SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

Městská část Praha-Zbraslav
IČO: 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.: [redacted] VS [redacted]

(dále jen „Pronajímatel")

a

"Provozovna služeb Zbraslav" spol. s r.o.
IČO: 485 37 772
se sídlem: Ke Dračkám 1594, 156 00 Praha-Zbraslav
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 19256
zastoupená Romanem Cyrani, jednatelem

(dále jen „Nájemce")
(společně také jako „smluvní strany")

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

I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že
   a) pozemek parc. č. 2025/25 o výměře 1754 m², ostatní plocha,
   b) pozemek parc. č. 2025/28 o výměře 318 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří a pozemek parc. č. 2025/30 o výměře 183 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jejichž součástí je stavba č.p. 1594,
   c) pozemek parc. č. 2025/26, druh pozemku ostatní plocha, o výměře 1299 m2,
   d) pozemek parc. č. 2025/29, druh pozemku ostatní plocha, o výměře 318 m2,

   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 Přílohu č. 1 a nedílnou součást této smlouvy.

2. Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v ní dále uvedených přenechává Nájemci do užívání část v předchozím odstavci specifikovaných nemovitostí, a to:
   a) část pozemku parc. č. 2025/25 o výměře 975 m², v k.ú. Zbraslav,
   b) stavbu č.p. 1594, jež je součástí výše uvedených pozemků parc. č. 2025/28 a parc. č. 2025/30 v k.ú. Zbraslav

c) pozemek parc. č. 2025/26, druh pozemku ostatní plocha, o výměře 1299 m2, v k.ú. Zbraslav,
d) pozemek parc. č. 2025/29, druh pozemku ostatní plocha, o výměře 318 m2, v k.ú. Zbraslav,

společně také jako „předmět nájmu" nebo „prostor sloužící k podnikání", jehož prostorové vymezení a přesný zákres do katastrální mapy tvoří Přílohu č. 2 a nedílnou součást této smlouvy.

II. Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje využívat předmět nájmu za účelem provozování níže uvedených činností a služeb:

- Přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti
- Poskytování služeb pro zemědělství, zahradnictví, rybníkářství, lesnictví a myslivost
- Velkoobchod a maloobchod
- Nakládání s odpady (vyjma nebezpečných)
- Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí
- Pronájem a půjčování věcí movitých
- Silniční motorová doprava nákladní vnitrostátní s vozidly nad 3, 5 t
- Vodoinstalatérství
- Zednictví
- Montáž a opravy vyhrazených elektrických zařízení
- Zámečnictví

2. Nájemce prohlašuje, že je plně způsobilý k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen, a že je plně způsobilý k uzavření této smlouvy.

III. Nájemné

1. Nájemné bylo stanoveno dohodou smluvních stran na částku ve výši 44 115 Kč (*slovy: čtyřicet čtyři tisíce jedno sto patnáct korun českých*) měsíčně.

2. Nájemné bude hrazeno v pravidelných měsíčních splátkách nejpozději do 25. dne měsíce, za nějž se nájemné hradí, a to na účet Pronajímatele č. [redacted], VS [redacted]. Částka se považuje za uhrazenou dnem připsání na účet Pronajímatele.

3. V případě zpoždění s úhradou nájemného je Nájemce povinen Pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý, i započatý, den prodlení. Uplatněním smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatel na náhradu škody, jíž se může domáhat v plné výši vedle smluvní pokuty.

4. Je-li Nájemce v prodlení s placením částky nájemného, je povinen zaplatit Pronajímateli úrok z prodlení dle předpisů občanského práva.

5. Nájemné bude navýšeno o částku odpovídající průměrné roční míře inflace oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Pronajímatel je

oprávněn nenavyšovat takto nájemné každoročně, ale až v roce, kdy součet průměrné roční míry inflace za předchozí kalendářní roky překročí hranici 5 %. Za základ je přitom považována poslední stanovená výše nájemného. Zvýšení nájemného je pronajímatel oprávněn provést nejdříve od 1.6. roku následujícího po roce, v němž byla hodnota roční míry inflace stanovena. Zvýšení nájemného je pronajímatel oprávněn provést jednostranně, bez souhlasu nájemce. Zvýšení nájemného a způsob jeho výpočtu bude nájemci sdělen písemně nejpozději do 15.5. daného kalendářního roku. Tímto ujednáním není nikterak dotčena možnost pronajímatele navrhnout zvýšení nájemného za podmínek obsažených v ustanovení § 2249 občanského zákoníku.

IV. Doba trvání nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou.

V. Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám, když jej užívá v době uzavírání této smlouvy na základě Smlouvy o nájmu a podnájmu ze dne 18.7.2018, a přebírá jej do užívání ve stavu způsobilém k užívání dle účelu této smlouvy.

2. Vzhledem ke shora uvedenému smluvní strany upouští od protokolárního předání a převzetí předmětu nájmu.

3. 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 řádném 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 podepsaný oběma smluvními stranami.

4. Do doby vyklizení předmětu nájmu je nájemce povinen hradit pronajímateli úhradu ve výši odpovídající nájemnému dle této smlouvy.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.

2. Nájemce je oprávněn v budově č.p. 1594 umístit své sídlo.

3. Nájemce nemá právo provozovat v předmětu nájmu jinou činnost či službu nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu.

4. Pronajímatel je povinen umožnit Nájemci volný přístup a nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu nájmu bez přerušení a v souladu s podmínkami této smlouvy.

5. Provozovna služeb může předmět nájmu (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 k podnikání) opatřil, a uvede dotčenou část předmětu nájmu do původního stavu.

6. Nájemce se zavazuje hradit případné náklady související s běžnou údržbou Areálu.

7. 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 umožněny pouze takové stavební či jiné úpravy, které jsou nezbytné pro účel sjednaný touto smlouvou a které budou odsouhlaseny Pronajímatelem.

8. Nájemce je rovněž povinen provádět údržbu prostranství a chodníků na předmětu nájmu 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.

9. 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.

10. Nájemce je 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.

11. Nájemce je povinen na svůj náklad zabezpečovat pravidelné prohlídky a revize předepsané pro zařízení, která Nájemce při své činnosti používá. Nájemce je povinen předložit kopii revizní zprávy bez zbytečného prodlení pronajímateli (Úřad Městské části Praha-Zbraslav, odbor místního hospodářství).

12. Nájemce je povinen zabezpečit svůj majetek odpovídajícím způsobem proti poškození a odcizení.

13. 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 trvání nájmu Pronajímatel odsouhlasil.

14. Nájemce se zavazuje umožnit Pronajímateli na základě jeho žádosti, přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho způsobu užívání a stavu, 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.

15. 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.

16. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání 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 bez udání důvodu. Výpověď musí být druhé straně zaslána písemně, přičemž výpovědní doba činí 6 měsíců.

2. Nájemce je oprávněna užívat předmět nájmu pouze za účelem stanoveným v této smlouvě. Porušení těchto povinností Nájemce 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 tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má Pronajímatel právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, aniž by Nájemce vyzvala k nápravě. V takovém případě je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli do 40 dnů od skončení nájemního vztahu.

5. Porušuje-li některá ze smluvních stran zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět smlouvu 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.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva v plném rozsahu ruší a nahrazuje Smlouvu o nájmu a podnájmu uzavřenou mezi smluvními stranami dne 18.7.2018.

2. 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.

3. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou číslovaných dodatků.

4. 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.

5. 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.

8. Smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích s platností originálu, z nichž Pronajímatel obdrží po dvou vyhotoveních a Nájemce jedno vyhotovení.

9. 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.

10. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), zajistí Pronajímatel.

11. Záměr pronájmu nemovitostí uvedených v čl. I této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Městské části Praha-Zbraslav dne 28.7.2022 a z úřední desky sejmut dne 15.8.2022; v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce Městské části Praha-Zbraslav (v rubrice „úřední deska").

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.

Přílohy:

1) *Výpis z KN*
2) *Snímek katastrální mapy se zakreslením předmětu nájmu*

V Praze-Zbraslavi, dne 6. 09. 2022

[redacted]

Ing. Zuzana Vejvodová
starostka MČ Praha-Zbraslav

V Praze-Zbraslavi, dne 6. 09. 2022

[redacted]

Roman Cyrani
jednatel

[redacted]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *24.08.2022 00:00:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 63 pro Městská část Praha-Zbraslav

Okres: 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*
2025/25	**1754**	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	
2025/26	**1299**	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	
2025/28	**318**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Zbraslav, č.p. 1594, jiná st.**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **2025/28, 2025/30**

2025/29	**318**	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	
2025/30	**183**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Na pozemku stojí stavba: **Zbraslav, č.p. 1594, jiná st.**

Další údaje: **stavba je součástí pozemku 2025/28**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost stezky a cesty dle čl. II. smlouvy

Oprávnění pro

Vodička Pavel MUDr CSc., Závist 1173, Zbraslav, 15600 Praha 5, RČ/IČO: 560221/0460

Povinnost k

Parcela: 2025/25, Parcela: 2025/30

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná č.sml. 175/2017 ze dne 30.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2017 08:13:16. Zápis proveden dne 05.02.2018.**

V-88601/2017-101

Pořadí k **11.12.2017 08:13**

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *24.08.2022 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

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

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Ohlášení města o svěření majetku městské části ze dne 12.01.2010.**

  Z-2522/2010-101

  Pro: **Městská část Praha-Zbraslav, Zbraslavské náměstí 464, Zbraslav, 15600 Praha 5** *RČ/IČO:* **00241857**

- **Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) ze dne 12.01.2010.**

  Z-2522/2010-101

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

- **Smlouva směnná č.sml. 174/2017 ze dne 30.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2017 08:10:08. Zápis proveden dne 31.01.2018.**

  V-88599/2017-101

  Pro: **Městská část Praha-Zbraslav, Zbraslavské náměstí 464, Zbraslav, 15600 Praha 5** *RČ/IČO:* **00241857**
  HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 **00064581**

- **Smlouva směnná ze dne 19.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2022 10:45:00. Zápis proveden dne 20.07.2022.**

  V-39420/2022-101

  Pro: **Městská část Praha-Zbraslav, Zbraslavské náměstí 464, Zbraslav, 15600 Praha 5** *RČ/IČO:* **00241857**
  HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 **00064581**

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: 24.08.2022 14:26:28

2025/31
2025/23
2025/27
3159/13
2025/25
2025/30
2025/29
2025/28
2025/26

[redacted]

Schváleno usnesením RMČ / ~~ZMČ~~ Praha - Zbraslav	
číslo	R 26 283 22
ze dne	29. 8. 2022
za správnost:	[redacted]

[redacted]