

Smlouva o nájmu prostoru sloužícímu k podnikání

uzavřená 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: Jivanská 647/10, 193 00 Praha 9 - Horní Počernice

identifikační číslo: 00240192

variabilní symbol:

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

a

obchodní firma **Ivana Ježková**

identifikační číslo: 47098341

DIČ: CZ 6461280606

sídlo: U jeslí 2270/22, 193 00 Praha 9 - Horní Počernice

(dále jen „nájemce“), na straně druhé,

společné označení (dále jen 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 KN budovy č. p. 868**, způsob využití objekt k bydlení, na parcele 1986, včetně jejich součástí a příslušenství (dále jen „budova“). Budova je postavena na **KN parc. č. 1986**, výměra 375 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří a je situována při ul. Náchodské č. orient. 28.

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 podlaží nachází oddělené prostory sloužící k podnikání včetně jejich příslušenství. Bližší popis prostoru sloužícího k podnikání a jeho označení jsou uvedeny ve výpočetním listu prostoru (příloha č. 1 smlouvy). Vymezení (grafické vyobrazení) **prostoru sloužícímu podnikání (předmět smlouvy)** je v půdorysu prvního nadzemního podlaží (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.

Budova (obytně hospodářská budova č. p. 868) je součástí kulturní památky zámku Chvaly (č. p. 857 včetně jeho příslušenství) číslo rejstříku ÚSKP 41237/1-1976. Ústřední seznam kulturních památek vede Národní památkový ústav.

II.

Pronajímatel pronajímá (přenechává) nájemci prostor sloužící k podnikání označený v čl. I. smlouvy a částečně popsany ve výpočetním listě prostoru a vyznačený v půdorysu prvního nadzemního podlaží (předmět smlouvy) za účelem provozování prodejny zdravotnických potřeb. Stavebně technický stav prostoru sloužícího k podnikání je velmi dobrý (po dokončení rozsáhlé rekonstrukce). Nájemce prostor sloužící k podnikání prohlédl a stav prostoru je mu dobře znám. **Nájemce si prostor sloužící k podnikání k tomuto účelu najímá (přebírá).**

III.

Nájemní vztah se sjednává na **dobu neurčitou**, která **začíná** běžet **započítáním dne 1. září 2014**. Odevzdání prostoru sloužícímu k podnikání nájemci se uskuteční prostřednictvím předávacího protokolu. Předávací protokol se po jeho sepsání a připojení podpisů stane součástí smlouvy (příloha č. 5 smlouvy). Předání se uskuteční dne 1. srpna 2014. Na měsíc srpen 2014 nájemce neplatí nájemné, nájemce platí pouze zálohy za služby, pokud budou účtovány.

Nájemce je povinen za pronájem prostoru sloužícímu 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 společně 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. Dodávku elektřiny si nájemce zajistí zvláštní smlouvou uzavřenou přímo s dodavatelem elektřiny.

Odvoz odpadu (včetně obstarání popelnice) si nájemce zajistí zvláštní smlouvu uzavřenou přímo s obchodní firmou (např. Pražské služby, a. s. a podobně). Více nájemců je oprávněno používat jednu popelnici.

Dodávku elektřiny do společných prostor zajistí (na vlastní náklady) pronajímatel zvláštní smlouvu uzavřenou přímo s dodavatelem elektřiny.

Součástí nájmu (to je na náklady pronajímatele) je jedno vyhrazené parkovací místo pro osobní automobil označené (svislou dopravní) značkou na parkovišti jižně od budovy. Zákazníci nájemce jsou oprávněni po dobu jednání (poskytování služeb) s pronajímatelem bezplatně používat vyhrazené parkoviště (oprávnění se týká vjezdu i výjezdu). Toto oprávnění se (každoročně) netýká dne 30. dubna.

Pronajímatel je oprávněn s účinností od 1. ledna 2016 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“).

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 v celkové výši uvedené v (aktuálním) výpočetním listě prostoru je podle § 2218 odst. 1) splatné měsíčně pozadu na každý měsíc to je **nejpozději 1. kalendářního dne následujícího měsíce musí být připsáno na účet pronajímatele**. 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 úrok z prodlení. Smluvně se ujednává výše této sankce za opožděnou platbu 2,5 promile denně z dlužné částky od následujícího dne po splatnosti, až do zaplacení.

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.

IV.

Mimo zákonem stanovená práva s 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. Smluvní ujednání o (běžné) údržbě podle § 2207 je rozepsáno v příloze č. 3 smlouvy. Nájemce je povinen udržovat pořádek ve společných částech domu.

Nájemce je povinen o všech zamýšlených opravách (údržbě) předem informovat pronajímatele. Při zásahu do povrchového vzhledu prostoru sloužícímu k podnikání nebo při větších opravách, musí být informace vždy písemná. Umístění informační tabule (případně i reklamy) nesmí být v rozporu s právním názorem Národního památkového ústavu (je nutný postup se souhlasem NPÚ; souhlas zajistí pronajímatel).

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

Úklid prostoru sloužícímu 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 sloužícímu k podnikání, které vlastním jednáním nezavinil.

Pronajímatel vyvine maximální úsilí ve snaze doručit písemnosti (zásilky) nájemci; písemnost zašle 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 doručenou) třetí pracovní den po odeslání.

Podnájem je podle § 2215 možný pouze s 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).

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 zvláště závažné porušení smlouvy bude nájemce předem písemně upozorněn.

Nájemce je povinen v den skončení nájmu předat prostor sloužící k podnikání zpět pronajímateli. Prostor musí být vyklizený, vyčištěný a ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. 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.

V.

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

Podstatné náležitosti smlouvy byly schváleny Radou Městské části Praha 20 na zasedání konaném dne 29. dubna 2014; usnesení č. *128/3.3/14*

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



Smlouva byla vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních. Pronajímatel obdrží tři vyhotovení, nájemce obdrží jedno vyhotovení. Smlouva nabude platnosti po připojení podpisů. Odevzdáním prostoru sloužícímu k podnikání smlouva nabyde účinnosti.

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 (nájemné 2.000,00 Kč/m²/rok)

Příloha č. 2 - půdorys prvního nadzemního podlaží s vymezením pronajatého prostoru

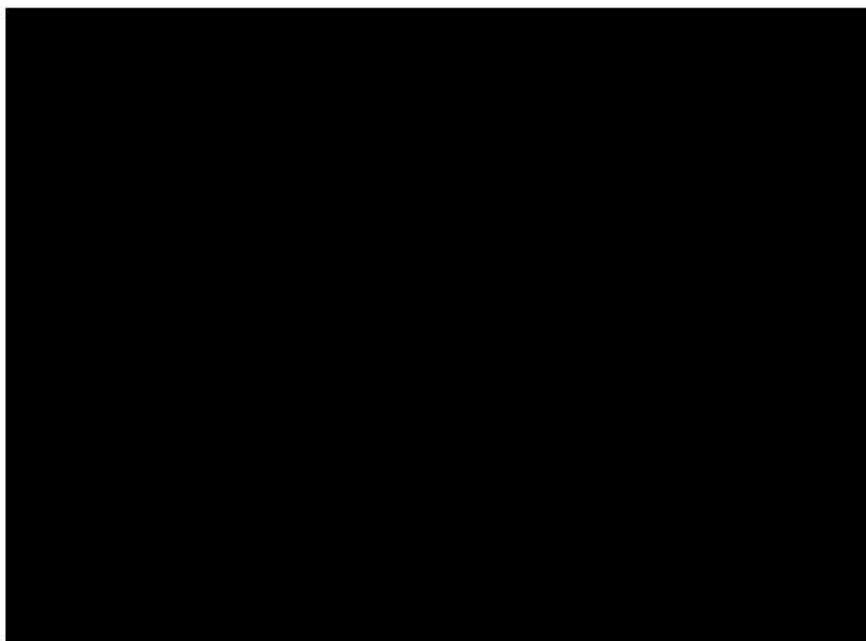
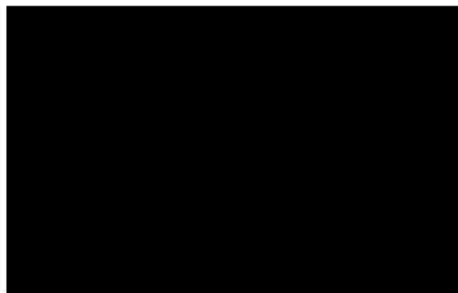
Příloha č. 3 - běžná údržba a drobné opravy

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

Příloha č. 5 - předávací protokol (odevzdání prostoru sloužícímu k podnikání) až po jeho vyhotovení

V Praze - Horních Počernicích dne

19. 4. 2014



VÝPOČETNÍ LIST PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

Adresa prostoru: Náchodská 868, Praha 9 – Horní Počernice

Číslo prostoru: 109 **Podlaží:** 1. NP **Velikost:** 44,15 m² **Kvalita:** standard

Vlastník domu: Městská část Praha 20, Jívanská 647/10, 193 00 Praha 9 –
Horní Počernice, bankovní spojení: 107-6805510267/0100, variabilní
symbol:

Nájemce: Ivana Ježková, [REDACTED]

IČ: 47098341

Datum převzetí prostoru:

Rozpis - plocha pronajímaných prostor (m²)

Provozní místnost č. 108a: 20,10
Provozní místnost č. 109a: 17,05
WC + příslušenství: 2,80
Chodba č. 108c: 4,20

Součet plochy prostoru (m²)

Celková: 44,15

Předpis plateb za užívání prostoru (Kč/rok)

Nájemné (P) 88.300,-
Vodné a stočné (Z) 1.500,-

poznámka : „P“ pevné platby, „Z“ zálohové platby (s vyúčtováním)

Počátek období platnosti předpisu (měsíc/rok): 9/2014

Číslo účtu pro platby: 107-6805510267/0100

Variabilní symbol:

Celkem Kč: 89.800,-

Den splatnosti v měsíci: 1.

Potvrzuji správnost údajů v tomto evidenčním listě a jsem si vědom povinnosti neprodleně hlásit veškeré změny v údajích tohoto evidenčního listu.

V Praze 9 – Horních Počernicích dne 8. 4. 2014

[REDACTED SIGNATURE]

PŮDORYS PŘÍZEMÍ

ULICE NÁCHODSKÁ

ČÁST S KLENBOVÝMI STROPY





ČÁST S ROVNÝMI STROPY



LEGENDA MÍSTNOSTÍ


OZNL.	POPIS	m2	PODLAHA	TYP	OMÍTKA	OBKLAD	PODHLLED
101	VSTUPNÍ CHODBA	7,35	KERAMICKÁ DLAŽBA	-	ŠTUKOVÁ	-	VALENÁ KLENBA
102	CHODBA	18,20	KERAMICKÁ DLAŽBA	-	ŠTUKOVÁ	-	VALENÁ KLENBA
103	SCHODIŠTĚ NA PŮDU		DŘEV. OBKLAD STUHO	-	ŠTUKOVÁ	-	-
104	WC MOBILNÍ	4,05	KERAMICKÁ DLAŽBA	-	ŠTUKOVÁ	BELINK. v2.10 m	PRUSKÁ KLENBA
105	ÚKLADOVÁ KOMBINA	2,35	KERAMICKÁ DLAŽBA	-	ŠTUKOVÁ	BELINK. v1.10 m	PRUSKÁ KLENBA
PROVOZOVNA č. 106							
106a	PROVOZOVNÍ MÍSTNOST	45,00	DŘEVĚNÁ PLOŠNOVÁ	-	ŠTUKOVÁ	-	-
106b	PŘÍRŮČNÍ SKLAD DŘEV.	19,34	DŘEVĚNÁ PLOŠNOVÁ	-	ŠTUKOVÁ	-	-
106c	PROVOZOVNÍ MÍSTNOST	2,00	KERAMICKÁ DLAŽBA	-	ŠTUKOVÁ	BELINK. v2.10 m	-
106d	PŘEDSÍŇ WC	1,00	KERAMICKÁ DLAŽBA	-	ŠTUKOVÁ	BELINK. v2.10 m	-
106e	KABINA WC	1,00	KERAMICKÁ DLAŽBA	-	ŠTUKOVÁ	BELINK. v2.10 m	SDK v2.10 m
PROVOZOVNA č. 107							
107a	PROVOZOVNÍ MÍSTNOST	20,55	KERAMICKÁ DLAŽBA	-	ŠTUKOVÁ	-	-
107b	PŘÍRŮČNÍ SKLAD DŘEV.	23,49	KERAMICKÁ DLAŽBA	-	ŠTUKOVÁ	-	-
107c	CHODBA	3,90	KERAMICKÁ DLAŽBA	-	ŠTUKOVÁ	BELINK. v2.10 m	SDK v3.00 m
107d	PŘEDSÍŇ WC	1,00	KERAMICKÁ DLAŽBA	-	ŠTUKOVÁ	BELINK. v2.10 m	SDK v3.00 m
107e	KABINA WC	1,35	KERAMICKÁ DLAŽBA	-	ŠTUKOVÁ	BELINK. v2.10 m	SDK v3.00 m
PROVOZOVNA č. 108							
108a	PROVOZOVNÍ MÍSTNOST	30,50	KERAMICKÁ DLAŽBA	-	ŠTUKOVÁ	-	-
108b	PROVOZOVNÍ MÍSTNOST	17,05	KERAMICKÁ DLAŽBA	-	ŠTUKOVÁ	-	-
108c	CHODBA	4,20	KERAMICKÁ DLAŽBA	-	ŠTUKOVÁ	BELINK. v2.10 m	SDK v3.00 m
108d	PŘEDSÍŇ WC	1,45	KERAMICKÁ DLAŽBA	-	ŠTUKOVÁ	BELINK. v2.10 m	SDK v3.00 m
108e	KABINA WC	1,35	KERAMICKÁ DLAŽBA	-	ŠTUKOVÁ	BELINK. v2.10 m	SDK v3.00 m
PROVOZOVNA č. 108							
108b	PŘÍRŮČNÍ SKLAD	14,75	KERAMICKÁ DLAŽBA	-	ŠTUKOVÁ	-	-
108b	PŘÍRŮČNÍ SKLAD DŘEV.	19,00	KERAMICKÁ DLAŽBA	-	ŠTUKOVÁ	BELINK. v2.10 m	SDK v3.00 m
108c	CHODBA	4,00	KERAMICKÁ DLAŽBA	-	ŠTUKOVÁ	-	SDK v3.00 m
108d	WC	2,40	KERAMICKÁ DLAŽBA	-	ŠTUKOVÁ	BELINK. v2.10 m	SDK v3.00 m

ZNAČENÍ MATERIÁLŮ:

-  STÁVAJÍCÍ ZDIVO CIHELNÉ (PLNĚ CHYL), PROLČENO KAMENEM
-  NOVÉ ZDIVO CIHELNÉ (papr. POROTHERM 19 AKU)
-  NOVÉ ZDIVO CIHELNÉ (papr. POROTHERM 11.5 P-D - KÓTOVÁNO SKLADĚBNÉ 125 mm)
-  NOVÉ ZDIVO CIHELNÉ (papr. POROTHERM 8 P-D KÓTOVÁNO SKLADĚBNÉ 100 mm)

cca 3,20 m
ke štítu sousední
pizzerie



ATELIER RENO spol. s r.o. 120 00 PRAHA 2 VLAČKARA 10 držitel certifikátu CSN EN ISO 9001	HIP:	ZODPOV. PROJEKTANT:	VYPRACOVAL(A):	SPEC.:	STAV.ARCH.
	ING. J. MALINA	ING. J. HOŠTOVÁ	ING. J. HOŠTOVÁ	STUPEŇ:	DSP+DPS
	INVESTOR:	MÍSTO ST.:		Č.ZAK.:	DATUM:
	MČ PRAHA 20, OÚ JAVORSKÁ 647/10, PRAHA 9 - HORNÍ POČTBORICE, 183 21	NÁCHODSKÁ 868, PRAHA 9 - HORNÍ POČTBORICE		12-4-022	10/2012
projektová a inženýrská společnost www.stellarreno.cz TEL.: 224916027 FAX/ZAKN.: 224921737 IC: 45796572	AKCE:	OBJEKT:		FORMÁT:	MĚŘITKO:
	SKLENÁŘSTVÍ, NÁCHODSKÁ 868, PRAHA 9 STAVEBNÍ ÚPRAVY	NÁCHODSKÁ 868, PRAHA 9		8 A4	1:50
	VYKRES:	PŮDORYS PŘÍZEMÍ - NOVÝ STAV		Č.VYKR.:	-
Dokumentace je chráněna autorským právem a nesmí se rozmnožovat a poskytovat třetím osobám bez souhlasu autorů nebo investora					

Ve věci **drobných oprav a běžné údržby** souvisejících s užíváním prostoru sloužícímu k podnikání (§ 2207 občanského zákoníku) se smluvní strany dohodly, že **nájemce je povinen na vlastní náklady zajistit** dále popsanou údržbu – opravy:

Drobné opravy

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny (pokud se v prostoru sloužícím k podnikání vyskytují):

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro prostor sloužící k podnikání,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy radiátorů ÚT.

Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí.

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy prostory sloužícího k podnikání a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu podle dalšího odstavce.

Součet všech nákladů na drobné opravy (včetně dopravy a podobně) nesmí přesáhnout částku 70 Kč/m² podlahové plochy prostoru soužícímu k podnikání za kalendářní rok.

Náklady spojené s běžnou údržbou

Náklady spojené s běžnou údržbou prostoru sloužícímu k podnikání jsou náklady na udržování a čištění prostoru sloužícímu k podnikání, které se provádějí obvykle při delším užívání prostoru sloužícího k podnikání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů, které jsou součástí stavby, spotřebičů, apod., malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry."

Smluvní ujednání o běžné údržbě a drobných opravách souvisejících s užíváním prostoru sloužícímu k podnikání (sepsané v příloze č. 3) pozbývá platnosti okamžikem nabytí účinnosti obecně závazného právního předpisu, který bude úplným způsobem upravovat běžnou údržbu a drobné opravy. Smluvní strany berou na vědomí, že po nabytí účinnosti nového obecně závazného právního předpisu upraví obsah přílohy č. 3 tak, aby smlouva byla v souladu s platnými, obecně závaznými právními předpisy.

Nájemce je povinen **předem projednat** (konzultovat) **s pronajímatelem** **potřebu** (provedení) všech zamýšlených **větších oprav**.

Nájemce je povinen **věrohodným způsobem** pronajímateli **doložit provedení** jednotlivých **větších oprav** a **hospodárnost účelně vynaložených nákladů** na opravu. Pokud tuto povinnost nesplní, pronajímatel není povinen nájemci poskytnout úhradu vynaložených nákladů za provedenou větší opravu, anebo úhradu poskytne pouze částečně.



Zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Základní ustanovení

§ 2302

(1) Ustanovení tohoto pododdílu se vztahují na nájem prostoru nebo místnosti, je-li účelem nájmu provozování podnikatelské činnosti v tomto prostoru nebo v této místnosti a slouží-li pak prostor nebo místnost alespoň převážně podnikání, bez ohledu na to, zda je účel nájmu v nájemní smlouvě vyjádřen (dále jen „prostor sloužící podnikání“). Není-li dále stanoveno jinak, použijí se pro nájem prostoru sloužícího podnikání obecná ustanovení o nájmu.

(2) Jedná-li se o nájem prostoru nebo místnosti, jehož účelem není ani bydlení, ani provozování podnikatelské činnosti ve smyslu odstavce 1, použijí se obecná ustanovení o nájmu.

§ 2303

Je-li s nájmem prostoru sloužícího podnikání spojeno poskytování služeb, použijí se ustanovení o poskytování služeb souvisejících s nájmem bytu obdobně.

§ 2304

(1) Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, 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.

(2) Ustanovení odstavce 1 se nepoužije, pokud se v důsledku změny poměrů na straně nájemce jeho činnost v některém ohledu změnila jen nepodstatně.

§ 2305

Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními;

pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li nájemce o udělení

souhlasu v písemné formě a nevyjádřil-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný.

§ 2306

Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.



§ 2307

Převod nájmu prostoru sloužícího podnikání

(1) Nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží; souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu.

(2) Ustanovení § 2306 se použije obdobně.

Skončení nájmu

§ 2308

Nájem na dobu určitou může nájemce vypovědět i před uplynutím ujednané doby,

a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,

b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo

c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

§ 2309

Jedná-li se o nájem na dobu určitou, má pronajímatel právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby,

a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo

b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

§ 2310

(1) Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.

(2) Výpovědní doba je tříměsíční.

§ 2311

Ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou se použijí obdobně.

§ 2312

Jedná-li se o nájem na dobu neurčitou, má strana právo jej vypovědět v šestiměsíční výpovědní době; má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční; trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.

§ 2313

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

§ 2314

(1) Vypovídáná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu.

(2) Nevznese-li vypovídáná strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.

(3) Vznese-li vypovídáná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídáná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

§ 2315

Náhrada za převzetí zákaznické základny

Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, má nájemce právo na 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.