




## **Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání**

uzavřená dle ustanovení § 2302 a souvisejících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „občanský zákoník“)

### **Článek I. Smluvní strany**

**Pronajímatel:** **městská část Praha 12**  
zastoupená: **Mgr. Janem Adamcem**, starostou  
sídlem: Písková 830/25, 143 00 Praha 4 – Modřany  
IČO: 00231151  
DIČ: CZ00231151  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
číslo účtu:   
VS pro platbu jistoty: 0121000255  
VS pro platby nájemného: 0221000255  
číslo účtu pro platby služeb:   
VS: pro platby služeb: 0321000255  
(dále jen „**pronajímatel**“)  
na straně jedné

a

**Nájemce:** **Mgr. Jitka Nejedlá**  
sídlem: Zárubova 491/20, 142 00 Praha 4 - Kamýk  
IČO: 08173095  
bankovní spojení: Raiffeisenbank, a.s.  
č. ú.:   
(dále jen „**nájemce**“)  
na straně druhé

### **Článek II. Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, a obecně závazné vyhlášky hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, oboje ve znění pozdějších předpisů, oprávněn nakládat s předmětem nájmu uvedeným v čl. III. odst. 1. této smlouvy jako vlastník.
2. Pronajímatel zveřejnil v souladu s ustanovením § 36 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, záměr pronájmu prostoru sloužícího podnikání uvedeného v čl. III. odst. 1 této smlouvy na úřední desce ve dnech 29.5.2019 až 14.6.2019.

### **Článek III. Předmět nájmu**

1. Předmětem nájmu je prostor sloužící podnikání, který se nachází v 1. NP budovy č. p. 1740 (v členění: místnost č. 1 (třída), místnost č. 2 (kabinet), 2x WC a společná přístupová chodba), o celkové výměře 62 m<sup>2</sup>. Budova č. p. 1740 je součástí pozemku p. č. 1653/5 (zastavěná plocha a nádvoří) v k. ú. Modřany (dále jen „předmět nájmu“).
2. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu a nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné uvedené v čl. VI. této smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s faktickým a právním stavem předmětu nájmu a že tento při uzavření smlouvy odpovídá účelu uvedenému v této smlouvě.

### **Článek IV. Účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem provozování Ateliéru kresby a malby, činnosti a pořádání akcí souvisejících s uměleckým vzděláváním mládeže.
2. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude užívat jen k účelům dle odstavce 1. tohoto článku.
3. Jiné činnosti je nájemce oprávněn v předmětu nájmu provozovat pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

### **Článek V. Doba nájmu, výpověď smlouvy a skončení nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, **počínaje dnem 1.8.2019.**
2. Nájem zanikne písemnou dohodou smluvních stran, písemnou výpovědí, jakož i z jiných důvodů zániku závazku, uvedených v příslušných ustanoveních občanského zákoníku. Smluvní strany mohou vypovědět tuto smlouvu v šestiměsíční výpovědní době bez udání důvodu. Tímto je vyloučen § 2312 občanského zákoníku.
3. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět tuto smlouvu písemně v jednoměsíční výpovědní době, dojde-li ze strany nájemce k porušení jeho povinností vůči pronajímateli, a to zejména tím, že:
  - přestože jej pronajímatel písemně vyzval k nápravě, je nájemce po dobu delší než 30 dnů v prodlení s placením nájemného,
  - přestože jej pronajímatel písemně vyzval k nápravě, nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s dohodnutým účelem,
  - nájemce podnájímá předmět nájmu nebo jeho část bez písemného souhlasu pronajímatele.
4. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď písemně doručena druhé smluvní straně.
5. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu pronajímatele nebo nájemce uvedenou v záhlaví smlouvy. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně údajů nájemce zapsaných v obchodním rejstříku, je povinen toto ihned, tj. nejpozději do 5 dnů, písemně oznámit pronajímateli.

## Článek VI. Nájemné

1. Roční nájemné činí **36.720 Kč** (slovy: třicetšesttisícsetdvacetkorun českých).
2. Pololetní nájemné činí **18.360 Kč** (slovy: osmnácttisícťřistašedesátkorun českých).
3. Nájem je podle ustanovení § 56a odst. 1 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozen od DPH.
4. **Nájemné bude hrazeno v pravidelných pololetních splátkách dle bodu 2. tohoto článku splatných předem, vždy nejpozději do 10. dne prvního měsíce příslušného pololetí**, buď bankovním převodem na účet pronajímatele č. **9021-2000762389/0800** s uvedením variabilního symbolu „**0221000255**“ nebo v hotovosti do pokladny Úřadu městské části Praha 12, Písková 830/25, Praha 4 – Modřany. Nájemné se považuje za uhrazené dnem, kdy byla částka připsána na účet pronajímatele.
5. Nájemce před podpisem této smlouvy složí v souladu s ustanovením § 2254 občanského zákoníku peněžní jistotu ve výši tříměsíčního nájemného, tj. celkem **9.180 Kč** (slovy: devět tisícjednoosmdesátkorun českých) na účet pronajímatele č. **9021-2000762389/0800** s uvedením variabilního symbolu „**0121000255**“. Uhrazení peněžní jistoty doloží nájemce příslušným pokladním dokladem. Peněžní jistota slouží jako záruka za splnění povinností nájemce vyplývajících z nájemního vztahu. Pokud nebude peněžní jistota použita k výše uvedeným účelům, bude nájemci vrácena do 10 pracovních dnů ode dne protokolárního předání předmětu nájmu pronajímateli. Smluvní strany sjednávají, že peněžní jistota nebude v souladu s ustanovením § 2254 občanského zákoníku úročena.
6. V případě, že se nájemce dostane do prodlení s plněním peněžitého závazku či jeho části, je povinen uhradit pronajímateli z dlužné částky úroky z prodlení ve smyslu nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky.
7. Pronajímatel je oprávněn jednostranně výměrem upravit výši nájemného, o částku odpovídající roční míře inflace stanovené Českým statistickým úřadem za předcházející rok. Tato úprava výše nájemného se provádí automaticky bez potřeby vyhotovení písemného dodatku k této smlouvě. Pronajímatel o této úpravě písemně uvědomí nájemce.

## Článek VII.

### Služby související s nájemním vztahem a jejich úhrada

1. Odvoz odpadků je nájemce povinen si zajistit samostatnou smlouvou s příslušným dodavatelem této služby.
2. Zřízení telekomunikačních služeb je na vůli nájemce a na jeho náklady.
3. Na dodávky elektrické energie, plynu, vodného a stočného a odvod srážkových vod bude nájemce pronajímateli podle přílohy č. 1/S, která je nedílnou součástí této smlouvy, hradit roční zálohu ve výši **28.560 Kč** (slovy: dvacetosmtisícpětšedesátkorun českých). Zálohy budou hrazeny v měsíčních splátkách ve výši **2.380 Kč** (slovy: dvatisícťřistaosmdesátkorun českých) **vždy do 10. dne příslušného měsíce** převodem přímo na účet pronajímatele č. **ú. 9021-2000762389/0800** s uvedením variabilního symbolu „**0321000255**“.
4. Zálohy jsou zúčtovatelné. Vyúčtování bude prováděno v souladu s termíny stanovenými pro vyúčtování jednotlivými dodavateli. Nájemce uhradí nedoplatek, nebo mu bude vrácen přeplatek těchto služeb do 14 dnů poté, co mu bude pronajímatelem předloženo vyúčtování v souladu s příslušnými účetními a daňovými předpisy.

5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši zúčtovatelných záloh na služby bez potřeby vyhotovení písemného dodatku k této smlouvě. Pronajímatel o této úpravě písemně uvědomí nájemce.

### **Článek VIII.**

#### **Práva a povinnosti stran**

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv po celou dobu nájemního vztahu tak, aby bylo možné dosáhnout účelu této smlouvy. Obsahem této povinnosti je zejména zajištění oprav a údržby předmětu nájmu, mimo běžné údržby a drobných oprav hrazených nájemcem. Tato povinnost se vztahuje též na revize a zkoušky zařízení a vyhotovení příslušných dokumentací dle platných předpisů, které se vztahují ke společným prostorám a předmětu nájmu jako celku.
2. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni, po předchozí písemné výzvě nájemci, vstoupit do předmětu nájmu za doprovodu nájemce nebo nájemcem pověřené osoby, za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, případných nutných oprav či provádění kontroly vodovodního a jiného podobného vedení. V případě nezbytné nutnosti (např. havárie, požár předmětu nájmu apod.) je ke vstupu pronajímatel oprávněn i v nepřítomnosti nájemce a bez jeho vědomí.
3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a v rozsahu a k účelu dle této smlouvy tak, aby nedocházelo k žádným škodám. V případě, že by nájemce škodu způsobil, je povinen jí bez zbytečného odkladu odstranit nebo uhradit pronajímateli.
4. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, protipožární (zejména zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně a vyhlášku č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, oba ve znění pozdějších předpisů), hygienické, ekologické a jiné předpisy, související s účelem nájmu, a nezasahovat do práv třetích osob.
5. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele postoupit práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy ani přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě.
6. Nájemce je povinen hradit veškerou běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu a náklady spojené s jejich obvyklým udržováním a řádným provozem předmětem nájmu včetně jejich úklidu. Smluvní strany se pro účely této smlouvy dohodly, že součástí ujednání této smlouvy je vymezení běžné údržby a drobných oprav definovaných dle ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
7. V období posledních tří měsíců trvání nájemního vztahu nebo běží-li výpovědní doba, je nájemce povinen umožnit prohlídku předmětu nájmu případným zájemcům o nový nájemní vztah, a to vždy za účasti pronajímatele nebo jeho zástupce.
8. Veškeré revize týkající se vybavení a zařízení předmětu nájmu (např. elektrických spotřebičů, hasících přístrojů) je povinen zajišťovat nájemce a následně je doložit pronajímateli, a to nejpozději do 30 dnů od jejich obdržení.
9. Smluvní strany jsou povinny vždy ke dni předání a převzetí předmětu nájmu sepsat předávací protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu a vybavení, údajů o stavu elektroměru, plynoměru vodoměru, apod.

## **Článek IX. Stavební a jiné úpravy**

1. Jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru může nájemce provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, pevné instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a jiného vedení. V těchto případech je též na nájemci povinnost zajištění údržby těchto zařízení, a to včetně prohlídek, revizí a zkoušek zařízení a vyhotovení dokumentací vyplývajících z platných předpisů. Příslušnou dokumentaci předá nájemce pronajímateli.
2. Smluvními stranami bylo sjednáno, že nájemci po skončení nájmu nenáleží nárok na poskytnutí jakékoliv náhrady za finanční prostředky vložené do realizace jakýchkoliv změn předmětu nájmu, tedy ani nárok na úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu.
3. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce na předmětu nájmu umístil panel s firemním označením, jehož rozměry, provedení a umístění budou předem projednány s pronajímatelem. Úhrada za umístění je obsažena v nájemném.
4. Nájemce je povinen při skončení nájemního vztahu, tj. poslední den sjednané doby nájmu nebo den uvedený ve výpovědi nebo dohodě, odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán s přihlédnutím k běžnému opotřebení a změnám a úpravám, které za trvání nájmu nájemce provedl se souhlasem pronajímatele, nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak. Pronajímatel je oprávněn žádat náhradu ve výši sjednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu prokazatelně odevzdá.

## **Článek X. Smluvní pokuty**

1. Za užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu dle článku IV. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit jednorázovou smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých).
2. Za nedodržení každé jednotlivé povinnosti nájemce stanovené v čl. V. odst. 5, čl. VIII. odst. 4, 5, 8, čl. IX. odst. 5 a čl. XI. odst. 4 je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 500 Kč (slovy: pět set korun českých) za každý den, v němž bude toto porušení povinnosti trvat.
3. Smluvní pokuty jsou splatné do 10 dnů od doručení písemného oznámení nájemci o uplatnění práva na zaplacení smluvní pokuty druhé smluvní straně a jejich uhrazením není dotčeno právo na náhradu škody ve výši, v jaké převyšuje smluvní pokutu.

## **Článek XI. Pojištění**

1. Pronajímatel deklaruje, že objekt, ve kterém se nachází předmět nájmu, je při uzavření této smlouvy pojištěn u pojišťovny Kooperativa a. s., Vienna Insurance Group.
2. Nájemce je povinen sjednat a udržovat v účinnosti po celou dobu nájmu pojistnou smlouvu, jejímž předmětem bude pojištění obecné odpovědnosti nájemce – podnikatele nebo právnické osoby za škodu způsobenou třetí osobě s pojistným krytím ve výši odpovídající škodě, kterou nájemce může vzhledem ke všem okolnostem a zejména druhu činnosti provozované v předmětu nájmu způsobit. Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen předložit pronajímateli do 5 dnů potvrzení o existenci takového pojištění.

## Článek XII. Závěrečná ustanovení

1. Pokud není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy vyplývající z této smlouvy občanským zákoníkem a platnými právními předpisy souvisejícími.
2. Smluvní strany se dohodly, že veškeré případné spory, vzniklé mezi nimi z právních vztahů založených touto smlouvou nebo v souvislosti s ní, včetně sporů o platnost, výklad, realizaci či zánik této smlouvy, předloží k rozhodnutí do jednoinstančního rozhodčího řízení v souladu se zákonem č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů, s vyloučením obecných soudů (viz příloha č. 1 této smlouvy).
3. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran formou písemných číslovaných dodatků k této smlouvě, podepsaných oběma smluvními stranami nebo formou písemných oznámení pronajímatele nájemci týkajících se výše nájemného dle čl. VI. odst. 7 a výše záloh na dodávky energií dle čl. VII. odst. 5 této smlouvy.
4. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné nebo nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich částí.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma účastníky a účinnosti dnem 1.8.2019, ne však dříve než zveřejněním v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. Zveřejnění zajistí pronajímatel.
6. Smlouva se vyhotovuje ve **čtyřech** stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jeden a pronajímatel tři stejnopisy.
7. Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

**Přílohy:**        č. 1/S - Platby za služby - energie  
                      č. 2 - Rozhodčí doložka

**V Praze dne:**

**V Praze dne:**

**Za pronajímatele:**

**Za nájemce:**


.....  
**Mgr. Jan Adamec**  
starosta

.....  
**Mgr. Jitka Nejedlá**

čj.S 19 - Na Cikorce

**Příloha č. 1/S k nájemní smlouvě ze dne .....**

**Platby za služby – energie**

**Pronajímatel:** městská část Praha 12  
**Místo předání služeb:** Na Cikorce 1740  
**Kontaktní adresa:** Mgr. Jitka Nejedlá  
Zárubova 491/20, 142 00 Praha 4 - Kamýk  
IČO: 08173095, VS: 0321000255, č.ú. 

**TEPLO a TUV**

**Viz plyn**

**VODA /vodné a stočné/**

**Záloha..... 2 160,- Kč/rok**

**ELEKTRICKÁ ENERGIE**

**Záloha..... 6 000,- Kč/rok**

**PLYN**

Plocha pronájmu ..... 62 m<sup>2</sup>  
z celkové spotřeby objektu ..... 54%

**SRÁŽKOVÉ VODY**

Nájemce se podílí **54 %** z celkového množství srážkových vod odváděných veřejnou kanalizací z objektu. Skutečné náklady budou vyúčtovány v rámci služeb 1x ročně.

**Záloha ..... není**

## REKAPITULACE

Teplo a TUV .....	----
Voda .....	2.160,-
El. energie .....	6.000,-
Plyn .....	20.400,-
Srážkové vody .....	----
Ostatní nutné náklady za energie .....	----
<u>Ostatní nutné náklady na objekt .....</u>	<u>----</u>

**CELKEM .....** **28.560,- Kč/rok**

**Celkem za měsíc .....** **2.380,- Kč**

Vyúčtování spotřeby energií a ostatních nutných nákladů na objekt je ve smlouvě řešeno vždy přílohou, která tvoří nedílnou součást nájemní smlouvy. Výše záloh bude upravována v závislosti na změnách cen energií a na základě dalších změn, které mají vliv na výši spotřeb. Nájemce má povinnost každou změnu hlásit do **1 měsíce** od uskutečnění změny na energetiku odboru správy úřadu Úřadu městské části v Praze 12.

**Platba je účtována bez daně, protože plátce obdrženu částku použije na úhradu výdajů, u kterých neuplatňuje nárok na odpočet daně.**



## **Příloha č. 2**

### **Rozhodčí doložka**

Smluvní strany se dohodly, že veškeré případné spory, vzniklé mezi nimi z právních vztahů založených touto smlouvou nebo v souvislosti s ní, včetně sporů o platnost, výklad, realizaci či zánik této smlouvy, předloží k rozhodnutí do jednoinstančního rozhodčího řízení v souladu se zákonem č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů, s vyloučením obecných soudů. Spory budou rozhodovány jediným rozhodcem ad hoc, kterým bude Mgr. Michal Poupě, advokát Advokátní kanceláře Poupětová Poupě s.r.o., se sídlem v Praze 1, Štěpánská 27, osvědčení ČAK č. 4234. Rozhodčí řízení bude zahájeno žalobou, kterou podá kterákoliv strana sporu k rukám rozhodce na adresu pro doručování rozhodci, a to: Mgr. Michal Poupě, advokát, Štěpánská 27, 110 00, Praha 1. Rozhodčí poplatek ve výši 3% z žalované částky, minimálně však 10.000,- Kč, je splatný okamžikem nabytí právní moci rozhodčího nálezu vydaného ve věci a hradí jej ta strana sporu, která v rozhodčím řízení nebyla z větší části úspěšná. Rozhodčí poplatek je splatný převodem na účet rozhodce pod variabilním symbolem, který určí rozhodce v rozhodčím nálezu; rozhodčí poplatek lze uhradit i v hotovosti. Řízení bude provedeno podle právního řádu České republiky a bude se konat na základě písemných podkladů bez ústního jednání, pokud jej rozhodce neshledá nutným. Účastníci jsou povinni k prokázání svých tvrzení označit důkazy. O zahájení rozhodčího řízení vyrozumí rozhodce stranu žalovanou a spolu se stejnopisem žaloby jej vyzve, aby se ve lhůtě 10 (deseti) dnů k žalobě vyjádřila a předložila důkazy na podporu svých tvrzení s tím, že pokud se k žalobě ve stanovené lhůtě nevyjádří, bude skutečnosti v žalobě označené považovat rozhodce za nesporné. V rozhodčím řízení se písemnosti doručují stranám poštou, případně osobně, a to do vlastních rukou na adresu uvedenou v hlavní smlouvě, nesdělí-li strany písemně jinou doručovací adresu. Pokud je zásilka u pošty uložena, toto je adresátovi oznámeno a ten si jí v úložní době nevyzvedne, považuje se zásilka za doručenou 10. (desátým) dnem od uložení. Za doručenou zásilku se považuje i odmítnutí písemnosti adresátem nebo její nepřevzetí a vrácení zpět odesílateli. Účinek doručování nastává vrácením zásilky. Pravidla pro doručování písemností v rozhodčím řízení se přiměřeně řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů. Rozhodčí řízení končí vydáním rozhodčího nálezu nebo usnesením v těch případech, kdy se nevydává rozhodčí náleze. Smluvní strany se rozhodnutí vydanému v tomto rozhodčím řízení podřídí s tím, že bude pro ně konečné a závazné. Rozhodčí řízení bude probíhat s přiměřeným použitím zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád. O náhradě nákladů právního zastoupení účastníků bude rozhodnuto na základě výsledku ve věci dle vyhlášky Ministerstva spravedlnosti ČR č. 484/2000 Sb., v platném znění a č. 177/1996 Sb., v platném znění. Sjednáním této rozhodčí doložky není dotčeno právo stran podat žalobu u obecného soudu.

**Mgr. Jan Adamec**  
starosta

**Ing. Vojtěch Kos, MBA**

## **1. místostarosta**