SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

Městská část Praha-Zbraslav
IČ: 002 41 857
se sídlem: Zbraslavské náměstí 464, 156 00 Praha-Zbraslav
jednající: Ing. Zuzanou Vejvodovou, starostkou
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č. ú.:
(dále jen „pronajímatel")

a

LESO, spol. s r.o.
IČ: 250 79 867
se sídlem: Elišky Přemyslovny 437, 156 00 Praha-Zbraslav
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 47891
zastoupená Hai Nam Nguyen, jednatelem

bankovní spojení: Československá obchodní banka, a. s., č. účtu:
(dále jen „nájemce")

(společně také jako „smluvní strany")

uzavírají dle ust. § 2302 a následující zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání:

I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že pozemek parc. č. 306, jehož součástí je budova č.p. 437, vše v k.ú. Zbraslav, obec Praha, zapsané na LV č. 1707 v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. město Prahu, Katastrální pracoviště Praha je ve výlučném vlastnictví Hlavního města Prahy a byl svěřen do správy Městské části Praha–Zbraslav, která je oprávněna s pozemky nakládat, vykonávat k nim všechna práva a povinnosti vlastníka a rozhodovat o majetkoprávních úkonech v plném rozsahu. Informativní výpis z katastru nemovitostí tvoří, jako nedílná součást této smlouvy, Přílohu č. 1 této smlouvy.

2. Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v ní uvedených přenechává nájemci do užívání prostory v přízemí výše uvedené budovy o celkové rozloze 230 m² sestávající se z:
   a) prodejny o výměře 107,4 m²,
   b) skladu o výměře 17,15 m²,
   c) skladu na lahve o výměře 24,3 m²
   d) chodby o výměře 3,5 m²,
   e) kanceláře o výměře 4,5 m²,
   f) skladu u rampy o výměře 33,8 m²,
   g) šatny o výměře 7,75 m²,
   h) WC a sprchy o výměře 3,5 m²,

i) vstupu do prodejny o výměře 11,2 m²,
j) rampy o výměře 16,9 m²,

(dále jen „prostor sloužící podnikání" nebo „předmět nájmu").

3. Nájemce se zavazuje využívat prostor sloužící podnikání k účelu provozování prodejny potravin a smíšeného zboží a jejich skladování.

4. Nájemce prohlašuje, že je plně způsobilý k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen, a že je plně způsobilý k uzavření této smlouvy.

5. Nájemce si je při uzavírání této smlouvy plně vědom skutečnosti, že k rampě, jež je součástí předmětu nájmu, je přístup veden přes pozemek parc. č. 308/1, k.ú. Zbraslav, který není ve vlastnictví pronajímatele, a že tedy není možné přes tento pozemek přejíždět bez souhlasu vlastníka pozemku parc. č. 308/1, k.ú. Zbraslav.

II. Doba trvání nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu určitou, od 1.12.2020 do 31.10.2021.

III. Nájemné a úhrada za služby

1. Za užívání prostoru sloužícího podnikání, jakož i veškerého vybavení a příslušenství, se nájemce zavazuje hradit pronajímateli nájemné ve výši 35.000,- Kč (slovy třicet pět tisíc korun českých) měsíčně.
2. Nájemné bude hrazeno v pravidelných měsíčních splátkách nejpozději do 15. dne měsíce, za nějž se nájemné hradí, a to na účet pronajímatele č. [redacted] VS 633. Částka se považuje za uhrazenou dnem připsání na účet pronajímatele. V případě zpoždění s úhradou nájemného je nájemce povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý, i započatý, den prodlení. Uplatněním smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, jíž se může domáhat v plné výši vedle smluvní pokuty.
3. Služby spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání bude nájemce hradit na své náklady na základě smluvního vztahu mezi jím a příslušnými dodavateli.

IV.

Úhrada za užívání předmětu nájmu bez právního titulu

1. Smluvní strany tímto shodně prohlašují, že předmět nájmu byl nájemcem v období od 1.11.2020 do 30.11.2020 užíván bez právního titulu, a pronajímateli tak vznikl nárok na vydání bezdůvodného obohacení nájemcem.

2. Smluvní strany tímto shodně prohlašují, že nájemce uhradil za období od 1.11.2020 do 30.11.2020 pronajímateli částku ve výši 35 000,- Kč odpovídající výši bezdůvodného obohacení za užívání předmětu nájmu nájemcem bez právního titulu.

3. Smluvní strany shodně prohlašují, že vůči sobě nemají žádné závazky plynoucí z užívání předmětu nájmu bez právního titulu v období od 1.11.2020 do 30.11.2020.

V. Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu nejpozději ke dni počátku nájmu dle ustanovení čl. II této smlouvy.
2. Nájemce prohlašuje, že si prostor sloužící podnikání, jakož i veškeré vybavení a příslušenství prohlédl, pečlivě se seznámil s jeho stavem, konstatuje, že je způsobilý k řádnému užívání za sjednaným účelem a v tomto konkrétním stavu jej podpisem této smlouvy bez výhrad přejímá do své dispozice. Nájemce dále prohlašuje, že při ukončení nájemního vztahu zanechá předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému a okamžitému užívání.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám, když jej v době do 31.10.2020 užíval na základě nájemní smlouvy ze dne 2.10.2019 a dále bez přerušení i v období od 1.11.2020 do 30.11.2020 jak je uvedeno v čl. IV této smlouvy, a přebírá jej do užívání ve stavu způsobilém k užívání dle účelu této smlouvy.
4. Nájemce se zavazuje nejpozději poslední den nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený odevzdat pronajímateli se vším vybavením a zařízením ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při žádném užívání a údržbě. Nájemce je oprávněn disponovat pouze se zařízeními, která vnesl a vše, co je v předmětu nájmu pevně zabudováno, je vlastnictvím pronajímatele a nájemce je ponechá na místě, aniž by žádal náhradu nákladů, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán protokol.

VI. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
2. Nájemce nemá právo provozovat v prostoru sloužícím podnikání jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu.
3. Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc (prostor sloužící podnikání) opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
4. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci volný přístup a nerušené užívání pronajatých prostor po celou dobu nájmu bez přerušení a v souladu s podmínkami této smlouvy.
5. Případné stavební úpravy, adaptace, rekonstrukce a jiné stavební práce či jiné úpravy je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a pouze v souladu s příslušnou projektovou dokumentací projednanou s pronajímatelem. Nájemce bere na vědomí, že mu budou pronajímatelem umožněny pouze takové stavební či jiné úpravy, které jsou nezbytné pro účel sjednaný touto smlouvou.
6. Nájemce je rovněž povinen provádět údržbu prostranství a chodníků před pronajatým prostorem tak, aby zejména v zimním období byla zajištěna bezpečnost chodců s tím, že přebírá veškerou odpovědnost za případně vzniklé škody v důsledku nesplnění této povinnosti.

7. Nájemce je povinen upozornit pronajímatele na veškeré nutné opravy nad rámec běžné údržby, a to bez zbytečného odkladu. V případě nesplnění této povinnosti přechází na nájemce odpovědnost za případně vzniklou škodu.
8. Dále je nájemce povinen užívat předmět nájmu šetrně a dodržovat veškeré právní předpisy a technické normy, týkající se provozu budovy a užívání nemovitostí, včetně předpisů bezpečnostních a protipožárních. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory.
9. Nájemce je povinen po skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu v původním stavu, s přihlédnutím k obvyklé míře opotřebení a případným změnám v podobě oprav nad rámec běžné údržby či stavebních úprav, které v průběhu nájmu pronajímateli odsouhlasil.
10. Stane-li se prostor sloužící k podnikání bez zavinění nájemce nezpůsobilý k užívání v souladu s účelem nájmu zcela i zčásti, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného, odpovídající omezení nájemce ve výkonu jeho činnosti.
11. Při provádění podstatných stavebních či jiných úprav a oprav na nemovitosti ze strany pronajímatele je pronajímatel povinen nájemci oznámit toto předem písemně a bez zbytečného odkladu.
12. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli, na základě jeho žádosti, přístup do prostoru sloužícího k podnikání za účelem kontroly jeho způsobu užívání a stavu, za účelem odečtu vodoměrů či případného provádění oprav nad rámec běžné údržby a poskytování služeb, při splnění podmínky, že pronajímatel bude respektovat provozní potřeby nájemce a tato svá práva bude využívat v míře nezbytně nutné. Za provozní dobu nájemce je považován kterýkoli pracovní den v týdnu v rozmezí od 9:00 hod. do 17:00 hod.
13. Nájemce je povinen zabezpečit svůj majetek odpovídajícím způsobem proti poškození a odcizení. Současně je nájemce povinen zabezpečovat pravidelné prohlídky předepsané pro zařízení, která nájemce při své činnosti používá.
14. Nájemce je povinen vybavit předmět nájmu příslušným hasicím přístrojem a 1x ročně předložit na výzvu pronajímatele (Úřad Městské části Praha-Zbraslav, odbor místního hospodářství, bytové hospodářství) revizní zprávu hasicího přístroje.
15. Nájemce je povinen zabezpečit svůj majetek odpovídajícím způsobem proti poškození a odcizení. Současně je nájemce povinen zabezpečovat pravidelné prohlídky předepsané pro zařízení, která nájemce při své činnosti používá.
16. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci na přístrojích a zařízeních (včetně programového vybavení počítačů) v důsledku poruch v dodávce elektrické energie - přepětí apod. - a neodpovídá ani za jiné škody vzniklé nájemci v důsledku dočasných výpadků el. energie, přívodu či odvodu vody, přerušení telefonního vedení apod.
17. Nájemce není oprávněn přenechat prostor sloužící podnikání do podnájmu třetí osobě. Porušení této povinnosti je důvodem pro výpověď této smlouvy pronajímatelem s výpovědní lhůtou jeden měsíc.

VII. Ukončení smluvního vztahu

1. Smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu písemně vypovědět, je-li nájemce v prodlení s platbou nájemného delším než 3 měsíce. Výpověď musí být druhé straně zaslána písemně, přičemž výpovědní doba činí 3 měsíce.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze za účelem stanoveným v této smlouvě. Porušení těchto povinností nájemcem se pokládá za užívání předmětu nájmu v rozporu s touto smlouvou a je důvodem pro její výpověď pronajímatelem s výpovědní

dobou jeden měsíc.

3. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé straně doručena.
4. Užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci, vyzve ho pronajímatel, aby věc užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena. Neuposlechne-li nájemce výzvy má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě. Pronajímatel má právo postupovat stejně, nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.
5. Porušuje-li některá ze smluvních stran zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
6. Smlouvu je možné ukončit i písemnou dohodou účastníků.
7. V případě, kdy si druhá smluvní strana doručovanou písemnost nepřevezme na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy, považuje se za doručenou 15. dnem od jejího prokazatelného odeslání.
8. Smluvní strany se dohodly, že námitkové řízení dle ust. § 2314 občanského zákoníku se vylučuje.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva, jakož i veškeré vztahy z ní vyplývající, se řídí právním řádem České republiky, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
2. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou číslovaných dodatků.
3. Není-li v konkrétním případě ujednáno jinak, budou veškeré písemnosti adresované některou ze smluvních stran druhé smluvní straně doručovány na adresy smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy, pokud některá ze smluvních stran písemně neoznámí druhé smluvní straně jinou adresu.
4. Pokud některé z ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, nebude to mít za následek neplatnost či neúčinnost této smlouvy jako celku ani jiných jejích ustanovení, pokud je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku smlouvy. Smluvní strany se zavazují neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým platným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení smlouvy.
9. Smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží po dvou vyhotoveních a nájemce jedno vyhotovení.
10. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ust. § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
11. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona číslo 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) zajistí pronajímatel.

12. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, jejímu obsahu porozuměly a že uzavření smlouvy tohoto znění je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.
13. Záměr pronájmu nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Městské části Praha-Zbraslav dne 30.10.2020 a z úřední desky sejmut dne 16.11.2020; v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce Městské části Praha-Zbraslav (v rubrice „úřední deska"). Tento záměr byl schválen Radou Městské části Praha-Zbraslav usnesením č. R 27 422 20 ze dne 26.10.2020.

Příloha:

1) Výpis z KN

V Praze-Zbraslavi, dne 30. 11. 2020

[redacted]

Ing. Zuzana Vejvodová
Starostka MČ Praha-Zbraslav

[redacted]

V Praze-Zbraslavi, dne 30.11.2020

[redacted]

Hai Nam Nguyen
jednatel

[redacted]

Schváleno usnesením RMČ / ZMČ Praha - Zbraslav	
číslo	R 29 465 20
ze dne	27.11.2020
za správnost:	[redacted]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *25.11.2020 14:10:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-201125134018 pro Městská část Praha - Zbraslav

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha** Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav** List vlastnictví: **1707**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	**00064581**	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha-Zbraslav, Zbraslavské náměstí 464, Zbraslav, 15600 Praha 5	**00241857**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
306	**710**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Zbraslav, č.p. 437, bydlení**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **306**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B **- Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů **- Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje **- Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Jiná listina ze dne žádost MÚ o změnu vlastnictví ze dne 17.06.1992.

POLVZ:74/1993 Z-12500074/1993-101

Pro: **HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **00064581**

o Hospodářská smlouva 4419/1977 HS ze dne 10.5.77,žádost o zápis - změna vlastnictví.

POLVZ:99/1993 Z-12500099/1993-101

Pro: **HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **00064581**

o Jiná listina ze dne změna vlastníka MÚ Zbraslav ze dne 03.11.1992.

POLVZ:160/1993 Z-12500160/1993-101

Pro: **HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **00064581**

o Jiná listina ze dne změna vlastníka MÚ Zbraslav ze dne 03.11.1992.

POLVZ:161/1993 Z-12500161/1993-101

Pro: **HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **00064581**

o Jiná listina ze dne 20.7.1992 -žádost o zápis, delimitační protokol z 23.8.1991.

POLVZ:100/1994 Z-12500100/1994-101

[redacted]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *25.11.2020 14:10:00*

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha** Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav** List vlastnictví: **1707**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: **HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **00064581**

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 Sb.

POLVZ:100/1994 Z-12500100/1994-101

Pro: **HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **00064581**

Městská část Praha-Zbraslav, Zbraslavské náměstí 464, Zbraslav, 15600 Praha 5 **00241857**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 25.11.2020 14:40:20