SMLOUVA
O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Červenková Hana, r. č. 455426/055, bytem USA CALIFORNIA LAFAYETTE SURMONT DR.3181,
zastoupena na základě plné moci panem Ant. Stupkou (příloha č. 1), r. č. 350901/053, bytem Ortenovo náměstí 19, č. p. 1310, 170 00 Praha 7, (606804969, stupkatona@gmail.com)
jako vlastník jednotky 910/8, Koněvova 910/61, Praha 3

dále jen **pronajímatel**

a

firma: Salvation Prague s.r.o., sídlo: Malá Strana 447, Kryry 43981, IČO: 050 84 334 zastoupenou jednatelem: **Miroslav Hoštický**, nar. 7.11.1986, trvale bytem Malá Strana 447, obec Kryry, 439 81, r.č. 861107/2965 tel. 734710813, mail: miroslav.hosticky@seznam.cz (příloha č.2)

dále jen **nájemce**

uzavřeli dnešního dne podle zák.č.89/2012 Sb. v platném znění, tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor:

čl. I
Předmět nájmu a způsob jeho využití

1) Pronajímatel je podílovým spoluvlastníkem pozemku číslo parcelní 455 o výměře 317 m^2 s domem č.p. 910, Koněvova 61, Praha 3 – Žižkov (dále jen „nemovitost") a jediným vlastníkem jednotky 910/8 v tomto domě.
2) Předmětem nájmu je nebytový prostory č. 910/8 v přízemí nemovitosti, kolaudovaný jako vinárna. Nebytový prostor č. 910/8 sestává z jedné místnosti o podlahové výměře 11,4 m2 (příloha č. 3)..
3) Nájemce má právo využít k zásobování nebytového prostoru a pro vykládku a nakládku zboží na nezbytně nutnou dobu průjezd, případně dvůr nemovitosti. Přitom musí umožňovat vjezdy a výjezdy ostatních vozidel. Nájemce má právo přístupu ke společným WC v přízemí nemovitosti.
4) Vybavení nebytového prostoru je uvedeno v předávacím protokolu, příloha č. 5. Energetický štítek domu je v příloze č. 4.
5) Nájemce bude tento nebytový prostor využívat jako kavárnu/vinárnu/restauraci/kuchyň s provozní dobou maximálně od 5:00hod do 22:00hod.
6) Nájemce nebytový prostor prohlédl a podpisem této smlouvy potvrzuje, že nebytový prostor je způsobilý pro provoz prodejny dle předešlého odstavce

čl. II
Doba trvání nájmu

1) Nájem vzniká dnem **1. 1. 2019.**
2) Nájemní smlouva se uzavírá do **30. 4. 2026**.

čl. IV
Ukončení nájmu

1) Uplynutím doby dle čl. II, odstavec 2)

2) Písemnou výpovědí nájmu s jednoměsíční výpovědní lhůtou ze strany pronajímatele pouze za těchto podmínek:
   a) nájemce využívá nebytový prostor pro jiné účely, než je uvedeno v této smlouvě,
   b) nájemce neprovede úhradu nájmu, nebo úhradu záloh za služby v plné výši, nebo je v prodlení s platbou nájemného, nebo zálohy za služby, nebo nedoplatku vyúčtovaných záloh za služby o více než 15 dní ode dne splatnosti,
   c) nájemce opakovaně nedodržuje sjednaný termín plateb,
   d) nájemce opakovaně porušuje ustanovení čl. V.
   e) nájemce užívá pronajatý prostor takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo vznik škody hrozí.
3) Písemnou výpovědí nájmu s tříměsíční výpovědní lhůtou ze strany pronajímatele nebo nájemce bez udání důvodu.
4) Nájem lze také ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran.
5) Výpovědní lhůta dle odst. 2 a 3 začíná prvním kalendářním dnem následujícího měsíce ode dne doručení písemné výpovědi doporučeným dopisem, nebo dnem osobního převzetí výpovědi.

čl. IV
Nájemné, zálohy za služby a způsob úhrady

1) Nájemné činí měsíčně **9.335Kč.-**
2) Zálohy za služby (vodné, stočné) činí měsíčně **665 Kč.**
3) Nájem včetně záloh za služby je nájemce povinen měsíčně hradit na bankovní účet pronajímatele vždy do 25. dne předešlého měsíce na měsíc následující. (tj. na měsíc leden 2019 pošle platbu nájemce s takovým předstihem, aby byla připsána na účet pronajímatele nejpozději 25. prosince 2018).
4) Nedojde-li nájemné ke dni splatnosti, doloží nájemce, že platba nájemného a služeb byla včas a řádně odeslána na účet pronajímatele.
5) Nájemce uhradí pronajímateli smluvní pokutu za prodlení ve výši jednoho procenta denně z dlužného nájemného, dlužné zálohy na služby, nebo s dlužné splátky dluhu za každý den prodlení. Podkladem pro den platby bude bankovní výpis z účtu pronajímatele. V případě vzniku dlužných částek za neuhrazené nájemné, nebo za neuhrazené služby, nebo za neuhrazenou smluvní pokutu, má pronajímatel, po marném uplynutí lhůty 14-ti dnů od poslední výzvy nájemci k úhradě, právo uspokojit svou pohledávku z Jistoty, a pokud částka Jistoty nebude dostačující, tak i z majetku nájemce dle § 1395 - § 1399 obč. zákoníku."
6) Doplatky a přeplatky podle vyúčtování záloh za služby jsou splatné do jednoho měsíce po doručení vyúčtování. V případě prodlení uhrazení doplatku či přeplatku nájemce nebo pronajímatel uhradí smluvní pokutu druhé smluvní straně za prodlení ve výši 0,5% denně z dlužné částky.
7) Nájemce bude hradit 5% z nákladů na osvětlení domu, 0% z nákladů na odvoz odpadků, 0% z nákladů na úklid chodníku a 0% na úklid domu, případě se bude podílet na náklady Internetu. Vodné a stočné bude nájemce hradit podle údaje podružného vodoměru poměrně opraveného dle údajů hlavního vodoměru a ostatních podružných vodoměrů. Sazba za vodné a stočné odpovídá sazbě pro nebytové prostory. V případě sdílení jednoho podružného vodoměru více nájemci pronajímatel určí způsob rozúčtování. Elektrickou energii za pronajaté nebytové prostory si hradí nájemce samostatně podle vlastního elektroměru.

8) Nájemce bude hradit veškeré platby na účet:
   číslo účtu: **269246687/0300**

variabilní symbol: **91008**

Pronajímatel může toto bankovní spojení změnit písemně a včas.

9) Pronajímatel může upravit (valorizovat) nájemné vždy k 1. červenci každého roku o částku, která odpovídá indexu úředně vyhlašovanému růstu spotřebitelských cen zboží a služeb za uplynulý rok (inflace) se zaokrouhlením na 1 Kč. Pronajímatel vždy do 1. června oznámí nájemci výši takto upraveného nájemného.
10) Vzhledem k změně cen služeb nebo na základě vyúčtování záloh na služby nebo vzhledem k rozsahu služeb využívaných nájemcem je pronajímatel oprávněn upravit dohodnuté zálohy na služby, nebo algoritmy vyúčtování.
11) Nájemce složil Jistotu **10.000,- Kč**. Jistota může být použita pouze k likvidaci škod a nedoplatků nájemce v průběhu, či při ukončení nájmu. Po ukončení nájmu bude zůstatek Jistoty v plné výši vrácen, pokud smluvní strany budou mít vypořádány vzájemně všechny platby a nebytový prostor bude předán včas a bez závad s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby.
12) Neuvolní-li nájemce nebytové prostory v den stanovený smlouvou nebo vyplývající z výpovědní lhůty, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši pětinásobku denního nájemného za každý den prodlení. Denním nájemným se rozumí částka vypočtená jako podíl měsíčního nájemného děleného počtem dní v měsíci. Neuvolní-li nájemce nebytové prostory v den stanovený smlouvou nebo vyplývající z výpovědní lhůty, výslovně souhlasí s tím, že pronajímatel má právo nebytové prostory vyklidit a zařízení a movitý majetek nájemce uskladnit na jeho náklady.

čl. V
Povinnosti nájemce

1) Nájemce potvrdí v předávacím protokolu výchozí stav podružného vodoměru nebytového prostoru.
2) Využívat nebytový prostor pouze pro činnosti dle čl. I.
3) Zajistit od předchozího nájemce, převod elektroměru. Hradit elektrickou energii za provoz nebytového prostoru. Podílet se na úhradě spotřebované elektrické energie ve společných prostorách a na úhradě vodného stočného ve společných prostorách. Algoritmy určí pronajímatel. Při ukončení nájmu převede elektroměr na pronajímatele.
4) Nájemce si zajistí vlastní nádobu na odvoz pevného odpadu a zajistí její pravidelný odvoz.
5) Nepronajímat nebytový prostor, třetím osobám bez písemného souhlasu pronajímatele.
6) Neporušovat provozem nebytového prostoru klid a pořádek v domě. Dodržovat domovní řád.
7) Dodržovat hygienické a požární předpisy.
8) Umožňovat prohlídky nebytového prostoru pronajímateli.
9) Provádět na vlastní náklady drobné opravy a běžnou údržbu nebytového prostoru a přenechaného vybavení a to až do výše **3.000** Kč.
10) Upozorňovat bezodkladně pronajímatele na závady přesahující běžný rámec.
11) Nést odpovědnost za škody, které způsobí nájemce, nebo provoz na nebytovém prostoru, nebo na přenechaném vybavení.
12) Umožnit stavební úpravy a opravy nebytového prostoru. Umožnit opravy rozvodu el. energie.
13) Umožnit stavební úpravy a opravy domu, které vyžadují přístup do nebytového prostoru.
14) Jakékoliv stavební úpravy je nájemce oprávněn provádět pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele a v souladu s příslušnými předpisy.
15) Nájemce bere na vědomí doporučení pronajímatele pojistit se proti případným škodám a zajistit řádné zabezpečení svých movitých věcí včetně své odpovědnosti z podnikání.

16) Nejpozději poslední den nájmu předat vyklizený nebytový prostor a přenechané vybavení v takovém stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

17) Nájemce nesdělí výši nájmu ostatním nájemcům nebytových prostor v nemovitosti.

čl. VI
Povinnosti pronajímatele

1) Pronajímatel tímto prohlašuje, že je nemovitost pojištěna.

2) Pronajímatel poskytnou slevu z nájemného v případě znemožnění užívání nebytového prostoru dlouhodobým odpojením (více jak 24 hod) od elektrické energie, vinou na straně pronajímatele, či jím objednané firmy při provádění oprav či úprav nemovitosti či movitého majetku pronajímatele.

Čl. VII
Závěrečná ustanovení

1) Přílohy uvedené v této smlouvě jsou její nedílnou součástí.

2) Smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech z nichž jeden obdrží pronajímatel, jeden nájemce a jeden místopředseda SVJ domu..

3) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami s účinností dnem **1. 1.. 2019.**

4) Není-li v konkrétních ustanoveních smlouvy stanoveno jinak, platí pro tento smluvní vztah ustanovení zák. č. 89/2012 Sb. v platném znění.

V Praze dne 23. listopadu 2018

Pronajímatel: Stupka A.

Nájemce:

Přílohy:
příloha č.1 - plná moc pro A. Stupkovi
příloha č.2 – doklady nájemce
příloha č.3 - plánek nebytových prostor
příloha č.4 – energetický štítek domu
příloha č.5 – předávací protokol

5

Příloha č. 5

Předávací protokol

Nebytový prostor 910/8 v domě čp. 910, č. orient. 61, v ulici Koněvově, v místě Praha 3, je v přízemí obytného domu, skládá z jedné místností:

Celkový stav:

- Elektrické vedení: elektroměr v rozvaděči v přízemí domu (rok 1993), el. vedení v místnosti (rok 2015), jističe
- Vodovodní rozvody (1994), uzávěr vody na WC (1994)
- Nátěry okna, dveří: (2004), stěny vymalovány (2015)
- Obklady stěn (2015)
- Plynová přípojka (1994)
- Motor digestoře pro odsávání do větrací šachty
- Podlahy z keramické dlažby (2001)

V Praze dne **31. 12. 2018**

.....

Za nájemce: