



nájemce



PN/14/2012

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

Hlavní město Praha, svěřená správa nemovitosti:

Městská část Praha – Dolní Chabry

se sídlem Hrušovanské nám. 253/5, 184 00 Praha 8 – Dolní Chabry

zastoupená Miroslavem Malinou, starostou městské části

IČO: 00231274

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Obchodní firma:

Sídlo:

IČO:

Statutární orgán:

Rodné číslo:

Trvale bytem:

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu C, vložce 174184

(dále jen „nájemce“) na straně druhé



uzavřeli tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU

dle ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů

I.

Předmět smlouvy

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodaření k domu čp. 314 včetně objektu garáže u domu na adrese Spořická 314/42, 184 00 Praha 8 – Dolní Chabry, umístěném na pozemku parc. č. 728, k.ú. Dolní Chabry, ve kterém se nacházejí nebytové prostory a dále k pozemku parc. č. 729 o výměře 175 m², k.ú. Dolní Chabry. Nebytové prostory o celkové výměře 234 m² v předmětném domě, pozemek parc. č. 729 o výměře 175 m² a objekt garáže náležející k domu čp. 314 tvoří předmět nájmu dle této smlouvy a pronajímatel je přenechává do dočasného užívání nájemci za podmínek uvedených v této smlouvě. Nebytové prostory, zahrada a garáž jsou vyznačeny v plánu, který tvoří přílohu č. 1 a je nedílnou součástí této smlouvy.
- 1.2 Nájemce se touto smlouvou zavazuje, že za podmínek touto smlouvou ujednaných bude předmět nájmu, uvedený v bodě 1.1 této smlouvy užívat ke sjednanému účelu dle této smlouvy a že za dočasné užívání předmětu nájmu pronajímateli dále sjednaným

způsobem a ve sjednané výši uhradí nájemné a náklady za plnění spojená s užíváním a provozem předmětu nájmu (viz. čl. IV., odst. 4.3. této smlouvy). Nájemce je oprávněn předmět nájmu využívat případně rekolaudovat pro účely svého podnikání a použití, kterým je administrativa, vzdělávací a školicí programy, prodej a příprava potravinářských produktů a využívat je pro tyto účely.

Tyto úpravy nebo změny užívání budou řešeny na náklady nájemce a na základě písemného souhlasu pronajímatele včetně administrativních úkonů.

Po ukončení nájemní smlouvy budou veškeré změny ve smyslu účelu užívání vráceny do původního stavu.

II. Účel nájmu

- 2.1 Účelem nájmu je pronájem nebytových prostor v souladu s touto smlouvou – pro provoz kanceláří a pro provoz dle čl. 1.2. této smlouvy a to dále za podmínek stanovených touto smlouvou
- 2.2 Využije-li nájemce předmět nájmu k jinému účelu, je to důvodem k odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele podle čl. III. odst. 3.3 bod b) této smlouvy.

III. Doba trvání nájmu

- 3.1 Nájemní smlouva se uzavírá a nájem se sjednává na dobu neurčitou, počínaje dnem 05.06.2012
- 3.2 Smluvní vztah založený touto smlouvou lze ukončit:
 - a. písemnou dohodou smluvních stran,
 - b. výpovědí ze strany pronajímatele, a to pouze z důvodů uvedených v této smlouvě a v ustanovení § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
 - c. výpovědí ze strany nájemce, a to pouze z důvodů uvedených v ustanovení § 9 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
 - d. odstoupením od smlouvy kteroukoliv smluvní stranou z důvodu podstatného porušení této smlouvy druhou smluvní stranou, pokud strana, která tuto smlouvu porušila, neprovede nápravu do 5 dnů ode dne, kdy obdržela písemné upozornění, že smlouvu porušila s upozorněním, že tato strana od plnění této smlouvy odstoupí, nedojde-li k nápravě,
 - e. odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele z důvodu opakovaného podstatného porušení této smlouvy druhou smluvní stranou. Pro účely této smlouvy se opakovaným porušením této smlouvy rozumí druhé porušení této smlouvy. Při tomto druhém porušení smlouvy není pronajímatel povinen již zasílat písemné upozornění ve smyslu ustanovení čl. III bodu 3. 2 písm. d) této smlouvy,
 - f. v případě, že nedojde k porušení podmínek této smlouvy ze strany nájemce, jak je uvedeno výše v odst. a. – e., lze tuto smlouvu ukončit písemnou výpovědí ze strany pronajímatele a to pouze s výpovědní lhůtou 3 měsíců od jejího doručení

- g. písemnou výpovědí ze strany nájemce s výpovědní lhůtou 3 měsíce od jejího doručení

Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě nepřevzetí je zásilka považována za doručenou 15. dnem po oznámení o uložení písemnosti veřejnou vyhláškou na úřední desce MČ Praha – Dolní – Chabry (ustanovení § 25 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů)

3.3 Za podstatné porušení smlouvy smluvní strany považují:

- a. prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo služeb déle než jeden měsíc,
- b. bude-li nájemce užívat předmětné nemovitosti v rozporu s touto smlouvou,
- c. stane-li se předmět smlouvy nezpůsobilý ke smluvenému užívání bez zavinění nájemce,
- d. poruší-li pronajímatel hrubým způsobem své povinnosti dle ustanovení § 5, odst. 1) zákona č. 116/1990 Sb. v jeho platném znění.

IV. Nájemné

- 4.1 Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné za užívání celého předmětu nájmu ve výši Kč [redacted] - (slovy [redacted]) měsíčně. Toto nájemné se nájemce zavazuje hradit v měsíčních platbách ve výši Kč [redacted] a to vždy každý měsíc k datu jak uvedeno níže.
- 4.2 Celková výše nájemného dle bodu 4.1 této smlouvy bude každoročně zvyšována o oficiálně priznanou míru inflace v ČR vyhlášenou ČSÚ za předcházející roční období a základem pro výpočet úplaty bude částka placení v předchozím kalendářním roce. Pronajímatel je oprávněn upravovat nájemné způsobem uvedeným v tomto bodě smlouvy počínaje 1.1.2013. Vždy k termínu ukončení každého pátého roku nájmu má pronajímatel právo upravit výši nájemného dle aktuálních obecných a obvyklých sazeb nájemného pro obdobné prostory ve shodné lokalitě platných v daném období.
- 4.3 Nájemce je povinen vedle smluveného nájemného hradit vždy každý měsíc k datu jak uvedeno níže zálohy na úhradu za náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jeho provozem, kterými jsou platby za vodné a stočné. (dále jen " plnění ") ve výši Kč [redacted] měsíčně (slovy: [redacted]). Ostatní náklady za služby a energie, kterými jsou náklady na plyn, elektrickou energii, odvoz odpadu, telefonní připojení se nájemce zavazuje hradit přímo dodavatelům těchto služeb.
- 4.4 Pronajímatel souhlasí s převodem odběru elektrické energie, plynu, odvozu odpadu a připojených telefonních linek na nájemce po dobu trvání smlouvy.

V. Platba nájemného a služeb

- 5.1 Úhrada za nájem a zálohy na plnění dle čl. IV. této smlouvy jsou splatné za první účtované období, tj. od 05.06. 2012 do 30.06. 2012 v poměrné částce Kč [redacted]

k datu převzetí předmětu nájmu a dále v částce ve výši Kč [REDAKCE] nejpozději vždy do každého 25. dne kalendářního měsíce na měsíc následující a to na běžný účet nájemce, vedený u banky ČS, a.s. Praha 8, č. ú. 9021-2000704349 kód banky 0800.

- 5.2 Po skončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje doplatit případné nedoplatky, které by v souvislosti s jeho činností vznikly.
- 5.3 Zálohové platby na plnění pronajímatel průběžně, dle fakturace jednotlivých dodavatelů, vyúčtuje podnájemci v souladu se skutečnými náklady těchto plnění. Případný přeplatek bude vrácen nájemci a případný nedoplatek bude nájemcem uhrazen pronajímateli v obou případech do 15 dnů od takového vyúčtování, tzn. od doručení vyúčtování nájemci.
- 5.4 Nájemce složí při podpisu této smlouvy o nájmu ve prospěch pronajímatele finanční částku ve výši Kč [REDAKCE] jako kauci za účelem zajištění splatné úplaty za nájem, úhrad za plnění spojená s podnájemem nebo úhrady jiných závazků (např. náhrady škod způsobených stranou nájemce na předmětu nájmu). Tato částka bude nájemci vyúčtována včetně vyúčtování úhrad za plnění spojená s nájmem a zůstatek vrácen zpět do jednoho (1) měsíce po skončení nájmu.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

- 6.1 Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ke dni účinnosti této smlouvy, a to kompletně vyklizeném stavu (vyjma možnosti ponechání kancelářského nábytku v podkroví). Převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu, počtu předaných klíčů atd. bude protokolován ve zvláštní příloze této smlouvy.
- 6.2 Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu smlouvy.
- 6.3 Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit, po předchozí dohodě, do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí.


VII.

Práva a povinnosti nájemce

- 7.1 Nájemce je povinen užívat prostory a veškerý majetek pronajímatele s řádnou péčí tak, aby tento majetek byl chráněn před ztrátou, zničením nebo poškozením nad míru obvyklého opotřebení. Po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám, které nájemce provedl na vlastní náklady dle této smlouvy. O převzetí a předání nebytových prostor bude sepsán protokol.

- 7.2 Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a opravami pronajatých prostor. Obdobně bude nájemce hradit náklady spojené s obvyklým udržováním u případných zařízení, která budou součástí nájmu, která budou sloužit výlučně potřebám nájemce.
- 7.3 Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřeby provedení oprav nad rámec údržby a oprav uvedených v předchozím odstavci a poskytnout mu nezbytnou součinnost k jejich provedení.
- 7.4 Nájemce je povinen zajistit a plnit všechny povinnosti vyplývající ze zákonných předpisů a ČSN v oblasti BOZP a PO vč. kontrol a revizí tech. zařízení a protipožární techniky. Revize zařízení je nájemce povinen provádět v termínech daných ČSN a kopie předávat pronajímateli.
- 7.5 Nájemce je povinen umožnit přístup zaměstnancům pronajímatele pro výkon oprávnění specifikovaného v čl. VI. bodu 6.3 této smlouvy.
- 7.6 Pronajímatel neodpovídá za ztrátu, poškození či jinou škodu na věcech a technických zařízeních nájemce umístěných v pronajatých prostorách. Nájemce je povinen tyto věci a technická zařízení pojistit na svůj náklad, s čímž pronajímatel souhlasí.
- 7.7 Nájemce odpovídá za škody, které by pronajímateli vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, zaviněním zaměstnanců nájemce nebo třetích osob, které se v těchto prostorách zdržují s jeho souhlasem. Nájemce se zavazuje sjednat pro tyto účely pojištění odpovědnosti za škody.
- 7.8 Nájemce je povinen po skončení nájmu uvést pronajaté prostory do původního stavu s přihlédnutím k úpravám, které nájemce provedl na vlastní náklady dle této smlouvy, a které bude vhodné ponechat. O předání a převzetí předmětu nájmu sepíší obě smluvní strany předávací protokol.

VIII. Sankce

- 8.1 V případě prodlení nájemce s placením nájemného nebo úhrad (zálohy a doplatky) za plnění (náklady na služby a energie) si smluvní strany dohodly úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý kalendářní den prodlení. Tím není dotčen nárok pronajímatele na náhradu vzniklé škody.
- 8.2 Nevyklidí-li nájemce předmět nájmu ke dni skončení nájmu, zavazuje se zaplatit pronajímateli za každý kalendářní den prodlení vedle částky odpovídající průměrnému dennímu běžnému nájemnému i smluvní pokutu ve výši  Kč / den.

IX. Podnájem

- 9.1 Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě na základě písemného souhlasu pronajímatele ve lhůtě 14 dní před vznikem takové skutečnosti. Účel využití a provozování předmětu nájmu dle této smlouvy musí být v takovém případě zachován a podmínky této smlouvy je povinna dodržovat i tato třetí osoba.

X. Stavební úpravy, rekonstrukce, adaptace

- 10.1 Stavební úpravy, rekonstrukce a adaptace nesmí nájemce provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Vyjma úprav, které nájemce provede na vlastní náklady za účelem zajištění své činnosti, které jsou vymezeny takto:
- a. oprava fasády objektů včetně malby
 - b. úprava podlah – omyvatelné podlahy v přízemí
 - c. úprava zahrady pro venkovní využití (posezení)
 - d. úprava betonových povrchů ve dvoře

XI.

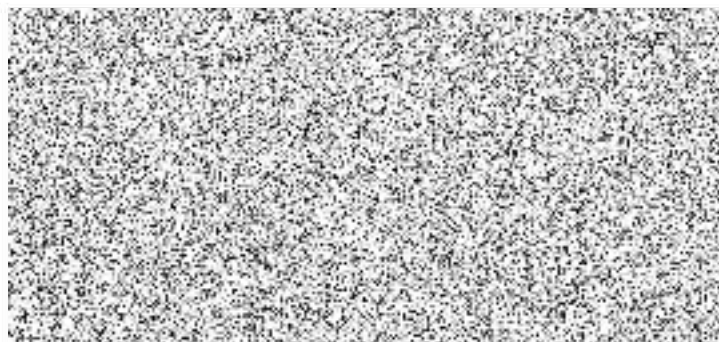
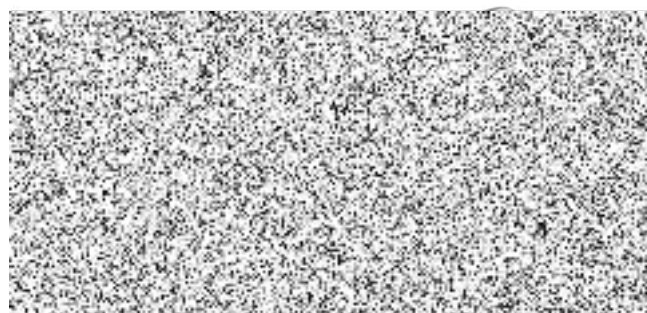
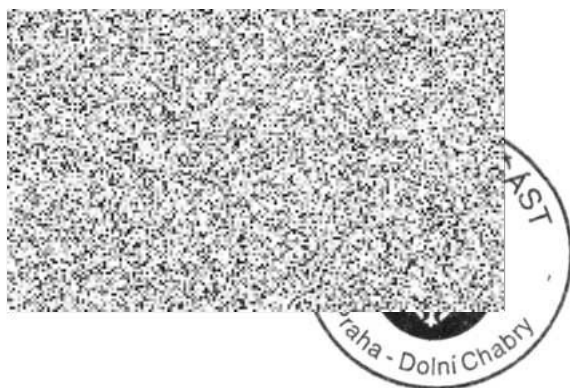
- 11.1 Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám a tyto do nájmu přebírá ve stavu, ve kterém se nacházejí ke dni účinnosti této smlouvy. O převzetí a předání předmětu nájmu sepíší obě smluvní strany předávací protokol, který je přílohou č. 3 této smlouvy.

XII. Závěrečná ustanovení

- 12.1 Tato smlouva, jakož i smluvní vztahy touto smlouvou neupravené, se řídí ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., v platném znění a ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., v platném znění.
- 12.2 Změna smluvních podmínek, dohodnutých touto smlouvou, může být provedena pouze formou písemného dodatku k této smlouvě. Jakákoliv ústní ujednání bez písemného dodatku této smlouvy jsou právně neúčinná.
- 12.3 Smluvní strany potvrzují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu porozuměly, vyslovují s ním bezvýhradný souhlas a že tato smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli.
- 12.4 Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu neuzavírají v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek.

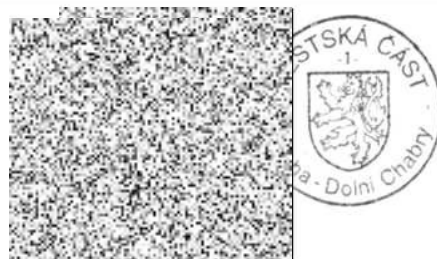
- 2.5 Autentičnost této smlouvy, kterou smluvní strany uzavírají svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, potvrzují vpředu uvedené smluvní strany vlastnoručními podpisy.
- 12.6 Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami s tím, že rozhodující bude datum podpisu poslední smluvní strany.
- 12.7 Souhlas s uzavřením této smlouvy byl dán usnesením rady Městské části Praha Dolní Chabry, ze dne 4. 6.2012 usnesení č. 364/12/RMČ.

V Praze Dolních Chabrech dne: 5. 6. 2012



Přílohy :

- č. 1. pláněk pronajímaných prostor
- č. 2. předávací protokol



Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě

č. PP/14/2012

uzavřený podle ustanovení § 1895 a násled. zákona č. 89/2012 Sb.,
Občanského zákoníku v platném znění
mezi stranami

Městskou částí Praha-Dolní Chabry

se sídlem Hrušovanské nám. 253/5, Praha-Dolní Chabry

zastoupenou starostou Miroslavem Malinou

IČ: 00231274, DIČ: CZ 00231274

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č. ú. 009021-2000704349/0800

na straně jedné jako pronajímatel

a



uzavírají tento Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě č. PP/14/2012
Čl. IV. a V. se mění:

IV.

Úhrada za užívání předmětu nájmu po navýšení o inflaci 1,4 % vyhlášenou Českým statistickým úřadem
pro kalendářní rok 2014 činí [redacted] to je [redacted] Kč za měsíc.

V.

K této částce se dále připočítává částka [redacted] Kč, což je záloha na služby (vodné a stočné).
Úhrada za nájem a záloha na služby jsou tedy v celkové výši [redacted]

Ostatní ustanovení smlouvy se nemění

Tento dodatek je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží dvě vyhotovení, a
vyhotovení obdrží pronajímatel.

V Praze dne 6. 11. 2014

V Praze dne



Dodatek č. 2 k nájemní smlouvě

č. PP/14/2012

uzavřený podle ustanovení § 1895 a násled. zákona č. 89/2012 Sb.,
Obč. zákoníku v platném znění a na základě usnesení Rady MČ č. 897/18/RMČ ze dne 20.8.2018
mezi stranami

Městskou částí Praha-Dolní Chabry

se sídlem Hrušovanské nám. 253/5, Praha-Dolní Chabry

zastoupenou starostou Miroslavem Malinou

IČ: 00231274, DIČ: CZ 00231274

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č. ú. 009021-2000704349/0800

na straně jedné jako pronajímatel

a

Helenu Součkovou

se sídlem Kobyliská 437/19, Praha 8 – Dolní Chabry, 184 00

IČ: 02538814,

na straně druhé jako nájemce

uzavírají tento Dodatek č. 2 k nájemní smlouvě č. PP/14/2012

Čl. III., IV. a V. se mění:

III.

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou a to do 31.12.2025.

IV.

Úhrada za užívání předmětu nájmu po navýšení o inflaci 2,5 % vyhlášenou Českým statistickým úřadem pro kalendářní rok 2018 činí **324.277,- Kč**, to je **27.023,- Kč za měsíc**.

V.

K této částce se dále připočítává částka **3.977,- Kč**, což je záloha na služby (vodné a stočné).

Úhrada za nájem a záloha na služby jsou tedy v celkové výši **31.000,- Kč**.

Ostatní ustanovení smlouvy se nemění.

Tento dodatek je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží dvě vyhotovení, vyhotovení obdrží pronajímatel.

V Praze dne

22. 8. 2018

V Praze dne

pronajímatel



nájemce

CUKRÁRNA NA PĚŠINĚ
Helena Součková
Kobyliská 437/19, P. 8 Dol. Chabry 184 00