

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

(dále jen jako „Smlouva“ nebo „tato Smlouva“)

kteřou dne, měsíce a roku níže uvedeného, podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
uzavřely smluvní strany

1. Městská část Praha-Libuš

se sídlem: Libušská 35/200, 142 00 Praha 4 - Libuš

IČO: 00231142 DIČ: CZ 00231142

zastoupená: Mgr. Jiřím Koubkem, starostou

bankovní spojení: ČS Praha 4, č. účtu: 29022-2000691349/0800

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

2. EMAP s.r.o.

se sídlem: K Vrtilce 317, 142 00 Praha 4 - Písnice

IČO: 27178498

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 102264

zastoupená: Janem Kaše, jednatelem

bankovní spojení: 171630816/0600

(dále jen „**Nájemce**“)

(společně dále jen „**Smluvní strany**“)

Článek I.

Prohlášení smluvních stran

1. Povinný prohlašuje, že vykonává v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, svěřenou správu nemovitosti ve vlastnictví obce – pozemků **parc. č. 289/1 v k. ú. Písnice a parc.č. 289/4 v k.ú. Písnice, jehož součástí je stavba – obchod č.p. 317 v k.ú. Písnice, oba obec Praha, které jsou zapsány na LV č. 530 pro k. ú. Písnice, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.**

2. Pronajímatel prohlašuje, že záměr pronajmout nebytový prostor a související pozemky uvedené v odst. I.1. této Smlouvy byl zveřejněn nebo 28.5.2021 do 14.6.2021 na úřední desce Pronajímatele včetně elektronické.

Článek II.

Předmět nájmu

1. **Předmětem nájmu jsou nebytové prostory o výměře 420m² nacházející se v přízemí objektu - obchodu č.p. 317 v k.ú. Písnice, který je součástí pozemku parc. č. 289/4 v k.ú. Písnice, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, a pozemek parc. č. 289/1 v k.ú. Písnice, obec Praha, o výměře 565 m², druh pozemku ostatní plocha, využití pozemku jiná plocha, za účelem provozování prodejny, půjčovny a servisu jízdních kol a restaurace/kavárny, dle přiložené situace a snímku z katastrální mapy ve formě ortofotomapy, které jsou nedílnou součástí této Smlouvy jako příloha č. 1.**

2. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem nemovitostí a v tomto stavu je přijímá do svého užívání.

Článek III.

Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat shora uvedený předmět nájmu pouze pro činnosti zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 102264 a v živnostenském rejstříku vedeném Úřadem městské části Praha 12.
2. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas, pokud hodlá v předmětu nájmu změnit předmět podnikání, jenž ovlivní způsob využití předmětu nájmu.
3. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze na dobu určitou a jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu.

Článek IV.

Trvání smlouvy

1. Tato Smlouva se uzavírá na **dobu neurčitou**.
2. Smluvní vztah – nájem zaniká:
 - a) Výpovědí
 - b) Dohodou smluvních stran
 - c) Odstoupením od Smlouvy (přičemž nájem nezaniká od počátku, nýbrž ke dni odstoupení).
3. Obě strany mohou smluvní nájem ukončit výpovědí bez uvedení důvodu s šestiměsíční výpovědní lhůtou, která počne běžet první den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé straně doručena.
4. V případě, že Nájemce nedodrží účel nájmu nebo neplatí řádně nebo včas sjednané nájemné, může Pronajímatel tuto Smlouvu vypovědět s 15 denní výpovědní lhůtou a počíná běžet od prvního dne, kdy došlo k doručení výpovědi druhé smluvní straně. Předchozí výzva a lhůta k nápravě není třeba.
5. Pro případ, že Nájemce pronajímá Pozemek nebo jeho část bez předchozího souhlasu Pronajímatele nebo Nájemce porušuje jakoukoliv povinnost uvedenou v čl. III. odst. 4 této Smlouvy je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit.
6. Smluvní strany vylučují obnovení nájmu, pokračuje-li Nájemce v užívání Pozemku/ů po skončení nájmu, aniž by musel Pronajímatel vyzvat Nájemce k vyklizení a předání Pozemku.
7. Nájemce je povinen odhlásit své případné sídlo z předmětu nájmu nejpozději do doby skončení nájmu. Pokud tak neučiní, má pronajímatel právo uplatnit smluvní pokutu ve výši sjednané kauce a tuto započíst proti pohledávce nájemce a má též právo podat návrh na zrušení sídla nájemce v předmětu nájmu k příslušným orgánům.

Článek V.

Nájemné

1. **Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné v celkové výši 510.195,-Kč/rok.**

Článek V. Nájemné

1. **Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné v celkové výši 510.195,-Kč/rok.**
 - obchodní prostory (cykloprodejna, servis, kavárna, předzahrádka) o výměře 274m².....1.000,-Kč/m² – tj. nájemné ve výši 274.000,-Kč/rok
 - zázemí prodejny (sklady, WC, šatny) o výměře 146m².....600,-Kč/m² – tj. nájemné ve výši 87.600,-Kč/rok
 - pronájem pozemku parc.č. 289/1 v k.ú. Libuš o výměře 565m², výše nájemného je stanovena dle Zásad stanovení min. výše nájemného z pozemku ve svěřené správě MČ Praha-Libuš, a to ve výši 5% z ceny pozemku, tj. 263,- Kč/m²/rok. Nájemné za pronájem pozemku činí 148.595,- Kč/rok

2. **Úhrada nájemného bude prováděna měsíčně, a to ve výši 42.517,- Kč.** Nájemné bude hrazeno vždy k 15. daného měsíce na účet pronajímatele č: 29022-2000691349/0800, variabilní symbol: č. smlouvy, do poznámky s uvedením jména nájemce. Za okamžik zaplacení účastníci sjednávají den, kdy bude sjednaná částka připsána na účet pronajímatele.

3. Poplatky za služby v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, což zahrnuje elektřinu, vodné, stočné, periodický odvoz běžného odpadu, budou samostatně měřeny a hrazeny nájemcem. Tyto částky tvoří součást nájemného a nájemce uzavře smlouvy o dodávkách těchto služeb s příslušnými dodavateli.

4. S ohledem na smluvní inflace se smluvní strany dohodly, že sjednaná výše nájemného dle odst. 1 tohoto článku bude každoročně zvyšována vždy tehdy, pokud tak Pronajímatel rozhodne, podle míry inflace za uplynulý rok oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen nejpozději do 31. 3. kalendářního roku s účinností od 1. 1. téhož kalendářního roku a od tohoto oznámení je Nájemce povinen platit toto valorizované nájemné. Rozdíl mezi dosavadním nájemným placeným od 1.ledna kalendářního roku a nájemným zvýšeným podle míry inflace s účinností od 1.ledna téhož kalendářního roku Nájemce zaplatí spolu s platbou již valorizovaného nájemného. Takto stanovené (valorizované) nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce.

VI.

Jistota

1. Peněžní prostředky k zajištění nájemného ve výši 90.000,- Kč budou převedeny z dříve složené jistoty dle ukončené smlouvy č. 2014084084.

2. Pokud kdykoliv v průběhu trvání nájemního vztahu nájemce neuhradí v plné výši a včas nájemné či úhradu za služby, k níž je povinen, bude tato jistota pronajímatelem použita na uhrazení případných nedoplatků. Pokud jistota nebo její část bude takto pronajímatelem prokazatelně použita, je nájemce povinen doplatit část použité jistoty tak, aby jistota byla opět ve sjednané výši, a to do 5 dnů ode dne, kdy byl pronajímatelem vyrozuměn o použití této jistoty. Pronajímatel vyrozumí nájemce doporučeným dopisem nebo veřejnou datovou sítí (datovou schránkou). Pokud nájemce nedoplatí včas, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý, byť započatý den prodlení. Prodlení s doplněním jistoty do plné výše delší než 7 dnů se považuje za hrubé porušení povinnosti a je důvodem k výpovědi z nájmu.

3. V případě, že nájemce po uplynutí doby nájmu nevrátí předmět nájmu, jeho zařízení a vybavení pronajímateli v původním stavu (provozní buňka, oplocení), v jakém, jej převzal – viz fotodokumentace, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, bude kauce použita na náhradu škody, která takto pronajímateli vznikne, zejména uvedením předmětu nájmu do původního stavu. Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci náhradu nákladů spojených s uvedením předmětu nájmu do původního stavu, pokud kauce nepostačila na jejich pokrytí. Tyto další náklady je nájemce povinen uhradit do 5 dnů ode dne jejich vyúčtování.

4. V případě, že dojde k ukončení nájemního vztahu před uplynutím smlouvené doby nájmu z důvodu porušení povinností nájemce, pak jistota v plné dohodnuté výši propadá s okamžitou platností ve prospěch pronajímatele, a to jako smluvní pokuta za porušení povinností stanovených touto smlouvou.

5. V případě, že nebude nutné jistotu, nebo její část použít, pronajímatel ji vrátí v plné výši nebo její část nájemci, a to do 5 dnů od předání předmětu nájmu na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.

Článek VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu řádně prohlédl, že se řádně seznámil se stavem předmětu nájmu, že předmět nájmu v tomto stavu přebírá a že předmět nájmu mu pronajímatel odevzdal ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání.

2. Nájemce je povinen pro svoji činnost dle č. II. dodržovat veškeré právní předpisy včetně bezpečnostních, protipožárních a hygienických vztahující se ke způsobu užívání předmětu nájmu.

3. Nájemce je oprávněn užívat předmět smlouvy jen k dohodnutému účelu dle čl. II. a veškeré úpravy bude nájemce provádět na své vlastní náklady a po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

4. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat řádně s péčí řádného hospodáře, udržovat a provádět běžnou údržbu a drobné opravy na své náklady, platit sjednané nájemné a úhradu za služby řádně a včas dle ustanovení této nájemní smlouvy.

5. V případě havárie zařízení tvořících stavební podstatu nemovitosti je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit neprodleně pronajímateli, který se zavazuje zajistit příslušné opravy v takových termínech a kvalitě, aby nebyl nijak narušen výkon práv příslušejících nájemci z této smlouvy. Toto ustanovení se nepoužije v případě drobných závad nebo závad způsobených nájemcem nebo osobami, kteří se nacházejí v předmětu nájmu.

6. V případě havárií, které nesnesou odkladu a ve kterých by prodlení s opravou mohlo nepříznivě působit na pracovní podmínky pracovníků nájemce či jeho podnikatelské aktivity, je nájemce oprávněn sám zajistit opravy s tím, že pronajímatel poté uhradí náklady vynaložené nájemcem na opravu na základě nájemcem předložených dokladů prokazující rozsah opravy a fakturovanou částku. Toto ustanovení se nepoužije v případě drobných závad nebo závad způsobených nájemcem nebo osobami, kteří se nacházejí v předmětu nájmu.

8. Nájemce je oprávněn umístit na předmět nájmu vývěsní štít přiměřené velikosti s uvedením obchodního jména, značky a specifikace podnikatelské činnosti a to na základě předchozího souhlasu pronajímatele při respektování oprávněných požadavků orgánů státní správy. Nájemce je též oprávněn, po písemném oznámení pronajímateli, umístit informační tabulky (označení provozovny či sídla). Pronajímatel s tímto vyslovuje svůj předběžný souhlas.

9. Nájemce si na svůj vlastní náklad pojistí veškerá vlastní zařízení, vybavení a zboží umístěné v prostoru sloužícího k podnikání.

10. Nedohodnou-li se účastníci smlouvy jinak, nemá nájemce právo na náhradu nákladů, které vynaloží na vylepšení předmětu nájmu, což může učinit jen s předchozím, písemným souhlasem pronajímatele.

11. Nájemce je povinen pronajímateli po dohodě umožnit vstup do předmětu pronájmu za účelem kontroly, zda předmět nájmu nájemce užívá řádným způsobem.

12. O předání předmětu nájmu nájemci bude účastníky sepsán a podepsán protokol o předání, který bude tvořit nedílnou přílohu č. 2 k této nájemní smlouvě.

13. Ochrana veškerého majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí nájemce a jeho nákladů. Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoli z majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by nájemci vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných pronajímatelem.

14. Pronajímatel má povinnost předat předmět smlouvy ve stavu způsobilém k užívání a zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu smlouvy po dobu nájmu.

15. Nájemce nemá při jakémkoliv skončení nájmu nárok na náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu ustanovení § 2315 občanského zákoníku.

Článek VIII. Smluvní pokuty

1. Za nedodržení podmínek této Smlouvy je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli tyto smluvní pokuty:

a) za užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu podle této Smlouvy 1.000,- Kč (slovy jeden tisíc korun českých),

b) v případě, že Nájemce nepředá předmět nájmu v řádném stavu ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit Pronajímateli částku 1.000,- Kč denně (slovy jeden tisíc korun) do doby protokolárního předání předmětu nájmu,

c) při prodloužení Nájemce se zaplacením nájemného úrok z prodloužení ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý i započatý den prodloužení.

2. Smluvní pokuty sjednané v této Smlouvě se nijak nedotýkají nároků Pronajímatele na náhradu škody vůči Nájemci. Nájemce je povinen mimo zaplacení smluvní pokuty uvést předmět nájmu (veřejné prostranství) neprodleně do původního stavu s ohledem k běžnému opotřebení.

Článek IX.
Závěrečná ujednání

1. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují níže svými podpisy této nájemní smlouvy.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv pronajímatel.
3. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí českým právem.
4. Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, každá ze smluvních stran obdrží dva stejnopisy smlouvy včetně příloh.
5. Veškeré dodatky k této smlouvě musí být v písemné formě, řádně očíslované a musí být schváleny a podepsány oběma stranami
6. Písemnosti se doručují doporučenou poštou na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Za den doručení se považuje den přijetí zásilky, odmítnutí zásilky, nebo den jejího uložení na poště.
7. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je veřejně přístupnou listinou ve smyslu zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Tato smlouva bude zapsána do centrální evidence smluv. Smluvní strany prohlašují, že veškeré skutečnosti v této smlouvě uvedené, nejsou obchodním tajemstvím a vyslovují souhlas s tím, aby tato smlouva, jakož i její případné dodatky, byla bez dalšího zveřejněna.
8. Smlouva byla schválena usnesením RMČ Praha-Libuš č. 155/2021 ze dne 14.6.2021.

Příloha č. 1 – situační plánek

Příloha č. 2 – předávací protokol

V Praze, dne

za pronajímatele:

za nájemce:

.....
Mgr. Jiří Koubek, starosta
městská část Praha-Libuš



.....
p. Jan Kaše, jednatel
EMAP s.r.o.

146 m² ... 600,- Kc/m²/rok

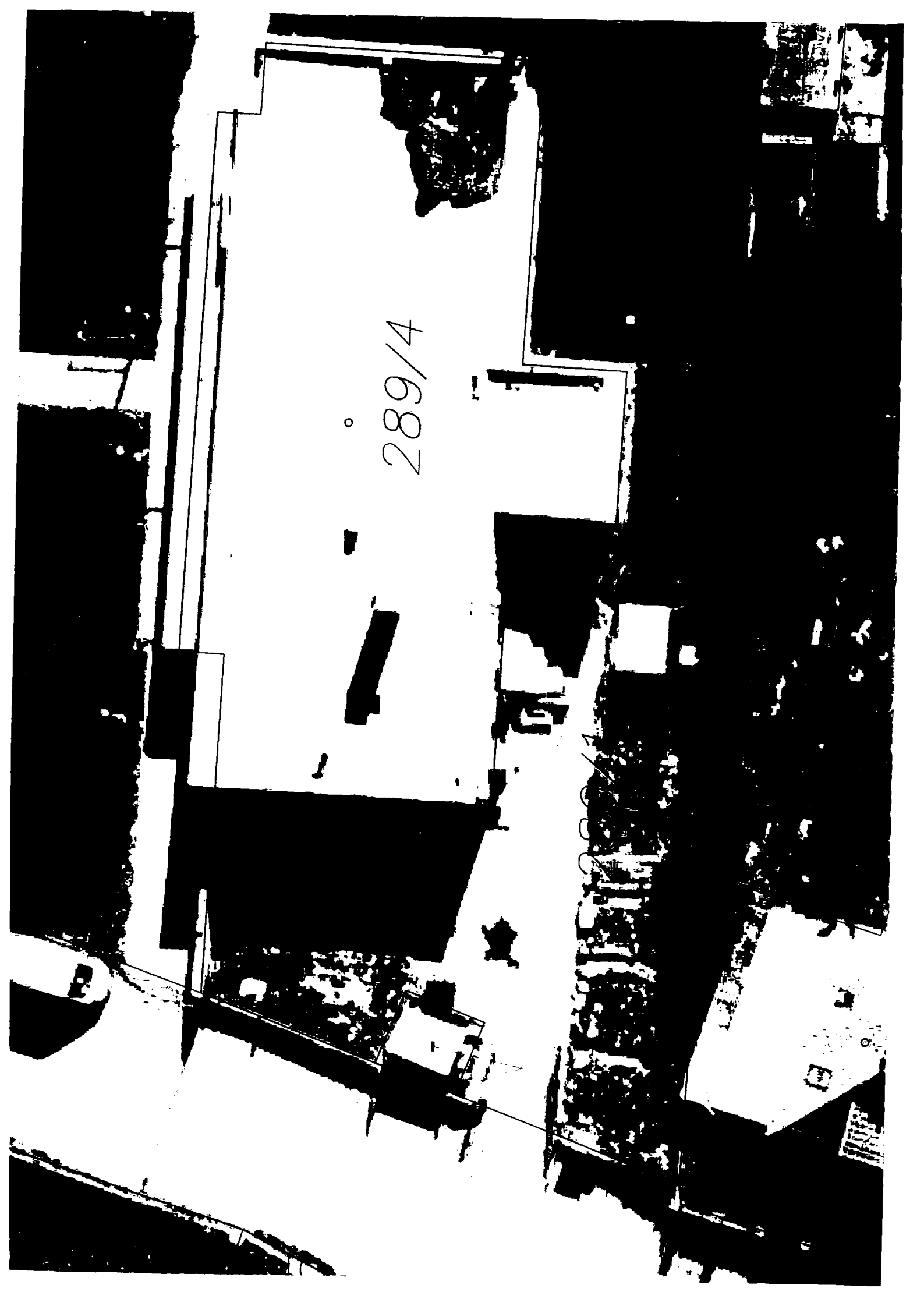
LEGENDA
1. ...
2. ...
3. ...



mio

294 m² 1,200,- Kc/m²/rok

289/4



PŘEDÁVACÍ PROTOKOL

Název akce: **Nebytový objekt ulice K Vrtílce č.p. 317 Písnice**

Pronajímatel: **MČ Praha-Libuš, Libušská 35, Praha 4 - Libuš, IČ 00231142**

Nájemce: **EMAP s.r.o.**

Popis pronájmu: **Předmětem nájmu jsou nebytové prostory o výměře 420m² nacházející se v přízemí objektu - obchodu č.p. 317 v k.ú. Písnice, který je součástí pozemku parc. č. 289/4 v k.ú. Písnice, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, a pozemek parc. č. 289/1 v k.ú. Písnice, obec Praha, o výměře 565 m², druh pozemku ostatní plocha, využití pozemku jiná plocha, za účelem provozování prodejny, půjčovny a servisu jízdních kol a restaurace/kavárny, dle přiložené situace a snímku z katastrální mapy ve formě ortofotomapy, které jsou nedílnou součástí této Smlouvy jako příloha č. 1.**

Klíče ks *1x klíč*

Odečet měřidel ke dni

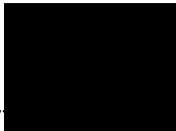
Elektroměr *201139,3*

Vodoměr *00299,450*

Plynoměr *22130,971*

Pronajímatel prohlašuje, že byl seznámen se stavem objektu:

V Praze dne *1.7 2021*

Předal 

Převzal..... 