

## **SMLOUVA o nájmu nebytových prostor**

### **Městská část Praha – Šeberov**

jednající Ing. Petrou Venturovou, starostkou městské části

K Hrnčířům 160, 149 00 Praha 4

IČ 00241717

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.

číslo účtu: 2000692309/0800

na straně jedné jako **pronajímatel**

a

### **Ing. Tomáš PETR**

V Podlesí 114, 252 42 Jesenice-Zdiměřice

IČ 65882440

na straně druhé jako **nájemce**

uzavřeli níže uvedeného dne tuto nájemní smlouvu.

### **I. Předmět nájmu**

- 1) Pronajímatel má ve svěřené správě pozemek parc. č. 119 o výměře 148 m<sup>2</sup> (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba (budova Špejchar bez čísla popisného), a který je zapsán na listu vlastnictví č. 1019 pro obec Praha, katastrální území Šeberov.
- 2) Předmětem nájmu jsou veškeré nadzemní prostory budovy Špejchar bez čísla popisného uvedené v odst. 1) (dále jen „prostory“). Předmětem nájmu nejsou sklepní prostory budovy Špejchar.
- 3) Na základě pověření vlastníka prostor, kterým je Hlavní město Praha, prohlašuje pronajímatel, že je oprávněn přenechat prostory nájemci jako předmět nájmu za podmínek stanovených touto smlouvou.

### **II. Účel nájmu**

- 1) Pronajímatel přenechává nájemci prostory pro účely podnikání i neziskové (spolkové) činnosti, a to zejména k poskytování hostinských, kosmetických, zkrášlovacích a regeneračních služeb, zajišťování osvětové, výchovné a informační činnosti, jakož i provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních akcí, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí.
- 2) Nájemce není oprávněn v prostorách provozovat bez souhlasu pronajímatele zásadně odlišnou činnost nebo obdobně měnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá ze sjednaného účelu nájmu a z této smlouvy o nájmu.

### III. Nájemné

- 1) Nájemné za předmět nájmu uvedený v čl. I této smlouvy se sjednává ve výši 10.000 Kč (slovy: desettisíc korun českých) měsíčně bez DPH.
- 2) Nájemné za předmět nájmu uvedený v čl. I je splatné bezhotovostně na základě této smlouvy na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy a to měsíčně vždy k 1. každého kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno.
- 3) Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné má pronajímatel právo požadovat smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 4) Pronajímatel každoročně upraví s účinností na období od 1. ledna výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se takto upraví podle následujícího vzorce:
$$N_{(t+1)} = N_t * (1 + I_t/100)$$
kde:  
 $N_{(t+1)}$  je výše nájemného v běžném kalendářním roce,  
 $N_t$  je výše nájemného v předchozím kalendářním roce,  
 $I_t$  je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.  
Maximálně však lze upravit výši nájemného o 10% ročně.  
Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci.
- 5) V nájemném nejsou zahrnuty náklady na služby spojené s užíváním prostor (dále jen „služby“), zejm. dodávky elektrické energie, plynu, vody, teplé užitkové vody, odvod odpadních vod, úklid pronajatých prostor a společných prostor budovy, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu a telekomunikační služby.
- 6) Veškeré služby spojené s užíváním prostor si bude zajišťovat nájemce sám vlastním nákladem.
- 7) Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet.

### IV. Práva a povinnosti smluvních stran

- 1) Povinnosti pronajímatele:
  - a) Přenechat nájemci prostory ve stavu způsobilém k ujednanému účelu;
  - b) Umožnit nájemci využívat služby spojené s užíváním prostor;
  - c) Umožnit nájemci přenechat prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě při zachování účelu nájmu dle této smlouvy;
  - d) Nabídnout přednostně nájemci k pronájmu také sklepní prostory uvnitř budovy před jakoukoli jinou třetí osobou, pokud se je pronajímatel rozhodne v budoucnu pronajímat;
- 2) Povinnosti nájemce:
  - a) Nájemce je povinen užívat prostory jako řádný hospodář k ujednanému účelu. Prostory může nájemce užívat přiměřeně jejich povaze a stavebnímu určení a nesmí při tom docházet k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.;
  - b) Nájemce je odpovědný za udržování stavu prostor a za provoz v nich a v případě škody vzniklé v souvislosti s jeho činností za tuto odpovídá;
  - c) Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním najatých prostor a drobné opravy, zejm. náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod.;

- d) Nájemce je povinen řádně a včas oznámit pronajímateli vadu věci, kterou má pronajímatel odstranit, jinak odpovídá za škodu způsobenou neplněním této povinnosti a nemůže z tohoto důvodu žádat slevu z nájmu.
- e) V případě provádění oprav a údržby věcí, které má provést pronajímatel, pronajímatel v přiměřené lhůtě nájemce seznámí s rozsahem zamýšlených oprav, které hodlá provést v prostorách. Nájemce je povinen snášet omezení užívání prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování prostor;
- f) Vynaloží-li nájemce v havarijních případech, nesnese-li oprava prostor odkladu, náklad při opravě, kterou by jinak byl povinen provést pronajímatel, přísluší nájemci náhrada ve výši skutečných nákladů. Nárok na úhradu musí ohlásit spolu s příslušnými doklady nájemce pronajímateli písemně do jednoho měsíce po provedení oprav;
- g) Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace (dále jen „stavební úpravy“) najatých prostor může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními úpravami;
- h) Nájemce je povinen umožnit na požádání pronajímateli přístup do pronajatých prostor, zejm. za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.;
- i) Nájemce je oprávněn zajistit si pojištění pronajatých prostor na své náklady. Je oprávněn pojistit si i vybavení a zařízení na své náklady. Vůči pronajímateli nemůže uplatňovat ev. nároky vyplývající z případně vzniklé pojistné události nebo nároky na náhradu jakékoli škody, za kterou dle této smlouvy neodpovídá pronajímatel;
- j) Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v prostorách nájemce. Pronajímatel je oprávněn v prostorách kontrolovat dodržování platných předpisů;
- k) Nájemce je oprávněn se souhlasem pronajímatele po předložení návrhu štítu, návěstí či jiných znamení opatřit těmito předměty nájmu. Souhlas pronajímatele se považuje za daný, požádá-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a pronajímatel se nevyjádří do jednoho měsíce. Na své náklady tato znamení nájemce odstraní při skončení nájmu;
- l) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřeným osobám bezplatné využití prostor v přízemí budovy pro účely zasedání, schůzek a jiných činností souvisejících s činnostmi pronajímatele, a to v případě opakovaných událostí (zejm. zasedání zastupitelstva, vítání občánků apod.) dle předem schváleného harmonogramu nebo v ostatních jednotlivých případech na základě předchozího oznámení, které musí zahrnovat stručný popis akce a předpokládaný počet zúčastněných osob, a to nejméně 1 týden před konáním akce.

## **V. Doba nájmu, ukončení nájmu**

- 1) Nájemní vztah započne od 1. dne následujícího kalendářního měsíce po dokončení rekonstrukce a pravomocného zkolaudování prostor.
- 2) Pronajímatel o předání prostor nájemci k užívání vyhotoví zápis, ve kterém bude uveden jejich stav.
- 3) Nájemní vztah se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu pěti let od předání prostor nájemci.

- 4) V případě, že nájemce neprojeví vůči pronajímateli v písemné formě a nejpozději do šesti měsíců před uplynutím doby určité výslovně svou vůli, aby nájemní vztah skončil uplynutím doby pěti let dle předchozího odstavce, tak nájemní vztah nezaniká a prodlužuje se doba trvání nájmu na dalších pět let.
- 5) V případě, že nájemce ani pronajímatel neprojeví vůči druhé straně v písemné formě a nejpozději do šesti měsíců před uplynutím doby určité dle předchozího odstavce výslovně svou vůli, aby nájemní vztah skončil uplynutím doby určité, tak nájemní vztah nezaniká a prodlužuje se doba trvání nájmu na dobu neurčitou při zachování podmínek nájmu dle této smlouvy.
- 6) Nájem je možné ukončit:
  - a) Dohodou smluvních stran;
  - b) Výpovědí ze strany nájemce i před uplynutím doby určité, a to pouze když přestanou být prostory z objektivních důvodů způsobilé k výkonu činnosti, k nimž byly přenechány na základě této smlouvy, nebo poruší-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci případně pokračuje v jejich porušování i po marném upozornění ze strany nájemce;
  - c) Výpovědí ze strany pronajímatele i před uplynutím doby určité, a to pouze když má být nemovitá věc, v níž se pronajatý prostor nachází, odstraněna nebo přestavována s výjimkou tak, že to brání dalšímu užívání prostor, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo poruší-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli případně pokračuje v jejich porušování i po marném upozornění ze strany nájemce;
  - d) Výpovědí ze strany nájemce nebo pronajímatele i bez uvedení důvodu za trvání nájmu na dobu neurčitou;
  - e) Uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán dle odst. 1 tohoto článku.
- 7) Výpovědní lhůta je šest měsíců a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně
- 8) V případě podání výpovědi je oprávněna vypovídající strana do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky. Námitky je třeba vznést v písemné formě.
- 9) Nevznese-li tyto námitky, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zaniká.
- 10) Vznese-li vypovídající strana námitky včas, a vypovídající strana nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídající strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy měl skončit nájemní vztah.
- 11) Při skončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu zpět nejpozději v poslední den nájmu. Nájemce je povinen předat prostory ve stavu, v jakém je převzal. O stavu předávaných prostor se sepíše zápis.
- 12) Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši dvojnásobku nájemného, které by jinak pronajímateli náleželo za takovou dobu podle této smlouvy.

## **VI. Závěrečná ustanovení**

- 1) Smluvní strany se dohodly, že ve věcech a záležitostech touto smlouvou přímo neupravených, se jejich vzájemné vztahy řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

- 2) Smluvní strany si vyhradily, že jakékoli změny či doplňky této smlouvy budou provedeny pouze písemně, a jen písemně uzavřenými dohodami o změnách a doplňcích mohou být smluvní strany vázány.
- 3) Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu. Každá ze smluvních stran obdrží jeden.
- 4) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu, účinnosti dnem započetí nájemního vztahu podle čl. V. odst 1) této smlouvy.
- 5) Tato smlouva obsahuje projev skutečné a pravé vůle smluvních stran a jako správná je jimi podepsána.
- 6) Smluvní strany nepovažují skutečnosti ve smlouvě uvedené za obchodní tajemství ve smyslu §504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- 7) Smlouva byla schválena usnesením Zastupitelstva Městské části Praha – Šeberov číslo ..... ze dne .....

V Praze dne .....

.....  
Za pronajímatele:

.....  
Za nájemce: