

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená ve smyslu § 2201 a násl. ustanovení občanského zákoníku

mezi

Městskou částí Praha - Troja

se sídlem Trojská 230/96, 171 00 Praha 7 - Troja
zastoupenou starostou Ing. Tomášem Bryknarem

IČ: 45246858

DIČ: CZ45246858

bankovní spojení: ČS, a.s.

číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

a

UNDERGROUND CLUB TROJA z.s.

se sídlem Trojská 211/110, 171 00 Praha 7 - Troja

zastoupen předsedou Janem Zobalem

IČ: 07737858

bankovní spojení: MONETA Money Bank a.s., Vyskočilova 1422/1 A, 140 28 Praha 4 - Michle

č.ú: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

Článek I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel má podle ust. §1 zákona ČNR č.172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, a následně podle §19, odst. 1 zákona č.131/2000 Sb. o hl. m. Praze ve znění pozdějších předpisů v souladu s §17 obecně závazné vyhlášky Hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy v platném znění, práva vlastníka bez omezení k budově Základní školy Trojská čp. 211 na pozemku parc. č. 314/1 k.ú.Troja, jejíž část touto smlouvou pronajímá. Budova čp. 211 a pozemek parc. č. 314/1 jsou zapsány v katastru nemovitostí kat. úz. Troja, obec Hl. m. Praha, na LV 875.

Pronajímatel je provozovatelem předmětu nájmu a prohlašuje, že je oprávněn k uzavření této smlouvy.

2. Předmětem nájmu jsou následující prostory:
Nebytové prostory v suterénu domu uvedeného v odst. 1. tohoto článku o celkové výměře 57,63m² (sklad 21,01 m², sklep 18,01 m², sklep 10,01 m² a část chodby 8,60 m²).

Nájemce přejímá podpisem této smlouvy místnost uvedenou v tomto článku smlouvy od pronajímatele do nájmu a podpisem této smlouvy potvrzuje, že místnost je v řádném stavu schopném užívání k účelu dohodnutém v této smlouvě.

Článek II. **Doba trvání a účel nájmu**

Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu určitou, počínaje dnem **3. 2. 2021 do 31. 1. 2026**.

Místnost bude užívána pro účely pořádání kroužků mladých techniků a vědců.

Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci v den skončení nájmu, nejpozději do **1. 2. 2026** a odevzdá mu s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k řádnému užívání věci, tedy zejména klíče od budovy a místnosti.

Článek III. **Nájemné**

1. Nájemné nebytových prostorů dle této smlouvy se stanoví dohodou a činí měsíčně **1 500,00 Kč** (slovy: tisícpětset korun českých).
2. Nájemné dle odst.1 čl. III. této smlouvy bude nájemcem pronajímateli placeno ve čtvrtletních splátkách 4 500,- Kč vždy nejpozději do posledního dne posledního měsíce kalendářního čtvrtletí, za který se nájemné platí, a to na účet pronajímatele číslo [REDACTED], VS 35 nebo v hotovosti do pokladny Úřadu městské části Praha-Troja, Trojská 96, Praha 7-Troja v úředních hodinách.

První splátka nájemného bude za období květen až červen 2021.

Za období od 3.2. do 30. 4. 2021 se pronajímatel nájemného vzdává. Důvodem vzdání se nájemného je zachování dostupnosti služeb zákazníkům v Městské části Praze-Troji, jež je ohrožena v souvislosti s mimořádnými opatřeními vlády v boji proti šíření onemocnění COVID-19 způsobeného virem SARS-CoV-2, zejména snížením schopnosti generovat tržby a platit nájemné.

Poslední platba za měsíc leden 2026 bude uhrazena do 31. 1.2026.

3. Výše úroku z prodlení se stanoví podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob.

Článek IV. **Služby poskytované s nájmem**

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci prostřednictvím dodavatelů v souvislosti s užíváním bytu následující služby: dodávku studené a teplé vody, dodávku tepla, dodávku elektřiny a odvoz odpadu. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli náklady spojené s poskytováním uvedených služeb.

2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli zálohy na úplatu za služby uvedené výše, a to v měsíčním intervalu, ve výši, jež je při podpisu této smlouvy pronajímatelem stanovena v příloze č. 1. Nájemce s takto stanovenou zálohou souhlasí.
3. Záloha na služby je splatná společně s nájemným. Body 3.2. a 3.3. platí obdobně s tím, že záloh na úplatu za služby se pronajímatel nevzdává a nájemce je povinen je hradit od začátku nájmu.
4. Pronajímatel je oprávněn jednostranně stanovit nájemci novou výši záloh na služby, a to s ohledem na jím odebrané služby v uplynulém období tak, aby výše záloh odpovídala přibližnému měsíčnímu odběru služeb nájemcem dle uplynulého období; obdobně tak může učinit při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro určení výše plateb za užívání bytu nebo ceny odebíraných služeb. Změna výše záloh je účinná od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo oznámení o zvýšení záloh doručeno nájemci. S takovým způsobem stanovení záloh nájemce souhlasí.
5. Pronajímatel se zavazuje nejpozději do 3 (tří) měsíců od obdržení konečného vyúčtování dodavatelů jednotlivých služeb provést vyúčtování nájemcem zaplacených záloh na služby a skutečně odebraných služeb. Případný přeplatek či nedoplatek úplaty za služby je splatný 15. den po doručení vyúčtování nájemci, leda by nájemce proti vyúčtování uplatnil námitku. Ujednání stran vyúčtování platí jen tehdy, neupraví-li je právní předpis.

Článek V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Povinnosti pronajímatele:

Nájemní smlouva pronajímatele zavazuje

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu
- udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat
- zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
- provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy

Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání předmětu nájmu.

2. Práva a povinnosti nájemce:

Práva nájemce:

- oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc 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 stěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle předchozího ustanovení žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného. Neuplatní-li nájemce právo podle předchozího ujednání do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřízná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění.
- trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu
- jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez

výpovědní doby.

- 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.
- nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou věci k jejímu zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Provede-li však nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Povinnosti nájemce:

- užívat předmět nájmu v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy;
- udržovat převzatý předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu platnosti této smlouvy a provádět vlastním nákladem jeho běžnou údržbu a veškeré drobné opravy, hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a opravami (malování, výměna žárovek, čištění podlahové krytiny);
- užívat předmět nájmu pouze v souladu s touto smlouvou;
- umožnit pronajímateli za přítomnosti nájemce v nezbytně nutném rozsahu vstup do prostor předmětu nájmu za účelem zjištění jeho stavu a jeho užívání v souladu s touto smlouvou;
- umožnit užívání předmětu nájmu třetí osobě pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele;
- nájemce je povinen dodržovat protipožární předpisy, předpisy o bezpečnosti objektu a pokyny pronajímatele a včas hlásit závady, které by mohly jakkoliv ohrozit objekt. Nájemce odpovídá za škody vzniklé užíváním nemovitosti;
- ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem v platném znění.

Článek VI. Skončení nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí uplynutím doby, na kterou je sjednán. Smluvní strany sjednávají pro případ skončení nájemního vztahu uplynutím doby nájmu a za podmínky plnění povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy přednostní právo nájemce na uzavření nové nájemní smlouvy ke stejnému předmětu nájmu.
2. Nájemní vztah může skončit kdykoliv, jestliže se na tom strany dohodnou. Dalším způsobem, kterým lze smlouvu skončit, je výpověď s dvouměsíční výpovědní lhůtou z důvodů uvedených v následujících bodech 3 a 4.
3. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou;
 - b) nájemce je o více než dva měsíce v prodlení placením nájemného za užívání předmětu nájmu anebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s jeho užíváním;

- c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek v předmětu nájmu anebo v navazujících prostorách domu;
 - d) nájemce neprovádí řádně údržbu předmětu nájmu sjednanou v této smlouvě;
 - e) nájemce přenechá bez souhlasu pronajímatele nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu nebo umožní jeho užívání bez právního důvodu jiné osobě;
 - f) nájemce bez souhlasu pronajímatele změnil, a to i částečně, účel nájmu uvedený v článku II. této smlouvy;
 - g) bylo rozhodnuto o odstranění stavby anebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu.
4. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže:
- a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nájem předmětu nájmu smluvil
 - b) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilým ke smluvenému užívání
 - c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z čl. V., odst. 2. této smlouvy.
5. Výpovědní lhůta je shodná pro obě smluvní strany a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
6. Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.
7. 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. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu.
9. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
10. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, 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.
11. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu, nejpozději do 1. 2. 2026, až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.
12. Vyklidí-li nájemce nebytový prostor v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

VII.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti zveřejněním 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), v platném znění.
2. S odkazem na zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění, se smluvní strany dohodly, že tuto smlouvu uveřejní v registru smluv za podmínek stanovených uvedeným zákonem pronajímatel.
3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.
4. Tato smlouva, její výklad a otázky v ní neupravené se řídí českým právem. Není-li touto smlouvou upraveno jinak, použijí se dispozitivní ustanovení občanského zákoníku v platném znění; to platí i tam, kde smlouva upravuje některá práva či povinnosti jen částečně.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze stran obdrží jedno vyhotovení.
6. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany se před podpisem této smlouvy seznámily s jejím obsahem a bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

V Praze dne 26. 4. 2021

.....
Měs

Ing. Tomáš Bryknar
starosta

.....

UNDE GROUND CLUB TROJA z.s.
Jan Zobal
předseda

Doložka podle §43 zákona č. 131/2000 Sb. v platném znění:

Záměr obce pronajmout předmětnou nemovitost byl řádně zveřejněn na úřední desce městské části od 18.1.2021 do 3.2.2021. Pronájem nemovitostí za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen starostou městské části ve funkci Rady městské části při podpisu smlouvy.

.....
Ing. T
člen zastupitelstva městské části

.....
Ing. arch. Tomáš Drdáký
člen zastupitelstva městské části

**Příloha č. 1
STANOVENÍ MĚSÍČNÍCH ZÁLOH**

		měsíční záloha
elektrina	spotřeba dle podružného měření	900,- Kč
studená a teplá voda a stočné vč. srážkových vod	spotřeba dle počtu osob	100,- Kč
plyn (teplo)	spotřeba dle výměry prostor	65,- Kč
odvoz odpadu	1 nádoba 240 l s vyvážením 1x měsíčně	65,- Kč
Celkem:		1 130,- Kč