**Počet listů: 5
 VZOR Přílohy: 2/2**

 **Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání
uzavřená na základě zákona č. 89/2012, občanský zákoník (dále jen „NOZ“)**

**Smluvní strany**

**Bytové družstvo Vánek**

Vánková 795/4, 181 00 Praha 8 – Čimice
**Zastoupené:**

tel: + 420 734 232 812
mail:

IČ: 24142255
Bankovní spojení, Komerční banka a.s., Praha 8 – Bohnice, č.ú.: 107-8497770217/0100

na straně jedné jako pronajímatel,

**a**

**Ing. Petr RAMBOUSEK**nar. 13.5.1966Vánková 797/8, 181 00 Praha 8 – Čimice
tel: +420 603545935
mail:
IČ: 67751288
DIC: --------------
Bankovní spojení: 155345193/0600

na straně druhé, dále jen nájemce,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku, za úplného a vzájemného souhlasu, nikoliv v tísni, nebo za nápadně nevýhodných podmínek, tuto

**smlouvu o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání**

**Článek 1**

**Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku p.č. 834/16, nacházejícím se v k.ú. Čimice, obec Praha. Součástí pozemku je též stavba činžovního domu čp. 797, ležící při ulici Vánková č. or. 10, Praha 8 – Čimice (dál jen „dům“). Příslušný výpis z katastru nemovitostí bude nájemci předložen na vyžádání.
2. V 2 podzemním podlaží - suterénu domu č.p. 797 se nachází nebytové prostory sestávající z:
* ze skladu a garáže – plocha …………………………………………………… 56,3 m2,

Místnost spolu s příslušenstvím má samostatný vchod a je k němu vstup  z vnějšku domu ze severní strany. Popis pronajímaných prostorů a jejich stavu ke dni předání je uveden v předávacím protokolu, který je podepsán oběma smluvními stranami. Předávací protokol tvoří přílohu č. 2 smlouvy. Na základě tohoto předávacího protokolu byly prostory nájemci předány ještě před podpisem této smlouvy.

1. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu nebytové prostory a nájemce prohlašuje, že tyto prostory do nájmu přijímá a zavazuje se za přenechání těchto prostor k užívání hradit touto smlouvu specifikované nájemné.
2. Smluvní strany si potvrzují, že prostory jsou ve stavu způsobilém ke způsobu užívání, který si smluvní strany dohodly, a to jako sklad a garáž.

Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem pronajímaných prostor. Nájemce má právo užívat
i společné prostory činžovního domu čp. 797 v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých prostorů.

Účelem nájmu je skladování a příprava materiálu – polotovarů pro výrobu nábytku a garážování motocyklu. Příprava materiálu znamená předvrtání dílů skříní, montáž posuvných dveří (vsazení lamina nebo zrcadla do rámů), sešroubování zásuvek – vše za použití ručních aku-šroubováků a aku-vrtačky.

Výpis nájemce z živnostenského rejstříku tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Nájemce nemá právo provozovat v Nebytových prostorách jinou činnost.

**Článek 2**

**Doba nájmu**

Nájem je sjednán na dobu určitou 5 (pět) roků s možností prodloužení, s účinností ode dne 15. června 2015.

**Článek 3**

**Nájemné**

1. Nájemné a zálohy na úhradu za ceny služeb poskytovaných pronajímatelem s užíváním pronajatých prostor se stanoví dohodou a činí měsíčně při 95 Kč/m2měsíc :
	1. základní nájemné 5.348,50 Kč,
	2. záloha na služby a energie 350,- Kč
2. Výši nájemného a cen služeb je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1. července zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného a záloh na služby bude nájemci oznámeno písemně nejpozději do 31. 5. běžného kalendářního roku.
3. Nájemné a zálohy na úhradu za služby poskytované v souvislosti s nájmem jsou splatné měsíčně předem, a to do 20. dne příslušného kalendářního měsíce bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., č.ú.: 107-8497770217/0100, v.s. 797101 přičemž za den úhrady je považován den, kdy je příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
4. Nájemce se zavazuje platit nájemné a zálohy na úhradu za služby poskytované
v souvislosti s nájmem ode dne účinnosti této smlouvy.
5. Skutečné náklady za ceny služeb vyúčtuje pronajímatel každoročně nájemci nejpozději do 30. 6. následujícího kalendářního roku a ve lhůtě 21 dnů od data tohoto vyúčtování bude provedeno vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků. Pro vyúčtování služeb vztažených na osobo-měsíce se počítá pro pronajaté prostory 1 (jedna) osoba.

**Článek 4**

**Práva a povinnosti stran**

1. Pronajímatel je povinen pronajaté prostory vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, s výjimkou oprav uvedených v odstavci 4 tohoto článku. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do pronajatých prostorů za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě. Termín prohlídky Nebytových prostorů pronajímatel nájemci oznámí v dostatečném časovém předstihu.
2. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory v souladu s jejich stavebním určením,
k účelu uvedenému ve smlouvě, v rozsahu 24 hodin denně.
3. Nájemce je oprávněn umístit na vstupní portál do nebytového prostoru štítek s uvedením své obchodní firmy a dalších údajů. Štítek musí být vzhledově přizpůsoben štítkům ostatních nájemců. Při skončení nájmu je nájemce povinen štítek odstranit. Provedení štítku schvaluje pronajímatel.
4. Nájemce si hradí náklady:
	1. spojené s běžným udržováním pronajatých prostorů v následujícím rozsahu - vymalování,
	2. spojené s opravami pronajatých prostorů v následujícím rozsahu – opravy, opravy vnitřního osvětlení, oprava elektrických rozvodů za svým elektroměrem.
5. Nájemce se zavazuje zabezpečovat vlastním nákladem tyto služby spojené s běžným užíváním pronajatých prostorů:
	1. úklid pronajatých prostor,

Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat tyto služby spojené s užíváním pronajatých prostorů:

* 1. odvoz komunálního odpadu,
	2. dodávku elektrické energie
1. Změny v Nebytových prostorech, včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Souhlasu pronajímatele je třeba rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení, s výjimkou štítku dle odst. 3.
2. Nájemce nemůže přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu jiné osobě.
3. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních nájemců v jejich užívacích a nájemních právech v domě, ve kterém se nacházejí pronajaté prostory.
4. Po skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení – včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději do 5 pracovních dnů po skončení nájmu. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu pronajatých prostorů, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty, nebo bez poškození pronajatých prostorů nebo domu, přecházejí upevněním, nebo vložením do vlastnictví pronajímatele.

Pronajaté prostory jsou odevzdány, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do pronajatých prostorů a v jejich užívání. Opustí-li nájemce pronajaté prostory takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, mají se pronajaté prostory za odevzdané ihned.

1. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí NOZ. Smluvní strany si však vylučují aplikaci §2285, § 2307 NOZ a § 2315.

**Článek 5**

**Zánik nájmu**

Nájem zaniká uplynutím sjednané doby nájmu, dohodou stran, nebo písemnou výpovědí, kterou může podat kterákoliv ze smluvních stran pouze z důvodů uvedených v NOZ, nebo
v této smlouvě. Výpovědní lhůta je tříměsíčně a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Nájemce je oprávněn podat výpověď před ukončením sjednané doby nájmu v případě, že:

1. ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostory pronajal,
2. přestanou-li být pronajaté prostory z objektivních důvodů způsobilé k výkonu činnosti,
k němuž byly určeny, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,
3. pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti.

Pronajímatel je oprávněn podat výpověď před ukončením sjednané doby nájmu pouze v případě, že:

1. nájemce užívá pronajaté prostory v rozporu se smlouvou,
2. nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
3. porušuje-li nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajaté prostory, přes písemné upozornění porušují klid a pořádek,
4. má-li být dům, v níž se pronajaté prostory nachází, odstraněn, anebo přestavován tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel, ani nemohl předvídat, nebo,
5. nájemce přenechá pronajaté prostory nebo jejich části do podnájmu nebo užívaní jiné osobě.

Výpovědní lhůta činí 3 měsíce. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně a počne běžet okamžikem jejího doručení. Ve výpovědi musí být uveden důvod; výpověď, v níž důvod uveden není, je neplatná.

Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu. Nevznese-li vypovídaná strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

**Článek 6**

**Závěrečná ustanovení**

1. Změny podmínek, za nichž byla tato nájemní smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze písemně dodatkem k této smlouvě.
2. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž 1 obdrží pronajímatel a 1 nájemce.

**Přílohy**

1. Předávací protokol
2. Výpis z obchodního rejstříku

V Praze dne . června 2015

………………………………………………………….. …………………………………………………….

 předseda představenstva BD Vánek nájemce