

## 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.: XXXXXXXXXXXXXXX  
(dále jen „pronajímatel“)

**a**

### ZELENÝ OSTROV s.r.o.

IČ: 274 45 747  
se sídlem: 5. května3, 252 29 Dobřichovice  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 113258  
zastoupená jednatelkou MUDr. Vladimírou Hejmovou a jednatelkou Mgr. Ilonou Bedrnovou  
bankovní spojení: Fio banka, a.s., č. účtu: XXXXXXXXXXXXXXX  
(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 má svěřený do správy bytový dům č. p. 626, ulice U Malé řeky, Praha-Zbraslav, nacházející se na pozemku parc. č. 139/1 o výměře 353 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, ve vlastnictví Hlavního města Prahy, vše v katastrálním území Zbraslav, obec Praha, vše zapsáno na listu vlastnictví 1707 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.
2. Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v ní uvedených přenechává nájemci do užívání prostor v přízemí výše uvedené stavby o celkové rozloze 64,23 m<sup>2</sup> sestávající se z místnosti o výměře 41,9 m<sup>2</sup>, čaj. kuchyňky o výměře 9,76 m<sup>2</sup>, umývárny o výměře 5,81 m<sup>2</sup> a WC muži o výměře 3,5 m<sup>2</sup> (dále jen „prostor sloužící podnikání“ nebo „předmět nájmu“).
3. Pronajímatel přenechává nájemci prostor sloužící podnikání s příslušenstvím a vybavením specifikovaným v předávacím protokolu.
4. Nájemce se zavazuje využívat prostor sloužící podnikání k účelu provozování prádelny o kapacitě 1 pračky a 1 sušičky, žehlírny a poskytování souvisejících služeb, zejména přejímka zboží a opravy oděvů. 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. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn užívat předmětu nájmu v rozsahu dle přechodního odstavce této smlouvy v době **od 15. 5. 2017 do 14. 9. 2017**. Od 15. 9. 2017 je nájemce oprávněn v předmětu nájmu provozovat i nadále žehlírnu a opravnu oděvů (včetně přejímky prádla) , provozování prádelny o kapacitě 1 pračky a 1 sušičky bude moci provozovat po kontrole pronajímatele, který pro další provoz udělí výslovný písemný souhlas.

## **II. Doba trvání nájmu**

1. Nájem počíná běžet dne 15. 5. 2017 a uzavírá se na dobu neurčitou.

## **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 11 508,- Kč (slovy jedenáct tisíc pět set osm korun českých) měsíčně. Vedle nájemného je nájemce dále povinen platit měsíční zálohu na služby spojené s užíváním prostoru sloužícího k podnikání (zejm. vodné, stočné a teplo) ve výši dle Výpočetního listu, jež tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a její nedílnou součást.
2. Za období od 15. 5. 2017 do 31. 5. 2017 činí nájemné 5 754,- Kč a záloha na služby spojené s užíváním prostoru sloužícího k podnikání částku 1 746,- Kč. Nájemce se zavazuje uhradit obě částky (tj. 7 500,- Kč celkem) do 3 dnů od podpisu této smlouvy bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. ú. XXXXXXXXXX, VS 611 (pro platbu nájemného ve výši 5 745,- Kč) a VS 626 (pro platbu služeb ve výši 1 746,- Kč).
3. Nájemné bude navýšeno o částku odpovídající míře inflace oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok v případě, kdy tato míra překročí hranici 5%. Tímto ujednáním není nikterak dotčena možnost pronajímatele navrhnout zvýšení nájemného za podmínek obsažených v ustanovení § 2249 občanského zákoníku.
4. Nájemné bude hrazeno v pravidelných měsíčních splátkách nejpozději do 15. dne měsíce, za nějž se nájemné hradí, a to na účet pronajímatele č. XXXXXXXXXX, VS 611. 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.
5. Služby spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání bude nájemce hradit následujícím způsobem:
  - a) náklady za elektrickou energii ponese nájemce na základě jeho smluvního vztahu s příslušnými dodavateli. Nájemce je povinen nejpozději do 10 dnů po podpisu této smlouvy uzavřít s dodavatelem elektřiny kupní smlouvu o dodávce el. energie,
  - b) náklady za topení, vodné a stočné bude hradit nájemce ve výši dle Výpočetního listu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy,
  - c) veškeré náklady související s odpady, jejichž původcem bude nájemce nebo které souvisí s prostorem sloužícím podnikání, ponese nájemce.
  - d) veškeré náklady na ostatní služby (televize, rozhlas, internet) ponese nájemce,

Veškeré platby pronajímateli dle tohoto odstavce budou hrazeny na účet č. XXXXXXXXXX, VS 626. Částka se považuje za uhrazenou dnem připsání na účet

pronajímatele. V případě zpoždění s úhradou jakékoli částky je nájemce povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý den prodlení. Uplatněním smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, jíž se může domáhat v plné výši vedle smluvní pokuty.

#### **IV. Předání a převzetí předmětu nájmu**

1. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu nejpozději ke dni počátku nájmu dle ustanovení čl. II této smlouvy. O předání a převzetí sepíše obě strany protokol.
2. 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 bez udání důvodu. 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. Poruší-li některá ze smluvních stran zvláště 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 nepřevzme na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy, považuje se za doručenu 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. 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.
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.
9. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
10. Změny a doplňky mohou být činěny pouze písemnými dodatky na základě dohody účastníků.
11. Smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží po dvou vyhotoveních a nájemce jedno vyhotovení.
12. 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.
13. Nájemce výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla vedena v centrální evidenci smluv půjčitele, která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu této smlouvy a datu jejího podpisu a je přístupná v souladu se zák. č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

14. 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.
15. 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.
16. Záměr pronájmu nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Městské části Praha-Zbraslav dne 7. 3. 2017 a z úřední desky sejmuto dne 7. 4. 2017; 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 6 63 17 ze dne 6. 3. 2017.

Přílohy:

Příloha č. 1: Výpočetní list

V Praze-Zbraslavi, dne.....

V Praze-Zbraslavi, dne.....

---

Ing. Zuzana Vejvodová  
starostka MČ Praha-Zbraslav

---

MUDr. Vladimíra Hejmová  
jednatelka

---

Mgr. Ilona Bedrnová  
jednatelka