

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

č. S/121/18/0159

uzavřena podle ustanovení § 2302 až § 2315 (a podpůrně podle ustanovení § 2201 až § 2234) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „smlouva“)

Hlavní město Praha, sídlo Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1 – Staré Město, identifikační číslo 00064581 (vlastnické právo)

Městská část Praha 20,

sídlo: Jívanská 647/10, 193 00 Praha 9 - Horní Počernice

identifikační číslo: 00240192

statutární orgán: paní Hana Moravcová, starostka (svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce), (dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Kvita construction s.r.o.

identifikační číslo: 06263216

se sídlem: Lhotská 2204/18, Horní Počernice, 193 00 Praha 9

zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíle C vložka 279056

zastoupená Ondřejem Kvitou, jednatelem

(dále jen „nájemce“), na straně druhé, společné označení smluvní strany;

I.

Hlavní město Praha je (na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění změn a doplňků) výlučným **vlastníkem budovy č. p. 2060**, způsob využití – bydlení, včetně jejích součástí a příslušenství (dále jen „budova“). Budova je postavena na **KN parc. č. 2198/7**, výměra 316 m², druh pozemku - zastavěná plocha a nádvoří a je situována v ul. Mezilesí.

Budova a parcela jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, **na listu vlastnictví 2757** pro obec 554782 Praha a **katastrální území Horní Počernice 643777**.

V budově se v prvním nadzemním nachází oddělené prostory sloužící k podnikání včetně jejich příslušenství o **celkové výměře** podlahové plochy **19,58 m²**. Bližší popis prostoru sloužícího k podnikání, jeho označení a výše nájemného jsou uvedeny ve výpočetním listu prostoru (**příloha č. 1** smlouvy). Vymezení (grafické vyobrazení) **prostoru sloužícího k podnikání (předmět smlouvy)** je v půdorysu (**příloha č. 2** smlouvy).

Městská část Praha 20 má budovu ve svěřené správě nemovitostí ve vlastnictví obce. Svěřená správa byla provedena zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění změn a doplňků a obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění změn a doplňků.

II.

Pronajímatel pronajímá (přenechává do užívání) nájemci prostor sloužící k podnikání označený v čl. I. smlouvy a částečně popsany ve výpočetním listě prostoru a vymezený v půdorysu (předmět smlouvy) za **účelem** zřízení kanceláře společnosti Kvita construction s.r.o. Stav odpovídá běžné míře opotřebení. Nájemce prostor sloužící k podnikání prohlédl a stav prostoru je mu dobře znám. **Nájemce si prostor sloužící k podnikání k tomuto účelu najímá (přebírá) a zavazuje se za jeho užívání hradit dohodnuté nájemné.**

III.

Nájemní vztah se sjednává na **dobu neurčitou, která začíná běžet započítáním dne 1. října 2018.**

Odevzdání prostoru sloužícího k podnikání nájemci se uskuteční prostřednictvím předávacího protokolu. Předávací protokol se po jeho sepsání a připojení podpisů stane součástí smlouvy (příloha č. 5 smlouvy).

Nájemce je povinen za pronájem prostoru sloužícího k podnikání včas platit pronajímateli nájemné a zálohy na služby. **Nájemné (Kč), výše jeho vzniku a zálohy na služby** na jeden měsíc jsou rozepsány **ve výpočetním listu prostoru (příloha č. 1 smlouvy).** Pronajímatel je oprávněn nahradit současný výpočetní list prostoru za nový (aktuální) a v něm uvést výši nájemného a záloh na služby (dále jen společné označení „nájemné“) tak, aby odpovídaly cenám v čase a místě obvyklým. Doručením nového (aktuálního) výpočetního listu prostoru nájemci nebo dopisu o zvýšení nájemného podle dále uvedené inflační doložky se smlouva považuje za změněnou (nově upřesněnou, to je doplněnou). Pro zajištění služeb a souvisejících náležitostí se přiměřeně použije zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Vodné a stočné platí nájemce zálohově podle údajů uvedených ve výpočetním listu prostoru.

Pronajímatel je oprávněn s účinností od 1. ledna 2020 nájemné sjednané smlouvou automaticky bez dalšího ujednání stran valorizovat (procentuálně upravit). Valorizace se provádí k 1. dubnu kalendářního roku podle míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu cen) za rok předcházející. Tento index zjišťuje a následně zveřejňuje Český statistický úřad. Zvýšení nájemného bude (v případě valorizace) nájemci písemně oznámeno („inflační doložka“).

Po dobu dvou let od data podpisu smlouvy bude nájemné automaticky valorizováno pouze o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu cen) za rok předcházející.

Pro stanovení cen nájemného v čase a místě obvyklých je možné podpůrně podle analogie použít nařízení vlády č. 453/2013 Sb. o stanovení postupu pro zajištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

Nájemné a zálohy za služby v celkové výši uvedené v (aktuálním) výpočetním listě prostoru jsou splatné měsíčně dopředu vždy k **5. dni v měsíci**. Nájemné za říjen je splatné ke dni **5. 10. 2018**.

Číslo účtu a variabilní symbol jsou uvedeny ve výpočetním listě prostoru.

V případě prodlení je nájemce (s vazbou na § 1802 a § 1970 občanského zákoníku) povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení stanovený dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích. Výše úroku z prodlení dle uvedeného nařízení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů.

Pronajímatel je oprávněn započítat případný přeplatek za část nájemného vzniklý při vyúčtování ze záloh na služby na jakýkoliv jiný dluh nájemce vůči pronajímateli, např. i na úroky z prodlení za opožděné platby a podobně.

Dodávku elektřiny si nájemce zajistí zvláštní smlouvou uzavřenou přímo s příslušným dodavatelem (distributorem). Obdobně bude nájemce postupovat při zajištění případných dalších služeb. Pronajímatel není povinen tyto služby zajišťovat.

IV.

Nájemce je povinen nejpozději do 1. ledna 2019 v pravé (oddělené) zadní části nebytového prostoru na vlastní náklady (pořídít) vybudovat místnost se sociálním zařízením (záchodem) o rozměrech: šířka 1240 mm, hloubka min. 1100 mm. Půdorys je vyobrazen v příloze č. 2. K výstavbě přiček využít pórobeton nebo sádrokarton, případně jiný obdobný stavební materiál. Vchod do místnosti osadit plnými dveřmi o rozměrech 700 mm x 1920 mm včetně zárubní, záchodovou mísou a umyvadlem. Zajistit připojení záchodové mísy a umyvadla na vodovod a kanalizaci. Zřídit nucené odvětrání WC, které bude napojeno do vzduchotechnické šachty ve společných prostorech. Vybudovat osvětlení a zásuvkový okruh, zřídit nový rozvaděč osazený jističi a proudovými chrániči. Zajistit revizi elektroinstalace dle platné ČSN. Na podlahu položit dlažbu. Stěny obložit obkladem do výše

dveřního otvoru (resp. do výše stanovené příslušnými stavebními a hygienickými normami). Veškeré stavební a jiné práce musí zahrnovat i potřebné navazující (dokončovací) úpravy. Nájemce je povinen stavební úpravy a postup jednotlivých prací průběžně projednávat s pověřeným pracovníkem Oddělení správy majetku městské části Praha 20. Zároveň je nájemce povinen konzultovat zamýšlené stavební úpravy s Hygienickou stanicí hl. města Prahy, Pobočkou Sever, se sídlem Měšická 646, Praha 9 a postupovat dle jejích požadavků. Nájemce je rovněž povinen zajistit souhlasné stanovisko Hygienické stanice hl. města Prahy. Ukončení stavebních prací je nájemce povinen oznámit pronajímateli.

Při ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen vybudované úpravy zanechat na místě. Nájemce nemá nárok na finanční vypořádání (vyrovnání). Pro vyloučení pochybností se nájemce výslovně vzdává svého případného nároku na finanční vypořádání. S tímto smluvním ujednáním nájemce výslovně souhlasí.

Mimo zákonem stanovená práva a povinnosti se navíc výslovně smluvně ujednává (případně se zdůrazňují obecně závazná práva a povinnosti):

Pronajímatel neodpovídá za porušení právních předpisů nájemcem. Nájemce je povinen dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy.

Nájemce je povinen pečovat o prostor sloužící k podnikání s péčí řádného hospodáře a udržovat jej v čistotě. Smluvní ujednání o (běžné) údržbě podle § 2207 je rozepsáno v příloze č. 3 smlouvy.

Nájemce povinen o všech dalších zamýšlených změnách (opravách, údržbách) informovat pronajímatele. Při zásahu do povrchového vzhledu prostoru sloužícího k podnikání nebo při větších opravách, musí být informace vždy písemná a nájemce musí vyčkat na souhlas pronajímatele se zamýšlenými zásahy a většími opravami. Umístění informační tabule (případně i reklamy) nesmí být v rozporu s platnými právními předpisy.

Čištění a úklid přilehlého chodníku a prostoru kolem budovy zajistí na vlastní náklady pronajímatel.

Úklid prostoru sloužícího k podnikání zajišťuje na vlastní náklady nájemce.

Nájemce se zavazuje osobně se dostavit k pronajímateli, pokud bude v prodlení s platbami nájemného a bude předpokládat, že nebude schopen v nejbližší době plnit své finanční závazky. Smluvní strany mají přednostní zájem začít urychleně smírným způsobem řešit vznikající problém a předejít soudnímu sporu.

Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené na majetku (nebo na zdraví) nájemce, anebo třetích osob v souvislosti se vstupem do prostoru sloužícího k podnikání, které vlastním jednáním nezavinil.

Pronajímatel vyvine maximální úsilí ve snaze doručit písemnosti (zásilky) nájemci. Prioritně využije k zaslání písemnosti datovou zprávu, má-li nájemce zřízení datovou schránku, nemá-li datovou schránku zřízenou, zašle písemnost opakovaně prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, písemnosti vloží do schránky na dopisy nájemce a podobně, avšak pokud nájemce se eventuálně bude snažit převzetí mařit, anebo zapříčiní osobní nepřevzetí písemností svojí nedbalostí, bude se za den doručení požadovat den prokazatelného doručení (předání) do dispoziční sféry nájemce. Dispoziční sférou nájemce je zejména umístění doručované zásilky na místo přístupné nájemci, které umožňuje nájemci, anebo zaměstnancům nájemce zdržujícím se v prostoru sloužícím k podnikání zásilku bez obtíží převzít, případně provést doručení i jiným obdobným (zákonu vyhovujícím způsobem) způsobem. Předáním písemnosti zaměstnanci nájemce bude písemnost vždy okamžitě doručena. Podle § 573 zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla (považuje se za doručenu) třetí pracovní den po odeslání.

Podnájem je podle § 2215 možný pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup za účelem kontroly.

Skončení nájmu (včetně délky výpovědní doby a zákonem stanovených podmínek skončení nájmu) je upraveno v § 2308 až § 2314 (**příloha č. 4** smlouvy). Pro případ změny dotčených ustanovení občanského zákoníku se neužije text uvedený v příloze č. 4 (užije se pouze změněné znění § 2308 až § 2314 občanského zákoníku). Odstoupení od smlouvy se řídí ustanovením § 2001 a následujícími.

Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu při zahájení insolvenčního řízení proti nájemci. Pro tyto účely se přiměřeně použije ustanovení § 2285 až § 2296.

Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu (přiměřeně s ohledem na § 2291 a následující), pokud bude nájemce v prodlení s placením nájemného více než 30 dní a na takové zvlášť závažné porušení smlouvy bude nájemce předem písemně upozorněn.

Právo smluvních stran vypovědět smlouvu založené občanským zákoníkem není výše uvedenými výpovědními důvody dotčeno.

Nájemce nemá nárok na náhradu za převzetí zákaznické základny podle § 2315.

Nájemce je povinen v den skončení nájmu předat (odevzdat) prostor sloužící k podnikání zpět pronajímateli. Prostor musí být vyklizený, čistý, vymalovaný a ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Provede-li nájemce v předmětu pronájmu změny (úpravy) je povinen vše zanechat ve změněném stavu a bez finanční náhrady předat zpět pronajímateli. Při dohodě lze toto smluvní ujednání změnit.

V případě, že tak nájemce neučiní a nedojde k dohodě na dalším postupu je nájemce povinen (po skončení nájmu) zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den prodlení týkající se předání. Nepředá-li nájemce prostor sloužící k podnikání ani do 15 dnů po skončení nájmu dává nájemce podpisem smlouvy výslovný souhlas pronajímateli, aby do prostoru vstoupil (nejméně 3 osoby), vyhotovil písemný seznam věcí a tyto věci uložil na náklady nájemce ve skladě, případně aby po vyzvání nájemce a marném uplynutí náhradní lhůty k jejich vyklizení tyto věci prodal, popř. naložil s nimi dle vlastního uvážení. S tímto postupem vyjadřuje nájemce výslovný souhlas a k takovému postupu pronajímatele zmocňuje

V.

Strany potvrzují, že si přečetly ustanovení občanského zákoníku, týkající se nájmu prostoru sloužícího podnikání (příloha č. 4 smlouvy), přečtenému textu porozuměly a zavazují se tato ustanovení dodržovat.

Strany si poskytnou vzájemně potřebnou součinnost k naplnění obsahu smlouvy. Důležité (významné) změny smlouvy musí být provedeny písemně.

Strany výslovně souhlasí s tím, aby smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv, vedené městskou částí Praha 20. Strany prohlašují, že skutečnosti uvedené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu občanského zákoníku a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

Tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., ozvláštňících podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu zašle správci registru smluv Městská část Praha 20.

Smlouva byla vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních. Pronajímatel obdrží tři vyhotovení, nájemce obdrží jedno vyhotovení. Smlouva nabude platnosti po připojení podpisů. Účinnosti smlouva nabude dne **1. října 2018**.

Podstatné náležitosti smlouvy byly schváleny radou městské části na zasedání konaném dne 18. září 2018; usnesení č. RMC/127/16/1886/18.

DOLOŽKA o splnění podmínek pro uzavření smlouvy připojená podle § 43 zákona č. 131/2000 Sb., zákona o hlavním městě Praze, ve znění změn a doplňků. Městská část Praha 20 potvrzuje, že byly splněny podmínky předchozího zveřejnění a následného schválení Radou městské části Praha 20.

Strany měly před podpisem dostatek času na přečtení smlouvy a na rozmyšlenou před uzavřením právního jednání. Text smlouvy je pro strany srozumitelný. Smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání. Připojením podpisů strany potvrzují správnost a pravdivost údajů uvedených v textu a vyjadřují shodu s obsahem smluvního ujednání.

Součástí smlouvy jsou tyto listiny:

Příloha č. 1 - výpočetní list prostoru sloužícího k podnikání

Příloha č. 2 - půdorys prostoru sloužícího k podnikání

Příloha č. 3 - běžná údržba a drobné opravy

Příloha č. 4 - výňatek dotčených ustanovení občanského zákoníku „zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání“, § 2302 až § 2315 (aktuální znění ke dni vyhotovení smlouvy)

Příloha č. 5 – předávací protokol prostoru k podnikání

V Praze - Horních Počernicích dne 24.9.2018

.....
Městská část Praha 20
Hana Moravcová, starostka
pronajímatel

.....
Kvita construction s.r.o.
Ondřej Kvita, jednatel
nájemce