

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání - prostory v 1. NP budovy č. p. 108 při ulici Komořanská

uzavřená dle ustanovení § 2302 a souvisejících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,  
ve znění pozdějších předpisů  
(dále jen „občanský zákoník“)

## Článek I. Smluvní strany

**Pronajímatel:** **městská část Praha 12**  
zastoupená: Mgr. Janem Adamcem, starostou  
sídlem: Generála Šišky 2375/6, 143 00 Praha 4 – Modřany  
IČO: 00231151  
DIČ: CZ00231151  
bankovní spojení: [REDACTED]  
číslo účtu: [REDACTED]  
VS pro platbu jistoty: 0121000281  
VS pro platby nájemného: 0221000281

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

a

**Nájemce:** **Lucie Šlancová**  
sídlem: [REDACTED] 106 00 Praha 10  
IČO: 06165753  
DIČ: CZ [REDACTED]  
bankovní spojení: [REDACTED]  
č. ú.: [REDACTED]  
datová schránka: 3y5sdq9

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

(nebo také společně „**smluvní strany**“)

## Článek II. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že budova s č. p. 108, která je součástí pozemku parc. č. 3313 v k. ú. Modřany, zapsáno na LV 2336 pro obec Praha u Katastrálního úřadu pro hl. m. Praha, Katastrální pracoviště Praha, je ve vlastnictví hlavního města Prahy, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „dotčená nemovitost“) a jejich správa byla svěřena pronajímateli. Pronajímatel dále prohlašuje, že je ve smyslu ustanovení zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, oboje ve znění pozdějších předpisů, oprávněn nakládat s dotčenou nemovitostí jako vlastník.

2. Pronajímatel zveřejnil v souladu s ustanovením § 36 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, záměr pronájmu prostoru sloužícího podnikání uvedeného v čl. III. odst. 1 této smlouvy na úřední desce ve dnech 16.6.2022 až 18.7.2022.

### **Článek III. Předmět nájmu**

1. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu, tj. **prostory umístěné v 1. NP budovy č. p. 108** (v členění: výčep o výměře 36,1 m<sup>2</sup>, restaurační místnosti o výměřích 20,4 m<sup>2</sup> a 16,3 m<sup>2</sup>, kuchyně o výměře 15,3 m<sup>2</sup>, přípravná jídl. o výměře 5,6 m<sup>2</sup>, umývárna nádobí o výměře 4,9 m<sup>2</sup>, skládek o výměře 4,6 m<sup>2</sup>, sociální zařízení o výměřích 5,6 m<sup>2</sup>, 1,7 m<sup>2</sup> a 2,2 m<sup>2</sup> a chodby o výměře 18,6 m<sup>2</sup>) **o celkové výměře 131,3 m<sup>2</sup>** (dále jen „předmět nájmu“).
2. Nájemce se touto smlouvou zavazuje platit pronajímateli nájemné uvedené v čl. VI. této smlouvy.
3. Podrobný popis předmětu nájmu bude vymezen v předávacím protokolu blíže specifikovaném v čl. V. odst. 7 této smlouvy. Veškeré vybavení a zařízení potřebné k provozu předmětu nájmu a k naplnění účelu nájmu dodá a instaluje na vlastní náklady nájemce. Dojde-li instalací tohoto zařízení či vybavení ke změně hodnoty předmětu nájmu řídí se smluvní strany ustanovením čl. IX. této smlouvy.

### **Článek IV. Účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu **za účelem výroby doplňkového krmiva pro zvířata v zájmovém chovu – pamlsky, konzervy.**
2. Nájemce prohlašuje, že je k činnostem dle odst. 1 tohoto článku oprávněn.
3. Nájemce dále prohlašuje, že se seznámil s faktickým, technickým a právním stavem předmětu nájmu, a že tento neodpovídá účelu užívání pronajímaných prostor. Nájemce dále prohlašuje, že se souhlasem pronajímatele provede veškeré potřebné úkony ke změně užívání předmětu nájmu na výrobu doplňkového krmiva pro zvířata.

### **Článek V. Doba nájmu, skončení nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na **dobu neurčitou, počínaje dnem 1.9.2022.**
2. Tato smlouva může být ukončena:
  - písemnou dohodou smluvních stran k datu uvedenému v této dohodě;
  - písemnou výpovědí smluvních stran s tříměsíční výpovědní dobou bez udání důvodu.
3. Pronajímatel je oprávněn ukončit tuto smlouvu výpovědí s jednoměsíční výpovědní dobou, pokud:
  - nájemce neuhradí jakoukoliv platbu nájemného nebo jakýkoliv jiný finanční závazek v době uvedené v této smlouvě a takové porušení bude trvat po dobu třiceti (30) dnů po obdržení oznámení pronajímatele o takovém porušení;

- pokud nájemce neuzavře nebo nebude udržovat v platnosti jakýkoliv druh či výši pojištění vyžadované touto smlouvou a takové porušení bude trvat po dobu třiceti (30) dnů po obdržení oznámení pronajímatele o takovém porušení;
  - pokud nájemce způsobí v/na objektu a/nebo předmětu nájmu či jejich zařízení podstatnou škodu či jinou újmu a taková škoda či jiná újma nebude nájemcem výlučně na jeho náklady během přiměřené lhůty určené písemně pronajímatelem zcela odstraněna;
4. Nájemce je oprávněn ukončit tuto smlouvu výpovědí s jednoměsíční výpovědní dobou:
- ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
  - přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor.
5. Výpovědní doba dle odstavce 3 a 4 tohoto článku počíná běžet doručením druhé smluvní straně.
6. Pro odstranění jakýchkoliv pochybností se smluvní strany dohodly na vyloučení ustanovení §§ 2312 a 2314 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
7. O předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, který musí obsahovat zejména popis předmětu nájmu, stav příslušných měřidel energií a spotřeby, případně další důležité skutečnosti, to vše ve stavu ke dni podpisu předávacího protokolu oběma smluvními stranami.

## Článek VI. Nájemné


1. Roční nájemné za předmět nájmu činí **185.004 Kč** (slovy: jedno sto osmdesát pět tisíc čtyři koruny české).
2. Měsíční nájemné za předmět nájmu činí **15.417 Kč** (slovy: patnáct tisíc čtyři sta sedmáct korun českých).
3. **Smluvní strany se dohodly na snížení měsíčního nájemného na částku 1.000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) po dobu provádění úprav předmětu nájmu souvisejících se změnou užívání na výrobu doplňkového krmiva pro zvířata, a to v délce 2 měsíců od nabytí účinnosti nájemní smlouvy, tj. do 31.10.2022.**
4. Nájem je podle ustanovení § 56a odst. 1 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozen od DPH.
5. **Nájemné bude hrazeno v pravidelných měsíčních splátkách dle bodu 2 a 3. tohoto článku splatných předem, vždy nejpozději do 10. dne příslušného měsíce,** bankovním převodem na účet pronajímatele č. **9021-2000762389/0800** s uvedením variabilního symbolu „**0221000281**“. Nájemné se považuje za uhrazené dnem, kdy byla částka připsána na účet pronajímatele.
6. Nájemce před podpisem této smlouvy složí v souladu s ustanovením § 2254 občanského zákoníku peněžní jistotu ve výši tříměsíčního nájemného, tj. celkem **46.251 Kč** (slovy: čtyřicet šest tisíc dvě stě padesát jedna korun českých) na účet pronajímatele č. **9021-2000762389/0800** s uvedením variabilního symbolu „**0121000281**“. Uhrazení peněžní jistoty doloží nájemce příslušným pokladním dokladem. Peněžní jistota slouží jako záruka za splnění povinností nájemce vyplývajících z nájemního vztahu. Pokud nebude peněžní jistota použita k výše uvedeným účelům, bude nájemci vrácena do

10 pracovních dnů ode dne protokolárního předání předmětu nájmu pronajímateli. Smluvní strany sjednávají, že peněžní jistota nebude v souladu s ustanovením § 2254 občanského zákoníku úročena.

7. V případě, že se nájemce dostane do prodlení s plněním peněžních závazků vůči pronajímateli, je povinen pronajímateli uhradit z dlužné částky úroky z prodlení ve smyslu nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky.
8. Pronajímatel je oprávněn jednostranně výměrem upravit výši nájemného o částku odpovídající roční míře inflace stanovené Českým statistickým úřadem za předcházející rok. Tato úprava výše nájemného se provádí automaticky bez potřeby vyhotovení písemného dodatku k této smlouvě, nejpozději k 1.4. příslušného kalendářního roku. Pronajímatel o této úpravě písemně uvědomí nájemce.

## Článek VII.

### Služby související s nájmem a jejich úhrada

1. Nájemce je povinen zajistit si na vlastní náklady samostatnými smlouvami dodávky elektřiny a plynu a odvoz odpadů k čemuž mu pronajímatel tímto dává svůj souhlas.
2. Nájemce je dále povinen hradit měsíční zálohy za služby související s nájemním vztahem, a to za vodné a stočné ve výši 3.000 Kč a za čištění kanalizačních šachet ve výši 500 Kč, celkem měsíčně 3.500 Kč (slovy: tři tisíce pět set korun českých).
3. **Zálohy budou hrazeny v měsíčních splátkách ve výši 3.500 Kč**, vždy do 10. dne příslušného měsíce převodem přímo na účet Správy bytových objektů Praha – Modřany, sídlem: Generála Šišky 2375/6, Praha 4 - Modřany, IČO: 00879746, bankovní spojení:  s uvedením variabilního symbolu „666108201“.
4. Zálohy jsou zúčtovatelné. Vyúčtování bude prováděno v souladu s termíny stanovenými pro vyúčtování jednotlivými dodavateli. Nájemce uhradí nedoplatek, nebo mu bude vrácen přeplatek těchto služeb do 14 dnů poté, co mu bude pronajímatelem předloženo vyúčtování v souladu s příslušnými účetními a daňovými předpisy.
5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši zúčtovatelných záloh na služby bez potřeby vyhotovení písemného dodatku k této smlouvě. Pronajímatel o této úpravě písemně uvědomí nájemce.

## Článek VIII.

### Práva a povinnosti stran

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv po celou dobu nájemního vztahu tak, aby bylo možné dosáhnout účelu této smlouvy. Obsahem této povinnosti je zejména zajištění oprav a údržby předmětu nájmu, mimo běžné údržby a drobných oprav hrazených nájemcem. Tato povinnost se vztahuje též na revize a zkoušky zařízení a vyhotovení příslušných dokumentací dle platných předpisů, které se vztahují ke společným prostorám a předmětu nájmu jako celku.
2. Veškeré revize a prohlídky týkající se vlastního vybavení a zařízení předmětu nájmu (např. elektrických spotřebičů, hasicích přístrojů, výrobních zařízení atd.) bude zajišťovat

nájemce na vlastní náklady a následně je povinen tyto doložit pronajímateli, a to nejpozději do 30 dnů od jejich obdržení.

3. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni, po předchozí písemné výzvě nájemci, vstoupit do předmětu nájmu za doprovodu nájemce nebo nájemcem pověřené osoby, za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby a případných nutných oprav. V případě nezbytné nutnosti (např. havárie, požár předmětu nájmu apod.) je ke vstupu pronajímatel oprávněn i v nepřítomnosti nájemce a bez jeho vědomí.
4. Nájemce je povinen dodržovat hygienické, veterinární, bezpečnostní, protipožární, ekologické a jiné předpisy související s předmětem podnikání a s předmětem nájmu.
5. Označení provozovny a umístění dalších reklamních a informačních prostředků je nájemce povinen nechat předem odsouhlasit pronajímatelem.
6. Nájemce je dále povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář v rozsahu a k účelu dle této smlouvy tak, aby nedocházelo k žádným škodám a poškození nad míru obvyklého opotřebení. Nájemce odpovídá za chování všech osob a za výsledek jejich činnosti, jejichž přítomnost v prostoru předmětu nájmu připustí. V případě, že by nájemce či třetí osoby způsobili škodu, je nájemce povinen jí bez zbytečného odkladu odstranit nebo uhradit pronajímateli. Pronajímatel neodpovídá za škody (majetkové i nemajetkové) vzniklé v průběhu nájmu nájemci nebo osobám zdržujícím se v předmětu nájmu, pokud tyto nebyly způsobeny činností pronajímatele. Pronajímatel dále neodpovídá za škody na majetku ve vlastnictví nájemce nebo jakýchkoliv jiných osob, jejichž majetek se nachází v předmětu nájmu, pokud tyto škody nebyly způsobeny činností pronajímatele. Škody vzniklé na majetku nebo zdraví, za které neodpovídá pronajímatel, je povinen nahradit nájemce.
7. Nájemce je dále povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by imisemi rušila, nebo mohla rušit výkon ostatních práv třetích osob nacházejících se v okolí předmětu nájmu. Poruší-li nájemce opakovaně i přes upozornění pronajímatele tuto povinnost, má se za to, že se jedná o porušení zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
8. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z této smlouvy, nebude-li předem k této změně vydán písemný souhlas pronajímatele. Poruší-li nájemce tuto povinnost, má se za to, že se jedná o porušení zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
9. Nájemce není dále oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Poruší-li nájemce tuto povinnost, má se za to, že se jedná o porušení zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
10. Nájemce je dále povinen hradit veškerou běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu a náklady spojené s jejich obvyklým udržováním a řádným provozem předmětu nájmu včetně jejich pravidelného úklidu. Smluvní strany se pro účely této smlouvy dohodly, že součástí ujednání této smlouvy je vymezení běžné údržby a drobných oprav definovaných dle ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
11. Nájemce je dále povinen předmět nájmu ke dni skončení doby nájmu vyklidit a odevzdat v takovém stavu, v jakém mu byl předán s přihlédnutím k běžnému opotřebení a změnám a úpravám, které za trvání nájmu nájemce provedl se souhlasem pronajímatele. O předání

předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli v průběhu posledních tří měsíců před ukončením doby nájmu přístup do předmětu nájmu, aby pronajímatel mohl tento prostor ukázat potenciálnímu nájemci.

12. V případě, že nájemce při ukončení nájmu nevyklidí a nepředá předmět nájmu tak, jak výše uvedeno a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní době do 7 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit pronajaté prostory sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí nájemce, za tímto účelem překonat případné překážky zajišťující prostory, znemožnit nájemci přístup do těchto prostor a uskladnit na náklady nájemce jeho věci nacházející se v prostorách na jiném, k uskladnění vhodném místě. Nájemce s tímto postupem vyslovuje neodvolatelný souhlas.
13. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu pronajímatele nebo nájemce uvedenou v záhlaví smlouvy. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy na straně nájemce, je povinen toto ihned, t.j. nejpozději do 5 dnů, písemně oznámit pronajímateli.

### **Článek IX. Změna předmětu nájmu**

1. Tímto článkem smluvní strany nahrazují ustanovení § 2220 občanského zákoníku, a zároveň jeho aplikaci zcela vylučují. Pro vyloučení veškerých pochybností smluvní strany rovněž konstatují, že nájemci nevzniká nárok na vydání bezdůvodného obohacení, jestliže dojde z jeho strany ke zhodnocení předmět nájmu.
2. Pro účely této smlouvy se za změnu předmětu nájmu považuje jakýkoliv zásah nájemce do předmětu nájmu, jeho součástí, příslušenství, případně společných částí objektu, který sám o sobě nebo ve spojení s dalšími faktory mění hodnotu pronajaté věci nebo mění takové vlastnosti pronajaté věci, které mohou být významné pro výkon práv a povinností pronajímatele. Změnou pro účely tohoto článku nejsou drobné opravy a běžná údržba, které nájemce provádí v souladu s čl. VIII. odst. 10 této smlouvy.
3. Nájemce může provádět jen takové změny předmětu nájmu, které pronajímatel předem písemně odsouhlasí a způsobem, který mu pronajímatel v souhlasu určí. Pokud nájemce provede změny, které se od písemného souhlasu odchyľují, platí pro účely této smlouvy, že změny nebyly odsouhlaseny ani z části.
4. V případě, že nájemce provede změny bez předchozího písemného souhlasu, může po něm pronajímatel požadovat uvedení pronajaté věci do původního stavu. Nebude-li uvedení pronajaté věci do původního stavu možné nebo nebude-li pronajímatelem vyžadováno a hodnota předmětu nájmu by se v důsledku této změny snížila, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku znehodnocení předmětu nájmu, zjištěnou znaleckým posudkem. Je-li naopak předmět nájmu nedovolenými změnami zhodnocen, nemá nájemce právo na žádnou náhradu nákladů ani náhradu za zhodnocení.
5. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, provádí nájemce změny předmětu nájmu vždy na vlastní náklad a po skončení nájmu nevzniká nájemci nárok na úhradu nákladů vynaložených nájemcem na změnu předmětu nájmu ani nárok na vyplacení zhodnocení předmětu nájmu.
6. V případě, že nájemní vztah skončí bez zavinění nájemce dříve, než bylo nájemní smlouvou ujednáno, má nájemce právo na náhradu zhodnocení předmětu nájmu, které nájemce provedl po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatele, a to ve výši

stanovené dohodou, a to s přihlédnutím k míře opotřebení. Nedojde-li k dohodě o výši takového vyrovnání, uvede nájemce při skončení nájmu předmět nájmu na svůj náklad do původního stavu, jinak má pronajímatel právo provést tyto činnosti sám a nájemce je povinen uhradit mu veškeré náklady takto vynaložené.

### **Článek X. Smluvní pokuty**

1. Poruší-li nájemce svou povinnost uvedenou v čl. VIII. odst. 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 a 13, čl. IX odst. 3 a čl. XI. odst. 2 je povinen do tří (3) dnů od doručení písemné výzvy s uvedením důvodu takové porušení napravit. Nedojde-li k nápravě tohoto porušení v této době, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý jednotlivý případ porušení. Poruší-li nájemce tuto povinnost opakovaně, má se za to, že se jedná o porušení zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
2. Neodevdá-li nájemce předmět nájmu v souladu s ustanovením čl. VIII. odst. 13 této smlouvy, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000 Kč za každý den prodlení s odevzdáním.
3. Smluvní strany tímto prohlašují a souhlasí s tím, že částky všech smluvních pokut zmíněné v této smlouvě jsou za všech podmínek přiměřené. Zaplacení takových smluvních pokut neovlivní právo pronajímatele požadovat náhradu škody či jiné újmy v plné výši a nezpůsobuje zánik závazku, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje. Smluvní pokuta musí být uhrazena do dvaceti (20) dnů ode dne, kdy nájemce bude doručena výzva pronajímatele o zaplacení smluvní pokuty.

### **Článek XI. Pojištění**

1. Pronajímatel deklaruje, že objekt, ve kterém se nachází předmět nájmu, je při uzavření této smlouvy pojištěn u pojišťovny Alianz a. s.
2. Nájemce je povinen sjednat a udržovat v účinnosti po celou dobu nájmu pojišťovnou smlouvu, jejímž předmětem bude pojištění obecné odpovědnosti nájemce – podnikatele nebo právnické osoby za škodu způsobenou třetí osobě s pojistným krytím ve výši odpovídající škodě, kterou nájemce může vzhledem ke všem okolnostem a zejména druhu činnosti provozované v předmětu nájmu způsobit. Nájemce je povinen předložit potvrzení o existenci takového pojištění při podpisu této smlouvy.

### **Článek XII. Závěrečná ustanovení**

1. Pokud není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy vyplývající z této smlouvy občanským zákoníkem a platnými právními předpisy souvisejícími.
2. Smluvní strany se dohodly, že veškeré případné spory, vzniklé mezi nimi z právních vztahů založených touto smlouvou nebo v souvislosti s ní, včetně sporů o platnost, výklad, realizaci či zánik této smlouvy se řídí právním řádem České republiky prostřednictvím věcně a místně příslušného soudu.
3. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran formou písemných číslovaných dodatků k této smlouvě, podepsaných oběma smluvními stranami nebo formou písemných oznámení pronajímatele nájemci týkajících

se výše nájemného dle čl. VI. odst. 8 a výše zúčtovatelných záloh dle čl. VII. odst. 5 této smlouvy.

4. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné nebo nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich částí.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma účastníky a účinnosti dnem 1.9.2022, ne však dříve než zveřejněním v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. Zveřejnění zajistí pronajímatel.
6. Smlouva se vyhotovuje **ve čtyřech stejnopisech**, z nichž nájemce obdrží jeden, pronajímatel dva stejnopisy a jeden stejnopis je určen pro Správu bytových objektů Praha – Modřany.
7. Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Praze dne .....

V Praze dne .....

**Za pronajímatele:**

**Za nájemce:**

.....  
**Mgr. Jan Adamec**  
starosta

.....  
**Lucie Šlancová**