

Smlouva o vypořádání závazků č.1/2020

uzavřená dle § 1746, odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, mezi těmito smluvními stranami:

Městská část Praha – Nedvězí

IČO: 00240516

se sídlem: Únorová 15/3, Praha 10, PSČ: 103 00

zastoupena: [redacted] starostkou

bankovní spojení: [redacted]

č.ú.: [redacted]

(dále jen „**Pronajímatel**“) na straně jedné

a

Okrouhlý Jaroslav

IČO: 70563322

DIČ: [redacted]

se sídlem: Pánkova 67/2, Nedvězí, PSČ:103 00 Praha 113

fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku

(dále jen „**Nájemce**“) na straně druhé

Popis skutkového stavu

1. Smluvní strany uzavřely dne 31.8.2017 nájemní smlouvu, jejímž předmětem bylo pronájem nebytových prostor „Budovy a pozemku“. Tato smlouva byla uzavřena v souladu s výsledkem zadávacího řízení na výběr nájemce. Dne 27.9.2018 byl uzavřen Dodatek č. 1 nájemní smlouvy, kterým se upravuje předmět nájmu a cena nájmu. Dne 5.5.2020 byl uzavřen Dodatek č. 2 nájemní smlouvy, ve kterém dochází ke zvýšení ceny nájmu podle míry inflace a upřesnění povinností nájemce.
2. Strana Městská část Praha – Nedvězí je povinným subjektem pro zveřejňování v registru smluv dle smlouvy uvedené v ustanovení odst. 1. tohoto článku a má povinnost uzavřenou smlouvu zveřejnit postupem podle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
3. Obě smluvní strany shodně konstatují, že do okamžiku sjednání této smlouvy nedošlo k uveřejnění smlouvy uvedené v odst. 1 tohoto článku v registru smluv, a že jsou si vědomy právních následků s tím spojených.
4. V zájmu úpravy vzájemných práv a povinností vyplývajících z původně sjednané smlouvy, s ohledem na skutečnost, že obě strany jednaly s vědomím závaznosti uzavřené smlouvy a v souladu s jejím obsahem plnily, co si vzájemně ujednaly, a ve snaze napravit stav vzniklý v důsledku neuveřejnění smlouvy v registru smluv, sjednávají smluvní strany tuto novou smlouvu ve znění, jak je dále uvedeno.

II.

Práva a závazky smluvních stran

1. Smluvní strany si tímto ujednáním vzájemně stvrzují, že obsah vzájemných práv a povinností, který touto smlouvou nově sjednávají, je zcela a beze zbytku vyjádřen textem původně sjednané

smlouvy, která tvoří pro tyto účely přílohu této smlouvy. Lhůty se rovněž řídí původně sjednanou smlouvou a počítají se od uplynutí 31 dnů od data jejího uzavření.

2. Smluvní strany prohlašují, že veškerá vzájemně poskytnutá plnění na základě původně sjednané smlouvy považují za plnění dle této smlouvy a že v souvislosti se vzájemně poskytnutým plněním nebudou vzájemně vznášet vůči druhé smluvní straně nároky z titulu bezdůvodného obohacení.
3. Smluvní strany prohlašují, že veškerá budoucí plnění z této smlouvy, která mají být od okamžiku jejího uveřejnění v registru smluv plněna v souladu s obsahem vzájemných závazků vyjádřeným v příloze této smlouvy, budou splněna podle sjednaných podmínek.
4. Smluvní strana, která je povinným subjektem pro zveřejňování v registru smluv dle smlouvy uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy, se tímto zavazuje druhé smluvní straně k neprodlenému zveřejnění této smlouvy a její kompletní přílohy v registru smluv v souladu s ustanovením § 5 zákona o registru smluv.

III.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva o vypořádání závazků nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
2. Tato smlouva o vypořádání závazků je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každý s hodnotou originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží jeden stejnopis.

Příloha č. 1 – Nájemní smlouva ze dne 31.8.2017

Příloha č. 2 – Dodatek č.1 ze dne 27.9.2018

Příloha č. 3 - Dodatek č.2 ze dne 5.5.2020

Pronajímatel:

Podpis: _____

Jméno: Karolina Trnková, starostka MČ Praha – Nedvězí

Dne: 5.5.2020

Nájemce:

Podpis: _____

Jméno: Okrouhlý Jaroslav

Dne:

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená v souladu s ust. § 2201 a § 2302 a násl. Zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též jen „**Občanský zákoník**“)

(dále jen „**Smlouva**“)

kterou níže psaného dne, měsíce a roku uzavřeli

Městská část Praha – Nedvězí

IČO: 00240516

se sídlem: Únorová 3/15, Praha 10, PSČ: 103 00

zastoupena: [REDACTED]

bankovní spojení: [REDACTED]

č.ú.: [REDACTED]

(dále jen „**Pronajímatel**“) na straně jedné

a

Jaroslav Okrouhlý

IČO: 70563322

DIČ: [REDACTED]

se sídlem: Pánkova 67/2, Nedvězí, Praha 113, PSČ: 103 00

fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku

(dále jen „**Nájemce**“) na straně druhé

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen „**Smluvní strany**“)

I.

Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že podle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, je Hlavní město Praha, IČO: 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1, PSČ: 110 01 výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 163/29 (zastavěná plocha a nádvoří), v k.ú. Nedvězí u Říčán, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, obec Hlavní město Praha, na listu vlastnictví č. 181 (dále jen „**Pozemek**“), jehož součástí je budova bez č.p./č.e. (stavba pro výrobu a skladování), v ulici Potocká, Praha – Nedvězí (dále též jen „**Budova**“).
- 1.2. Pronajímatel dále prohlašuje, že na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů a obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. byl Pozemek včetně Budovy, jak jsou tyto specifikovány v čl. 1.1. této Smlouvy, svěřeny do správy Pronajímatele, tj. Městské části Praha – Nedvězí, který vykonává práva a povinnosti vlastníka.

- 1.3. Pronajímatel dále prohlašuje, že jeho práva nakládat s Budovou a Pozemkem specifikovanými v odst. 1.1. nejsou ničím omezena.
- 1.4. Pronajímatel podpisem této Smlouvy přenechává Nájemci do užívání prostory sloužící k podnikání specifikované níže v čl. 2.1., které jsou umístěné v Budově, a Nájemce se zavazuje za užívání těchto prostor platit sjednané nájemné a další platby za služby související s nájmem.
- 1.5. Nájemce prohlašuje, že je ve smyslu příslušných právních předpisů oprávněn k podnikatelské činnosti, která souvisí s účelem nájmu. Kopie živnostenského oprávnění Nájemce tvoří **Přílohu č. 1** této Smlouvy.

II. Předmět nájmu

- 2.1. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící k podnikání o velikosti 60 m², situované v Budově, které sestávají z dvou místností (dále jen „Prostory“), které jsou vyznačeny na plánu, který tvoří **Přílohu č. 2** této Smlouvy.
- 2.2. Pronajímatel přenechává Nájemci Prostory uvedené v čl. 2.1. do užívání ve stavu, v jakém se nacházejí ke dni podpisu této Smlouvy a v jakém si je Nájemce prohlédl před podpisem této Smlouvy.
- 2.3. Nájemce prohlašuje, že si Prostory řádně prohlédl, že je mu stav a vybavenost Prostor znám a že Prostory v tomto stavu do nájmu přijímá.
- 2.4. Nájemce bere na vědomí, že Prostory byly dle kolaudačního souhlasu vydaného Odborem výstavby ONV v Praze 10 ze dne 10.10.1989 č.j.: výst.2475/89/Č určeny k provozování kotelny. Nájemce hodlá v Prostorech provozovat zámečnickou dílnu, a to po nezbytných stavebnětechnických úpravách, jak je uvedeno dále v této Smlouvě. Pronajímatel zajistí vydání stavebního povolení (ohlášení) k provedení úprav a následně vydání kolaudačního souhlasu s užíváním Budovy (předmětných Prostor) v souladu s požadovaným způsobem užívání, resp. zajistí změnu účelu užívání Prostor.
- 2.5. Smluvní strany se dohodly, že stavebnětechnické úpravy Prostor Nájemce provede na své náklady a odpovědnost tak, aby Prostory bylo možné využívat ke sjednanému účelu. Základní specifikace těchto úprav je obsažena v **Příloze č. 3** této Smlouvy. Nájemce se zavazuje dokončit veškeré nezbytné stavebnětechnické úpravy Prostor nejpozději do 31.12.2017.
- 2.6. Veškeré stavebnětechnické úpravy Prostor/Budovy představující případné technické zhodnocení, zůstávají při ukončení nájmu ve vlastnictví Pronajímatele a Nájemce se zavazuje, že nebude při ukončení nájmu požadovat na Pronajímateli finanční vyrovnání k titulu zhodnocení cizí věci. K této skutečnosti bylo přihlédnuto při stanovení nájemného v článku VI. této smlouvy. Přesný rozsah Nájemcem provedených úprav Prostor a další případné zohlednění nákladů na jejich provedení do výše nájemného, včetně dalších podmínek, budou řešeny na základě dodatku k této Smlouvě, který Smluvní strany uzavřou po dokončení těchto úprav.

III. Účel nájmu

- 3.1. Pronajímatel pronajímá Nájemci Prostory za účelem provozování zámečnické dílny, přičemž Nájemce bude oprávněn užívat Prostory k tomuto účelu po realizaci stavebnětechnických úprav dle čl. 2.5., a to dle podmínek uvedených v příslušném dodatečném kolaudačním souhlasu, vyjádření dalších kompetentních orgánů státní správy a dle této Smlouvy.
- 3.2. Porušení povinnosti Nájemce užívat Prostory pouze ke sjednanému účelu se považuje za podstatné porušení této Smlouvy, kdy je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit, a to písemným oznámením doručeným Nájemci.

IV. Předání a převzetí Prostor Nájemcem

- 4.1. Prostory budou Pronajímatelem předány a Nájemcem převzaty nejpozději do 10 (deseti) dnů ode dne uzavření této Smlouvy.
- 4.2. K předání a převzetí Prostor dojde na základě protokolu podepsaného oběma Smluvními stranami, který bude rovněž obsahovat seznam vybavení a zařízení Prostor.
- 4.3. Bezdůvodné nepřevzetí Prostor Nájemcem se považuje za podstatné porušení této Smlouvy, kdy je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit, a to písemným oznámením doručeným Nájemci.

V. Doba nájmu a skončení nájmu

- 5.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu 15 (patnácti) let, s tím, že nájem počíná dne 1.9.2017.
- 5.2. Před uplynutím sjednané doby trvání nájmu je Pronajímatel oprávněn vypovědět tuto Smlouvu z důvodu uvedených v ustanoveních § 2228, § 2232 a § 2309 Občanského zákoníku.
- 5.3. Před uplynutím sjednané doby trvání nájmu je Nájemce oprávněn vypovědět tuto Smlouvu z důvodu uvedených v ustanoveních § 2226, § 2227, § 2232 a § 2308 Občanského zákoníku.
- 5.4. Délka výpovědní doby činí v případě výpovědních důvodů dle ustanovení § 2308 a § 2309 Občanského zákoníku tři měsíce. Pronajímatel je však oprávněn vypovědět tuto Smlouvu s jednoměsíční výpovědní dobou, bude-li Nájemce hrubě porušovat své povinnosti vůči Pronajímateli nebo bude-li Nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním Prostor nebo neprovede-li Nájemce ve sjednané lhůtě dohodnuté úpravy Prostor ve smyslu čl. 2.5. resp. 7.1. této Smlouvy. V případech výpovědi dle ustanovení § 2226, § 2227, § 2228,

§ 2232 Občanského zákoníku, může příslušná Smluvní strana tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

- 5.5. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Doručování se řídí ujednáním v čl. 12.4. této Smlouvy.
- 5.6. Při skončení nájmu založeného touto Smlouvou se Nájemce zavazuje Prostory vyklidit a předat Pronajímateli včetně veškerých Nájemcem provedených oprávněných investic a ve stavu odpovídajícím sjednanému účelu a rozsahu používání, s přihlédnutím k běžnému nebo obvyklému opotřebení, a to nejpozději ke dni skončení nájmu. Bude-li nájem ukončen bez výpovědní doby či odstoupením od Smlouvy, zavazuje se Nájemce Prostory vyklidit a vyklizené předat Pronajímateli do 5 (pěti) pracovních dnů od skončení nájmu. Nájemce se rovněž zavazuje při skončení nájmu odstranit veškerá firemní označení a firemní loga, které v Prostorách instaloval.
- 5.7. Při skončení nájmu nemá Nájemce nárok na úhradu nákladů na provedení jakýchkoliv úprav (investic), které Nájemce v Prostor provedl. To se týká zejména úprav provedených Nájemcem ve smyslu čl. 2.4. resp. 7.1. této Smlouvy.

VI.

Nájemné a úhrady za služby spojené s nájmem Prostor

- 6.1. Počínaje dnem 1.9.2017 je Nájemce povinen hradit za pronájem Prostor nájemné **ve výši 3.000,- Kč (tři tisíce korun českých) měsíčně.**

Smluvní strany tímto dohodly ve smyslu čl. 2.6. této Smlouvy, že ve sjednaném nájemném bude zohledněno technické zhodnocení Prostor, k němuž dojde v důsledku úprav provedených Nájemcem ve smyslu čl. 2.5 a čl. 2.6. této Smlouvy, a to částkou ve výši 80.000,- Kč. Tato částka bude započtena proti nájemnému, a to pravidelně vždy po částkách 3.000,- Kč měsíčně počínaje od 1.9.2017 do 31.10.2019 a částkou 2.000,- Kč v listopadu 2019. V případě předčasného ukončení této Smlouvy nárok Nájemce na vypořádání zbývající části technického zhodnocení zaniká.

- 6.2. Nájemné nezahrnuje úhrady za služby spojené s užíváním Prostor. Nájemné je splatné vždy do každého 25. (dvacátého pátého) dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné hradí, a to na účet Pronajímatele, uvedený v záhlaví této Smlouvy, nesdělí-li Pronajímatel Nájemci jiné číslo účtu nebo nebude-li nájemné uhrazeno v hotovosti v sídle Pronajímatele.
- 6.3. Kromě nájemného je Nájemce povinen hradit cenu za dodávku elektrické energie a vodné a stočné, a to prostřednictvím měsíčních záloh, jejichž výše bude stanovena po dohodě s Pronajímatelem, které se Nájemce zavazuje hradit Pronajímateli počínaje dnem uzavření této Smlouvy, vždy do každého 25. (dvacátého pátého) dne příslušného kalendářního měsíce, a to na účet, určený pro úhradu nájemného. Vyúčtování shora uvedených záloh za služby spojené s nájmem Prostor bude Pronajímatelem provedeno 1x ročně po obdržení vyúčtování od dodavatelů elektrické energie a vody v souladu s platnými právními předpisy. Případné nedoplatky nebo přeplatky vypořádá Pronajímatel s Nájemcem do 30 (třiceti) dnů po předložení vyúčtování. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit (snížit nebo zvýšit) výši měsíčních záloh, a to

v závislosti na nákladech na dodávku těchto služeb a jejich skutečné spotřebě v rámci užívání Prostor Nájemcem.

- 6.4. Nájemce prohlašuje, že je plátcem DPH. Pronajímatel je oprávněn uplatnit u Nájemce případné škody, které mu vzniknou z důvodu včasného neoznámení změny této skutečnosti Nájemcem.
- 6.5. Nájemné a úhrady za služby se považují za uhrazené dnem připsání příslušné částky na účet Pronajímatele, uvedený v záhlaví této Smlouvy, či dnem, kdy Pronajímatel příslušnou částku obdrží jinak (např. v hotovosti apod.).
- 6.6. Smluvní strany sjednávají, že sjednaná výše nájemného může být Pronajímatelem každoročně upravována o: (a) výši míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen podle oficiálních údajů zveřejňovaných Českým statistickým úřadem, a (b) částku rovnající se rozdílu mezi sjednaným nájemným a nájemným obvyklým v místě a čase, pokud toto zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než 20%.

Výchozí hodnotu indexu bude hodnota indexu vyhlášená pro měsíc, ve kterém nastal počátek nájmu. Nájemné může být poprvé upraveno k 1.1.2020. Nájemné tak bude upraveno o nárůst indexu za období ode dne počátku nájmu do konce roku 2019. Následně bude úprava nájemného prováděna vždy pro nový kalendářní rok trvání nájmu o meziroční nárůst indexu. Úprava se bude vždy týkat nájemného, které bude hrazeno od 1. ledna příslušného kalendářního roku. Nové hodnoty indexu budou základem pro výpočet následných úprav.

- 6.7. Pronajímatel včas předem písemně oznámí Nájemci novou výši nájemného. V případě zvýšení nájemného, i když pronajímatel přijme nebo potvrdí převzetí nájemného bez přihlídnutí k jeho úpravě ve smyslu čl. 6.6., nezříká se Pronajímatel svého práva na zvýšenou částku nájemného v souladu s ustanoveními týkajícími se úpravy nájemného ve smyslu čl. 6.6. za předchozí období nájmu. Doručením tohoto oznámení Nájemci se toto oznámení stává nedílnou obsahovou součástí této Smlouvy závaznou pro Smluvní strany.

VII. Úpravy Prostor

- 7.1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude oprávněn provést na své náklady a svoji odpovědnost stavebnětechnické úpravy Prostor ve smyslu čl. 2.5. této Smlouvy. Pronajímatel poskytne Nájemci nezbytnou součinnost k realizaci těchto úprav.
- 7.2. Kromě úprav dle čl. 7.1. není Nájemce oprávněn provádět bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele žádné stavební úpravy ani jinou změnu v Prostorách, a to ani na svůj náklad. V případě porušení tohoto závazku se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímateli vzniklou škodu.
- 7.3. Po skončení nájmu nemá Nájemce právo požadovat náhradu nákladů spojených s úpravami pronajatých Prostor (včetně případných instalací zařízení), které Nájemce

provedl, včetně úprav dle čl. 7.1., s výjimkou těch úprav, u nichž to bylo výslovně Smluvními stranami dohodnuto v této Smlouvě, příp. v dodatcích k této Smlouvě.

- 7.4. Pokud nebude písemně dohodnuto jinak, je Nájemce povinen ke dni skončení nájmu Prostory vyklidit a předat je Pronajímateli ve stavu včetně provedených úprav (investic) a odpovídajícím sjednanému účelu a rozsahu používání, s přihlédnutím k běžnému nebo obvyklému opotřebení. Bude-li nájem ukončen bez výpovědní doby, zavazuje se Nájemce prostory vyklidit a předat Pronajímateli nejpozději do 10 (deseti) dnů po skončení nájmu.

VIII.

Práva a povinnosti Smluvních stran

- 8.1. Pronajímatel umožní Nájemci trvalý a neomezený přístup do pronajatých Prostor a jejich nerušené užívání za podmínek sjednaných v této Smlouvě.
- 8.2. Pronajímatel není povinen poskytovat Nájemci jiné služby, než ty které jsou specifikovány v této Smlouvě, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak, případně nebude taková povinnost stanovena za doby trvání této Smlouvy obecně závazným předpisem.
- 8.3. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv přerušení dodávek služeb do Prostor, vzniklé v důsledku skutečností, které nemohl Pronajímatel ovlivnit.
- 8.4. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním Prostor. Pojem běžné údržby a drobných oprav se pro účely této Smlouvy stanoví analogicky dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., v platném znění.
- 8.5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli písemně potřebu provedení oprav přesahující rámec běžné údržby a drobných oprav na pronajatých Prostorách. V případě nesplnění této povinnosti odpovídá Nájemce za škodu, která tím vznikne.
- 8.6. Nájemce je povinen projednat s Pronajímatelem záměr instalovat v pronajatých Prostorách spotřebiče o energetickém příkonu vyšším, než na počátku nájmu. Bez písemného schválení Pronajímatele není Nájemce oprávněn takovou instalaci provést. V případě porušení tohoto závazku budou Nájemci vyúčtovány škody, které z tohoto důvodu na majetku Pronajímatele vzniknou.
- 8.7. Nájemce je povinen kdykoliv za trvání této Smlouvy umožnit pověřeným osobám Pronajímatele vstup do pronajímaných Prostor za účelem kontroly plnění podmínek stanovených touto Smlouvou nebo při prokazování oprávněného zájmu nebo bude-li to nutné k zajištění činnosti Pronajímatele. Tato kontrola bude prováděna vždy za přítomnosti Nájemce nebo jím pověřené osoby, nebude-li se jednat o případ havárie či jiný případ nutnosti odvracení či zabránění vzniku značné škody na majetku Pronajímatele či zdraví/životě třetích osob. Realizací práva Pronajímatele ke vstupu do Prostor dle tohoto odstavce nevzniká Nájemci právo na slevu z nájemného. Nájemce je povinen kdykoliv za trvání této Smlouvy umožnit pověřeným osobám Pronajímatele vstup do pronajímaných Prostor za účelem odečtu vodoměrů, či jejich výměně.

- 8.8. Nájemce se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval Pronajímatele či jiného nájemce v Budově nebo čím by vážně ohrožoval výkon jejich práv.
- 8.9. Nájemce se zavazuje počínat si v souvislosti s užíváním Prostor tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, majetku a životním prostředí. Nájemce je povinen zajistit odvoz a likvidaci odpadu, který souvisí s činností Nájemce v Prostorách. Nájemce odpovídá za to, že v Prostorách nebude skladován nebezpečný odpad.
- 8.10. Nájemce je povinen odstranit veškeré závady a poškození na pronajatých Prostorách či jejich zařízení a vybavení, které způsobil Nájemce či třetí osoby, popř. nahradit Pronajímateli takto způsobenou škodu.
- 8.11. V případě havárie se Nájemce zavazuje učinit veškeré nezbytné kroky k tomu, aby zabránil vzniku škody či aby škodu minimalizoval. Nájemce se zavazuje neprodleně informovat Pronajímatele o veškerých vniklých či hrozících škodách, závadách, haváriích a veškerých provedených opatřeních či o nutnosti jejich provedení.
- 8.12. Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 Občanského zákoníku.
- 8.13. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu informovat Pronajímatele o veškerých skutečnostech, které by mohly mít vliv na plnění závazků a uplatňování práv dle této Smlouvy.
- 8.14. Nájemce je oprávněn umístit na Budově či v blízkosti Prostor přiměřené firemní označení, příp. firemní logo Nájemce.
- 8.15. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele přenechat Prostory či jejich část do podnájmu třetím osobám. Porušení této povinnosti Nájemce se považuje za podstatné porušení této Smlouvy, kdy je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit, a to písemným oznámením doručeným Nájemci.
- 8.16. Pronajímatel umožní Nájemci trvalý a neomezený přístup na WC ve vedlejším zděném objektu Potocká č. p. 89/6.

IX.

Pojištění, bezpečnostní opatření

- 9.1. Nájemce je povinen sjednat a udržovat v dostatečném rozsahu po celou dobu nájmu pojištění odpovědnosti Nájemce za škody související s užíváním Prostor a toto pojištění se bude vztahovat na případy poranění či úmrtí osob a škod na nemovitém a movitém majetku Pronajímatele. Součástí pojištění musí být zároveň pojištění odpovědnosti za škodu na zdraví a majetku způsobenou provozní činností Nájemce včetně regresů zdravotních pojišťoven. Nájemce je povinen předložit Pronajímateli kopii příslušné účinné pojistné smlouvy při podpisu této Smlouvy, resp. kdykoli za trvání této Smlouvy na základě písemné výzvy Pronajímatele.

- 9.2. Nájemce je povinen dodržovat při užívání Prostor veškeré bezpečnostní, hygienické a protipožární předpisy a opatření, jakož i předpisy a opatření týkající se nakládání s odpady, tak jak vyplývají z obecně závazných předpisů a počínat si v pronajatých Prostorách tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodní události.
- 9.3. Nájemce podpisem této Smlouvy potvrzuje, že byl Pronajímatelem řádně poučen a seznámen s požárně nebezpečnými místy, s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic, se způsobem vyhlášení požárního poplachu, s umístěním ohlašovacího požáru v objektu a s rozmístěním a použitím přenosných hasicích přístrojů a hydrantů požárního vodovodu.
- 9.4. Nájemce je povinen, kromě povinností, které má uloženy obecně závaznými právními předpisy, seznamovat s požární ochranou a zásadami bezpečnosti a ochrany zdraví při práci své zaměstnance v rozsahu daném právními předpisy.

X.

Smluvní sankce

- 10.1. V případě, že při ukončení nájmu Nájemce včas nevyklidí a nepředá Pronajímateli Prostory, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli kromě nájemného za dobu, po kterou Nájemce Prostory nevyklidil a nepředal, rovněž smluvní pokutu ve výši dvojnásobku denního nájemného za každý den prodlení.
- 10.2. Pro případ porušení povinností Nájemce hradit řádně a včas nájemné a poplatky za služby, se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení do zaplacení.
- 10.3. Porušení povinností Nájemce uvedených v čl. 3.2., 4.3., 7.2., 8.4. až 8.11., 8.15., 9.1., 9.2., se považuje za hrubé porušení povinností Nájemce a Pronajímatel má v případě porušení povinností dle čl. 4.3., 8.4. až 8.11. a 9.2. nárok na uhrazení smluvní pokuty ve výši 1.000,- Kč za každé takové jednotlivé hrubé porušení povinnosti ze strany Nájemce; v případě porušení závazků Nájemce dle čl. 3.2., 7.2, 8.15. a 9.1. uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každé jednotlivé porušení.
- 10.4. Smluvní pokuty dle tohoto článku jsou splatné vždy do deseti dnů, po dni k němuž došlo k porušení povinností Nájemce, které se smluvní pokuta týká.
- 10.5. Vznikem povinností hradit smluvní pokutu dle této smlouvy a/nebo jejich zaplacením není dotčen nárok na náhradu škod a náhrada škody není výší smluvní pokuty omezena. Smluvní pokuty se nezapočítávají na náhradu případně vzniklé škody. Smluvní strany shodně stvrzují, že považují podmínky a výši smluvních pokut dle této smlouvy za přiměřené. Uzavřením této smlouvy vylučují Smluvní strany použití ustanovení § 2050 a § 2051 Občanského zákoníku.

XI.

Další ujednání

- 11.1. Návrh na uzavření této Smlouvy nelze přijmout s dodatkem ani s odchylkou.

- 11.2. Tuto Smlouvu nelze uzavřít, aniž by byly ujednány všechny náležitosti, které se dle záměru Smluvních stran v ní měly ujednat.
- 11.3. Na obsah práv a povinností Smluvních stran založených touto Smlouvou nemají vliv zvyklosti ani zavedená praxe Smluvních stran.
- 11.4. Smluvní strany se dohodly, že práva na majetková plnění podle této Smlouvy se promlčí nejpozději po uplynutí 15 (patnácti) let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé. Právo namítnout neplatnost právního jednání, vyjma případů jednostranného skončení nájmu se promlčí do 1 (jednoho) roku ode dne, kdy mohlo být uplatněno poprvé.
- 11.5. Dojde-li během trvání nájmu dle této Smlouvy na území České republiky ke změně měnových jednotek, bude výše peněžních plnění dle této Smlouvy přepočtena podle oficiálně vyhlášeného poměru nové měny k měnovým jednotkám stávajícím (dle kurzu ČNB). Smluvní strany se výslovně dohodly, že nad rámec obsahu výše uvedených smluvních ujednání výslovně vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ustanovení § 2223, § 2204, § 2212, § 2218, § 2247, § 2287, § 2303, § 2304 a § 2311 Občanského zákoníku na jejich smluvní vztah založený touto Smlouvou.
- 11.6. Pronajímatel je oprávněn na úhradu pohledávky vůči Nájemci zadržet movité věci, které má Nájemce umístěny v Prostorách.
- 11.7. Nájemci nenáleží při skončení nájmu náhrada za převzetí zákaznické základny ve smyslu ustanovení § 2315 Občanského zákoníku.

XII. Závěrečná ustanovení

- 12.1. Uzavření této Smlouvy bylo schváleno zastupitelstvem Městské části Praha - Nedvězí, a to usnesením ze zasedání zastupitelstva Městské části Praha - Nedvězí č. 1/2017 ze dne 28.2.2017.
- 12.2. Tato Smlouva se řídí právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Veškeré spory, které nebude možné urovnat dohodou Smluvní stran, rozhodne příslušný soud se sídlem v Praze.
- 12.3. Veškeré změny a dodatky této Smlouvy musejí být učiněny písemně, a to formou číslovaných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami.
- 12.4. Písemnosti určené Nájemci doručuje Pronajímatel prostřednictvím pošty na adresu Nájemce uvedenou v této Smlouvě či osobně k rukám Nájemce. V případě, že nebyl Nájemce zastížen a písemnost byla uložena na příslušném poštovním úřadě, pokládá se písemnost za doručenu uplynutím posledního dne úložní lhůty, a to i v případě, že se Nájemce o uložení nedozvěděl. Za den doručení Nájemci bude pro účely této Smlouvy též považován den, kdy Nájemce odmítl doručovanou písemnost převzít.

- 12.5. Tato Smlouva byla vyhotovena ve 2 (dvou) stejnopisech, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po 1 (jednom) stejnopise.
- 12.6. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
- 12.7. Stane-li se kterékoli ustanovení této Smlouvy nezákonným a/nebo neúčinným, ostatní ustanovení této Smlouvy tím nebudou dotčena. Smluvní strany se zavazují nahradit takové nezákonné a/nebo neúčinné ustanovení ustanovením zákonným a účinným, jež bude vyjadřovat obchodní záměr Smluvních stran.
- 12.8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, a že byla sjednána svobodně, vážně, určitě a srozumitelně, což stvrzují níže svými podpisy.
- 12.9. Tato Smlouva obsahuje následující přílohy, jež tvoří nedílnou součást této Smlouvy:

Příloha č. 1: Kopie živnostenského oprávnění Nájemce

Příloha č. 2: Snímek s označením Prostor

Příloha č. 3: Specifikace stavebnětechnických úprav

Pronajímatel:

Podpis:

Jméno:

Dne:


Vlastimil Vilímc, starosta za Městskou částí Praha 10
31.8.2017

Nájemce:

Podpis:

Jméno:

Dne:

Jaroslav Okrouhlý
31.8.2017

DODATEK č. 2

Nájemní smlouvy ze dne 31.8.2017

uzavřené v souladu s ust. § 2201 a násl. ve spojení s ust. § 2302 a násl. Zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též jen „Občanský zákoník“)

uzavřený mezi smluvními stranami

Městská část Praha – Nedvězí

IČO: 00240516

se sídlem: Únorová 15/3, Praha 10, PSČ: 103 00

zastoupena: [redacted] starostkou

bankovní spojení: [redacted]

č.ú.: [redacted]

(dále jen „Pronajímatel“) na straně jedné

a

Jaroslav Okrouhlý

IČO:70563322

DÍČ: [redacted]

se sídlem: Pánkova 67/2, Nedvězí, PSČ:103 00 Praha 113

fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku

(dále jen „Nájemce“) na straně druhé

I.

Smluvní strany konstatují, že dne 31.8.2017 uzavřely Nájemní smlouvu (dále jen „Smlouva“) a dne 27.9.2018 uzavřely Dodatek č. 1 Smlouvy. Smluvní strany se dohodly na následujících změnách Smlouvy a uzavírají tento Dodatek č. 2 Smlouvy (dále jen „Dodatek“).

II.

Smluvní strany sjednávají, že stávající znění uvedené v čl. VI, odst. 6.1. Smlouvy se mění tak, že **výše nájemného je 3 084.00,- Kč (slovy tři tisíce osmdesát čtyři korun českých) měsíčně** za pronájem Prostor a za pronájem Pronajatého pozemku **6 559.93,- Kč (slovy šest tisíc pět set padesát devět korun českých a devadesát tři haléřů) ročně** tj. dochází ke zvýšení o míru inflace 2,8 %, kterou Český Statistický Úřad vyhlásil dne 13.1.2020. Nájemné v nově uvedené výši je platné od 1.1.2020.

III.

Smluvní strany sjednávají, že stávající znění v čl. VIII, odst. 8.4. se mění tak, že zní:

„Nájemce se zavazuje provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním Předmětu nájmu. Pojem běžné údržby a drobných oprav se pro účely této Smlouvy stanoví analogicky dle §2 až §5 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., v platném znění, avšak s tím, že limit nákladů na jednu opravu pro další opravy dle §5 (tedy opravy neuvedené v §4) se neaplikují.“

IV.

Smluvní strany sjednávají, že stávající znění v čl. VIII, odst. 8.10. se mění tak, že zní:

„Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu odstranit závady a poškození na Předmětu nájmu či na jeho zařízení nebo vybavení, včetně na jeho příslušenství, na budově či pozemku, které způsobil sám, nebo které způsobil osoby, jež do Předmětu nájmu vstoupily v souvislosti s činností Nájemce. Neučiní-li tak, má Pronajímatel právo po předchozím upozornění Nájemce na závady a poškození tyto odstranit a požadovat od Nájemce náhradu, kterou se Nájemce zavazuje uhradit do patnácti dnů ode dne doručení výzvy k její úhradě.“

V.

Smluvní strany sjednávají doplnění čl. VIII, o nový odstavec 8.17. ve znění:

„Pronajímatel nenese odpovědnost za škody vzniklé na majetku Nájemce a jakýchkoliv případných nároků za takové škody se Nájemce vůči Pronajímateli tímto vzdává a to obojí v rozsahu, v jakém nejsou škody či nároky kryty pojištěním Pronajímatele či v jakém pojišťovna odmítne poskytnout pojistné plnění.“

VI.

Smluvní strany sjednávají doplnění čl. IX., o nový odstavec 9.5. ve znění:

„Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění všech předepsaných periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů (včetně hasicích přístrojů), rozvodů a dalších vyhrazených technických zařízení umístěných v či souvisejících s nebo týkajících se Předmětu nájmu ve smyslu platných právních předpisů. Nájemce je rovněž povinen zajistit na svůj náklad 1x ročně pravidelnou prohlídku plynového kotle a spalinových cest odbornou firmou. Kopie revizních zpráv je Nájemce povinen předat Pronajímateli do deseti dnů ode dne provedení kontroly.“

V ostatních ustanoveních zůstává Smlouva beze změny.

Uzavření tohoto Dodatku bylo schváleno usnesením č. 7/2/2020 zastupitelstva Městské části Praha – Nedvězí ze dne 4.5.2020.

Tento Dodatek byl sepsán ve dvou vyhotoveních, přičemž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

Pronajímatel:

Podpis: _____

Jméno: Karolina Trnková, starostka MČ Praha – Nedvězí

Dne: 5.5. 2020



Nájemce:

Podpis: _____

Jméno: Jaroslav Okrouhlý

Dne: _____

**DODATEK č. 1
NÁJEMNÍ SMLOUVY**

uzavřené v souladu s ust. § 2201 a násl. Zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též jen „**Občanský zákoník**“) dne 31.08.2017

kterou níže psaného dne, měsíce a roku uzavřeli

Městská část Praha – Nedvězí

IČO: 00240516

se sídlem: Únorová 3/15, Praha 10, PSČ: 103 00

zastoupena: [redacted] starosta

bankovní spojení: [redacted]

č.ú.: [redacted]

(dále jen „**Pronajímatel**“) na straně jedné

a

Jaroslav Okrouhlý

IČO: 70563322

DIČ: [redacted]

se sídlem: Pánkova 67/2, Nedvězí, Praha 113, PSČ: 103 00

fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen „**Smluvní strany**“)

Smluvní strany uzavřely dne 31.08.2017 Nájemní smlouvu (dále jen „**Smlouva**“).

Smluvní strany se dohodly na změně Smlouvy a uzavírají tento dodatek č. 1 Smlouvy (dále jen „**dodatek**“) s tím, že stávající znění Smlouvy mění takto:

Čl. I. Úvodní ustanovení

odst. 1.1, 1.2 a 1.3 se ruší a nahrazuje následujícím zněním:

- 1.1. *Pronajímatel prohlašuje, že podle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, je Hlavní město Praha, IČO: 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1, PSČ: 110 01 výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 163/29 (zastavěná plocha a nádvoří), v k.ú. Nedvězí u Říčán, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, obec Hlavní město Praha, na listu vlastnictví č. 181 (dále jen „**Pozemek I**“), jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního (stavba pro výrobu a skladování), v ulici Potocká, Praha – Nedvězí (dále též jen „**Budova**“) a pozemku parc. č. 144/12, v k.ú. Nedvězí u Říčán, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, obec Hlavní město Praha, na listu vlastnictví č. 181 (dále jen „**Pozemek II**“).*
- 1.2. *Pronajímatel dále prohlašuje, že na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů a obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. byl Pozemek I včetně Budovy a Pozemek II, jak jsou tyto specifikovány v čl. 1.1. této Smlouvy, svěřeny do správy Pronajímatele, tj. Městské části Praha – Nedvězí, který vykonává práva a povinnosti vlastníka.*

- 1.3. *Pronajímatel dále prohlašuje, že jeho práva nakládat s Budovou a Pozemkem I a Pozemkem II specifikovanými v odst. 1.1. nejsou ničím omezena.*
- 1.4. *Pronajímatel podpisem této Smlouvy přenechává Nájemci do užívání prostoru sloužící k podnikání a část Pozemku II, vše specifikované níže v čl. 2.1., a Nájemce se zavazuje za užívání těchto prostor platit sjednané nájemné a další platby za služby související s nájmem.*

Čl. II. Předmět nájmu

odst. 2.1 a 2.2 se ruší a nahrazuje následujícím zněním:

- 2.1. *Předmětem nájmu jsou prostory sloužící k podnikání o velikosti 60 m², situované v Budově, které sestávají ze dvou místností (dále jen „**Prostory**“), a dále část Pozemku II o velikosti 50 m² (dále jen „**Pronajatý pozemek**“), vše vyznačeno na plánu, který tvoří **Přílohu č. 2** této Smlouvy (nahrazující stávající přílohu č. 2 Smlouvy).*
- 2.2. *Pronajímatel přenechává Nájemci Prostory a Pronajatý pozemek do užívání ve stavu, v jakém se nacházejí ke dni podpisu této Smlouvy a v jakém si je Nájemce prohlédl před podpisem této Smlouvy.*

Čl. VI. Nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem Prostor

odst. 6.1 a 6.2 se ruší a nahrazuje následujícím zněním:

- 6.1. *Smluvní strany se dohodly na nájemném za pronájem Prostor ve výši 3.000,- Kč (slovy tři tisíce korun českých) měsíčně. Nájemné nezahrnuje úhrady za služby spojené s užíváním Prostor.*

Smluvní strany tímto dohodly ve smyslu čl. 2.6. této Smlouvy, že ve sjednaném nájemném bude zohledněno technické zhodnocení Prostor, k němuž dojde v důsledku úprav provedených Nájemcem ve smyslu čl. 2.5 a čl. 2.6. této Smlouvy, a to částkou ve výši 80.000,- Kč. Tato částka bude započtena proti nájemnému, a to pravidelně vždy po částkách 3.000,- Kč měsíčně počínaje od 1.9.2017 do 31.10.2019 a částkou 2.000,- Kč v listopadu 2019. V případě předčasného ukončení této Smlouvy nárok Nájemce na vypořádání zbývajících částí technického zhodnocení zaniká.

Smluvní strany se dále dohodly na nájemném za pronájem Pronajatého pozemku ve výši 6.250,- Kč (slovy šesttisíc dvěstěpadesát korun českých) ročně.

- 6.2. *Nájemné za pronájem Prostor je splatné vždy do každého 25. (dvacátého pátého) dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné hradí, a nájemné za pronájem Pronajatého pozemku je splatné jednou ročně, vždy do 25. (dvacátého pátého) ledna příslušného kalendářního roku, za který se nájemné hradí a to na účet Pronajímatele, uvedený v záhlaví této Smlouvy, nesdělí-li Pronajímatel Nájemci jiné číslo účtu nebo nebude-li nájemné uhrazeno v hotovosti v sídle Pronajímatele. První nájemné za pronájem Pronajatého pozemku, tj. nájemné za období roku 2018 uhradí Nájemce Pronajímateli nejpozději do 25.10.2018.*

V ostatním zůstává Smlouva beze změny.

Smluvní strany pro odstranění pochybností výslovně sjednávají, že práva a povinnosti Smluvních stran vyplývající ze Smlouvy ve znění tohoto dodatku a to ve vztahu k Prostoru se přiměřeně týkají práv a povinností Smluvních stran rovněž ve vztahu k Pronajatému pozemku, tj. uvádí-li se ve Smlouvě pojem Prostor, má se za to, že tento pojem zahrnuje i pojem Pronajatý pozemek. Ujednání z předchozí věty neplatí pro ustanovení čl. II. odst. 2.1., 2.2., 2.4., 2.5., 2.6. Smlouvy, pro ustanovení čl. VI. odst. 6.1., 6.2. Smlouvy a ustanovení čl. VII. odst. 7.1. Smlouvy.

Uzavření tohoto dodatku bylo schváleno zastupitelstvem Městské části Praha - Nedvězí, usnesením ze zasedání zastupitelstva Městské části Praha - Nedvězí č. 05/2018 ze dne 18.9.2018.

Tento dodatek je sepsán ve dvou vyhotoveních, po jednom pro každou Smluvní stranu.

Smluvní strany prohlašují, že si text dodatku důkladně přečetly, s obsahem souhlasí a tento dodatek je uzavřen podle jejich skutečné, svobodné a vážené vůle, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho pod ní připojují své podpisy.

Tento dodatek nabývá účinnosti dnem jeho podpisu oběma Smluvními stranami.

Příloha č.2: Snímek s vyznačením předmětu nájmu

Pronajímatel: 
Podpis: _____

Jméno: Vlastimil Vilímc,
starosta

Dne: 27.9.2018



Nájemce: 
Podpis: _____

Jméno: Jaroslav Okrouhlý

Dne: 27.9.2018