

## Nájemní smlouva č. 22/020/N

uzavřená mezi

**Pronajímatel:** **Správa pražských hřbitovů, p.o.**  
se sídlem Vinohradská 2807, Praha 3, PSČ 130 00  
zastoupená Mgr. Martinem Červeným, ředitelem organizace  
IČO: 45245801,  
DIČ: CZ45245801  
Bank. spoj.: 685329 / 0300  
Plátce DPH

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Nájemce:** **SUPER SAN s.r.o.**  
se sídlem Na Farkáně III 278/7 Praha 5  
zastoupená panem [REDACTED], jednatelem společnosti  
Společnost je vedena u městského soudu v Praze pod spisovou značkou  
CV87427  
IČO: 26688166  
DIČ: CZ26688166  
email: [REDACTED]  
Bank. spoj.: 27-6607080227/0100  
Plátce DPH

(dále jen „nájemce“)

### I.

#### Oprávnění pronajímatele:

1. Pronajímatel prohlašuje, že je správcem majetku, který je ve vlastnictví hl. m. Prahy, a to na základě Zřizovací listiny pronajímatele ve znění schváleném usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 12/78 ze dne 13. 12. 2019, která obsahuje i předmět nájmu dle této smlouvy, který je svěřen pronajímateli. Citovaná Zřizovací listina nabyla účinnosti dne 1. 1. 2020. Od tohoto data je pronajímatel oprávněn podle čl. VI odst. 5 Zřizovací listiny uzavírat nájemní smlouvy a smlouvy o výpůjčce k majetku svěřeného mu hl. m. Prahy do správy.
2. Smluvní strany tímto uzavírají smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání ve smyslu § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).

### II.

### **Předmět nájmu:**

Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou následující nebytové prostory v budově bez čísla popisného nebo evidenčního, která je součástí pozemku parc.č. 3484/11, k.ú. Břevnov, obec Praha, o celkové výměře 211,51 m<sup>2</sup>:

Místnost č. 1 – kancelář .....	výměra	9,39 m <sup>2</sup>
Místnost č. 2 – skladový prostor .....	výměra	9,37m <sup>2</sup>
Místnost č. 3 – chodba .....	výměra	2,39m <sup>2</sup>
Místnost č. 4 – chodba .....	výměra	4,10m <sup>2</sup>
Místnost č. 5 – umývárna se sprchou.....	výměra	5,59m <sup>2</sup>
Místnost č. 6 – umývárna.....	výměra	2,17m <sup>2</sup>
Místnost č. 7 – WC.....	výměra	1,38m <sup>2</sup>
Místnost č. 15- garáž .....	výměra	14,27m <sup>2</sup>
Místnost č. 16 – skladovací prostor.....	výměra	32,89m <sup>2</sup>
Místnost č. 17 – skladovací prostor.....	výměra	66,43m <sup>2</sup>
Místnost č. 18 – skladovací prostor.....	výměra	58,61m <sup>2</sup>
Místnost č. 16 – skladovací prostor.....	výměra	4,92m <sup>2</sup>

Jednotlivé místnosti jsou vyznačeny v plánu budovy, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

Dále je předmětem nájmu část dvora o celkové výměře 225,33 m<sup>2</sup> na pozemku parc.č. 3484/2, k.ú. Břevnov, obec Praha, tak jak je zakreslen v příloze č. 2 této smlouvy, a to včetně přístavku na pozemku, který není zakreslen v katastru nemovitostí.  
(Vše dohromady dále jen jako „předmět nájmu“).

### **III.**

#### **Účel nájmu:**

Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu, kterým je zázemí malé stavební firmy. Nájemce se zavazuje při své činnosti dodržovat veškeré hygienické, požární a ostatní obecně závazné právní předpisy související s obsahem podnikatelské činnosti, kterou provozuje.

### **IV.**

#### **Stav předmětu nájmu:**

Nájemce deklaruje, že mu pronajímatel předává předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu a nájemce předmět nájmu v tomto stavu, se kterým se seznámil, přijímá.

### **V.**

#### **Doba nájmu:**

Touto smlouvou se sjednává nájem na dobu určitou. Nájem počíná běžet ode dne 1.4. 2022 a končí dnem 31.3.2023. Po dohodě obou smluvních stran lze dobu nájmu každoročně prolongovat. Prolongace je možná vždy nejdéle na dobu jednoho roku, nedojde-li ze strany nájemce k porušení ustanovení dle odst. 1. článku XII této smlouvy, nebo nedojde-li k dohodě obou smluvních stran na ukončení nájmu.

## VI. Nájemné, hrazení nájemného a kauce:

1. Smluvní strany sjednaly nájemné za předmět nájmu následovně:
  - Výměra nebytových prostor je 211,51m<sup>2</sup>.  
Cena nájmu za nebytové prostory činí 129,50 Kč bez DPH za 1m<sup>2</sup> za jeden měsíc.
  - Výměra dvora je 225,33 m<sup>2</sup>. Vzhledem k tomu, že se část dvora podle zdí nedá využívat za účelem předmětu nájmu, bude pro účely výpočtu nájmu použita výměra 200 m<sup>2</sup>.  
Cena nájmu za dvůr činí 88,05 Kč bez DPH za 1 m<sup>2</sup> za jeden měsíc.

Nájem nebytových prostor (211,51 m<sup>2</sup> x 129,50 Kč) činí 27390,55 Kč, zaokrouhleno na 27390,- Kč bez DPH měsíčně

Nájem za dvůr (200 m<sup>2</sup> x 88,05 Kč) činí 17.610,- Kč bez DPH měsíčně

**Celkově nájem činí 45.000,- Kč bez DPH měsíčně, tj. 54450,- Kč včetně DPH.**

2. Nájemce se zavazuje hradit nájemné v měsíčně vždy do 15. dne kalendářního měsíce, za něž je nájemné hrazeno na účet č. 685329/0300 pod variabilním symbolem 17010. Pronajímatel na začátku každého kalendářního měsíce vystaví a doručí nájemci fakturu na úhradu nájemného s údaji dle předchozí věty.
3. Smluvní strany se dohodly na složení kauce ve výši 45000,- Kč nájemcem pronajímateli. Kauce musí být složena na účet č. 685329/0300 pod variabilním symbolem 17010 nejpozději do 20. 3. 2022. V případě, že kauce nebude do tohoto data připsána na účet pronajímatele, pozbývá tato smlouva ke dni 1. 4. 2022 účinnosti. Kauce sloužící k uspokojení jakýchkoliv nároků pronajímatele vůči nájemci vyplývajících z této nájemní smlouvy či souvisejících s nájmem předmětu nájmu (dále jako „Kauce“). Pronajímatel je oprávněn Kauci čerpat k uspokojení svých nároků vůči nájemci, včetně smluvních pokut. Nájemce je v případě čerpání Kauce pronajímatelem povinen dorovnat pronajímateli částku této kauce tak, aby činila původní výši, a to vždy do 10 kalendářních dní od obdržení písemné výzvy pronajímatele k dorovnání této kauce. Za porušení povinnosti nájemce doplnit kauci dle tohoto ustanovení nájemní smlouvy se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,2 % z nedoplněné části Kauce za každý den prodlení. Kauce, příp. její část bude nájemci vrácena po ukončení této Nájemní smlouvy, a to do 30 kalendářních dní od řádného předání předmětu nájmu nájemcem pronajímateli. Proti kauci mohou být započítány i náklady na vyklizení Předmětu nájmu a uskladnění věcí nájemce.

## VII. Inflační doložka:

Měsíční nájemné se automaticky zvyšuje každoročně o míru inflace za rok s účinností vždy od 1.6. příslušného roku. Mírou inflace je index růstu spotřebitelských cen tak, jak je vyhlášen Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok.

## **VIII.** **Podnájem:**

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

## **IX.** **Náklady provozu:**

Nájemce se zavazuje hradit dohodnutou paušální částku 1.200,- Kč/měsíc bez DPH za spotřebu vody. Částka je splatná spolu s nájemným za daný kalendářní měsíc. Pronajímatel je oprávněn tuto částku jednostranně zvýšit každý kalendářní rok a oznámit zvýšení nájemci, pokud paušální částka nebude pokrývat náklady pronajímatele na spotřebu vody nájemcem, a to tak, aby paušální částka odpovídala předpokládané spotřebě nájemce. Elektroměr na měření spotřeby el.energie bude převeden původním nájemcem, panem Svitákem na nového nájemce – společnost SUPER-SAN s.r.o. Nájemce se zavazuje, že dnem ukončení nájmu, bude elektroměr převeden zpět na pronajímatele.

## **X.** **Opravy, úpravy a změny:**

1. Nájemce je oprávněn provádět opravy, úpravy nebo změny předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, případně vlastníka předmětu nájmu. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla. Nájemce je povinen strpět omezení, vyplývající z provádění takových oprav bez nároku na slevu z dohodnutého nájemného.
2. Nájemce se zavazuje pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře.

## **XI.** **Další ujednání:**

1. Nájemce je povinen hradit veškeré náklady spojené s obvyklou údržbou a drobnými opravami, včetně údržby okolí předmětu nájmu. Jakékoli vnitřní či vnější stavebně instalační úpravy může provést nájemce až po předchozím souhlasu pronajímatele. Případné škody vzniklé nesplněním těchto povinností hradí nájemce.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a o požární ochraně.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádné a nerušené užívání předmětu nájmu v souladu s účelem nájmu dle této smlouvy.
4. Pronajímatel je oprávněn zasahovat resp. vstupovat do předmětu nájmu, pokud to bude nutné k zajištění ochrany majetku, zdraví osob nebo odvrácení hrožících škod, dále pokud to bude nutné pro provedení rekonstrukce, oprav nebo údržby ostatních částí předmětu nájmu; nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět.

Pronajímatel je však povinen, je-li to možné, předem včas nájemce o takovém zásahu vyrozumět.

5. Nájemce je oprávněn umístit v předmětu nájmu své technické vybavení i speciální kusy vybavení. Pronajímatel však neručí za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce. Pronajímatel není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy.
6. Nájemce má nárok na zajištění řádného přístupu do předmětu nájmu a na obvyklé užívání společných přístupových cest.
7. Podle § 2305 a § 2306 občanského zákoníku může nájemce budovu opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními, a to vždy po předchozím projednání s pronajímatelem. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
8. Nájemce bez zbytečného odkladu oznámí pronajímateli nutnost oprav přesahujících rozsah oprav běžných na najatém objektu (např. oprava střechy, fasády, výměna okapů atd.).
9. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli přístup do objektu na jeho žádost.
10. Nájemce je povinen zajistit si sám na vlastní náklady likvidaci jím vyprodukovaného odpadu.
11. Nájemce souhlasí, že využívaná plocha dvora dle nájemní smlouvy nebude nikterak překračována. Hranice je jednoznačně vymezena druhým pilířem na hřbitovní zdi a druhý bod bude umístěn na protilehlém zdivu budovy, např. značkovacím sprejem apod. (foto označení je uvedeno v příloze č. 3 této smlouvy).
12. Veškeré sypké materiály jako písek, kačírky atd. nájemce umístí v samostatných samonosných kójích, které budou odsazeny od zdiva minimálně 20cm, nebo pokud nebudou použity samonosné kóje a sypký materiál bude volně uložen na ploše dvora, potom pata haldy sypkého materiálu bude alespoň ve vzdálenosti 0,5m od zdiva, aby nedocházelo vzlínáním vody k nadměrné devastaci omítek a zdiva. V žádném případě nelze za kóje považovat jen opřené OSB desky o zeď. Rovněž nebudou o zdi opírány žádné další předměty a materiály a budou uloženy na ploše v minimální vzdálenosti 20 cm od zdiva. O plochu dvora, který nelze využít dle tohoto odstavce smlouvy, je sníženo nájemné, jak je uvedeno v čl. VI odst. 1 této smlouvy.
13. Parkování aut a techniky nájemce a jeho spolupracovníků a zaměstnanců bude řešeno výhradně na pronajaté části dvora. Výjimku parkování před skladovacími prostory lze využít pouze na dobu nezbytně nutnou za účelem nakládky a vykládky materiálu, přičemž musí být vždy při parkování zachován dostatečný prostor, aby se mohli zaměstnanci pronajímatele bezproblémově pohybovat v těchto místech se zahradní technikou.
14. Nájemce zajistí bezplatné odstranění současných náletových stromů a keřů vzrostlých na pronajaté ploše dvora, dále se nájemce zavazuje, po celou dobu pronájmu bezplatně, pravidelně odstraňovat případné náletové dřeviny z pronajaté plochy.

## **XII.**

### **Ukončení nájmu:**

1. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že:
  - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou;
  - nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného
  - nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
  - nájemce předmět nájmu užívá k jinému účelu než je účel nájmu uvedený v této smlouvě.
2. Smluvní strany mohou nájem ukončit též dohodou.
3. Nájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený předmět nájmu pronajímateli ke dni skončení nájmu (nebyl-li mezi smluvními stranami písemně sjednán jiný termín) ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud nájemce ke stanovenému dni předmět nájmu nevyklidí, je povinen za užívání předmětu nájmu uhradit pronajímateli náhradu ve výši měsíčního nájemného, a to za každý byt i jen započatý měsíc užívání předmětu nájmu.
4. V případě, že nájemce ke dni skončení nájmu dobrovolně předmět nájmu nevyklidí, sjednávají smluvní strany dále následující postup při vyklizení předmětu nájmu:
  - pronajímatel oznámí nájemci písemně den, na který stanovil provedení vyklizení, a to tak, aby poskytl nájemci možnost dodatečného dobrovolného vyklizení nebo jeho asistence při vyklizení;
  - v den vyklizení provede pronajímatel za asistence dvou dalších osob otevření předmětu nájmu; přitom volí takový postup, aby nedocházelo ke zbytečnému vzniku škod na předmětu nájmu ani na vnesených věcech nájemce;
  - pronajímatel provede vlastní soupis věcí nalezených v předmětu nájmu;
  - po provedení soupisu zajistí pronajímatel odvoz a uskladnění věcí nalezených v předmětu nájmu na vhodné místo.

Veškeré výše uvedené kroky činí pronajímatel na náklady a k riziku nájemce (zpřístupnění předmětu nájmu, soupis a odvoz věcí, uskladnění a skladné apod.).
5. Nájemce je povinen umožnit vtup do předmětu nájmu Správou pražských hřbitovů pověřené osobě spolu s dalšími zájemci o pronájem prostorů vyjmenovaných dle bodu II. této smlouvy.

### **XIII.**

#### **Smluvní pokuty:**

1. V případě prodlení s úhradou nájemného, podle této smlouvy, vzniká pronajímateli právo na smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý byt i jen započatý den prodlení.
2. V případě prodlení nájemce s předáním a vyklizením předmětu nájmu po skončení nájmu je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení (současně s platbou dle čl. XII odst. 4 této smlouvy).
3. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé jednotlivé porušení čl. XI odst. 11 až 14 této smlouvy.
4. V případě, že nájemce poruší jakékoliv jiné ustanovení této smlouvy, než je uvedeno v tomto článku, a to opakovaně po předchozím upozornění pronajímatele se lhůtou k nápravě nejméně 3 dny (postačuje upozornění zaslané emailem na email nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy), nebo bude v porušování své povinnosti pokračovat, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé takové jednotlivé porušení povinností nájemce vyplývající z této smlouvy.
5. Úhradou smluvní pokuty nezaniká právo pronajímatele na náhradu škody. Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 2050 občanského zákoníku. Smluvní pokuta je splatná do 10 dnů od doručení výzvy k úhradě pokuty nájemci.

### **XIV.**

#### **Souhlas ke zveřejnění smluv uzavřených mezi SPH a jinými fyzickými či právnickými osobami**

1. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv, která je veřejně přístupná, a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu.
2. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

### **XV.**

#### **Společná a závěrečná ustanovení:**

1. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě neuvedená se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Změna této smlouvy je možná pouze na základě dohody smluvních stran formou písemně uzavřených vzestupně číslovaných dodatků.
3. Písemnosti mezi stranami této smlouvy se doručují na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, nebyla-li některou ze smluvních stran písemně sdělena jiná adresa k tomu určená, nebo do datové schránky. Povinnost smluvní strany doručit písemnost druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi

doručí. Účinky doručení však nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí jako nedoručenou z důvodů, že adresát písemnost nevyzvedl v úložní době, nebo odmítl převzít nebo se na uvedené adrese již nezdržuje; za den doručení se v takovém případě považuje den, kdy byla písemnost vrácena druhé smluvní straně.

4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Současně k tomuto datu se ruší po vzájemné dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem předešlá nájemní smlouva 17/010/N ze dne 30.12. 2016 a souvisejících dodatků
5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, jelikož je pronajímatel povinnou osobou ve smyslu tohoto zákona, a s jejím zveřejněním souhlasí. Zveřejnění se zavazuje zajistit pronajímatel do 30 dnů od podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.
6. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
7. Součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
  - Příloha č. 1: Plán budovy s čísly místností k pronájmu
  - Příloha č. 2: Plán dvora s vyznačenou částí k pronájmu
  - Příloha č. 3: Foto označení rozhraní pronajaté plochy dvora
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. To potvrzují svým podpisem.

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

Pronajímatel:  
**Správa pražských hřbitovů,p.o.**  
zastoupená ředitelem organizace  
Mgr. Martinem Červeným

Nájemce:  
**SUPER SAN s.r.o.**  
zastoupená jednatelem společnosti  
panem [REDACTED]