

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

č.j.: xxxx/2023/SMP14/1070

uzavřená dále uvedeného dne, měsíce a roku dle zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, takto:

## 1. Účastníci

dále jen „pronajímatel“

dále jen „nájemce“

## 2. Úvodní ustanovení

- 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 číslo 2250, jehož součástí je dům č. p. 652 (ul. Splavná 652) zapsaný u Katastrálního úřadu Praha-město pro katastrální území Kyje, obec Praha (dále jen „budova“).
- 2.2. Pronajímatel pověřil správou budovy obchodní společnost Správa majetku Praha 14, a.s. se sídlem Metujská ul. 907, 198 00 Praha 9, identifikační číslo 25622684, a to příkazní smlouvou č. 0516/2020/SMP14/1170 ze dne 30. 6. 2020.

## 3. Předmět nájmu

- 3.1. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání prostor sloužící k podnikání včetně jeho příslušenství, nacházející se v přízemí budovy, o celkové výměře 123 m<sup>2</sup>. Prostor bude užíván za účelem provozování gastronomického zařízení–kavárny, restaurace (dále jen „předmět nájmu“ nebo „nebytové prostory“ nebo „pronajatá plocha“).
- 3.2. Nájemce nemá právo v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v budově nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele budovy.

## 4. Doba trvání nájmu

- 4.1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu na dobu **neurčitou od 1. 4. 2023.**
- 4.2. Předání předmětu nájmu proběhne dle písemného předávacího protokolu nejpozději dne 1. 4. 2023.

## 5. Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

- 5.1. Výše nájemného byla sjednána v pevné částce **1 972,-Kč** za jeden **m<sup>2</sup>/rok** plochy nájmu. Nájemné za jeden měsíc činí částku ve výši **20 213,-Kč**. Nájemce je povinen platit nájemné v měsíčních platbách, a to vždy předem na každý měsíc nejpозději do 25. dne předcházejícího měsíce na účet vedený u PPF banky, a.s., číslo účtu [REDACTED]. Tento den je současně dnem uskutečnění plnění.
- 5.2. Společně s nájemným je nájemce povinen platit zálohy za služby, které je povinen zajišťovat pronajímatel, dle evidenčního listu, který je součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 1. Těmito službami spojenými s užíváním předmětu nájmu je dodávka studené vody.
- 5.3. Nájemce je povinen hradit vlastním nákladem ostatní služby spojené s užíváním předmětu nájmu, zejména náklady na dodávky tepla a teplé vody, elektrickou energii, odvádění odpadních vod, dle skutečných stavů zjišťovaných měřidly. Tyto úhrady hradí nájemce svým jménem ve výši fakturované příslušným dodavatelem.
- 5.4. Výše měsíčních plateb za služby může být pronajímatelem jednostranně upravena, a to s ohledem na skutečnou spotřebu, či změnu cen dodávaných médií, eventuálně souvisejících právních předpisů. Změna výše záloh za služby bude také uvedena v evidenčním listu. Pronajímatel se zavazuje vždy po skončení kalendářního roku vyúčtovat přijaté zálohy za služby poté, co obdrží od dodavatelů jednotlivých služeb podklady pro toto vyúčtování, a to nejpozději do konce prvního pololetí následujícího roku.
- 5.5. Způsob rozúčtování cen a úhrady služeb stanoví právní předpis. Účastníci se výslovně dohodli na tom, že rozúčtování cen a úhrady služeb bude prováděno dle zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty, a to i tehdy, pokud se v budově žádné byty nenalézají.
- 5.6. Nájemce hradí samostatně odvoz komunálního odpadu. Tyto úhrady nejsou zahrnuty v evidenčním listu.
- 5.7. Bude-li nájemce v prodlení s placením částek sjednaných touto smlouvou, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

## 6. Práva a povinnosti účastníků

- 6.1. Práva a povinnosti účastníků neupravených touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem. Účastníci výslovně vylučují použití ustanovení § 2285, § 2314 a § 2315 občanského zákoníku.
- 6.2. Pronajímatel je povinen:
  - 6.2.1. přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu
  - 6.2.2. udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat
  - 6.2.3. zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
  - 6.2.4. provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a nezbytné opravy
  - 6.2.5. sjednat k souboru nemovitostí živelní pojištění
  - 6.2.6. provádět revize vyhrazených technických zařízení, nainstalovaných pronajímatelem.
- 6.3. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy účastníci věděli a které nebrání užívání prostoru. Pronajímatel dále neodpovídá nájemci za případnou škodu, způsobenou třetími osobami (např. přerušení dodávky elektrické energie, vody, či tepla jejich dodavateli) a vyšší mocí.



- 6.4. Pronajímatel zajistil na své náklady instalaci a v případě potřeby zajistí výměnu vodoměrů pro odběry studené vody. Nainstalovaná poměrová měřidla jsou majetkem pronajímatele a nájemce je povinen umožnit přístup k nim v době provádění odečtů. Při zjištění závady na měřidlech je nájemce povinen tuto skutečnost ihned ohlásit pronajímateli. Nájemce nesmí manipulovat s poměrovými měřidly. Pokud tento zákaz poruší, řídí se výpočet nákladů
- 6.4.1. u měřidla pro studenou vodu průměrnou spotřebou v předchozím účtovacím období zvýšenou o 60%
- 6.5. Nájemce je povinen:
- 6.5.1. zajistit na vlastní náklad a riziko veškerá potřebná vyjádření příslušných dotčených orgánů státní správy k provozování gastronomického zařízení v budově, přičemž pronajímatel nenese za případná nesouhlasná stanoviska, ovlivňující provozování podnikatelské činnosti podnájemce žádnou odpovědnost a nájemci tyto skutečnosti nezakládají nárok na jakékoliv úlevy z nájemného, kromě zákonných důvodů.
- 6.5.2. zajistit na vlastní náklady připojení budovy na inženýrské sítě související s provozem budovy včetně požadovaných revizí; jakožto i všech ostatních povinností s tím spojených.
- 6.5.3. zajistit na vlastní náklady v roce 2023 v předmětu nájmu investice v hrubém odhadu 200 000,-Kč zahrnující mimo jiné vnitřní rekonstrukci budovy (oprava podlahy, opravy stěn, sociálního zařízení a vybudování ústředního topení), opravu malby na fasádě nemovitosti a revitalizaci okolního prostředí (pravidelné sečení trávy, odvoz odpadků a udržování celkové čistoty na pozemku).
- 6.5.4. provozovat gastronomické zařízení v předmětu nájmu ve všedních dnech i o víkendech s provozní dobou od 8:00 hod. do 23:00 hod.
- 6.5.5. dodržovat v rámci provozu gastronomického zařízení zákaz prodeje lihovin a jakýchkoliv nápojů s alkoholem nad 20 % s výjimkou míchaných nápojů a dodržovat zákaz jednorázových plastů v případě rozlévaných nápojů a připravovaných jídel/potravin.
- 6.5.6. užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy,
- 6.5.7. provádět běžnou údržbu předmětu nájmu, zajistit zachování pořádku a zajištění úklidu předmětu nájmu,
- 6.5.8. provádět drobné opravy předmětu nájmu; za drobné opravy se považují zejména:
- 6.5.8.1. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- 6.5.8.2. výměny vypínačů, zásuvek, osvětlovacích těles,
- 6.5.8.3. opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, umyvadel, výlevky, splachovače, WC kombi, pisoáru,
- 6.5.8.4. výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích bodech.
- 6.5.9. oznámit pronajímateli, že prostor má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání prostoru zjistit mohl,
- 6.5.10. ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu prostoru, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání prostoru,
- 6.5.11. oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku prostoru, jakož i přístup k němu nebo do něj, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby prostoru. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné

zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného,

- 6.5.12. předložit pronajímateli kopii pojistné smlouvy o pojištění odpovědnosti za škodu s připojištěním věcí užívaných,
- 6.5.13. dodržovat veškeré požární, bezpečností, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány,
- 6.5.14. hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu,
- 6.5.15. umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu,
- 6.6. Nájemce bere na vědomí, že budova je v budoucnosti určena k demolici a za těchto podmínek smlouvu uzavírá. Nájemce nemá nárok na náhradu investic, které proveden v předmětu nájmu, a to v žádném rozsahu. Pokud takový nárok vznikne, nájemce se takového nároku výslovně vzdává a zavazuje se, že takový nárok nebude pro pronajímateli jakkoliv uplatňovat.
- 6.7. Účastníci sjednali pro zajištění komunikace ve všech záležitostech smlouvy následující kontaktní osoby:
- kontaktní osoba pronajímatele: [REDAKCE] tel: 281 021 469, [REDAKCE]
  - kontaktní osoba nájemce: [REDAKCE]
- 6.7.1. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby, kterým umožnil nájemce do předmětu nájmu přístup. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
- 6.8. Nájemce může převést nájem jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je povinen uvést pronajatý prostor do původního stavu vyjma stavebních úprav provedených se souhlasem pronajímatele.
- 6.9. Nájemce je oprávněn:
- 6.9.1. provést změnu předmětu nájmu **jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele**, a to na svůj náklad. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v pronajatém prostoru jakékoliv stavební úpravy. Provede-li však nájemce změnu prostor bez předchozího 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 prostor do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby, a požadovat veškeré náklady na uvedení prostoru do původního stavu.

## 7. Podnájem

- 7.1. Nájemce může zřídit třetí osobě k prostoru užívací právo **jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele**. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu; v důsledku toho pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu prostoru.
- 7.2. Umožní-li nájemce užívat prostor třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby prostor užíval sám.



## 8. Skončení nájmu

- 8.1. Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran.
- 8.2. Pronajímatel i nájemce mohou vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní dobou.
- 8.3. Pronajímatel může tuto smlouvu bez výpovědní doby v těchto případech:
  - a) Nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou
  - b) Nájemce je v prodlení s úhradou nájemného, s úhradou záloh na služby nebo jiných plateb
  - c) Nájemce nebo osoby, které s nájemcem užívají předmět nájmu, i přes písemné upozornění, hrubě porušují klid nebo pořádek v předmětu nájmu či v budově.
  - d) Bylo rozhodnuto příslušným orgánem státní správy o odstranění (nebo změně) budovy nebo předmětu nájmu, a taková změna neumožňuje další užívání budovy nebo předmětu nájmu
  - e) Nájemce přenechá předmět nájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele
- 8.4. Nájemce může vypovědět tuto smlouvu s dvouměsíční výpovědní dobou v těchto případech:
  - a) Ztratí způsobilost k provozování činnosti, po kterou má v užívání předmět nájmu
  - b) Předmět nájmu (bez zavinění nájemce) ztratí způsobilost ke sjednanému účelu užívání
  - c) Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy a tento stav nenapraví ani bez zbytečného odkladu poté, co jej na to nájemcem písemně upozorněn
- 8.5. Výpověď vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhému účastníkovi. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhému účastníkovi.
- 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. Při odevzdání předmětu nájmu je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do prostoru vložil nebo na něj vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata prostoru nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jejich užívání a jen s předchozím souhlasem pronajímatele.
- 8.8. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.
- 8.9. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se účastníci jinak.
- 8.10. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila.
- 8.11. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a odpovídajících nákladů na služby, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostor skutečně odevzdá. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z poslední stanovené měsíční platby za nájem a služby za každý den prodlení s vyklizením předmětu nájmu.
- 8.12. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

## 9. Závěrečná ustanovení

- 9.1. Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou plně svéprávní, že právní jednání spojená s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek, že s obsahem smlouvy se řádně seznámili, porozuměli mu, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.
- 9.2. Tato smlouva se zveřejňuje v registru smluv. Zveřejnění zajistí pronajímatel. Nájemce se zveřejněním celé této smlouvy dává souhlas.
- 9.3. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi účastníky a účinnosti od 1. 4. 2023.
- 9.4. 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.
- 9.5. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou účastníků ve formě číslovaných dodatků.
- 9.6. Tato smlouva je uzavřena ve třech vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a dvě vyhotovení pronajímatel.

V Praze dne \_\_\_\_\_

V Praze dne \_\_\_\_\_

**Pronajímatel:**

**Nájemce:**

SPRAVA MAJETKU