

# Smlouva o nájmu nebytového prostoru

č.j.:

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů  
(dále jen „smlouva“)

## 1. Smluvní strany

### 1.1. Městská část Praha 14

se sídlem: Bratří Venclíků 1073, 198 21 Praha 9,  
IČO: 00231312  
DIČ: CZ00231312  
zastoupená: Mgr. Radkem Vondrou, starostou  
bankovní spojení: 49023-9800050998/6000

(dále jen „pronajímatel“)

### 1.2. Správa majetku Praha 14, a.s.

se sídlem: Metujská 907, PSČ 198 00, Praha 9 - Hloubětín  
IČO: 25622684  
DIČ: CZ25622684  
zastoupená: ....., předsedou představenstva  
členem představenstva  
bankovní spojení: .....  
zapsaná v: OR vedeném u MS v Praze, oddíl B, vložka 5037

(dále jen „nájemce“)

## 2. Preambule

- 2.1. Pronajímateli je Statutem hlavního města Prahy svěřen majetek ve výlučném vlastnictví hlavního města Prahy, nacházející se na území městské části Praha 14, a to pozemek parcelní č. 44/1, jehož součástí je budova s č.p. 47 (objekt občanské vybavenosti), vše se nacházející v katastrálním území Kyje, obec Praha, na listu vlastnictví č. 1686 (dále jen „budova“).
- 2.2. Budova se nachází na adrese Šimanovská 47, Praha 14 - Kyje, 198 00.
- 2.3. V budově se, mimo jiné, nacházejí nebytové prostory, a to nebytový prostor restaurace se zázemím o celkové ploše 159,68 m<sup>2</sup> a dále nebytový prostor ubytovny se zázemím o celkové ploše 477,85 m<sup>2</sup> (dále jen „nebytové prostory“ nebo „předmět nájmu“). Nebytové prostory jsou o celkové ploše 637,53 m<sup>2</sup>.

## 3. Předmět nájmu

- 3.1. Pronajímatel přenechává nájemci nebytové prostory sloužící k podnikání, včetně společných prostor, technického a administrativního zázemí a příslušenství, a to k dočasnému užívání (nájmu) nájemci, za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti uvedené v živnostenském či jiném obdobném oprávnění v budově, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.
- 3.2. Specifikace nebytových prostor a společných prostor, technického a administrativního zázemí a příslušenství náležejících k předmětu nájmu je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy.

#### 4. Doba trvání nájmu

- 4.1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu na dobu určitou, a to od **15. 12. 2019 do 30. 6. 2020**.
- 4.2. Předmět nájmu bude předán nájemci nejpozději ke dni počátku nájmu. Nájemce se zavazuje zpracovat záznam o technickém stavu budovy, a to nejpozději do 30 dnů ode dne předání předmětu nájmu. Vzhledem ke skutečnosti, že nájemce je až do dne počátku nájmu pověřeným správcem pronajímatele, považují obě smluvní strany tento způsob předání předmětu nájmu za dostatečný.

#### 5. Nájemné, úhrada nákladů za poskytnuté služby a platební podmínky

- 5.1. Nájemné činí **900,- Kč** za jeden metr čtvereční a rok. Měsíční nájemné tak činí **47.815,- Kč** (dále jen „nájemné“).
- 5.2. Nájemce je povinen hradit zálohy na platby za dodávky tepla, teplé vody, elektrickou energii společných prostor, dodávku vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizací, servis EZS a připojení na pult centrální ochrany (dále jen „služby“) a dále se nájemce zavazuje hradit případné výjezdy čtvrtletně přefakturované. Výši záloh stanoví pronajímatel přiměřeně k předpokládaným nákladům, jak jsou uvedeny ve výpočtovém listu, který je přílohou č. 2 této smlouvy.
- 5.3. Nájemné a zálohy na služby je nájemce povinen hradit v měsíčních splátkách splatných předem, vždy nejpozději do 25. dne měsíce předcházejícího, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, pod VS: 10700005995. Nájemce uhradí poměrnou část nájemného a záloh na služby za období od 15. 12. 2019 do 31. 12. 2019 nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy.
- 5.4. Nájem předmětu nájmu je osvobozen od daně z přidané hodnoty dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
- 5.5. Výši nájemného je možné upravit i vzhledem k tomu, jaké opravy na předmětu nájmu provede ze svých prostředků nájemce. Dohodu o úpravě výše nájemného je možné uzavřít formou dodatku k této smlouvě, a to na návrh nájemce.
- 5.6. Výše měsíčních plateb na služby může být pronajímatelem jednostranně upravena, a to s ohledem na skutečnou spotřebu či změnu cen dodávaných médií. Změna výše záloh na služby bude uvedena ve výpočtovém listu.

#### 6. Práva a povinnosti smluvních stran

- 6.1. Pronajímatel je povinen:
  - 6.1.1. přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,
  - 6.1.2. zajistit nájemci, jeho zaměstnancům, podnájemcům, obchodním partnerům a návštěvníkům nerušený přístup do předmětu nájmu a nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu,
- 6.2. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření této smlouvy smluvní strany věděly a které nebrání užívání prostor. Pronajímatel dále neodpovídá nájemci za případnou škodu způsobenou třetími osobami (např. přerušení dodávky elektrické energie, vody či tepla jejich dodavateli) a vyšší mocí.
- 6.3. Nájemce je povinen:
  - 6.3.1. užívat předmět nájmu jako řádný hospodář ke sjednanému účelu a platit nájemné dle této smlouvy,

- 6.3.2. v případě zjištění vady na předmětu nájmu oznámit tuto skutečnost neprodleně pronajímateli, vyjma drobných vad,
- 6.3.3. dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými orgány v případě porušení těchto předpisů nájemcem, nebo jím pověřenými osobami,
- 6.3.4. umožnit pronajímateli po předchozím oznámení kontrolu předmětu nájmu,
- 6.4. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu, včetně škod, které způsobí jeho zaměstnanci, jím pověřené osoby a případné třetí osoby, jimž nájemce přenechal předmět nájmu nebo jeho část do užívání. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
- 6.5. Nájemce je oprávněn:
  - 6.5.1. v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám,
  - 6.5.2. provést změnu předmětu nájmu, která by byla jeho technickým zhodnocením, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud takovou změnu předmětu nájmu provede, nemá nájemce právo na jakékoli vyrovnání po skončení nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v předmětu nájmu jakékoli stavební úpravy, které by byly jeho technickým zhodnocením. Provede-li však nájemce takovou změnu předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci veškeré náklady na uvedení předmětu nájmu do původního stavu.

## **7. Podnájem**

- 7.1. Nájemce je oprávněn zříditi třetí osobě užívací právo (podnájem) k předmětu nájmu nebo jeho částem.
- 7.2. Umožní-li nájemce užívat předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby předmět nájmu nebo jeho část užíval sám.

## **8. Skončení nájmu**

- 8.1. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
- 8.2. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 8.3. Nájem může zaniknout výpovědí s jednoměsíční výpovědní dobou v případě, že nájemce poruší povinnosti dané mu touto smlouvou.
- 8.4. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé smluvní straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé smluvní straně.
- 8.5. Pronajímatel může vypovědět nájem také z důvodů uvedených v ustanovení § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku, je přitom též povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi a dále z důvodů sjednaných v této smlouvě.
- 8.6. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.

- 8.7. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při běžném užívání, a to formou písemného předávacího protokolu.
- 8.8. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.
- 8.9. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci písemně sdělí, že odstranění změn nežadá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
- 8.10. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce v takovém případě nemá právo na jakékoli vyrovnání.
- 8.11. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a záloh na služby, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z poslední stanovené měsíční platby za nájem za každý den prodlení s vyklizením předmětu nájmu. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
- 8.12. Vyklidí-li nájemce předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

## **9. Výpověď nájmu pronajímatelem bez výpovědní doby**

- 9.1. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu předmět nájmu odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu, pokud nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, tedy zejména pokud
  - 9.1.1. nezaplatil-li nájemné nebo zálohy na služby řádně a včas ani do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení dlužného nájemného nebo záloh na služby po lhůtě splatnosti,
  - 9.1.2. poškozuje-li předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem,
  - 9.1.3. způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které užívají nebytové prostory,
  - 9.1.4. je tak ujednáno v této smlouvě.

## **10. Závěrečná ustanovení**

- 10.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv, v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
- 10.2. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí právním řádem České republiky, zejm. zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 10.3. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některé ustanovení této smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy nebo obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.
- 10.4. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.

- 10.5. Tato smlouva je uzavřena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží nájemce a dvě pronajímatel.
- 10.6. Souhlas s uzavřením této smlouvy byl dán usnesením Rady městské části Praha 14 č. \_\_\_\_/RMČ/2019 ze dne DD. MM. 2019.
- 10.7. Smluvní strany shodně 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, a na důkaz toho připojují níže své podpisy.

Přílohy:

- č. 1 – Specifikace nebytových a spol. prostor, tech. a administrativního zázemí a příslušenství  
č. 2 – Výpočtový list

**Pronajímatel:**

**Nájemce:**

\_\_\_\_\_  
Mgr. Radek Vondra, starosta

\_\_\_\_\_  
předseda představenstva

\_\_\_\_\_  
člen představenstva

