

## Smlouva o nájmu prostoru nesloužícího podnikání

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

### 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 číslo 113, jehož součástí je budova s č. p. 1099, stavba občanského vybavení (dále jen „**budova**“) a pozemek parcelní číslo 112/1, všechny pozemky se nacházejí v katastrálním území Černý Most, obec Praha, LV č. 116 (dále jen „**nemovitosti**“). Budova se nachází na adrese Bojčenkova 1099/12, Černý Most, 198 00 Praha 9.

### 3. Předmět nájmu

- 3.1. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání nemovitosti uvedené v odst. 2.1., a to výhradně k poskytování pobytových sociálních služeb, domova pro seniory dle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách (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 a záměru nájemce ze dne 11. 10. 2024, 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 předmět nájmu na dobu **neurčitou**, počínaje dnem předání předmětu nájmu dle předávacího protokolu.
- 4.2. Předání předmětu nájmu proběhne dle písemného předávacího protokolu nejpozději do 15. 3. 2025.

### 5. Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

- 5.1. Nájemné se sjednává ve výši **61 000 Kč za jeden měsíc**. Nájem dle této Smlouvy je podle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozen od DPH.
- 5.2. 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. Výše uvedená inflační doložka se použije nejdříve v roce 2027.

- 5.3. Pronajímatel neposkytuje nájemci žádné služby v souvislosti s užíváním předmětu nájmu. Nájemce si sám na své náklady zajišťuje dodávku teplé a studené vody, tepla, odvádění odpadních vod, elektrickou energii, odvoz komunálního odpadu, úklid a další služby. V případě, že dodavatel služeb bude trvat na uzavření smluvního vztahu s vlastníkem předmětu nájmu, berou smluvní strany na vědomí, že v takovém případě bude dodávka služeb nájemci přefakturována.
- 5.4. Nájemné (s případnými zálohami, jak je uvedeno v odst. 5.3.) je nájemce povinen hradit měsíčně předem, vždy nejpozději do 25. dne předcházejícího měsíce, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, pod VS: 1070010995. Nájemce uhradí poměrnou část nájemného za období ode dne předání předmětu nájmu dle odst. 4.1. této smlouvy do posledního dne kalendářního měsíce, v němž započal nájem předmětu nájmu, a to nejpozději do 5 pracovních dnů od nabytí účinnosti této smlouvy.
- 5.5. Bude-li nájemce v prodlení s placením částek sjednaných touto smlouvou, zavazuje se uhradit pronajímateli na jeho výzvu smluvní pokutu ve výši 0,05 % 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. sjednat škodové pojištění budovy zahrnující živelní pojištění.
- 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, resp. distributora či dodavatele služeb, a nájemce je povinen umožnit přístup k nim v době provádění odečtů. Tyto odečty nesmí omezit či ohrozit rozsah poskytovaných služeb ze strany nájemce vůči jeho klientům. Při zjištění závady na měřidlech je nájemce povinen tuto skutečnost ihned ohlásit pronajímateli. Nájemce nesmí manipulovat s poměrovými měřidly.
- 6.5. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce označil předmět nájmu i budovu, ve které se nachází, svou grafikou s logem obchodní firmy, štíty a dalšími podobnými označeními typickými pro jeho pobočky.
- 6.6. Nájemce je povinen:
  - 6.6.1. provádět běžné opravy předmětu nájmu, vnitřní a estetické úpravy, bez nároku na odpočet jejich ceny z nájemného,
  - 6.6.2. vyžádat si souhlas pronajímatele se stavebními úpravami,
  - 6.6.3. provozovat činnost v předmětu nájmu v souladu se záměrem ze dne 11. 10. 2024 (příloha č. 2),
  - 6.6.4. provádět drobné opravy předmětu nájmu, pokud je taková oprava nezbytná pro zajištění účelu nájmu dle této smlouvy; za drobné opravy se považují zejména:

- 6.6.4.1. 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,
- 6.6.4.2. výměny vypínačů, zásuvek, osvětlovacích těles,
- 6.6.4.3. opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, umyvadel, výlevky, splachovače, WC kombi, pisoáru,
- 6.6.4.4. výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích bodech.
- 6.6.5. užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy,
- 6.6.6. 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,
- 6.6.7. 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, v takovém případě však má nájemce nárok na slevu z nájmu odpovídající rozsahu zásahu do práv užívání, ne však tehdy, pokud oprava bude trvat kratší dobu než jeden týden,
- 6.6.8. 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 nebo jeho kontroly. Domáhat se přístupu je pronajímatel oprávněn pouze v pracovní dny v době mezi 8 až 18 hod., a to za podmínky, že nedojde k nepřiměřenému zásahu do práv nájemce. 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,
- 6.6.9. dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány,
- 6.6.10. sjednat a po celou dobu platnosti této smlouvy udržovat pojištění odpovědnosti za škodu a jinou újmu způsobenou třetím osobám na zdraví a/nebo na majetku v souvislosti s činností nájemce v předmětu nájmu; na základě výzvy pronajímatele je nájemce povinen předložit pronajímateli pojistnou smlouvu (její kopii), a to kdykoli po dobu platnosti této smlouvy;
- 6.6.11. provádět na své náklady zákonné revize týkající se nebytových prostor včetně elektrozařízení a elektroinstalací a o provedení těchto revizí informovat pronajímatele ve lhůtě nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne obdržení zpracované revizní zprávy. Výběr subjektu, který zpracovává revizní zprávy, je na nájemci. 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.
- 6.7. 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, nebo přímo pronajímatelem.
- 6.8. Nájemce je oprávněn:
  - 6.8.1. oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu předmětu nájmu, 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 prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle předchozího ustanovení žádat od pronajímatele,
  - 6.8.2. trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání předmětu nájmu nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu,

- 6.8.3. 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,
- 6.8.4. 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 předmětu nájmu jakékoliv stavební úpravy. Provede-li však nájemce změnu pronajatých ploch 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 pronajatých ploch do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby, a požadovat veškeré náklady na uvedení pronajaté plochy do původního stavu. Nájemce nemá nárok na náhradu za provedené stavební úpravy, a to ani tehdy, pokud předmět nájmu nebude uveden do původního stavu a nemá nárok na náhradu vynaložených investic na takové úpravy, a to v žádném rozsahu. Uvedené platí i pro společné prostory v budově,
- 6.8.5. provozovat v předmětu nájmu kuchyň za spoluúčasti třetí osoby z důvodu odbornosti. Provoz této kuchyně bude zajišťován pouze pro potřeby nájemce.

## 7. Podnájem

- 7.1. Nájemce může zřídit třetí osobě k předmětu nájmu 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 nebytových prostor.
- 7.2. Pro případný nahodilý podnájem pro akce pronajímatele je nájemce povinen mu umožnit využití předmětu nájmu v přiměřeném rozsahu, dovolují-li to provozní možnosti nájemce.
- 7.3. 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 uvedení důvodu s šestiměsíční výpovědní dobou.
- 8.3. Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět s dvouměsíční výpovědní dobou pouze v těchto případech:
- a) nájemce užívá předmět nájmu v hrubém rozporu s touto smlouvou (např. porušení odst. 3.1. nebo odst. 6.6.5. této smlouvy),
  - b) nájemce je v prodlení s úhradou nájemného či s úhradou záloh na služby více než 30 dní od doručení písemné výzvy pronajímatele k úhradě dlužného nájemného a/nebo služeb,
  - c) bylo rozhodnuto příslušným orgánem státní správy o odstranění (nebo změně) budovy nebo předmětu nájmu, a taková změna neumožňuje další užívání budovy nebo předmětu nájmu,
  - d) nájemce přenechá předmět nájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.
- 8.4. Nájemce může vypovědět tuto smlouvu s dvouměsíční výpovědní dobou pouze v těchto případech:
- a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou má v užívání předmět nájmu,
  - b) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy a tento stav nenapraví ani bez zbytečného odkladu poté, co jej na to nájemce písemně upozorní.
- 8.5. Nájemce může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby v případě, že předmět nájmu (bez zavinění nájemce) ztratí způsobilost ke sjednanému účelu užívání
- 8.6. Při odevzdání předmětu nájmu je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do předmětu nájmu vložil nebo na něj vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata pronajaté plochy nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání a jen s předchozím souhlasem pronajímatele.

- 8.7. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí ke dni jeho zániku.
- 8.8. Výpověď vyžaduje písemnou formu a musí být doručena druhému účastníkovi. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhému účastníkovi.
- 8.9. 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.
- 8.10. 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.
- 8.11. 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.
- 8.12. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá.
- 8.13. 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 předmět nájmu 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.
- 8.14. 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 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. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma účastníky a účinnosti uveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.
- 9.3. Tuto smlouvu pronajímatel uveřejní v registru smluv, což oba účastníci berou na vědomí. Pronajímatel se zavazuje bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy k jejímu uveřejnění v registru smluv, a to včetně všech příloh nejpozději v den předcházející počátku trvání nájmu. Pronajímatel se zavazuje informovat nájemce bez zbytečného odkladu o uveřejnění této smlouvy v registru smluv, nejpozději však do 1 měsíce od uveřejnění.
- 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. Záměr k pronájmu předmětu nájmu dle této smlouvy byl zveřejněn od 4. 11. 2024 do 19. 11. 2024 na úřední desce pronajímatele v souladu s ust. § 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů. Obsah úřední desky byl ve stejnou dobu zveřejněn též způsobem umožňujícím dálkový přístup.
- 9.7. Tato smlouva je uzavřena ve třech vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a dvě vyhotovení pronajímatel.
- 9.8. Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady městské části Praha 14 č. /RMČ/2025 ze dne 12. 3. 2025.

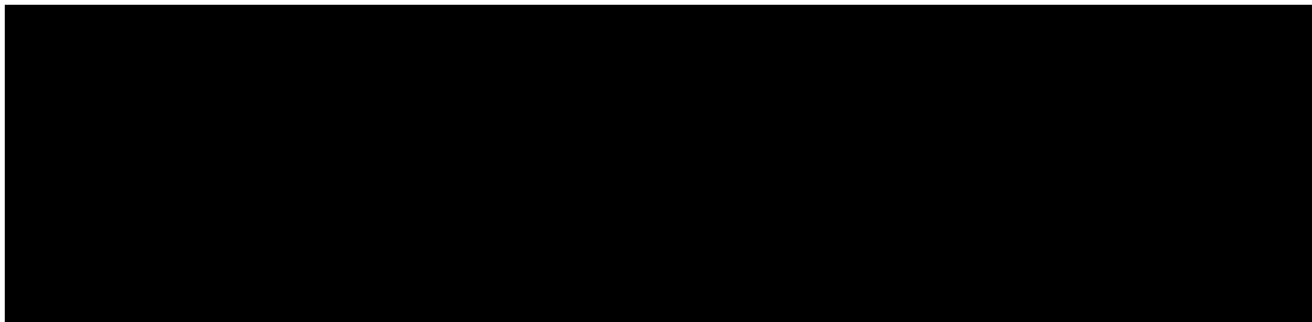
NÁSLEDUJE PODPISOVÁ STRÁNKA

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

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

**Pronajímatel:**

**Nájemce:**



Přílohy: č. 1 – pověření  
          č. 2 – záměr nájemce

