

NÁJEMNÍ SMLOUVA

dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
(dále jen jako „občanský zákoník“)

Městská část Praha-Ďáblice

zastoupená starostou Ing. Milošem Růžičkou
se sídlem: Osinalická 1104/13, Praha 8 –Ďáblice, 182 00
IČO: 00231266
bank. spojení: 9021-501855998/6000
(dále jen jako „Pronajímatel“)

a

I.P. – Kadeřnictví

IČO: 169 23 448
se sídlem Mladoboleslavská 20, 197 00 Praha 9 - Kbely
(dále jen jako „Nájemce“)

(společně Nájemce a Pronajímatel dále jen jako „Smluvní strany“)

uzavírají tuto nájemní smlouvu

(dále jen jako „Smlouva“).

Smluvní strany, vědomy si svých závazků v této Smlouvě obsažených a s vůlí zřídit mezi sebou závazky v této Smlouvě uvedené a řídit se obsahem této Smlouvy, dohodly se na následujícím znění Smlouvy.

I. Základní ustanovení

1. Nájemce prohlašuje, že splňuje veškeré podmínky a požadavky v této Smlouvě stanovené a je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky z ní plynoucí.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je městskou částí hlavního města Prahy, je oprávněna činit právní jednání, které jsou předmětem této Smlouvy a řádně plnit závazky z ní plynoucí.
3. Pronajímatel vykonává svěřenou správu nemovitostí ve vlastnictví hl. m. Prahy, a to: pozemku parc. č.675, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba domu č. p. **159/7, o výměře 316 m², a přilehlého pozemku 676, zahrada, o výměře 135 m², zapsaných** na LV 860 pro k. ú. Ďáblice, obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha a prohlašuje, že v době uzavření smlouvy je tento právní stav nezměněn.

II. Předmět Smlouvy

1. Předmětem nájmu jsou následující nebytové prostory domu č. p. **159/7** (dále „nebytové prostory“):
v I. nadzemním podlaží – provozovna + sociální zázemí o celkové výměře 23,80 m² (dle grafické přílohy tohoto záměru),
2. Pronajímatel přenechává pronajímané nebytové prostory specifikované v čl. II. odst. 1 této Smlouvy Nájemci k užívání výlučně **za účelem provozování kadeřnictví**.
3. **Nájemce je oprávněn používat předmět nájmu pouze ke smluvně určeným účelům, tedy k poskytování kadeřnických služeb občanům.**
4. Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci nerušené užívání pronajímaných prostor a zavazuje se poskytnout Nájemci veškerou potřebnou součinnost k ochraně Nájemce před zásahem třetích osob do výkonu nájmu.

5. Nájemce se zavazuje za užívání pronajímaných nebytových prostor platit Pronajímateli nájemné a hradit služby spojené s užíváním pronajímaných nebytových prostor ve výši a za podmínek stanovených touto Smlouvou.
6. Nájemce není oprávněn dát pronajímané nebytové prostory do podnájmu třetí osobě (zřídít jí užívací právo) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
7. Smluvní strany prohlašují, že stav pronajímaných nebytových prostor je jim znám a že pronajímané nebytové prostory jsou předávány a přejímány ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu. Pokud by na pronajímaných nebytových prostorách byla vada, má se za to, že je Nájemci známa a nebrání užívání pronajímaných nebytových prostor.

III. Doba trvání Smlouvy

1. Smluvní strany sjednávají nájem **na dobu neurčitou, ode dne 1.8.2022.**

IV. Předání pronajímaných prostor

1. Pronajímatel protokolárně předá Nájemci pronajímané nebytové prostory ke dni 1.8.2022; k tomuto dni je Nájemce oprávněn zahájit činnost v pronajímaných prostorách, a zahájit placení nájmu, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.
2. O předání a převzetí pronajímaných nemovitostí bude mezi Smluvními stranami sepsán předávací protokol s popisem stavu pronajímaných nebytových prostor.
3. V případě ukončení nájemního vztahu dle této Smlouvy je Nájemce povinen bez odkladu pronajímané nebytové prostory vyklidit a předat je zpět Pronajímateli ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení a odstranit změny, které provedl na pronajímaných nebytových prostorách bez souhlasu Pronajímatele, ledaže Pronajímatel písemně prohlásí, že na odstranění provedených změn netrvá. Škody způsobené Nájemcem na pronajímaných nebytových prostorech a na zařízení a vybavení pronajímaných nebytových prostor je Nájemce povinen uhradit nebo odstranit na své náklady nejpozději ke dni předání pronajímaných nebytových prostor Pronajímateli.
4. Pro případ, že Nájemce nevyklidí pronajímané nebytové prostory následující den po skončení nájemního vztahu, se Smluvní strany dohodly, že Nájemce uhradí Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: Jeden tisíc korun českých) za každý i započatý den prodlení s vyklizením pronajímaných nebytových prostor.

V. Nájemné a úhrada služeb spojených s užíváním nemovitosti

1. Cena za **pronájem nebytových prostor** je stanovena na částku **743,- Kč/m²/rok + příslušná sazba DPH.**

Při uzavření nájemní smlouvy je příslušná sazba DPH ve výši 21%.

Cena za pronájem nebytových prostor činí 743 + 156,03 (21%) = 899,03,- Kč/m²/rok,

Nájemné celkem: 21.397,-Kč/ rok

2. Nájemce se zavazuje dále kromě nájemného hradit také plnění spojená s užíváním pronajímaných nebytových prostor, tj. poplatky za služby a energie (pokud nebude Nájemce povinen hradit odběr elektřiny přímo dodavateli), a to:
 - odběr elektrické energie
 - odběr plynu
 - vodné a stočné
 - další služby (odvoz odpadků, úklid apod.)Nájemce se zavazuje hradit zálohy na plnění spojená s užíváním nájmu měsíčně ve výši 1.000,- Kč. Tato částka může být v odůvodněných případech Pronajímatelem navýšena.
3. Nájemce se zavazuje hradit nájemné bankovním převodem na účet Pronajímatele č.ú. 9021-501855998/6000 PPF banka a.s., VS 2043.

Nájemné a zálohy na služby ve výši 2.783, - Kč jsou splatné vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce. Dnem úhrady plateb dle této Smlouvy je vždy den připsání částky na bankovní účet Pronajímatele.

Skutečná výše úhrady za služby se zúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy služeb za zúčtovací období (květen-duben), nejpozději do konce srpna následujícího roku.

4. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že Pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2023, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je Pronajímatel povinen Nájemci písemně oznámit. Pro vyloučení pochybností Strany prohlašují, že bude-li průměrný meziroční index nižší než 100% referenční hodnoty, nájemné se nesnižuje.

5. V případě, že bude Nájemce v prodlení s placením nájemného či jeho části, má Pronajímatel nárok na úrok z prodlení z dlužného nájemného.

VI. Práva a povinnosti

1. **Pronajímatel se zavazuje** přenechat pronajímané nebytové prostory Nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle této Smlouvy a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním pronajímaných nebytových prostor po dobu trvání této Smlouvy.
2. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody na majetku Nájemce a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Nájemce se zavazuje zajistit si na vlastní náklady pojištění souboru zařízení.
3. Pronajímatel je oprávněn ve vhodnou denní dobu a po předchozím oznámení, nejvýše však jedenkrát (1) za půl roku, pronajímané nebytové prostory prohlédnout, aby zjistil, jak Nájemce tyto udržuje, užívá, jakož i jejich technický stav a stav jejich vybavení. Nájemce je povinen tuto prohlídku pronajímateli či jím pověřené osobě umožnit. Pronajímatel je oprávněn pronajímané nebytové prostory prohlédnout bez předcházejícího oznámení, jsou-li pro to dány opodstatněné důvody, zejména tehdy, porušuje-li Nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem.
4. V případě havárie či neodkladné potřeby provedení oprav v pronajímaných nebytových prostorách je Nájemce povinen bezodkladně umožnit Pronajímateli či jím pověřené osobě vstup do pronajímaných nebytových prostor.
5. Pronajímatel je povinen provádět opravy pronajímaných nebytových prostor nad rámec povinností Nájemce stanovených v této Smlouvě.

6. Nájemce se zavazuje:

- platit řádně a včas všechny částky a platby dohodnuté v článku V. této Smlouvy,
 - pečovat o pronajímané nebytové prostory, dbát o jejich vzhled, chránit je před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu Pronajímatele na závady a potřebu podstatných oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne a dále je užívat pouze k účelu dohodnutému v této Smlouvě,
 - udržovat pronajímané nebytové prostory čisté a uklizené,
 - odstranit veškeré vady a poškození, které způsobil v pronajímaných nebytových prostorách sám nebo třetí osoby, kterým Nájemce umožnil do pronajímaných prostor přístup
 - dodržovat veškerá protipožární, bezpečnostní, hygienické a ekologické obecně závazné předpisy
7. Pokud Nájemce některou povinnost nesplní, bude Pronajímatel oprávněn splnit povinnosti Nájemce sám, a to na náklady Nájemce. Veškeré takové náklady budou Pronajímateli uhrazeny okamžitě, jakmile o to požádá. Nájemce se dále zavazuje, že nepoškodí žádnou

část budovy anebo prostor ani jejich zařízení. V případě porušení tohoto ustanovení Nájemce napraví takovou škodu na své náklady. Pokud Nájemce výše uvedenou povinnost nesplní, bude Pronajímatel oprávněn splnit povinnosti Nájemce sám, a to na náklady Nájemce. Veškeré takové náklady budou Pronajímateli uhrazeny neprodleně, jakmile o to Pronajímatel požádá.

8. Nájemce není oprávněn provádět jakékoli změny stavebního nebo dispozičního charakteru nebo úpravy technického vybavení a zařízení bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Nájemce hradí náklady vzniklé požadovanými změnami ze svého a po skončení nemá nárok na náhradu příp. zhodnocení předmětu nájmu.
9. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli veškeré škody způsobené vlastní činností, čímž se rozumí i škody způsobené zaměstnancem Nájemce nebo třetími osobami nacházejícími se v/na Předmětu nájmu v souvislosti s činností Nájemce nebo s jeho souhlasem, nebo třetími osobami, kterým umožnil k/do Předmětu nájmu přístup.
10. Nájemce je povinen zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval třetí osoby, v sousedství pronajímaných nemovitostí nebo čím by vážně ohrožoval výkon jejich práv, zejména nesmí obtěžovat jiné hlukem, prachem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, vibracemi, světlem a stíněním.

VII. Skončení nájmu

1. Nájemní poměr skončí výpovědí jedné ze smluvních stran, a to i bez udání důvodu, nebo dohodou obou smluvních stran.
2. Výpověď bude druhé Smluvní straně předána osobně proti potvrzení o převzetí
3. nebo doručena poštou či do datové schránky. Výpověď počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Smluvní strany se k zmírnění rizik Nájemce souvisejících s náklady na nové vybavení nebytových prostor specializovaným zařízením k účelu nájmu a jejich odepisování dohodly, že pro případ, že nájem dle této Smlouvy bude ukončen **z důvodu na straně Pronajímatele v prvních 36 měsících ode dne započetí doby nájmu**, pak Nájemci vznikne ke 30. dni po vyklizení nebytových prostor nárok na kompenzaci v penězích, a to ve výši odpovídající násobku částky 41.000,- a čísla X, které bude zjištěno tak, že od čísla 1 se odečte zlomek, jehož čitatelem bude počet jednotek započatých měsíců, kdy nájem nebytových prostor dle této Smlouvy trval, a jmenovatelem číslo 36,
 $41.000 \cdot (1 - n/36)$
N = počet odbydlých měsíců

VIII. Součinnost a vzájemná komunikace

1. Smluvní strany se zavazují vzájemně spolupracovat a poskytovat si veškeré informace potřebné pro řádné plnění svých závazků. Smluvní strany jsou povinny informovat druhou Smluvní stranu o veškerých skutečnostech, které jsou nebo mohou být důležité pro řádné plnění této Smlouvy.
2. Smluvní strany jsou povinny plnit své závazky vyplývající z této Smlouvy tak, aby nedocházelo k prodlení s plněním jednotlivých termínů a s prodlením splatnosti jednotlivých peněžních závazků.
3. Všechna oznámení mezi Smluvními stranami, která se vztahují k této Smlouvě, nebo která mají být učiněna na základě této Smlouvy, musí být učiněna v písemné podobě a druhé Smluvní straně doručena buď osobně nebo doporučeným dopisem či jinou formou registrovaného poštovního styku na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, není-li stanoveno nebo mezi Smluvními stranami dohodnuto jinak.
4. Oznámení se považují obecně za doručena tři (3) dny po jejich prokazatelném odeslání. V případě nepřevzetí doporučené zásilky se má za to, že doporučená zásilka byla druhé straně doručena 3. dnem uložení zásilky u poskytovatele poštovních služeb.
5. Smluvní strany se zavazují, že v případě změny své adresy budou o této změně druhou smluvní stranu informovat nejpozději do tří (3) dnů.

IX. Doložka platnosti právního jednání dle zákona o hl. m. Praze

Budoucí pronajímatel prohlašuje, že na jeho straně byly splněny všechny podmínky pro sjednání nájemní smlouvy k předmětným prostorům k podnikání, zejména byl zveřejněn záměr nájmu ve smyslu ust. § 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., O hlavním městě Praze ve znění p.p., a že uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou Městské části Praha Ďáblice č. 100 dne 20.7.2022 Toto prohlášení se činí podle ustanovení § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění a považuje se za doložku potvrzující splnění podmínek tohoto zákona.

X. Závěrečná ustanovení

1. Otázky v této Smlouvě neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
2. Nájemce prohlašuje, že je seznámen s právem a povinností pronajímatele svobodně vyhledávat, přijímat, poskytovat a rozšiřovat informace dostupné mu z jeho úřední činnosti ve smyslu ustanovení čl. 17 Listiny základních práv a svobod. Nájemce bere na vědomí úmysl a cíl Pronajímatele vytvářet transparentní majetkoprávní poměry a poskytovat otevřené informace o jeho nakládání s majetkem směrem k veřejnosti.
3. Nájemce tímto uděluje pronajímateli souhlas se zpracováním osobních údajů v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich úplné a výlučné vzájemné ujednání týkající se daného předmětu této Smlouvy. Smlouva může být měněna výhradně formou vzestupně číselovaných písemných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami na jedné listině. Za písemnou formu nebude považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv a tedy platí, že Smluvní strany nechtějí být vázány, pokud nebude dodržena písemná forma změny této Smlouvy.
5. Pokud by mělo být některé ustanovení této Smlouvy neplatné nebo se neplatným stát, pak tato skutečnost neovlivňuje platnost Smlouvy jako celku. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit neplatné či neproveditelné ustanovení ustanovením platným nebo proveditelným, které bude odpovídat duchu a účelu nahrazeného ustanovení tak dalece, jak je to možné. Totéž platí v případě, že v budoucnu bude nutné upravit některou otázku, kterou Smlouva v dosavadní podobě neřeší.
6. Smluvní strany se dále dohodly, že pro účely veškerých právních vztahů vyplývajících z této Smlouvy platí: ve smyslu § 1765 občanského zákoníku Smluvní strany přebírají nebezpečí změny okolností; nepoužije se ustanovení § 2051 občanského zákoníku a ustanovení § 2315 občanského zákoníku.
7. Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom (1) obdrží každá ze Smluvních stran.
8. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu Smluvních stran.
9. Smluvní strany shodně prohlašují, že si Smlouvu pečlivě přečetly, porozuměly jejímu obsahu a s jejím obsahem souhlasí. Dále Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva je vyjádřením jejich svobodné vůle a že nebyla sepsána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz toho Smluvní strany připojují své podpisy.

Příloha: grafická příloha prostor

V Praze dne

Pronajímatel

.....

V Praze dne

Nájemce

.....