

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: Praha 4, K Vrtilce 317, PSČ: 142 00

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 od 12. 10. 2020 do 29. 10. 2020 na úřední desce Pronajímatele včetně elektronické.

Článek II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v přízemí **objektu č.p. 317 Praha-Písnice**, objekt zapsán v katastru nemovitostí pro Hlavní město Prahu na LV 530 jako stavba pro obchod **na pozemku parc. č. 289/4 v k.ú. Písnice** o výměře 514m² druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří a **pozemku parc. č. 289/1 v k.ú. Písnice**, obec Praha o výměře 575 m² druh pozemku ostatní plocha, využití pozemku jiná plocha (dále jen „**předmět nájmu**“). Účelem nájmu je dle dohody smluvních stran provozování prodejny, půjčovny a servisu jízdních kol a restaurace/kavárny. Předmět nájmu je vyznačen v příložené situaci 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 předmětu nájmu a v tomto stavu jej přijímá do svého užívání.

Článek III.

Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat shora uvedený předmět nájmu pouze pro:
 - a) činnosti zapsané pro něj v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 102264 a v živnostenském rejstříku vedeném Úřadem městské části Praha 12, a dále pro
 - b) činnosti zapsané v obchodním rejstříku a živnostenském rejstříku pro Podnájemce uvedeného v tomto čl. III. odst. 3 této smlouvy, a

vždy však pouze pro ty činnosti, které jsou v souladu s účelem nájmu sjednaným v čl. II. odst. 1. této smlouvy.

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. Pronajímatel tímto souhlasí, aby byl předmět nájmu dán do podnájmu společnosti Bikeclinic s.r.o., IČO: 242 73 708, se sídlem K Vrtílce 317/64, Písnice, 142 00 Praha 4 (dále jen „**Podnájemce**“). Nájemce odpovídá v plném rozsahu za plnění povinností Nájemce sjednaných v této smlouvě (zejm. čl. VII. této smlouvy) rovněž ze strany Podnájemce, případně dalších podnájemců v Předmětu nájmu.

Článek IV.

Trvání smlouvy

1. Tato Smlouva se uzavírá na **dobu určitou od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021.**
2. Nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak, skončí nájem ke dni 30. 6. 2021.
3. V případě skončení nájmu z jakéhokoliv důvodu je Nájemce povinen předat Pronajímateli předmět nájmu vyklizený, vyčištěný a se všemi klíči, a nebude-li dohodnuto jinak, ve stavu, v jakém jej převzal, po provedených opravách a úpravách, s přihlédnutím k běžnému a obvyklému opotřebení za dobu trvání nájmu. Nájemce je povinen vyklizený předmět nájmu odevzdat při skončení nájmu. Pokud tak neučiní, je Pronajímatel oprávněn požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši 500,- Kč za každý den prodlení. Sjednání smluvní pokuty nemá vliv na případnou náhradu škody, která by Pronajímateli porušením povinnosti Nájemce vznikla.
4. V případě, že Nájemce přes písemné vyzvání svoje věci do 14ti dnů od obdržení výzvy nevyklidí, je Pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit na náklady Nájemce.
5. Nájemce je povinen odhlásit své případné sídlo z předmětu nájmu, a zajistit, aby z předmětu nájmu odhlásili své sídlo všichni podnájemci, nejpozději do doby skončení nájmu. Pokud tak neučiní, má Pronajímatel právo uplatnit smluvní pokutu ve výši sjednané Jistoty, tj.

90.000,- Kč a tuto započíst proti pohledávce nájemce na vrácení Jistoty (viz dále), a má též právo podat návrh na zrušení sídla Nájemce/Podnájemce či jiných podnájemců v předmětu nájmu k příslušným orgánům.

Článek V. Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za předmět nájmu nájemné ve výši 502 988,- Kč/rok (slovy: pětsetdvaděvřsetosmdesátosm korun českých), tj. za sjednanou dobu nájmu částku 251 494,- Kč (dvěstěpadesátjednačtyřistadevadesátčtyři korun českých).

2. **Úhrada nájemného bude provedena čtvrtletně ve výši 125 747,-Kč k 15.1.2021 a 15.4.2021.** Nájemné bude hrazeno na účet Pronajímatele č: 29022-2000691349/0800, variabilní symbol 2020XX4XXX, 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 přímo jednotlivých dodavatelům služeb/médií. Tyto částky tvoří součást nájemného a Nájemce uzavře smlouvy o dodávkách těchto služeb s příslušnými dodavateli. S nájmem tak nejsou Pronajímatelem dodávány žádné výše uvedené služby.

VI. Jistota

1. Peněžní prostředky k zajištění nájemného ve výši 90.000,- Kč (dále jen „**Jistota**“) budou převedeny z Nájemcem dříve složené jistoty dle ukončené smlouvy č. 2014084084, s čímž Nájemce výslovně souhlasí.

2. Pokud kdykoliv v průběhu trvání nájemního vztahu Nájemce neuhradí v plné výši a včas nájemné či jakoukoliv jinou platbu na základě či v souvislosti s touto nájemní smlouvou (např smluvní pokutu, úroky z prodlení, náhradu škody), k níž je povinen, je Pronajímatel oprávněn použít na úhradu takové platby po splatnosti složenou Jistotu. Použití Jistoty nebo její části je Pronajímatel povinen Nájemce bez zbytečného odkladu písemně (prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb/elektronickou poštou/datovou schránkou) oznámit. Pokud bude Jistota nebo její část takto Pronajímatelem použita, je Nájemce povinen doplatit Jistotu do plné výše (tj. uhradit Pronajímateli takovou částku, aby Jistota opět činila 90.000,- Kč), a to ve lhůtě 5 dnů od oznámení Pronajímatele o použití (části) Jistoty. Pokud nájemce nedoplatí Jistotu 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 povinností Nájemce

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 Jistota 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 Jistota nepostačila na jejich pokrytí. Tyto další náklady je Nájemce povinen uhradit do 5 dnů ode dne jejich vyúčtování.

4. V případě, že nájemce poruší své povinnosti takovým způsobem, že Pronajímatel je oprávněn ukončit nájem výpovědí, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši Jistoty, tj. 90.000, - Kč, a to do 5 dnů od doručení výzvy k její úhradě. Pronajímatel je oprávněn započíst svou pohledávku na zaplacení smluvní pokuty vůči pohledávce Nájemce na vrácení Jistoty, a to i v případě, že pohledávka Nájemce na vrácení Jistoty ještě nebude splatná.

5. Nebyla-li Jistota použita dle předchozích odstavců, vrátí ji Pronajímatel v plné výši nebo její nepoužitou 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. V případě, že se Nájemce s Pronajímatelem nedohodnou předem písemně jinak, nemá Nájemce při skončení nájmu vůči Pronajímateli nárok na vyrovnání za zhodnocení předmětu nájmu.

4. Nájemce se zejm. zavazuje předmět nájmu užívat řádně s péčí řádného hospodáře, platit sjednané nájemné řádně a včas dle ustanovení této nájemní smlouvy udržovat a provádět běžnou údržbu a drobné opravy na své náklady, přičemž drobnými opravami a běžnou údržbou se pro účely této smlouvy rozumí rozsah a popis běžné údržby a drobných oprav tak, jak jsou definovány pro byty v Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, s následujícími výjimkami:

- a) za drobné opravy podle výše nákladů (§ 5 Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.) se považují opravy do částky 10.000,- Kč za jednu opravu; 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;
- b) ustanovení o ročním limitu ceny oprav dle § 6 Nařízení vlády 308/2015 Sb. se nepoužije.

5. V případě jiných oprav než uvedených v odst. 4 je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit neprodleně Pronajímateli, který se zavazuje zajistit příslušné opravy. Toto ustanovení se nepoužije v případě 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 zamezit Nájemci provozovat činnosti dle čl. II. odst. 1 této smlouvy a jde-li o takové opravy,

keré má dle této smlouvy provádět na svůj náklad Pronajímatel, je Nájemce oprávněn sám zajistit opravy s tím, že je povinen výskyt takové závady Pronajímateli bezodkladně oznámit a doložit. Pronajímatel poté uhradí náklady vynaložené Nájemcem na opravu na základě Nájemcem předložených dokladů prokazující rozsah opravy a fakturovanou částku.

7. Nájemce odpovídá za škodu, kterou by na předmětu nájmu způsobil sám nebo kterou by způsobil osoby, které se v předmětu nájmu nacházejí.

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

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

12. 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.

13. Pronajímatel má povinnost předat předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání a zajistit Nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu smlouvy po dobu nájmu, přičemž Nájemce po prohlídce prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý ke sjednanému užívání.

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

Článek VIII.

Smluvní pokuty, výpověď

1. Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli do 5 dnů od doručení písemné výzvy následující smluvní pokuty:

- a) za užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu podle této smlouvy 10.000,- Kč (slovy deset tisíc korun českých),
- b) při prodlení Nájemce se zaplacením nájemného ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

2. Smluvní pokuty sjednané v této Smlouvě se nijak nedotýkají nároků Pronajímatele na náhradu škody vůči Nájemci.

3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem na dobu určitou z důvodů, pro které je možné dle občanského zákoníku nájem vypovědět bez výpovědní doby (okamžitá výpověď). Smluvní strany se dále dohodly na modifikaci § 2309 občanského zákoníku tak, že Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět ve výpovědní době 15 dnů ode den doručení výpovědi z následujících důvodů:

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu 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 (např. v případech, kdy tato smlouva uvádí, že jde o hrubé porušení povinnosti Nájemce), nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného. V takovém případě se nevyžaduje předchozí výzva k nápravě ze strany Pronajímatele.

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, případně datovou zprávou, není-li v této smlouvě výslovně uvedeno, že lze doručovat emailem. 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. ze dne

Příloha č. 1 – situační plánec

Příloha č. 2 – předávací protokol

V Praze, dne

za pronajímatele:

za nájemce:

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

.....
Jan Kaše
EMAP s.r.o.