

Smlouva o podnájmu části nemovité věci

č. smlouvy MČ P9: 2024/OSM/0298/ONIO

Devátá rozvojová a.s.

IČO: 27944603, DIČ: CZ27944603

se sídlem Praha 9, Jablonecká 322/70, 190 00

vedená v OR u MS v Praze, sp. zn. B 12246

zastoupena: Ing. Tomášem Hromádkou, předsedou představenstva

(jako podpronajímatel; dále jen jako „**Pronajímatel**“)

a

lakodi s.r.o.

IČO: 09695982, se sídlem Jaurisova 515/4, 140 00 Praha 4

zapsána v OR u MS v Praze, sp. zn. C 340644

zastoupena Diana Hlodan, jednatelem

(jako podnájemce; dále jen jako „**Nájemce**“)

uzavírají v souladu s ust. § 2215 a ust. § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku („dále jen **OZ**“) tuto Smlouvu o podnájmu části nemovité věci (dále jen „**Smlouva**“):

Úvodní ujednání – účinnost Smlouvy

A. Pronajímatel je pachtýřem Předmětu nájmu dle této Smlouvy.

B. S ohledem na to, že Pronajímatel je pachtýřem, nikoliv vlastníkem Předmětu nájmu, je tato Smlouva smlouvou podnájemní ve smyslu ust. § 2215 OZ. Výrazů „nájem“, „nájemné“, „Pronajímatel“ a „Nájemce“ je v ní užíváno toliko pro jazykové zjednodušení. Smluvní strany berou na vědomí, že trvání podnájmu, tj. nájmu dle této Smlouvy, je podmíněno trváním užívacího práva Pronajímatele k Předmětu nájmu, tj. pachtu. V případě zániku pachtu zaniká i tato Smlouva.

I. Základní ujednání o nájmu

1.1. Pronajímatel dává nájemci k dočasnému užívání, tj. do nájmu níže vymezený Předmět nájmu, a to za níže ujednaným účelem, za níže ujednané nájemné a za níže uvedených podmínek:

Předmět nájmu

Nebytové prostory v INP budovy **č.p. 275**, bytový dům, která je součástí pozemku **parc. č. 496/13**, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaného v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, na listu vlastnictví č. 362 pro **k.ú. Střížkov**, obec Praha, hl. m. Praha, přičemž přesné prostorové vymezení pronajímaných prostor je specifikováno v nedílné příloze č. 1 této Smlouvy.

Účel nájmu

Nebytové prostory k podnikatelské činnosti Nájemce.

Celková výše ročního nájemného včetně paušální částky na služby
816 000,- Kč/ bez DPH

Výše měsíčních plateb nájemného včetně paušální částky na služby
68 000,- Kč/ bez DPH

Pronajímatel s nájemcem se dohodly na stanovení měsíčních plateb takto:
nájemné činí 40 000,--Kč / bez DPH
paušální částka na služby 28 000,--Kč / bez DPH

Splatnost nájemného za nájemné a paušální částky na služby

15. den v měsíci, připsáním na bankovní účet Pronajímatele, vedený u České spořitelny, a.s.,
č.ú. 107292349/0800

Variabilní symbol

25007

Trvání nájmu

na dobu neurčitou s účinností od 1.4.2025

1.2. Nájemce Předmět nájmu dle odst. 1.1. do nájmu přijímá, zavazuje se hradit pronajímateli shora ujednané nájemné, uvedeným způsobem a v uvedené splatnosti, jakož i dodržovat veškeré další podmínky nájmu a povinnosti Nájemce vyplývající z této Smlouvy.

1.3. Tam, kde v této Smlouvě není uvedeno jinak, řídí se nájem příslušnými ustanoveními OZ o podnájmu.

II. Zvláštní ujednání

2.1. Neměnný účel nájmu

Nájemce není oprávněn Předmět nájmu užívat k jinému než ujednanému účelu, **nepřipouští se ani změna nepodstatná**. Nájemce je povinen obstarat si k dané činnosti veškerá potřebná povolení či oprávnění, jinak ji není oprávněn v Předmětu nájmu vykonávat. Neužíváním Předmětu nájmu z jakéhokoli důvod nejsou dotčeny povinnosti Nájemce plynoucí z této Smlouvy včetně placení nájemného a služeb. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu ani jeho část k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

2.2. Opravy a úpravy

Nájemce na své náklady provádí **běžnou údržbu a drobné opravy** a udržuje Předmět nájmu ve stavu odpovídajícím ujednanému účelu. Jsou-li k naplňování účelu nájmu třeba úpravy Předmětu nájmu, provede je Nájemce na své náklady tak, aby Předmět nájmu při skončení nájmu uvedl do původního stavu. Je-li k naplňování účelu nájmu nutná rekolaudace Předmětu nájmu dle platných právních předpisů, provede ji Nájemce na své náklady a na svou odpovědnost; Pronajímatel mu k tomu poskytne nezbytnou součinnost, bude-li rekolaudace v souladu s ujednaným účelem nájmu dle této Smlouvy. Nájemce není oprávněn provádět úpravy vyžadující rozhodnutí, povolení, souhlas, stanovisko či ohlášení správního orgánu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Není-li mezi stranami písemně ujednáno jinak, Nájemce nemá během nájmu ani po jeho skončení právo na žádné plnění od Pronajímatele v souvislosti se zhodnocením Předmětu nájmu. Nájemce je povinen stav Předmětu nájmu pravidelně kontrolovat, veškeré podstatné závady Pronajímateli bezodkladně oznámit a na vlastní náklady provádět veškeré revize všech technických zařízení dle platných předpisů.

2.3. Správce předmětu nájmu

Ve všech věcech, vyplývajících z této Smlouvy, je oprávněn za Pronajímatele jednat jím pověřený správce, pokud jeho identitu Pronajímatel Nájemci písemně oznámí. Správce je vůči Nájemci oprávněn jednat ve všech záležitostech dle této Smlouvy.

2.4. Úhrada za služby a zajištění služeb

Úhrada za služby a zajištění služeb především elektřina, vodné a stočné, teplo, ohřev vody spojené s užíváním prostor jsou sjednány paušální částkou uvedenou v odst. 1.1. této Smlouvy a nebudou Pronajímatelem vyúčtovávány. Náklady na odvoz odpadu si nájemce bude zajišťovat na své náklady.

2.5. DPH

Nájemné a paušální úhrada za služby vymezeném dle přílohy č. 1 této smlouvy podléhá DPH a pronajímatel s nájemcem se dohodli, že k výši nájemnému bude připočtena a účtována příslušná sazba DPH dle ZDPH. Nájemce dle registru je plátcem DPH

2.6. Fakturace

Z účetních důvodů vystaví Pronajímatel Nájemci nejpozději 14 dnů před splatností nájemného dle odst. 1.1. fakturu na nájemné. Faktura bude mít veškeré náležitosti daňového dokladu. Smluvní strany berou na vědomí, že právním titulem k placení nájemného je tato Smlouva, nikoliv vystavená faktura. Datem DUZP bude prvním vždy první den příslušného měsíce.

2.7. Zvyšování nájemného a paušální částky na služby o inflaci

Pronajímatel je oprávněn výši nájemného a paušální částku na služby dle odst. 1.1. jednostranně zvyšovat písemným sdělením Nájemci, a to o míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců, dle zveřejněných údajů Českého statistického úřadu, a to počínaje **následujícím kalendářním rokem** ode dne počátku nájmu. Protože jsou údaje uveřejňovány se zpožděním, Pronajímatel zvýšení nájemného a paušální částky na služby pro daný kalendářní rok vypočítá až po jejich uveřejnění a následně vyfakturuje Nájemci dosud neuhrazený rozdíl mezi původním nájemným a paušální částky na služby a takto zvýšeným nájemným a paušální částkou na služby od počátku daného kalendářního roku. Nájemce rozdíl uhradí ve lhůtě splatnosti nejbližšího měsíčního nájemného a paušální částky na služby. Pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranně zvýšit stanovenou paušální částku na služby při zvýšení cen za služby od svých dodavatelů nad rámec stanové míry inflace.

2.8. Smluvní pokuta za opožděnou platbu a jiné smluvní pokuty

Opozdí-li se nájemce s jakoukoliv platbou dle této Smlouvy, má Pronajímatel právo na zaplacení smluvní pokuty **ve výši 0,1 % z dlužné částky** za každý započatý den prodlení. Má-li Nájemce vůči Pronajímateli více dluhů, Pronajímatel volí pořadí zápočtu.

V případě nedodržování pořádku v podobě jakékoliv znečišťování, odhazování odpadků, odkládání nepotřebných věcí v účelu a kolem předmětu nájmu, nepřiměřeného hluku zejména v nočních hodinách od 22:00hod do 6:00hod má Pronajímatel na základě jím zaslané výzvy právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 1 000,--Kč za každý započatý den, a to do doby, než dojde k nápravě ze strany Nájemce.

2.9. Jistota

Nejpozději ke dni počátku nájmu této Smlouvy složí Nájemce na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy jistotu na zajištění případné pohledávky Pronajímatele na

nájemném, úhradě služeb, jiných plnění spojených s nájmem či náhradě škody, bezdůvodném obohacení nebo smluvní pokutě dle této Smlouvy, a to **ve výši 30.000,-- Kč**. Pronajímatel je oprávněn použít jistotu či její část i bez souhlasu Nájemce na veškeré účely uvedené ve větě první, dostane-li se Nájemce do prodlení. Pronajímatel je oprávněn zvolit pořadí pohledávek, proti kterým jistotu započítá. V případě užití jistoty Pronajímatelem je Nájemce povinen ji do 15 dnů na jeho výzvu doplnit do původní výše. Jistota či její nevyužitá část je vratná do 30 dnů od skončení nájmu. Smluvní strany si ujednávají, že jistota bude vrácena bez úroků.

2.10. Bezpečnost, odpovědnost a pojištění

Nájemce odpovídá Pronajímateli za to, že bude při užívání Předmětu nájmu dodržovat veškeré platné právní předpisy a jiné normy, upravující bezpečnost osob a majetku, protipožární ochranu, bezpečnost práce, ochranu životního prostředí či užívání kanalizace. Nájemce je povinen dodržovat předpisy o nočním klidu, neobtěžovat jiné uživatele nemovité věci či okolí hlukem a dodržovat domovní řád, pokud v nemovité věci platí. Nájemce plně odpovídá za škodu způsobenou na Předmětu nájmu či nemovité věci, v níž je vymezen, Nájemcem, jeho zaměstnanci, klienty či jinými osobami, kterým umožní na Předmět nájmu přístup, jakož i za škodu způsobenou těmito osobám. Pronajímatel nenese odpovědnost za škodu způsobenou na Předmětu nájmu během nájmu kterékoliv třetí osobě. Nájemce se zavazuje mít na náhradu škody dle tohoto odstavce uzavřeno přiměřené pojištění po celou dobu trvání nájmu. Nájemce je povinen podrobit se kontrolám Pronajímatele, zda dodržuje kteroukoliv povinnost z této Smlouvy či platných předpisů, oznámeným 3 pracovní dny předem, v případě ohrožení osob či majetku i bez předchozího oznámení. Smluvní strany si zároveň výslovně ujednávají, že Nájemce je povinen postupem dle předchozí věty Pronajímateli umožnit nezbytný přístup do Předmětu nájmu v případě oprav, úprav či jiných stavebních nebo montážních prací anebo oprav, úprav či výměn zařízení v nemovité věci, v níž je Předmět nájmu vymezen.

2.11. Ukončení nájmu

Nájem je možno vypovědět výpovědí danou kteroukoliv smluvní stranou i bez udání důvodu v jednoměsíční výpovědní době. Důvod není nutno ve výpovědi uvádět. V případě, že Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou, zejména porušuje účel nájmu dle odst. 1.1., je v prodlení delším než 30 dnů s placením nájemného dle splatnosti ujednané v odst. 1.1. či jiným plněním spojeným s nájmem, bude docházet k rušení nočního klidu, poskytuje Předmět nájmu k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele anebo ztratí oprávnění k činnosti, která je předmětem nájmu, činí výpovědní doba pro výpověď danou Pronajímatelem 1 měsíc. Stejně podmínky platí i pro případ, že Předmět nájmu či nemovitá věc, v níž je vymezen má být odstraněna či zásadně přestavěna, a dále pro případ, že Předmět nájmu přestane svým technickým stavem odpovídat ujednanému účelu nájmu. Smluvní strany si výslovně ujednávají, že nájem nepřechází na dědice ani na právní nástupce Nájemce. Tím není dotčeno ujednání odst. 2.14.

2.12. Vyklopení a vrázení předmětu nájmu

Po skončení nájmu z jakéhokoli důvodu Nájemce protokolárně předá Předmět nájmu Pronajímateli, a to vyklopený a ve stavu, v jakém jej na počátku nájmu převzal, s přihlednutím toliko k běžnému opotřebení. V opačném případě odpovídá Nájemce Pronajímateli za škodu. Za každý den prodlení s předáním Předmětu nájmu uhradí smluvní pokutu ve výši 500,- Kč. Smluvní pokutou není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody. Nejpozději ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen rovněž změnit své sídlo či místo podnikání, má-li je na adrese předmětu nájmu, tak, aby je na této adrese nadále neměl. V případě porušení této povinnosti má Pronajímatel nárok na smluvní pokutu dle věty třetí tohoto odstavce.

2.13. Vyloučení náhrady za převzetí podnikatelské základny

Smluvní strany si výslovně ujednávají, že po skončení nájmu z jakéhokoli důvodu není Nájemce oprávněn požadovat po Pronajímateli žádnou náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu ust. § 2315 OZ. Uvedené ustanovení se ze smluvního vztahu vylučuje.

2.14. Předchozí souhlas s převodem nájmu

Jakýkoliv převod nájmu Nájemcem je podmíněn předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, a to i při převodu podnikatelské činnosti. Po převodu či pachtu obchodního závodu je Pronajímatel oprávněn nájem vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou.

III. Prohlášení nájemce

3.1. Předmět nájmu vyhovuje účelu

Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu důkladně a s odbornou péčí prohlédl, že je plně způsobilý k plnění účelu nájmu dle této Smlouvy, nemá žádné faktické vady, které by ztěžovaly naplňování účelu a Nájemce nevyžaduje po Pronajímateli žádné další informace. Nájemce prohlašuje, že si je vědom toho, že nemovitá věc, v níž je vymezen Předmět nájmu, je ve zhoršeném technickém stavu a že není v aktuálních možnostech Pronajímatele její rekonstrukce; její stav je Nájemci znám a v souvislosti s ním nevyžaduje po Pronajímateli žádnou slevu na nájemném ani jiné plnění.

3.2. Publicita smlouvy

Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel uveřejní tuto Smlouvu v registru smluv dle zákona o registru smluv. Nájemce výslovně prohlašuje, že je s takovým uveřejněním srozuměn a že žádná část této Smlouvy nepodléhá obchodnímu ani jinému tajemství. V případě, že uveřejněním Smlouvy v registru smluv podmiňuje zákon její platnost, nabude Smlouva účinnosti nejdříve dnem uveřejnění. Uveřejnění se zavazuje v takovém případě zajistit Pronajímatel.

IV. Závěrečná ujednání

4.1. Pro vyloučení pochybností si smluvní strany ujednávají, že tato Smlouva není smlouvou formulářovou ani uzavíranou adhezním způsobem (ust. § 1798 OZ) a všechny smluvní strany měly příležitost její obsah ovlivnit. Smlouva je výrazem svobodné vůle obou smluvních stran.

4.2. Ze smluvního vztahu dle této Smlouvy se vylučují veškerá ustanovení OZ, která jsou nesouladná s ujednáními této Smlouvy. Dále se vylučuje ustanovení § 1971, 1972, 2208, 2210 odst. 3, 2219 odst. 2, 2223 a 2233 odst. 2 OZ.

4.3. Při doručování mezi smluvními stranami platí, že zásilka je doručena nejpozději 10. den ode dne, kdy je připravena k vyzvednutí u provozovatele poštovních služeb, a to bez ohledu na to, zda se s ní druhá smluvní strana pokusila seznámit.

4.4. Veškeré podmínky nájmu jsou ujednány v této Smlouvě a OZ, na právní vztahy ze Smlouvy se nepoužijí žádná jiná ujednání či zvyklosti mezi smluvními stranami. Smlouvu je možno měnit výhradně formou písemných dodatků podepsaných Nájemcem i Pronajímatelem.

4.5. Tato Smlouva je uzavírána ve 3 originálních stejnopisech, z nichž 2 obdrží Pronajímatel a 1 Nájemce.

Příloha: 1) Prostorová specifikace Předmětu nájmu

NÁJEMCE

V Praze dne 1. dubna 2025



Lakodi s.r.o.

Diana Hlodan, jednatel

PRONAJÍMATEL

V Praze dne 1. dubna 2025



Devátá rozvojová a.s.

Ing. Tomáš Hromádka,
předseda představenstva