



MHMPXPDDPO50

Stejnopis č. 1

## Smlouva o nájmu nebytových prostor č. NAN/35/04/008360/2019

kterou dne, měsíce a roku níže uvedeného uzavírají  
podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,  
(dále také jako „**nájemní smlouva**“ nebo „**smlouva**“)

### Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1  
zastoupené Ing. Janem Rakem, ředitelem odboru hospodaření s majetkem MHMP  
IČO: 00064581  
DIČ: CZ00064581  
(dále jen „pronajímatel“)  
na straně jedné

a

Viktor Kapličnyj

(dále jen „nájemce“)  
na straně druhé

(oba dále jen jako „smluvní strany“)

t a k t o:

### Nájemní smlouva

#### I.

#### Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem stavby – budovy č.p. 100, Zátopkova 2, Praha 6, která je součástí pozemku parc. č. 2463/1 a parc. č. 2442/22, a budovy č.p. 100, Vaníčkova 6, Praha 6, která je součástí pozemku parc. č. 2461 v k.ú. Břevnov, vše zapsáno na LV č. 1762, vedené u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, se sídlem v Praze. Vlastnické právo k tomuto pozemku, včetně budovy, nabyl pronajímatel na základě směnné smlouvy ze dne 5. 11. 2014.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání prostory:

| Označení místnosti       | Výměra | Účel využití      |
|--------------------------|--------|-------------------|
| Východní tribuna, č. 338 | 45,39  | kancelář a studio |

budovy východní tribuny, uvedené v odst. 1 tohoto článku, jak je vyznačeno na přiloženém situačním plánu budovy – viz příloha č. 1 této smlouvy (dále jen jako „**předmět nájmu**“).

3. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že předmět nájmu je kulturní památkou ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění. Stavebním úpravám a rekonstrukci musí předcházet stavebně historický průzkum, soupis dochovaných historických prvků s návrhem jejich budoucího umístění v objektu a v případě nutnosti provedení restaurátorských prací i restaurátorský průzkum a restaurátorský záměr. Nájemce se zavazuje provádět údržbu, opravu, rekonstrukci,

restaurování, nebo jinou úpravu kulturní památky nebo jejího prostředí tak, že je povinen opatřit si všechny podklady potřebné k provedení předmětné stavební úpravy.

4. Jakýkoliv zásah v nebo na předmětu nájmu je nutné předem písemně projednat s příslušnými orgány státní památkové péče.
5. Správcem budovy uvedené v odst. 1 tohoto článku je na základě smlouvy o správě nemovitostí, uzavřené mezi Hlavním městem Prahou a společností Liga-servis s.r.o., IČO: 496 19 594, se sídlem Jungmannova 23/11, 110 00 Praha 1 – Nové Město, tato společnost (dále jen „správce“).
6. Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci jsou uvedeny v příloze č. 2, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
7. Celková výměra předmětu nájmu činí **45,39 m<sup>2</sup>**.

## II.

### Účel nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2 této smlouvy za účelem **skladu**.

## III.

### Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou**.

## IV.

### Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2 této smlouvy za dohodnuté nájemné, které činí **23.966,- Kč** (slovy: dvacet tři tisíc devětset šedesát šest korun českých) za rok, tj. **528,- Kč/m<sup>2</sup>/rok**. Nájem je dle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, od daně osvobozen.
2. Nájemce se zavazuje platit nájemné pronajímateli v pravidelných měsíčních splátkách, tj. ve výši  $\frac{1}{12}$  ročního nájemného, vždy k 20. dni kalendářního měsíce, za něž je nájemné placeno, a to formou bezhotovostního převodu na účet pronajímatele vedený u PPF banky a.s., Evropská 2690/17, Praha 6, **č. ú. 329025-0005157998/6000**. Tento den je současně dnem uskutečnění plnění.
3. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je po dobu trvání nájmu dle této smlouvy oprávněn jednostranným výměrem zvýšit výši nájemného uvedeného v odst. 1 tohoto článku o částku odpovídající roční míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášené Českým statistickým úřadem. Výměr dle tohoto odstavce musí být doručen nájemci nejpozději do 30. 6. kalendářního roku. Navýšenou cenu nájemného je nájemce povinen uhradit pronajímateli zpětně od 1. 1. kalendářního roku, ve kterém mu byl výměr dle tohoto odstavce doručen, a to při první následující platbě nájemného dle odst. 2 tohoto článku po doručení výměru dle tohoto odstavce, ve kterém bude uvedena i konkrétní výše doplatku.
4. Za faktické užívání předmětu nájmu za období ode dne **1. 1. 2020 do 29.2.2020**, tedy za 2 měsíce zaplatí nájemce pronajímateli poměrnou náhradu a to 1.997 Kč/měsíc, tj. celkem **3.994 Kč**, jako vydání bezdůvodného obohacení ve smyslu § 2991 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „občanský zákoník“), splatnou do 31. 3. 2020 na účet pronajímatele uvedený v odst. 2 tohoto článku. Tyto dny jsou současně dnem uskutečnění plnění za dané období.

## V.

### Úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (zejm. vodné, stočné, dodávku tepla) uvedené ve výpočtovém listu zálohovou částkou. Výpočtový list se stane přílohou nájemní smlouvy. Částky uvedené ve výpočtovém listu jsou závazným podkladem pro úhradu služeb prostřednictvím správce.
2. Poplatky za služby podle výpočtového listu jsou splatné vždy společně s termínem platby nájemného. Vyúčtování zálohových plateb za služby provede správce dle „Pravidel o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytových a nebytových jednotek“ schválených usnesením Rady hl. m. Prahy č. 0962 ze dne 24. 6. 2003, ve znění případných pozdějších změn. Tato pravidla jsou k nahlédnutí u správce.
3. Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení zálohy uvedené ve výpočtovém listu, bude-li toto zvýšení ospravedlnitelné. Ospravedlnitelným zvýšením se zejména rozumí zvýšení dle předchozí věty, které je založeno na zvýšení cen dodavatelů služeb.
4. Úhrady za služby, které nejsou uvedeny ve výpočtovém listu, hradí nájemce přímo dodavatelům těchto služeb.

## VI.

### Závazková část

1. Nájemce přejímá předmět nájmu ve stavu, v jakém se ke dni nabytí účinnosti této smlouvy nachází.
2. Nájemce se zejména zavazuje:
  - a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k účelu stanovenému v této smlouvě,
  - b) řádně a včas hradit nájemné dle ustanovení čl. IV. této smlouvy,
  - c) na žádost pronajímatele, resp. správce předmětu nájmu, umožnit v nezbytném rozsahu prohlídku a revizi předmětu nájmu jakož i přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem,
  - d) bezodkladně hlásit pronajímateli, resp. správci předmětu nájmu, všechny vady vážnějšího charakteru, změny a okolnosti na předmětu nájmu, které by mohly způsobit pronajímateli škodu,
  - e) při skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli, resp. správci předmětu nájmu, ve stavu v jakém byl v době, kdy ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. O předání předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol,
  - f) užívat předmět nájmu tak, aby nájemci sousedních prostor nebyli omezováni a rušeni,
  - g) udržovat čistotu a pořádek v předmětu nájmu,
  - h) před zahájením provozu osadit v předmětu nájmu vodoměr a elektroměr, není-li dohodnuto jinak,
  - i) plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovi na základě právních předpisů a úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení,
  - j) v předmětu nájmu dodržovat hlukové limity dle platné právní úpravy a noční klid,
  - k) na předmětu nájmu plnit povinnosti původce odpadů, dle § 16 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění. Nejpozději do 24 hodin po nabytí účinnosti této smlouvy smluvně zajistit nakládání s odpady (sběrná nádoba na směsný komunální odpad, separační sběrné nádoby na jednotlivé komodity, které při provozu živnostenské činnosti vznikají, pokud není původce odpadů na základě písemné smlouvy zapojen do systému organizovanému HMP aj.), udržovat čistotu kolem místa nájmu cca 2 m všemi směry,

- l) jakýkoliv zásah v, nebo na předmětu nájmu je nutné předem písemně projednat s příslušnými orgány státní památkové péče, zejména umístění nebo odstranění označení provozovny, reklamní poutače, nátěry fasády, výkladců apod. jak je uvedeno v čl. I, odst. 3.
- m) Pronajímatel upozorňuje Nájemce, že je nutné dodržovat Usnesení Rady hl. m. Prahy č. 2832 ze dne 16.12.2019 k zavedení opatření respektujících principy předcházení vzniku odpadů a minimalizace používání jednorázových obalů a výrobků.

### 3. Nájemce je povinen:

- a) pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda, příp. odstranit veškeré vady na předmětu nájmu, které způsobil nájemce nebo ostatní osoby prodlévající na předmětu nájmu se souhlasem nájemce, popř. nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu,
  - b) umožnit pronajímateli, resp. správci, vstup na předmět nájmu za účelem provedení potřebné úpravy nebo údržby věci apod. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě (např. havárie, požáru na předmětu nájmu apod.) nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení; ke vstupu je pronajímatel, resp. správce předmětu nájmu, oprávněn i v nepřítomnosti nájemce.
4. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a rozhodnutí či souhlasu příslušného stavebního úřadu nájemce nesmí na předmětu nájmu provádět podstatné změny. Provede-li nájemce změnu na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději při skončení nájmu, neučiní-li tak, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu uvést do původního stavu na náklady nájemce.
  5. Nájemce nesmí zříditi třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
  6. Nepředá-li nájemce při ukončení nájmu vyklizený předmět nájmu pronajímateli, postará se pronajímatel o nevyklizené věci, u kterých lze mít za to, že patří nájemci, ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevzme-li nájemce tyto věci bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věci po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. Předchozí věty se nepoužijí, pokud se jedná o věc či věci, kterou nájemce zjevně opustil.

## VII.

### Výpověď smlouvy a skončení nájmu

1. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní době.
2. Účinnost této nájemní smlouvy lze ukončit i v dalších případech stanovených občanským zákoníkem, není-li touto smlouvou ujednáno něco jiného.
3. Výpovědní doby počínají běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
4. Výpověď bude druhé smluvní straně doručena do vlastních rukou na její adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, popřípadě na jinou adresu oznámenou dle odst. 7 věty druhé tohoto článku.
5. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu pronajímatele nebo nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy některého z účastníků smlouvy, je povinen tento účastník neprodleně písemně oznámit druhému účastníkovi tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty.
6. Smluvní strany sjednávají, že doručování zásilek odeslaných s využitím provozovatele poštovních služeb se řídí § 573 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

## **VIII. Smluvní pokuty**

1. Za porušení níže uvedených smluvních povinností je nájemce povinen zaplatit pronajímateli tyto smluvní pokuty:
  - a) za užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu dle čl. II. této smlouvy smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých), a to za každý i jen započatý den, v němž bude toto porušení povinností trvat,
  - b) v případě, že nájemce při skončení nájmu nepředá pronajímateli vyklizený předmět nájmu, a to ke dni skončení nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč (slovy: jedno sto korun českých) za každý i jen započatý den prodlení se splněním této povinnosti, a to do dne protokolárního předání předmětu nájmu,
  - c) v případě, že nájemné nebude řádně zapláceno do 30 dnů ode dne termínu splatnosti, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i jen započatý den prodlení, minimálně však 300,- Kč (slovy: tři sta korun českých),
  - d) za porušení povinnosti oznámit místo doručování korespondence podle čl. VII. odst. 2 věty druhé této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč (slovy: jedno sto korun českých) za každý i jen započatý den, v němž bude toto porušení povinností trvat.
2. Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě se nijak nedotýkají nároků pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci a lze je požadovat kumulativně.

## **IX. Závěrečná ujednání**

1. Oběma 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.
2. Majetkové sankce sjednané v této smlouvě se nijak netýkají nároků pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci.
3. Nájemce byl seznámen s tím, že předmět nájmu není hlídán a pojištěn. Na vzniklé škody se nevztahuje § 2945 občanského zákoníku, v platném znění, nájemce uplatní příp. pojistné plnění v rámci svého vlastního pojištění.
4. S výjimkou věcí uvedených v této smlouvě se nájemce obrací v ostatním na správce.
5. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a ostatními platnými právními předpisy.
6. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či 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 jejích částí.

7. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran formou písemných dodatků k této smlouvě.
8. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.
9. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) zajistí hlavní město Praha.
10. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě (v čl. I.-IX. této smlouvy) nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
11. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto hlavní město Praha potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválila Rada hlavního města Prahy usnesením č. 207 ze dne 3.2.2020. Záměr pronájmu nemovité věci uvedené v čl. I. odst. 2 této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu hlavního města Prahy pod evidenčním číslem HOM-8125/2019 od 19.12.2019 do 3.1.2020.
12. Tato smlouva byla vyhotovena ve čtyřech stejnopisech o šesti stranách textu a dvou přílohách, z nichž nájemce obdrží po jednom stejnopise a pronajímatel po třech stejnopisech.
13. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem protokolárního předání nájemci, tj. 1.1.2020 a nejpozději však dnem zveřejnění v Registru smluv.
14. 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. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy: Příloha č. 1 – situační plánek  
Příloha č. 2 – práva a povinnosti správce

V Praze dne..... **14 -02- 2020**

V Praze dne ..... **14 -02- 2020**

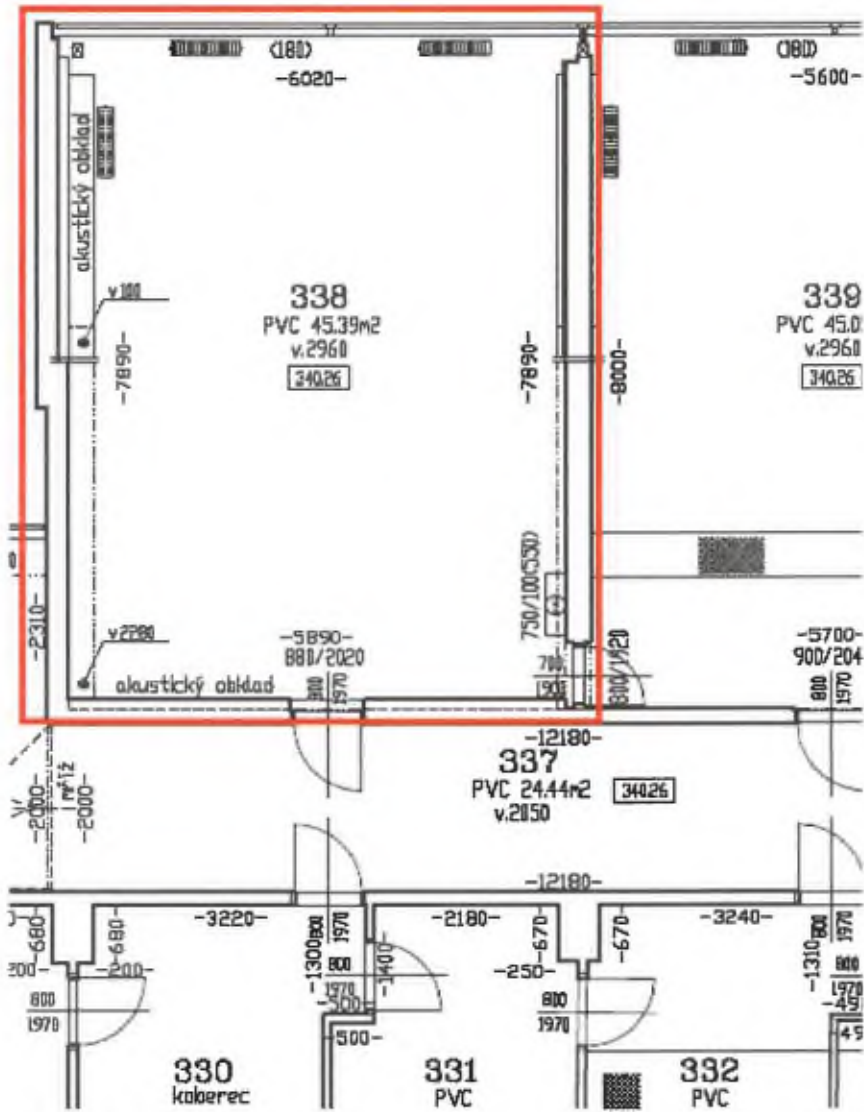
za pronajímatele:



za nájemce:



Příloha č. 1 – situační plánec



## **Příloha č. 2 – práva a povinnosti správce**

### **Správce je zejména oprávněn a povinen:**

- předávat a přejímat předmět nájmu,
- stanovovat výši záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, provádět jejich vyúčtování, vybírat a vymáhat příslušné částky včetně poplatků z prodlení a smluvních pokut, a to i soudně,
- vymáhat, a to i soudně na nájemcích (příp. jejich právních nástupcích) splnění povinnosti odstranit škody na předmětu nájmu a ve společných prostorách domu, v nichž se předmět nájmu nachází, za něž nájemce odpovídá a plnění povinností provádět běžnou údržbu,
- po předchozím upozornění vstupovat do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jejich užívání,
- veškerá podání, žádosti a návrhy činí nájemce pronajímateli prostřednictvím správce,
- zajišťovat a provádět opravy předmětu nájmu, které jsou povinností pronajímatele.

Pro styk s nájemcem je určen správce:

Liga-servis s.r.o., Jungmannova 23/11, Praha 1, tel.: 224 236 372