



# Smlouva o nájmu nemovité věci

čj.: 0132/2020/OSM/1070

(dále jen „smlouva“)

uzavřena dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), takto:

## 1. Smluvní strany

### 1.1 Městská část Praha 14

se sídlem: Bratří Venclíků 1073, 198 00 Praha 9,  
IČO: 00231312  
zastoupena: Mgr. Radkem Vondrou, starostou  
kontaktní osoba: Václav Havránek, vedoucí odboru správy majetku  
bankovní spojení: 9021-9800050998/6000, PPF banka, a. s., Praha 6

(dále jen „pronajímatel“)

a

### 1.2 Kateřina Metelková

se sídlem: [REDACTED]  
IČO: 67789731  
bankovní spojení: 2115669002/5500

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce dále společně též jako „smluvní strany“)

## 2. Preambule

- 2.1 Pronajímatel prohlašuje, že budova č. p. 790, objekt občanské vybavenosti, jež je součástí pozemku parc. č. 145/2, o výměře 271 m<sup>2</sup>, k. ú. Hostavice, obec Praha, zapsaného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu na listu vlastnictví č. 571, je vlastnictvím hlavního města Prahy a byla předána do svěřené správy nemovitostí pronajímatele. Na základě ustanovení § 17 Statutu hlavního města Prahy, zveřejněného obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, je pronajímatel oprávněn s tímto pozemkem nakládat, vykonávat všechna práva a povinnosti vlastníka a rozhodovat o všech majetkoprávních úkonech v plném rozsahu.

## 3. Předmět a účel nájmu

- 3.1 Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání pozemek parc. č. 145/2, k. ú. Hostavice, jehož součástí je budova č. p. 790 (ul. Pilská) o podlahové ploše 77,2 m<sup>2</sup>, včetně šaten, sprch a WC pro návštěvníky parku, s terasou o podlahové ploše 172,4 m<sup>2</sup>, včetně základního vestavěného vybavení a mobiliáře (mimo nádobí atp.) (dále jen „objekt“ či „předmět nájmu“), a to za účelem provozování kavárny včetně zajištění bezplatné půjčovny pomůcek a sportovních potřeb k provozu multifunkčního hřiště. Objekt je určen pro maximálně 30 osob (hostů).

- 3.2 Nájemce se zavazuje platit za užívání objektu níže sjednané nájemné, včetně souvisejících nákladů za vodné a stočné, a užívat objekt v souladu s právními předpisy a touto smlouvou.
- 3.3 Nájemce nemá právo v pronajatém objektu 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 objektu nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele.

#### **4. Doba trvání nájmu**

- 4.1 Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu na dobu neurčitou, počínaje dnem **1. 3. 2020.**
- 4.2 Pronajímatel se zavazuje předat předmět nájmu nájemci nejpozději do 1. 3. 2020. Spolu s předmětem nájmu předá pronajímatel nájemci vše, čeho je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu dle podmínek této smlouvy. O předání předmětu nájmu sepiší smluvní strany předávací protokol, který bude rovněž obsahovat seznam vybavení objektu.

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

- 5.1 Výše nájemného byla sjednána v pevné částce 2.000,- Kč (slovy: dva tisíce korun českých) za jeden měsíc nájmu. Nájemné je nájemce povinen platit za každý měsíc nejpozději do 5. dne daného měsíce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, variabilní symbol: 1070006144.
- 5.2 Nájemce hradí samostatně náklady za elektrickou energii, odvoz odpadu, případně další služby, které bude v rámci nájmu využívat, a to na základě smluvního vztahu mezi nájemcem a distributorem (poskytovatelem) služby.
- 5.3 Nebude-li mezi smluvními stranami písemně dohodnuto jinak, budou náklady za vodné a stočné hrazeny na základě přefakturace pronajímatelem nájemci.
- 5.4 Bude-li nájemce v prodlení s placením jakýchkoli plateb dle této smlouvy pronajímateli, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele domáhat se náhrady škody.

#### **6. Práva a povinnosti smluvních stran**

- 6.1 Pronajímatel je povinen:
- 6.1.1 přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému účelu,
  - 6.1.2 udržovat předmět nájmu ve stavu, aby mohl sloužit účelu, pro který byl pronajat,
  - 6.1.3 zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu,
  - 6.1.4 sjednat k předmětu nájmu pojištění.
- 6.2 Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření smlouvy smluvní strany věděly a které nebrání užívání objektu. Pronajímatel dále neodpovídá nájemci za škodu, způsobenou třetími osobami (např. přerušení dodávky elektřiny či vody jejich dodavateli) a vyšší mocí.
- 6.3 Nájemce je povinen:
- 6.3.1 užívat předmět nájmu jako řádný hospodář ke sjednanému účelu a v rámci tohoto zajistit minimální otevírací dobu kavárny v období:
    - jaro / léto: po – pá 12:00 – 19:00 hod., so – ne 14:00 – 19:00 hod.,



- podzim / zima: po – ne 12:00 – 17:00 hod.
- 6.3.2 v rámci gastroprovozu kavárny zajistit prodej kávy a jiného běžného kavárenského sortimentu (čaj, čokoláda, limonády bez chemických přísad, domácí zákusky v bio kvalitě i bezlepkové formě, koláče, dorty, toasty, bagety, croissanty, též vlastní výroby nebo od lokálních dodavatelů),
- 6.3.3 zajistit v rámci provozu kavárny provoz bezplatné půjčovny sportovních potřeb a pomůcek k využití na multifunkčním hřišti o rozloze 15 x 24 m s povrchem z EPDM, s oplocením a osvětlením, které se nachází nedaleko objektu,
- 6.3.4 bezplatně umožnit pro potřeby pronajímatele pořádání akcí typu lokální fórum, veřejné projednání, sportovní nebo kulturní akce, a to v rozsahu max. 5 akcí za rok, uspořádat v objektu min. 4 akce ročně, a to sportovní turnaje různých skupin obyvatel MČ Praha 14, akce „pálení čarodějnic“, dětský den, Halloween, Mikulášská,
- 6.3.5 umožnit pronajímateli bezúplatné využití předmětu nájmu včetně jeho zařízení a sociálního zázemí pro účel konání voleb a referend a to ve všech termínech konání voleb a referend s uzavřením provozovny. Vždy od pátku od 8:00 hod. do neděle do 8:00 hod.,
- 6.3.6 zajistit nabídku rodinných oslav, firemních večírků nebo seminářů (např. v sociálně-zdravotní oblasti),
- 6.3.7 pořádat akce pro seniory – pravidelná setkání nad historickými fotografiemi okolí, workshopy na cvičení paměti nebo ruční práce,
- 6.3.8 půjčovat hostům kavárny piknikové koše
- 6.3.9 zajistit, po dohodě s odpovědným pracovníkem či dodavatelem, zamykání a odemykání parku, s ohledem na stanovenou provozní dobu parku,
- 6.3.10 platit nájemné dle této smlouvy,
- 6.3.11 hradit veškeré poplatky související s provozem objektu,
- 6.3.12 provádět běžnou údržbu objektu a jeho úklid (včetně šaten, sprch a WC určených pro návštěvníky parku),
- 6.3.13 provádět drobné opravy objektu; za drobné opravy se považují zejména:
- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
  - opravy jednotlivých částí oken, výloh a dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování, klik,
  - výměny vypínačů, zásuvek, jističů, osvětlovacích těles,
  - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, mísících baterií, sprchy, pisoáru, umyvadel, výlevky, WC, dřezů, vybavení kuchyně, vzduchotechniky apod.,
  - výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích bodech,
- 6.3.14 oznámit pronajímateli, že objekt má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí, nebo kdy ji při pečlivém užívání objektu zjistit mohl,
- 6.3.15 ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu objektu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání objektu,
- 6.3.16 umožnit pronajímateli prohlídku objektu, oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, jakož i přístup za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby

objektu. 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 přiměřenou slevu z nájemného,

- 6.3.17 uzavřít pojistnou smlouvu o pojištění odpovědnosti za škodu,
  - 6.3.18 dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování objektu a hradit případné sankce udělené příslušnými orgány veřejné moci,
  - 6.3.19 pravidelně zajišťovat veškeré potřebné revize související s provozem objektu.
- 6.4 Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
- 6.5 Nájemce je oprávněn:
- 6.5.6 oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může objekt užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo 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,
  - 6.5.7 trvá-li oprava objektu vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání objektu nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu,
  - 6.5.8 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,
  - 6.5.9 provést úpravu objektu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud dojde úpravou objektu k jeho zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu jen v případě, že tak bylo mezi smluvními stranami písemně dohodnuto, podle míry zhodnocení, nikoli podle hodnoty investice. Provede-li nájemce úpravu objektu bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen objekt uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele objekt do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby, a požadovat veškeré náklady na uvedení objektu do původního stavu.

## 7. Podnájem

- 7.1 Nájemce je oprávněn zříditi třetí osobě k objektu 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 zříditi třetí osobě jen na dobu nájmu objektu.
- 7.2 Umožní-li nájemce užívat objekt třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby objekt užíval sám.



## 8. Skončení nájmu

- 8.1 Při odevzdání předmětu nájmu je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do něj vložil nebo na něj vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata předmětu nájmu nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jeho užívání.
- 8.2 Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
- 8.3 Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 8.4 Obě smluvní strany jsou oprávněny ukončit nájem jednostrannou výpovědí, a to i bez uvedení důvodu. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí být doručena druhé smluvní straně. Tříměsíční výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď byla doručena druhé smluvní straně.
- 8.5 Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, je-li předán pronajímateli ve stavu dle této smlouvy, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.
- 8.6 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.
- 8.7 Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
- 8.8 Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se provedenými změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Nájemce se tuto náhradu zavazuje uhradit.
- 8.9 Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
- 8.10 Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a odpovídajících nákladů za vodné a stočné, 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 500,- Kč (slovy: pět set korun českých) za každý den prodlení s vyklizením předmětu nájmu.
- 8.11 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. Výpověď nájmu pronajímatelem bez výpovědní doby

- 9.1 Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu předmět nájmu odevzdal, pokud nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, tedy zejména:

- 9.1.1 nezaplatil-li nájemné a náklady za vodné a stočné za dobu alespoň tří měsíců,
  - 9.1.2 poškozuje-li předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem,
  - 9.1.3 způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli,
  - 9.1.4 je tak ujednáno v této smlouvě.
- 9.2 Neuvede-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, je tato výpověď považována za výpověď dle čl. 8. odst. 8.4 této smlouvy.

## 10. Převod nájmu

- 10.1 Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem své činnosti, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je povinen uvést předmět nájmu do původního stavu.
- 10.2 Pokud pronajímatel pověří správou předmětu nájmu obchodní společnost Správa majetku Praha 14, a.s., se sídlem Metujská 907, 198 00 Praha 9, IČO: 25622684, na základě mezi nimi uzavřené smlouvy, do postavení pronajímatele vstoupí v zastoupení městské části Praha 14 tato společnost. S touto skutečností nájemce výslovně souhlasí a není o ní třeba mezi smluvními stranami uzavírat písemný dodatek k této smlouvě. Pronajímatel se zavazuje v tomto případě nájemce o této skutečnosti písemně informovat.

## 11. Závěrečná ustanovení

- 11.1 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv, v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění (dále jen „**registr smluv**“). Smluvní strany tímto berou na vědomí, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv. Uveřejnění zajistí pronajímatel.
- 11.2 Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí právním řádem České republiky, zejm. občanským zákoníkem.
- 11.3 Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
- 11.4 Případná neplatnost některého ustanovení této smlouvy nemá za následek neplatnost ostatních ustanovení. Pro případ, že se kterékoli ustanovení této smlouvy stane neúčinným nebo neplatným, se smluvní strany zavazují bez zbytečného odkladu nahradit takové ustanovení novým.
- 11.5 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu občanského zákoníku a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- 11.6 Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každý má stejnou platnost. Dva stejnopisy obdrží pronajímatel a jeden stejnopis nájemce.
- 11.7 Záměr pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městské části Praha 14 od 22. 10. 2019 do 22. 11. 2019.
- 11.8 Souhlas s uzavřením této smlouvy byl dán usnesením Rady městské části Praha 14 č. 87/RMČ/2020 ze dne 17. 2. 2020.



- 11.9 Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, a na důkaz toho připojují níže své podpisy.

**Pronajímatel:**

24. 02. 2020

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



Městská část Praha 14  
Mgr. Rašek Vondra, starosta



**Nájemce:**

V Praze dne 24. 2. 2020



Katerina Metelkova