

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání
uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném a účinném znění
(dále jen „Smlouva“)

Dnešního dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany

Městská část Praha – Nedvězí

IČO: 00240516

DIČ: **Není plátce DPH**

se sídlem: Únorová 15/3, Praha 10, PSČ: 103 00

zastoupena: Karolinou Trnkovou, starostkou

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Praha 10

č.ú.:

Tel:

email:

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

a

Daniel Veselý

IČO: 71571108

se sídlem: Kosmická 11, 149 00 Praha 4

tel:

email:

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

tuto Smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání.

Čl. I.

Předmět Smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že mu byla na základě obecně závazné vyhlášky hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, svěřena do správy budova bez čísla popisného, ulice Rokytná, Praha 10, postavená na pozemku parc. č. 60/28, k.ú. Nedvězí u Říčán. Nemovitost je zapsána na LV č. 181 u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu (dále jen „**Budova**“).
2. Předmětem nájmu je prostor v Budově v 2. nadzemním podlaží o výměře 45 m² a garáži v 1. nadzemním podlaží o výměře 15 m², půdorys prostor tvoří Přílohu č. 1 (dále jen „**Předmět nájmu**“).
3. Touto Smlouvou se Pronajímatel zavazuje přenechat Nájemci k dočasnému užívání Předmět nájmu a Nájemce se zavazuje Předmět nájmu převzít a platit za jeho užívání Pronajímateli nájemné a platby za služby, to vše dle podmínek této Smlouvy.

4. Předmět nájmu bude využíván jako skladové prostory a zázemí. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu výlučně pro tyto účely.
5. Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetím osobám, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

Čl. II.

Práva a povinnosti Pronajímatele a Nájemce

A. Práva a povinnosti Pronajímatele:

1. Pronajímatel se zavazuje po celou dobu nájmu umožnit Nájemci řádné a nerušené užívání Předmětu nájmu.
2. Pronajímatel umožní Nájemci umístit jeho logo před vstupními dveřmi do Budovy na místě předem schváleném Pronajímatelem, přičemž výtvarné řešení (které musí odpovídat místním poměrům) předloží Nájemce k předchozímu schválení Pronajímateli. Aplikace ustanovení §2305 občanského zákoníku se tímto vylučuje.
3. Pronajímatel má právo přístupu k rozvodům elektrické energie a k vodovodní přípojce (včetně zejména jejich servisu, opravám, údržbě, čištění a evidenci spotřeby tepla), které jsou umístěny v Předmětu nájmu s tím, že toto právo zásadně bude Pronajímatel realizovat s předchozím vědomím a mimo výukové hodiny Nájemce. V případě havárie nebo jiné obdobné neodkladné situace má Pronajímatel právo do Předmětu nájmu vstoupit bezodkladně a to i bez vědomí Nájemce, o čemž ho musí informovat bez zbytečného odkladu.
4. Pronajímatel nenese odpovědnost za škody vzniklé na majetku Nájemce a jakýchkoli případných nároků za takové škody se Nájemce vůči Pronajímateli tímto vzdává.

B. Práva a povinnosti Nájemce:

1. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu pouze k dohodnutému účelu a tak, aby nedošlo k poškození dobrého jména Pronajímatele. Nájemce tímto bere na vědomí a souhlasí s tím, že Předmět nájmu nesmí být užit na pořádání či organizování společenských akcí směřujících například k propagaci či poskytování erotických služeb a/nebo extrémistických hnutí, a dále prostory Předmětu nájmu nesmějí být užity pro ubytování, provozování heren, sázkových a hazardních her a/nebo kasina.
2. Nájemce je povinen o Předmět nájmu řádně pečovat, dodržovat obecně závazné předpisy, zejména v oblasti protipožární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygieny, nakládání s odpady a ostatní normy vztahující se na povahu provozu v Předmětu nájmu. Nájemce podpisem této Smlouvy potvrzuje, že byl Pronajímatelem řádně poučen a seznámen s požární nebezpečnými místy, s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic, se způsobem vyhlášení požárního poplachu, s rozmístěním a použitím přenosných hasicích přístrojů a hydrantu požárního vodovodu. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění všech předepsaných periodických kontrol, revízi a technických prohlídek elektrických spotřebičů, strojů a přístrojů (včetně hasicích přístrojů), rozvodů a dalších vyhrazených technických zařízení umístěných v či souvisejících s nebo týkajících se Předmětu nájmu ve smyslu platných právních předpisů.

Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu a společné prostory Budovy a přístupové cesty k ní způsobem, který nebude rušit ostatní uživatele Budovy.

3. Nájemce se zavazuje provádět a hradit úklid a běžnou údržbu (včetně drobných oprav minimálně v rozsahu nařízení vlády č. 308/2015 Sb., v platném znění) Předmětu nájmu (jak je Předmět nájmu popsán v čl. I.), která mu přísluší dle platných právních předpisů.
4. Veškeré stavební úpravy prováděné Nájemcem v Předmětu nájmu, jakož i jakékoli jim obdobné zásahy, které mohou zanechat jakékoli trvalé či viditelné stopy na/v Předmětu nájmu, vyžadují výslovný, předchozí a písemný souhlas Pronajímatele. Součástí žádosti o jakýkoli takový souhlas musí být výslovná specifikace zamýšlených úprav či zásahů, včetně finančního rozpočtu a časového rozvrhu. Předchozí písemný souhlas Pronajímatele vyžadují i veškeré změny a/nebo úpravy zasahující do stavební a/nebo architektonické podstaty Předmětu nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení Předmětu nájmu a/nebo kterékoli jiné části Předmětu nájmu anebo jeho vybavení či pevné dekorace (veškeré stavební úpravy, změny, úpravy, pevné instalace a zásahy uvedené v tomto odstavci 4. výše dále společně jako „Stavební úpravy“).
5. V případě, že Nájemce provede za předchozího písemného souhlasu Pronajímatele v Předmětu nájmu jakékoli Stavební úpravy, budou veškeré takovéto Stavební úpravy prováděny Nájemcem na jeho náklady a nebezpečí. Pronajímatel a Nájemce se tímto výslovně dohodli, že veškeré takto povolené Stavební úpravy mají pouze dočasný charakter a jejich provedení nikdy nepovede ke zhodnocení Předmětu nájmu. Nájemce bude povinen veškeré takové Stavební úpravy na vlastní náklady a nebezpečí odstranit a uvést Předmět nájmu a Budovy do původního stavu s tím, že ani v případě, že by takové Stavební úpravy na/v Předmětu nájmu zůstaly i po skončení nájmu dle této Smlouvy, nemůže Nájemci v této souvislosti vzniknout jakékoli právo na náhradu nákladů či bezdůvodného obohacení. Aplikace ustanovení §2220 občanského zákoníku se tímto vylučuje.
6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu hlásit písemně Pronajímateli nutnost potřebných oprav, které dle příslušných ustanovení zákona provádí Pronajímatel, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav Předmětu nájmu a ostatních částí Budovy. Nájemce však není oprávněn žádné takové opravy, které přísluší Pronajímateli provádět sám, ledaže se pro určitý konkrétní případ dohodne s Pronajímatelem písemně jinak; aplikace ustanovení § 2208 občanského zákoníku týkající se možnosti provádění oprav Nájemcem a možnosti výpovědi nájmu bez výpovědní doby se tímto vylučuje. Dále se výslovně vylučuje možnost Nájemce vypovědět nájem dle této Smlouvy bez výpovědní doby dle ustanovení § 2212, jakož i jiných ustanovení občanského zákoníku. Nájemce se dále zavazuje bez zbytečného odkladu písemně oznamovat Pronajímateli jakékoli podstatné změny, které nastaly na Předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním Nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle.
7. Nájemce se zavazuje, na základě předchozího oznámení Pronajímatele, umožnit Pronajímateli a/nebo jím pověřené osobě vstup do Předmětu nájmu na nezbytně nutnou dobu, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení a kontroly stavu Předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence.

8. Nájemce je oprávněn vybavit Předmět nájmu zařízením a technickým vybavením (s výjimkou pevných instalací, které podléhají předchozímu písemnému souhlasu Pronajímatele dle odst. 4. tohoto čl. II. B. výše), které odpovídá účelu nájmu, přičemž veškeré toto vnitřní zařízení a technické zařízení musí splňovat podmínky a být umístěno tak, aby byly dodrženy bezpečnosti a hygienické předpisy a technické normy (ať již závazné či jen doporučující). Vnitřní vybavení a technické zařízení Předmětu nájmu, včetně jeho případného pojištění, hradí a zajišťuje Nájemce sám na své náklady. Nájemce je povinen na své náklady sjednat a udržovat v dostatečném rozsahu po celou dobu nájmu pojištění odpovědnosti Nájemce za škody související s užíváním Předmětu nájmu a toto pojištění se bude vztahovat zejména na případy poranění či úmrtí osob a škod na nemovitém a movitém majetku Pronajímatele či třetí osoby bez možnosti regresu vůči Pronajímateli. Součástí pojištění musí být zároveň pojištění odpovědnosti za škodu na zdraví a majetku způsobenou provozní činností Nájemce včetně regresu zdravotních pojišťoven. Nájemce je povinen předložit Pronajímateli kopii příslušné účinné pojistné smlouvy do jednoho měsíce od podpisu této Smlouvy a následně kdykoli během trvání této Smlouvy na základě písemné výzvy Pronajímatele.
9. Nájemce je povinen zajistit, že případní podnájemci Předmětu nájmu, respektive jakékoli jeho části, budou dodržovat plnění povinností stanovených Nájemci článkem II této Smlouvy. Případné porušení sjednaných povinností, kterýmkoli z případných podnájemců bude považováno za porušení této Smlouvy Nájemcem.
10. Nájemce není oprávněn bez samostatného předchozího písemného souhlasu Pronajímatele umístit na adrese Předmětu nájmu své sídlo, ani není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele dát svolení s umístěním sídla jakékoli jiné osoby, která užívá Předmět nájmu na základě práva odvozeného od práva Nájemce dle této Smlouvy nebo z jiného právního důvodu. Nájemce je však povinen v případě skončení Nájmu zajistit výmaz adresy Předmětu nájmu jakožto svého sídla (či sídla jiných osob, ke kterým dal Pronajímatel na základě jeho žádosti souhlas) z veřejného rejstříku a dalších rejstříků a evidencí nejpozději do 30 dnů od skončení Nájmu. V případě porušení této povinnosti Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000 Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti. Nárok Pronajímatele na náhradu škody zůstává nedotčen.
11. Nájemce je povinen se zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval Pronajímatele nebo jiné nájemce v Budově nebo čím by ohrožoval výkon jejich práv.
12. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu odstranit závady a poškození na Předmětu nájmu či na jeho zařízení nebo vybavení, včetně na jeho příslušenství, na budově či pozemku, které způsobil sám, nebo které způsobil osoby, jež do Předmětu nájmu vstoupily v souvislosti s činností Nájemce. Neučiní-li tak, má Pronajímatel právo po předchozím upozornění Nájemce na závady a poškození tyto odstranit a požadovat od Nájemce náhradu, kterou se Nájemce zavazuje uhradit do patnácti dnů ode dne doručení výzvy k její úhradě.

Čl. III.

Doba nájmu / trvání Smlouvy

1. **Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran. Nájem Předmětu nájmu Nájemci se touto Smlouvou sjednává na dobu neurčitou, a to od 1. září 2023 s tím, že dřívější předání Předmětu nájmu nezakládá**

povinnost Nájemce za tyto dny platit nájemné, jinak se však i proto toto období přiměřeně použijí ustanovení této Smlouvy.

2. O předání Předmětu nájmu Nájemci bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol, jehož podpisem Nájemce potvrdí, že mu byl Předmět nájmu předán ve stavu způsobitelném ke smluvenému užívání. Nájemce při podpisu této Smlouvy výslovně potvrzuje, že je se stavem Předmětu nájmu plně a detailně obeznámen a tento stav je pro účely této Smlouvy a potřeby Nájemce plně vyhovující a plně v souladu s účelem nájmu.
3. Nájem dle této Smlouvy může být vypovězen jakoukoli smluvní stranou i bez uvedení důvodů a to s tříměsíční výpovědní dobou, která začíná běžet první den měsíce následujícího kalendářní měsíc, ve které byla doručena výpověď druhé smluvní straně.
4. Nájem dle této Smlouvy může být vypovězen Pronajímatelem s jednoměsíční výpovědní lhůtou, pokud porušuje Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli, zejména tím, že (i) přestože jej Pronajímatel vyzvaly k nápravě, Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou nebo (ii) je Nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením Nájemného nebo jiných plateb splatných ve prospěch Pronajímatele dle této Smlouvy nebo (iii) Nájemce svým užíváním Předmětu nájmu nebo společných prostor hrubě porušuje klid nebo pořádek nebo (iv) Nájemce přenechal jiné osobě Předmět pronájmu či jeho část do podnájmu či jiného užívání v rozporu s podmínkami této Smlouvy, nebo (v) byl prohlášen úpadek Nájemce ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon). Ustanovení občanského zákoníku o dalších možnostech a podmínkách výpovědi Pronajímatelem tímto nejsou dotčena.
5. Smlouva může být ukončena rovněž vzájemnou písemnou dohodou smluvních stran.
6. V den ukončení doby nájmu Předmětu nájmu je Nájemce povinen Předmět nájmu protokolárně předat vyklizený Pronajímateli, a to v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a po odstranění veškerých Stavebních úprav.
7. Nájemce se zavazuje, že v posledních dvou měsících trvání nájemního vztahu umožní Pronajímateli a jeho pověřenému zástupci, aby ukazoval tento Předmět nájmu případným budoucím nájemcům, přičemž oznámení musí být učiněno minimálně 24 hodin předem. Nesplněním této povinnosti vzniká Pronajímateli nárok na smluvní pokutu vůči Nájemci ve výši 20% nájemného dle této Smlouvy a to za každé porušení povinnosti dle tohoto odstavce, přičemž nárok na náhradu škody tím není dotčen.

Čl. IV. Nájemné

1. **Smluvní strany se dohodly na smluvním nájemném za Předmět nájmu ve výši 4.350,- Kč** (slovy čtyři tisíce tři sta padesát korun českých) za každý kalendářní měsíc (dále jen "**Nájemné**"). Nájemné se hradí do 5. dne příslušného kalendářního měsíce bez výzvy Pronajímatele nebo vystavování faktur.
2. Platby Nájemného a veškeré platby dle této Smlouvy nebo s ní související bude Nájemce hradit Pronajímateli bankovním převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy, leda mu Pronajímatel písemně sdělí jiné číslo účtu (dále jen "**Bankovní účet**").

3. Vzhledem k tomu, že Pronajímatel není ke dni uzavření této Smlouvy plátcem DPH, je Nájemné uváděno jako čisté nájemné bez případné DPH.
4. **Nájemce je dále povinen platit Pronajímateli zálohu na platbu za služby a energie (elektrická energie, vodné, stočné) poskytované Nájemci v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, a to ve výši 1.00,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) měsíčně.** Zálohy na platbu za služby jsou splatné spolu s nájemným na stejný bankovní účet.
5. Smluvní strany se dále dohodly, že Nájemné ve výši stanovené v odstavci 1. tohoto článku IV. výše pro každý následující kalendářní rok trvání této Smlouvy, podléhá navýšení dle inflace v České republice, a to dle následujícího mechanismu. Nájemné bude zvýšeno o výši oficiálně vyhlášené míry inflace (v procentech) za předchozí kalendářní rok zjištěné Českým statistickým úřadem. Nájemné bude takto zvýšeno vždy nejdříve s účinností k 1.1.2025.
6. Nájemné a platby za služby poskytované Nájemci v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu jsou splatné přímo na základě této Smlouvy.
7. Nezaplatí-li Nájemce nájemné nebo jinou platbu hrazenou Nájemcem Pronajímateli dle této Smlouvy včas, zavazuje se uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,2% z dlužné částky za každý den prodlení. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody přesahující výši smluvní pokuty.

Čl. V

Společná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že budou respektovat vzájemné provozní potřeby při užívání prostorů Budovy a vycházet si vstříc v rámci dobrých spoluuzivatelských vztahů. Tímto nejsou dotčeny povinnosti Nájemce specifikované v této Smlouvě.
2. Nevyklidí-li Nájemce Předmět nájmu po skončení nájmu, považuje se další užívání za užívání bez právního důvodu. Nepředá-li Nájemce Předmět nájmu Pronajímateli v termínu dle této Smlouvy, dává Nájemce tímto Pronajímateli právo a zmocňuje je ke vstupu do Předmětu nájmu a vystěhování všech movitých věcí Nájemce na náklady Nájemce. V případě nedodržení povinnosti Nájemce vyklidit řádně a včas Předmět nájmu, má Pronajímatel právo vůči Nájemci na smluvní pokutu ve výši Jistoty. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody přesahující výši smluvní pokuty.
3. Nájemce stvrzuje, že před podpisem této smlouvy mu byl předložen průkaz energetické náročnosti Budovy a byl seznámen s energetickými nároky jak Budovy, tak Předmětu nájmu.

Čl. VI

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva se řídí výlučně ustanoveními §§ 2302 a násl. občanského zákoníku o nájmu prostoru sloužícího podnikání s tím, že aplikace následujících ustanovení občanského

zákoníku i dalších ustanovení občanského zákoníku výslovně vyloučených v jiných částech této Smlouvy, se pro účely této Smlouvy a nájmu dle ní zřízeného výslovně vylučují; vyloučenými ustanoveními jsou §§ 2227 a 2230 (obecná ustanovení o skončení nájmu jiného, než nájmu prostoru sloužícího podnikání), § 2311 (podpůrná aplikace ustanovení o nájmu bytu) §2315 (náhrada za převzetí zákaznické základny), §2332 až 2344 (pacht). Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran s tím, že nájem Předmětu nájmu začíná dnem uvedeným v článku III. odst. 1. výše. Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností, zejména dle § 1765 občanského zákoníku.

2. Smlouva může být změněna a doplňována pouze písemnými dodatky, očíslovanými vzestupnou řadou, podepsanými oprávněnými zástupci všech smluvních stran, přičemž k jakékoli ústní, e-mailové či jakékoli změně jiné, než obsažené v písemném dodatku této Smlouvy podepsaném zástupci všech smluvních stran, nebude přihlíženo. Veškeré přílohy této Smlouvy jsou její nedílnou součástí a jsou pro smluvní strany závazné. Nájemce není oprávněn postoupit tuto Smlouvu, tedy převést jako postupitel práva a povinnosti Nájemce vyplývající z této Smlouvy ve smyslu § 1895 a násl. občanského zákoníku na jinou osobu.
3. V případě, že kterékoli ustanovení této Smlouvy bude neplatné, neúčinné či nevynutitelné, ostatní ustanovení zůstanou platná a vynutitelná. Smluvní strany se tímto zavazují, že takovéto neplatné, neúčinné či nevynutitelné ustanovení nahradí ustanovením platným či vynutitelným nebo alespoň ustanovením s obdobným věcným nebo právním smyslem, a to do čtrnácti dnů po zjištění takové neplatnosti, neúčinnosti či nevynutitelnosti.
4. Veškeré písemnosti zasílané podle této Smlouvy a nebo v souvislosti s plněním této Smlouvy budou vyhotoveny písemně v českém jazyce a budou doručeny osobně nebo prostřednictvím poštovní přepravy či obdobné služby. Všechny písemnosti budou zasílány na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy.

O skutečnostech souvisejících s plněním této Smlouvy, které nesnesou odkladu, se smluvní strany budou informovat prostřednictvím e-mailu a v některých případech telefonicky.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich svobodnou, pravou a vážnou vůli a že nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož k ní připojují své podpisy oprávnění zástupci smluvních stran.
6. Smluvní strany se zavazují, že se budou bez zbytečného odkladu navzájem informovat o změně adres pro doručování písemností dle této Smlouvy, jakož i o ostatních skutečnostech, přičemž změna těchto údajů je vůči druhé smluvní straně účinná okamžikem doručení příslušného oznámení.
7. Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří následující přílohy:
Příloha č. 1 plány Předmětu nájmu
8. Tato Smlouva byla vyhotovena ve dvou identických exemplářích, z nichž každý má povahu originální smlouvy. Každá z Pronajímatele obdrží po jednom vyhotovení a Nájemce rovněž po jednom vyhotovení.

9. Ve smyslu § 18 odst. 3 a § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, zveřejnil Pronajímatel záměr nájmu Předmětu nájmu oznámením zveřejněným dne 19.6.2023.

V Praze dne

Pronajímatel:

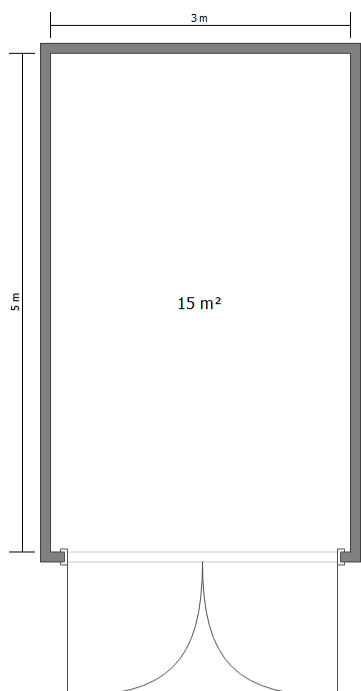
Nájemce:

.....
Městská část Praha – Nedvězí
Karolina Trnková, starostka

.....
Daniel Veselý

Příloha č. 1

1NP



2NP

