

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. 2023/OSM/0095/ONAP

## **Městská část Praha 9**

IČO: 00063894, DIČ: CZ00063894  
se sídlem Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9  
zastoupená Mgr. Tomášem Portlíkem, starostou  
(dále jen „pronajímatel“)

a

## **LA Golden s.r.o.**

IČO: 10880861, DIČ: CZ10880861  
vedená u Městského soudu v Praze, spisová značka C 350077  
se sídlem Na Pankráci 1146/107, 140 00, Praha 4 - Nusle  
zastoupena Duc Anh Nguyenem, jednatelem  
(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, tuto nájemní smlouvu.

## **I. P ř e d m ě t n á j m u**

1.1. Pronajímatel vykonává práva vlastníka na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, a vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. hl. města Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, v platném znění, když je mu svěřena do správy nemovitá věc ve vlastnictví hlavního města Prahy, a to pozemek parc. č. 1121/55, ostatní plocha – zeleň, o celkové výměře 33.721 m<sup>2</sup>, zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 527 pro k.ú Prosek, obec Praha, hl. m. Praha (dále jako „nemovitost“).

1.2. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu část nemovitosti o výměře 15 m<sup>2</sup>, specifikovanou v nedílné a závazné příloze č.1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“) k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje za to pronajímateli platit nájemné.

## **II. Ú ě l n á j m u**

2.1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu k užívání za účelem **provozování restaurační předzahrádky**.

2.2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je vhodný pro sjednaný účel nájmu. Nájemce prohlašuje, že je se stavem předmětu nájmu podrobně obeznámen. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu je ke dni uzavření této smlouvy ve stavu způsobilém k užívání pro sjednaný účel, a že nemá jakékoliv faktické vady, které by bránily nebo ztěžovaly jeho užívání pro tento účel.

### III. D o b a n á j m u

3.1. Nájem se ujednává na dobu určitou, a to od **01.05.2023 do 30.09.2023**.

3.2. Smlouvu je možné ukončit pouze způsobem a za podmínek v této smlouvě výslovně stanovených. Smluvní strany tímto výslovně prohlašují, že jakékoliv jiné ustanovení občanského zákoníku obsahující práva nájemce či důvody pro nájemce k ukončení této smlouvy (ať již ukončení výpovědí, odstoupením s výjimkou ust. § 2002 odst. 1, či jinak) se pro účely této smlouvy nepoužije.

3.3. V případě, že nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, zejména nedodrží účel nájmu, porušuje své povinnosti stanovené v ustanovení čl. V odst. 5.1. či 5.6. této smlouvy, je v prodlení delším než 15 dnů s placením sjednaného nájemného či dá bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele předmětu nájmu do užívání třetí osobě, porušuje dobré mravy, veřejný pořádek nebo práva osob užívajících okolní nemovité věci, smluvní strany se dohodly, že pronajímatel má právo ukončit nájem výpovědí bez výpovědní doby. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět nájem s jednoměsíční výpovědní dobou v případě, že předmět nájmu má být stavebně upraven anebo využíván tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu. Výpovědní doba v tomto případě začíná běžet dnem následujícím po dni, v němž byla výpověď doručena.

3.4. Po skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit a protokolárně odevzdat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení včetně dodatečných úprav, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději v den skončení nájmu. V případě porušení povinnosti stanovené v předchozí větě je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý, byť i započatý den prodlení se splněním předmětné povinnosti. Smluvní pokuta je splatná jednotlivě za každý, byť i započatý den prodlení, a to do 10 dnů ode dne prodlení. Povinnost zaplatit smluvní pokutu je splněna dnem, kdy je smluvní pokuta připsána na účet pronajímatele uvedený v ustanovení čl. IV odst. 4.2. této smlouvy.

### IV. N á j e m n é

4.1. Nájemné za užívání předmětu nájmu nájemcem po dobu nájmu bylo stanoveno výslovnou dohodou smluvních stran v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění a za celou dobu nájmu činí **11.475,- Kč bez DPH**

4.2. Nájem nemovité věci bude zatížen ve smyslu § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, platnou sazbou daně. Nájemce je povinen k nájemnému připočíst a spolu s nájemným pronajímateli zaplatit částku odpovídající DPH v zákonem stanovené výši platné v den uskutečnění zdanitelného plnění.

4.3. Nájemné je splatné jednorázově, při převzetí smlouvy a to ve výši 11.475,- Kč + DPH (13.884,75 Kč vč. DPH) na účet pronajímatele č. [REDACTED] vedený u České spořitelny, a.s., Praha 9, [REDACTED]

4.4. Pro účely této smlouvy se za den zaplacení považuje připsání sjednaného nájemného na účet pronajímatele.

4.5. Nesplnění povinnosti zaplatit nájemné řádně a včas je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 0,1 % (jedno promile) z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

4.5. Smluvní strany se výslovně dohodly, že ustanovení § 1971 občanského zákoníku pro účely této smlouvy vylučují.

## V. D a l š í u j e d n á n í

5.1. Nájemce je povinen předmět nájmu vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu. Je povinen zabezpečovat běžné opravy a údržbu předmětu nájmu, udržovat předmět nájmu v pořádku a čistotě. Nájemce se zavazuje provádět každodenní běžný úklid předmětu nájmu, a to vždy po skončení denního provozu předzahrádky, tak, aby jeho čistota odpovídala uklizenému pozemku dle obvyklých místních poměrů.

5.2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět úpravy předmětu nájmu, které vyžadují stavební povolení, či podléhají ohlášení stavebnímu úřadu. Náklady na úpravu předmětu nájmu nese nájemce a zhodnotí-li nájemce touto úpravou předmět nájmu, souhlasí s tím, že ke dni skončení nájmu nemá právo na vyrovnání tohoto zhodnocení bez ohledu na to, jakým způsobem byl nájemní vztah ukončen.

5.3. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré újmy, které vzniknou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu. Nájemce odpovídá pronajímateli též za škodu způsobenou na předmětu nájmu dalšími osobami vyskytujícími se na předmětu nájmu.

5.4. Nájemce může přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě pouze na základě předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele.

5.5. Pronajímatel neodpovídá za škody, které vzniknou v předmětu nájmu na majetku a věcech vnesených nájemcem nebo dalšími osobami. Nájemce se zavazuje uzavřít na své náklady pojištění, které by pokrylo škody způsobené v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a škod na majetku.

5.6. Nájemce je povinen:

- a) dodržovat hygienické limity hluku a vibrací pro denní a noční dobu dle ustanovení § 34 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých zákonů, v platném znění;
- b) dodržovat obecně závaznou regulaci nočního klidu;
- c) zajistit, aby veškeré dopravní prostředky vjíždějící na předmět nájmu či k němu užívaly výhradně chodníky a aby motorová vozidla mimo zásobování parkovala mimo rostlý terén, v jiném případě pouze s předchozím výslovným písemným souhlasem pronajímatele.

5.7. V případě každého jednotlivého porušení povinnosti stanovené v ustanovení odst. 5.1. či odst. 5.6. tohoto článku je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody vzniklé porušením povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne následujícího po dni, v němž došlo k porušení povinnosti nájemce. Povinnost zaplatit smluvní pokutu je splněna dnem, kdy je smluvní pokuta připsána na účet pronajímatele uvedený v ustanovení čl. IV odst. 4.3. této smlouvy.

5.8. Pronajímatel je oprávněn provádět prostřednictvím jím pověřené osoby kontroly dodržování veškerých povinností nájemce, tj. zejména oprávněn vstupovat do předmětu nájmu a požadovat po nájemci prokázání plnění povinností dle této smlouvy. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit.

5.9. Pronajímatel v souvislosti s nájmem nájemci neposkytuje žádné služby.

## VI. Z á v ě r e č n á   u s t a n o v e n í

6.1. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními předpisy.

6.2. Nájemce prohlašuje, že při jednání o uzavření této smlouvy mu byly sděleny všechny pro něj relevantní skutkové a právní okolnosti k posouzení možnosti uzavřít tuto smlouvu a další související smlouvy dle ustanovení § 1728 občanského zákoníku a že neočekává ani nepožaduje od pronajímatele žádné další informace v této věci.

6.3. Nájemce podpisem této smlouvy přebírá na sebe nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 občanského zákoníku.

6.4. Strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy. Ustanovení § 1799 a § 1800 občanského zákoníku se z tohoto důvodu na práva a povinnosti dle této smlouvy neuplatní.

6.5. Následující ustanovení občanského zákoníku se neuplatní na práva a povinnosti dle této smlouvy: § 1805 odst. 2, § 2208, § 2210 odst. 3, § 2218, § 2219 odst. 2, § 2223 a § 2233 odst. 2, § 2285, § 2287, § 2308 až § 2311, § 2315.

6.6 Pro účely doručování písemností mezi stranami se namísto § 573 občanského zákoníku uplatní následující pravidla:

Doručováno bude datovou schránkou nebo na adresu stran uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb se písemnost považuje za doručenou i v případě, že si adresát písemnost ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla připravena k vyzvednutí, nevyzvedne. Doručující orgán po marném uplynutí této lhůty vhodí písemnost do schránky. Písemnost se v takovém případě považuje za doručenou desátým dnem úložní doby.

6.7. Pokud bude jedna strana dlužit druhé více dluhů, pak bude jakékoliv plnění vždy započteno nejprve na úhradu dluhů v tomto pořadí:

- a) nájemné;
- b) příslušenství;
- c) ostatní dluhy;

a to vždy na ten dluh v tom kterém pořadí, který je dříve splatný, a to bez ohledu na to, které dluhy byly upomenuty a které nikoliv.

6.8. Pro vyloučení pochybností se ujednává, že ke splnění peněžitého dluhu podle této smlouvy nelze použít směnku.

6.9. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně podle ustanovení § 576 občanského zákoníku.

6.10. Strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak. Vedle shora uvedeného si strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.

6.11. Odpověď strany této smlouvy, podle ustanovení § 1740 odst. 3 občanského zákoníku, s dodatkem nebo odchylkou, není přijetím nabídky na uzavření této smlouvy, ani když podstatně nemění podmínky nabídky. To platí i na proces uzavírání dodatků k této smlouvě.

6.12. Strany se dohodly, že kromě případů upravených v ustanovení § 2913 odst. 2 občanského zákoníku zproští škůdce povinnosti k náhradě škody také mimořádná, nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli v době, kdy byl škůdce v prodlení s plněním smluvených povinností, avšak pouze od okamžiku vzniku takové překážky.

6.13. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran, formou písemného dodatku k této smlouvě.

6.14. Smluvní strany jsou srozuměny s tím, že tato smlouva bude vedena v evidenci pronajímatele, která bude přístupná podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění a která obsahuje údaje o stranách, předmětu smlouvy, číselné označení smlouvy a datum jejího podpisu. Nájemce bere na vědomí, že obsah smlouvy může být sdělován dle citovaného zákona třetím osobám. Smluvní strany berou na vědomí, že pronajímatel zařadí text této smlouvy do elektronické databáze smluv. Smluvní strany prohlašují, že nic z obsahu této smlouvy nepovažují za důvěrné ani za obchodní či jiné tajemství.

6.15. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Pravost a původnost své vůle potvrzují smluvní strany podpisem.

6.16. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel 3 vyhotovení, nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou.

Příloha č. 1 - Specifikace předmětu nájmu

V Praze dne ..... 17. 05. 2023 .....

V Praze dne .....

Pron

.....

Měs

Mgr

**Příloha č. 1:**  
mapa

