

Smlouva o nájmu prostoru nesloužícího podnikání

č.j.: **XXX/2024/SMP14/1070**

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

1. Účastníci

- 1.1. **Městská část Praha 14**, se sídlem Bratří Venclíků 1073/8, 198 00 Praha 9,
IČO: 002 31 312,
zastoupená obchodní společností **Správa majetku Praha 14, a.s.**
se sídlem Metujská 907, 198 00 Praha 9,
IČO: 256 22 684,
zastoupená [redacted] předsedou představenstva/[redacted]
představenstva/[redacted] členem představenstva

dále jen „pronajímatel“

- 1.2. **Název společnosti**
se sídlem
IČO:
zastoupená jednatelem :

dále jen „nájemce“

dále jen „smluvní strany“ nebo „účastníci“

2. Preambule

- 2.1. Městské části Praha 14 je statutem hlavního města Prahy svěřen majetek ve výlučném vlastnictví hlavního města Prahy, a to pozemek parcelní číslo jehož součástí je stavba-budova (dále jen „budova“) a dále pozemky parcelní čísla, nacházející se v katastrálním území, obec Praha, LV č.: (dále jen „nemovitosti“).
- 2.2. Pronajímatel pověřil správou nemovitosti uvedené v odst. 2.1. 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. Plná moc k podpisu této smlouvy tvoří přílohu č. 1.

3. Předmět nájmu

- 3.1. Pronajímatel přenechává nájemci prostor č. nesloužící podnikání, který se nachází v XY nadzemním podlaží budovy o celkové výměře m² se způsobem využití jako dle situačního plánu (příloha č. 2). Přístup do nebytových prostor je zajištěn po vstupu hlavními dveřmi z ul. č.p. vlastním vchodem umístěným od vchodu do budovy (dále jen „předmět nájmu“ nebo „nebytové prostory“ nebo „pronajatá plocha“).

Specifikace předmětu nájmu:

podlaží	číslo místnosti (č.m.)	druh místnosti	plocha místnosti [m ²]
nebytové prostory celkem [m ²]			

- 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 či nemovitostí.

Event.:

- 3.3. Nájemce bere na vědomí, že v případě že není předmět nájmu ke dni podpisu zkolaudován na provozování činnosti uvedené v tomto čl. 3 nájemce se zavazuje, že si na vlastní náklady, a to bez zbytečného odkladu, zajistí předmět pronájmu (technicky a právně) tak, aby mohl předmět pronájmu řádně užívat k uvedenému účelu.

4. Doba trvání nájmu

- 4.1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu na dobu **neurčitou**, a to od **X. Y. 2025**.
- 4.2. Předání předmětu nájmu proběhne dle písemného předávacího protokolu nejpozději dne **X. Y. 2025**.

5. Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

- 5.1. Výše nájemného za užívání předmětu nájmu byla sjednaná v pevné částce sjednává ve výši,- Kč za jeden m²/rok plochy nájmu. Nájemné za jeden měsíc činí částku ve výši,- Kč.
- 5.2. Nájemné je nájemce povinen platit předem na každý měsíc nejpozději do 25. dne předcházejícího měsíce na účet vedený u PPF banky, a.s., Evropská 2690/17, Praha 6, číslo účtu 49023-9800050998/6000 variabilní symbol: První nájemné se zavazuje zaplatit nájemce nejpozději do 15. 1. 2025.
- 5.3. Pronajímatel je oprávněn formou jednostranného písemného oznámení doručeného nájemci nejpozději do 31. 3. daného roku, aktualizovat výši nájemného každý rok s ohledem na roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Takto vypočtená nová výše nájemného, zaokrouhlená na celé koruny, bude platit od 1. 4. daného roku a současně se

stane základem pro příští úpravu nájemného. V případě, že pronajímatel navýšení nájemného dle inflační doložky neuplatní do 31. 3. daného roku, jeho právo pro daný rok zaniká.

- 5.4. 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. 3. Těmito službami spojenými s užíváním předmětu nájmu je náklady na dodávky teplé a studené vody, tepla, odvádění odpadních vod, elektřiny ve společných prostorách, úklid ve společných prostorách, provoz výtahu a
- 5.5. Nájemce je povinen hradit vlastním nákladem ostatní služby spojené s užíváním předmětu nájmu, zejména odvoz komunálního odpadu a elektrickou energii dle skutečných stavů zjišťovaných měřidly. Tyto úhrady hradí nájemce svým jménem ve výši fakturované příslušným dodavatelem.
- 5.6. Výše měsíčních zálohových plateb za služby může být pronajímatelem jednostranně upravena, a to s ohledem na skutečnou spotřebu, či podstatnou 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 zálohové platby za služby poté, co obdrží od dodavatelů jednotlivých služeb podklady pro toto vyúčtování, a to nejpozději do konce prvního pololetí následujícího roku.
- 5.7. 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, ve znění pozdějších předpisů, a to i tehdy, pokud se v budově žádné byty nenalézají. Smluvní strany však výslovně vylučují použití ustanovení § 13 zákona č. 67/2013 Sb.
- 5.8. 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 škodové pojištění budovy zahrnující 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 nebytových prostor. Pronajímatel dále neodpovídá nájemci za případnou škodu, způsobenou třetími osobami (např. přerušení dodávky elektrické energie, vody, či tepla jejich dodavateli) a vyšší mocí.
- 6.4. Pronajímatel zajistil na své náklady instalaci a v případě potřeby zajistí výměnu vodoměrů pro odběry studené a teplé užitkové vody a poměrových měřičů tepla na tělesech ústředního topení. 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. na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody dle vyhlášky č. 269/2015 Sb. ve znění pozdějších platných předpisů,

6.4.2. u měřidla pro studenou vodu průměrnou spotřebou v daném účtovacím období zvýšenou o 60%.

6.5. Práva a povinnosti účastníků neupravených touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem.

6.6. Nájemce je povinen:

6.6.1. zajistit na vlastní náklad a riziko veškerá potřebná vyjádření a souhlasy dle platných právních předpisů, které jsou nutné k provozování činnosti v předmětu nájmu,

6.6.2. provozovat gastronomické zařízení v předmětu nájmu ve všedních dnech i o víkendech s provozní dobou od hod. do hod. (případně bude doplněno nebo odstranito).

6.6.3. dodržovat v rámci provozu gastronomického zařízení zákaz prodeje (případně bude doplněno nebo odstranito).

6.6.4. užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy,

6.6.5. provádět běžnou údržbu předmětu nájmu, zajistit zachování pořádku a zajištění úklidu předmětu nájmu,

6.6.6. provádět drobné opravy předmětu nájmu (ve smyslu nařízení vlády 308/2015 Sb.),

6.6.7. oznámit pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání předmětu nájmu zjistit mohl,

6.6.8. ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu,

6.6.9. oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k němu nebo do něj, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby předmětu nájmu. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

6.6.10. předložit pronajímateli kopii pojistné smlouvy o pojištění odpovědnosti za škodu s připojištěním věcí užívaných,

6.6.11. dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány,

6.6.12. hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu,

6.6.13. uzavřít smlouvu o zajištění odvozu odpadu a gastroodpadu a předložit ji nájemci (případně bude doplněno nebo odstranito),

6.6.14. v rámci gastro zařízení zajistit na své náklady obsluhu, servis, údržbu a revize lapolu (odlučovače tuků) pakliže je instalován (případně bude doplněno nebo odstranito).

6.6.15. umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu.

6.7. Účastníci sjednali pro zajištění komunikace ve všech záležitostech smlouvy následující kontaktní osoby:

6.7.1. kontaktní osoba pronajímatele: [REDACTED]

6.7.2. kontaktní osoba nájemce: tel:
email:

6.8. Nájemce je oprávněn na předmětu nájmu umístit firemní štít či firemní označení v rozsahu dle § 2305 občanského zákoníku.

6.9. 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.

6.10. Nájemce při skončení nájmu je povinen uvést pronajatý prostor do původního stavu vyjma stavebních úprav provedených se souhlasem pronajímatele.

6.11. Nájemce je oprávněn:

6.11.1. oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu prostoru, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem ztěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na promínutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle předchozího ustanovení žádat od pronajímatele,

6.11.2. trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání prostoru nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu,

6.11.3. 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,

6.11.4. nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu **jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele**, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou prostoru k jeho zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. 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 může vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu s **tří/šestiměsíční** výpovědní dobou.
- 8.3. Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět s dvouměsíční výpovědní dobou před uplynutím sjednané doby nájmu pouze v těchto případech:
- a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou a nesjedná nápravu ani ve lhůtě stanovené pronajímatelem,
 - b) nájemce je v prodlení s úhradou nájemného či s úhradou záloh na služby nebo jiných plateb, a to více než 30 dní od doručení písemné výzvy pronajímatele k úhradě těchto dlužných částek,
 - 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, pro 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 nájemce písemně upozorní,
- 8.5. Při odevzdání předmětu nájmu je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do pronajatého prostoru vložil nebo na něj vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorsí-li se tím podstata pronajaté plochy nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jejich užívání.
- 8.6. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí ke dni jeho zániku.
- 8.7. Výpověď vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhému účastníkovi. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhému účastníkovi.
- 8.8. 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.
- 8.9. 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.
- 8.10. 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. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce nemá právo na vyrovnání za tyto předměty.
- 8.12. 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 1 % z poslední stanovené měsíční platby za nájem a služby za každý den prodlení s vyklizením předmětu nájmu.

- 8.13. 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. Nepřevzme-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 dnem **X. Y. 2025**.
- 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, nevyplyvá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.
- 9.5. Tato smlouva je uzavřena ve třech vyhotoveních a je možné ji měnit pouze písemnou dohodou účastníků ve formě číslovaných dodatků.

Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady městské části Praha 14 č. XXX/RMČ/2024 ze dne **X. Y. 2024**.

Příloha č. 1 – plná moc

č. 2 – situační plán

č. 3 – evidenční list

č. 4 – usnesení č. XXX/RMČ/2023 ze dne X. Y. 2024

V Praze dne _____

V Praze dne _____

Pronajímatel:

Nájemce:

Městská část Praha 14

nájemce

v. z.

Správa majetku Praha 14, a.s.

představenstva

Městská část Praha 14

v. z.

Správa majetku Praha 14, a.s.



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 14

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
Kancelář starosty

Bratří Venclíků 1073, 198 21 Praha 9 | IČ: 00231312 | www.praha14.cz

PLNÁ MOC

Příkazce: Městská část Praha 14, IČ: 00231312, se sídlem Bratří Venclíků 1073/8, 198 00 Praha 14 – Černý Most,

Příkazník: Správa majetku Praha 14, a.s., IČ: 25622684, se sídlem Praha 9 - Hloubětín, Metujská 907, PSČ 19800

Příkazce zmocňuje příkazníka, aby za něj činil veškerá právní jednání dle Příkazní smlouvy k zajištění agendy spojené se správou bytů a nebytových prostor v nemovitostech městské části Praha 14 č. 0516/2020/SMP14/1170 (dále jen „**příkazní smlouva**“). Tedy zejména, aby příkazník za příkazce uzavíral a podpisoval nájemní a jiné smlouvy, aby uzavíral a podepisoval dodatky k těmto smlouvám a takové smlouvy ukončoval a podepisoval dohody o ukončení a dále, aby činil veškerá související právní jednání.

Příkazník bere na vědomí, že k některým právním jednáním dle příkazní smlouvy je nutný předchozí souhlas orgánu příkazce, to je Rady nebo Zastupitelstva městské části Praha 14.

Tato plná moc se uděluje na dobu neurčitou s tím, že skončí nejpozději ukončením příkazní smlouvy.

IDENTIFIKÁTOR DATOVÉ SCHRÁNKY MČ PRAHA 14: pmabtfa
ELEKTRONICKÁ PODATELNA ÚŘADU: posta@p14.mepnet.cz
INFORMAČNÍ KANCELÁŘ: informace@p14.mepnet.cz
TELEFON INFORMAČNÍ KANCELÁŘ: 225 295 270, 225 295 561

BANKOVNÍ SPOJENÍ: PPF banka, a.s.
ČÍSLO ÚČTU: 19-9800050998/6000



SITUAČNÍ PLÁNEK



EVIDENČNÍ LIST



USNESENÍ

