníci nebo ostatní osoby prodlévající v nich s jeho souhlasem, popřípadě nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu,

f) umožnit pronajímateli a správci objektu za doprovodu nájemce vstup do všech prostorů předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jeho užívání,

g) plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovu na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení,

h) ke dni skončení nájmu předat pronajímateli nebytové prostory vyklizené a ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nesplnění této povinnosti je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 0,5 % z ročního nájmu za každý započatý den prodlení.

2. Nájemce je oprávněn:

a) nebytové prostory nebo jejich část přenechat do užívání jinému jen s písemným souhlasem pronajímatele. V případě, že bude nájemce žádat o písemný souhlas k podnájmu, předloží pronajímateli v jednom vyhotovení podnájemní smlouvu k evidenci. Úhrada za podnájem nesmí převyšovat nájemné,

b) stavební úpravy a opravy přesahující rámec běžné údržby provádět jen s písemným souhlasem pronajímatele,

c) daňové i účetní odpisy investičních prostředků vložených do pronajatých prostor v souladu s předchozími odstavci provádět po dobu trvání této smlouvy, přičemž se pronajímatel zavazuje, že o investiční prostředky vložené do technického zhodnocení nezvýší vstupní cenu pronajatého majetku.

VII.

Zvláštní ujednání

1. O předání a převzetí předmětu nájmu budou pořízeny předávací protokoly. V protokolu se uvede zejména popis předmětu nájmu, jeho aktuální stav, popř. závady.

2. Práva a povinnosti smluvních stran, jakož i právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními zákona č.116/1990 Sb., občanského zákoníku v platném znění a dalšími obecně závaznými právními předpisy.

3. S výjimkou věcí uvedených v této smlouvě se nájemce obrací v ostatním na správce objektu.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.

2. Majetkové sankce sjednané v této smlouvě se nijak netýkají nároků pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci.

3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, respektive jeho souhlasem se změnou užívání nebytového prostoru nejpozději však do 1 roku od nabytí platnosti této smlouvy. Nenabude-li tato smlouva účinnost do 1 roku od nabytí platnosti, zaniká

4. Smlouva se vyhotovuje v osmi autorizovaných stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží šest, nájemce a správce jedno vyhotovení. Každý stejnopis sestává ze čtyř stran textu smlouvy a jedné strany přílohy.

5. Obě strany prohlašují, že tuto smlouvu podepsaly svobodně, bez nápadně nevýhodných podmínek pro kteroukoli z nich.

6. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 17 obchodního zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

V Praze dne 20. 11. 2015



pronajímatel

V Praze dne 20. 11. 2015



nájemce

DOLOŽKA

Potvrzujeme ve smyslu § 43 z.č. 131/2000 Sb.,
že byly splněny podmínky pro platnost
totoho právního úkonu.

Mgr. Rudolf BLAŽEK

Pověření členové
zastupitelstva hlavního města Prahy

V Praze dne 20. 11. 2015

Příloha č. 1

1. **Správa domu je oprávněna** k těmto jednáním jménem pronajímatele k nimž jí pronajímatel udělil plnou moc :

- a) předávat a přejímat nebytový prostor,
- b) stanovovat zálohy na úhradu služeb spojených s nájmem, provádět jejich vyúčtování, vybírat a na svůj účet vymáhat příslušné částky včetně poplatků z prodlení, úroků a smluvních pokut a to i soudně,
- c) vymáhat a to i soudně na nájemcích (případně jejich dědicích či právních nástupcích) anebo třetích osobách odstranění škod a plnění povinností k drobným opravám a běžné údržbě a to náhradou v penězích anebo uvedením v řádný anebo původní stav,
- d) jednat a vyřizovat běžné záležitosti vyplývající z nájemního vztahu s nájemci a přejímat za pronajímatele právní písemnosti a podání nájemců ve věcech, jejichž vyřízení a rozhodnutí si vyhradil,
- e) odstranit škody na předmětu nájmu a ve společných prostorách domu, v nichž se předmět nájmu nachází, za něž nájemce odpovídá,
- f) provádět běžnou údržbu,
- g) po předchozím upozornění vstupovat do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jejich využívání,
- h) zajišťovat a provádět opravy předmětu nájmu, které jsou povinností pronajímatele.

2. **Správce není oprávněn :**

- a) uzavírat nájemní smlouvu, měnit její obsah
- b) dávat souhlas k stavebním úpravám a podstatným změnám nebytového prostoru.

Pro styk s nájemcem je určeno pracoviště správce:

První společná, s.r.o., Milánská 417, Praha 10

Tel.: [REDACTED]