

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícímu podnikání

**2023/3002/OSM.DOBCH**

(dále jen „Smlouva“)

uzavřená na základě dohody smluvních stran podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“)

## Smluvní strany:

**PRONAJÍMATEL:** Městská část Praha 8  
se sídlem: Zenklova 1/35, 180 48 Praha 8 - Libeň  
IČO: 00063797  
DIČ: CZ00063797

zastoupený: společností **Osmá správa majetku a služeb a.s.**,  
IČO: 04650522,  
sídlem Nekvasilova 625/2, Karlín, 186 00 Praha 8  
zastoupena Radomírem Nepilem,  
předsedou představenstva

(dále jen „Pronajimatel“)

a

**NÁJEMCE:**  
obchodní firma: **theVLD s.r.o.**  
se sídlem: Na dolíku 14/2a, Dolní Chabry, 184 00 Praha 8  
IČO: 095 97 689  
DIČ: CZ09597689  
zastoupený: Ing. Vladimírem Malým, jednatelem  
(dále jen jako „Nájemce“)

(Pronajimatel a Nájemce spolu dohromady dále jako „Smluvní strany“)

## 1. Postavení Smluvních stran

Pronajimatel proliláhuje, že mu bylo svěřeno právo hospodaření s níže definovanými nebytovými prostorami situovanými na pozemku parc. č. 1285/8, v k. ú. Trója, obci Praha, jehož součástí je budova č. p. 484 na adrese Mazurská 2, 181 00 Praha 8 (dále jen „VéJrtov/fosC“).

1.2. Nájemce je obchodní společností založenou dle českého práva.

## **2. Předmět Smlouvy**

- 2.1. Pronajímatel tímto přenechává Nájemci k užívání do nájmu nebytové prostoty specifikované níže, za účelem sjednaným v čl. 3. této Smlouvy. Nájemce tímto nebytové prostory přijímá od Pronajímatele do užívání, za účelem a za podmínek stanovených v této Smlouvě, za což se zavazuje po celou dobu trvání nájmu hradit Pronajímateli nájemné ve výši a ve lhůtách sjednaných v čl. 4. a v čl. 5. této Smlouvy.

Pronajímatel tímto přenechává Nájemci do užívání (nájmu) nebytové prostory nacházející se na Nemovitosti, **konkrétně část pozemku pare. č. 1285/8 se zpevněnou plochou o výměře 250 m<sup>2</sup>**, přičemž přesné umístění nebytových prostor v Nemovitosti je zakresleno na půdorysném plánu Nemovitosti, který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Nebytové prostory**“ nebo „**Předmět nájmu**“).

- 2.2. Předmět nájmu bude Nájemci předán do užívání ke dni počátku nájmu dle této Smlouvy, Smluvní strany konstatují, že Pronajímatel před uzavřením této Smlouvy seznámil Nájemce s právním a faktickým stavem Nebytových prostor, ten jej shledal jako prostý vad, jakož i zcela způsobilý pro sjednaný způsob užívání, a s tímto vědomím a v takovém stavu Nebytové prostory převzal od Pronajímatele do užívání. Nájemce si nad rámec ujednání obsažených v této Smlouvě nevymínil žádné zvláštní vlastnosti Nebytových prostor.

## **3. Účel nájmu**

- 3.1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude užívat Nebytové prostory výlučně za účelem výkonu podnikatelské činnosti, k jejímuž provádění je Nájemce oprávněn na základě příslušného živnostenského oprávnění, popř. jiného oprávnění k výkonu podnikatelské či jiné činnosti, vydaného na základě zvláštního zákona, konkrétně k provozování fitness centra. Nájemce je oprávněn si umístit do Nebytových prostor svou provozovnu, sídlo své praxe, pobočku či jinak tyto prostory' registrovat v evidenci vyžadované zvláštními právními předpisy k účelu užívání v souladu s touto Smlouvou.
- 3.2. Nájemce není oprávněn bez předchozího souhlasu Pronajímatele opatřit Nebytové prostory štíty, návěstími a podobnými znameními. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany uvádějí, že za předchozí souhlas Pronajímatele se nepovažuje, pokud se Pronajímatel nevyjádří k žádosti Nájemce o udělení souhlasu s umístěním štítu, návěstím nebo podobným znamením v písemné nebo jiné formě.

## **4. Nájemné**

- 4.1. Smluvní strany se dohodly, že za užívání Nebytových prostor bude Nájemce hradit Pronajímateli sjednané nájemné v celkové částce **6.000,- Kč** (slovy: šest tisíc korun českých) za měsíc nájmu (dále jen „**Nájemné**“), a to počínaje nájmem za měsíc říjen roku 2023. Bylo dále sjednáno, že Pronajímatel bude k Nájemnému účtovat DPH v zákonné výši. Smluvní strany sjednaly, že za nájem v měsíci září roku 2023 je Nájemce povinen Pronajímateli uhradit zvýšené Nájemné v celkové výši 18.000,- Kč + DPH v zákonné výši, které na základě dohody Smluvních stran zahrnuje i úhrady za užívání Nebytových prostor Nájemcem v měsících červenci a srpnu roku 2023. Zvýšené Nájemné za měsíc září 2023 uhradí Nájemce za stejných podmínek, které jsou v této Smlouvě sjednány pro úhradu obvyklého Nájemného.
- 4.2. Výši Nájemného podle této Smlouvy může Pronajímatel jednostranně upravit tak, že ji zvýší o částku odpovídající roční míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Úprava může být provedena nejdříve s účinností od prvního

dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla roční míra inflace zveřejněna na internetových stránkách Českého statistického úřadu. Valorizace podle tohoto odstavce bude Pronajímatelem oznámena Nájemci bez zbytečného odkladu po vyhlášení roční míry inflace Českým statistickým úřadem, Částka odpovídající zvýšení od počátku kalendářního roku do konce měsíce, v němž byla zveřejněna roční míra inflace Českým statistickým úřadem, je splatná jednorázově na základě dokladu vystaveného Pronajímatelem.

- 4.3. Nájemce se zavazuje splnit požadavek Pronajímatele na složení peněžních prostředků k zajištění úhrady Nájemného, smluvních pokut, příslušenství pohledávek a k úhradě případných jiných závazků vzniklých v souvislosti s nájmem, a to ve výši trojnásobku Nájemného, tj. **18.000,- Kč** (slovy: osmnáct tisíc korun českých) (dále jen „**Jistota**“). Nájemce složí jistotu převodem na účet Pronajímatele před předáním Předmětu nájmu. Složení Jistoty je podmínkou pro předání Předmětu nájmu. V případě oprávněného čerpání Jistoty Pronajímatelem dle této smlouvy, se Nájemce zavazuje na výzvu Pronajímatele doplnit Jistotu do plné výše dle tohoto odstavce této smlouvy.
- 4.4. Po skončení nájmu se Pronajímatel zavazuje vrátit Nájemci Jistotu, pokud finanční prostředky nebyly Pronajímatelem oprávněně čerpány, případně došlo-li k čerpání finančních prostředků, jejich zbývající část, a to nejpozději do dvou měsíců po skončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou. Smluvní strany se dohodly, že Jistota nebude nijak úročena.

## **5. Splatnost Nájemného**

- 5.1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude provádět úhradu Nájemného vždy nejpozději k **5. dni příslušného kalendářního měsíce**, za který je nájemné placeno, s tím, že za den uskutečnění zdanitelného plnění ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, bude považován vždy první den tohoto kalendářního měsíce. Pro vyloučení případných pochybností se sjednává, že pokud tato Smlouva nabyla účinnosti v jiný než první den příslušného kalendářního měsíce, úhrada shora uvedených plateb za první kalendářní měsíc trvání této Smlouvy se provede ke dni nabytí účinnosti této Smlouvy, přičemž tento den bude zároveň považován za den uskutečnění zdanitelného plnění.
- 5.2. Nájemné dle této Smlouvy bude Nájemce hradit na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy.
- 5.3. Smluvní strany se dohodly, že pokud se Nájemce ocitne v prodlení s úhradou Nájemného, je Pronajímatel oprávněn se na Nájemci domáhat vedle zákonného úroku z prodlení i úhrady smluvní pokuty ve výši odpovídající 0,05 % z dlužné částky za každý, byť jen započatý, den prodlení,
- 5.4. Smluvní strany se dohodly, že v případech, kdy prodlení Nájemce s úhradou Nájemného přesáhne 30 kalendářních dnů ode dne splatnosti, bude takové prodlení považováno za závažné porušení této Smlouvy.
- 5.5. Veškeré faktury a další platební doklady vystavené na základě této Smlouvy musí obsahovat všechny náležitosti daňového a účetního dokladu, stejně jako ostatní náležitosti vyžadované jinými právními předpisy. Pro vyloučení případných pochybností se sjednává, že platby hrazené Nájemcem prostřednictvím bankovního převodu se považují za uhrazené dnem připsání dlužné částky na bankovní účet Pronajímatele.
- 5.6. Nájemce je oprávněn vrátit Pronajímateli veškeré faktury, které neobsahují náležitosti daňového nebo účetního dokladu anebo obsahují jiné závady ve svém obsahu, avšak musí

tak učinit bez zbytečného odkladu po jejich doručení. Pronajímatel je povinen podle povahy závady fakturu bez zbytečného odkladu opravit nebo nově vyhotovit. Oprávněným vrácením faktury přestává běžet původní lhůta její splatnosti. Nová lhůta splatností pak běží ode dne doručení nově vyhotovené nebo opravené faktury Nájemci.

## **6. Ostatní práva a povinnosti Smluvních stran**

- 6.1. Nájemce je oprávněn, přenechat pronajímané Nebytové prostory, nebo i jejich část, do bezplatného nebo úplatného užívání třetím osobám jen na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Případné porušení této povinnosti bude Pronajímatelem považováno za závažné porušení této Smlouvy.
- 6.2. Nájemce se zavazuje **zdržet se působení nadměrného hluku v Předmětu nájmu**, a to zejména ve všedních dnech mezi 8. a 17. hodinou. V případě, že bude Nájemce působit v Předmětu nájmu nadměrný hluk, Pronajímatel je oprávněn písemně vyzvat Nájemce k nápravě. Pokud ani přes tuto výzvu Nájemce nezjedná nápravu, jedná se o závažné porušení této Smlouvy.
- 6.3. Nájemce se zavazuje umožnit Pronajímateli, resp. jím pověřeným osobám, na jeho žádost, přístup do Nebytových prostor, a to po předchozím oznámení (možno i e-mailem nebo telefonicky). Přístup Pronajímatele, resp. jím pověřených osob, do Nebytových prostor je možný pouze za přítomnosti Nájemce, resp. osoby jím pověřené, s výjimkou případů nutnosti neodkladného řešení havarijních situací.
- 6.4. Nájemce, resp. jeho zaměstnanci, klienti, dodavatelé a jiné s Nájemcem spolupracující subjekty, mají po předchozím oznámení Pronajímateli právo přístupu do Nebytových prostor i v době noční a ve dnech pracovního volna a pracovního klidu.
- 6.5. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady **udržovat pořádek a čistotu** v pronajatých Nebytových prostorách.
- 6.6. Smluvní strany sjednávají, že Nájemce na své náklady zřídí a bude provádět údržbu osvětlení v Předmětu nájmu.
- 6.7. Nájemce se zavazuje provádět drobné opravy a údržbu pronajatých Nebytových prostor a jejich vnitřního vybavení výlučně na své vlastní náklady a dále hradit všechny další náklady spojené s obvyklým užíváním Nebytových prostor v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb., příp. s jiným účinným právním předpisem.
- 6.8. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu údržby nebo oprav, jejichž provedení má být ve výše uvedeném kontextu zajištěno Pronajímatelem, jakož i umožnit Pronajímateli provedení takové údržby či oprav či případných jiných nezbytných oprav, které je povinen zajistit Pronajímatel, pokud potřeba jejich provedení vyjde najevo. V opačném případě odpovídá Nájemce Pronajímateli za škodu, která mu nesplněním těchto povinností vznikla. Pokud to okolnosti dovolí, bude termín provádění oprav nebo udržovacích prací mezi Smluvními stranami dohodnut s ohledem na možnosti Pronajímatele a činnost Nájemce v pronajatých Nebytových prostorách.
- 6.9. Veškeré stavební a jiné úpravy v pronajatých Nebytových prostorách je Nájemce oprávněn provést pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 6.10. Nájemce se zavazuje při ukončení nájmu podle této Smlouvy protokolárně předat Nebytové prostory zpět Pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal při zahájení nájmu, s přihlédnutím k běžnému a obvyklému opotřebení užíváním pro sjednaný účel užívání. **Veškeré stavební či jiné úpravy Předmětu nájmu je Nájemce povinen před předáním Pronajímateli odstranit a navrátit Předmět nájmu do původního stavu.**

- 6.1.1. Nájemce je povinen při své činnosti v Nemovitosti dodržovat právní předpisy vydané na úseku protipožární ochrany, jakož i vnitřní předpisy vydané Pronajímatelem či správcem Nemovitosti.
- 6.12. Nájemce je povinen zajistit při výkonu veškerých činností v pronajatých Nebytových prostorách nebo v jiných částech Nemovitosti dodržování veškerých předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, zejména předpisů k zajištění bezpečnosti práce a technických zařízení (zákoník práce a příslušné navazující právní předpisy a normy).
- 6.13. Nájemce je povinen zajistit dodržování veškerých opatření přijatých Pronajímatelem, či správcem Nemovitosti, za účelem řádného zajištění provozu a ostrahy Nemovitosti, popř. částí Nemovitosti, v nichž se nachází Předmět nájmu, se kterými bude Nájemce vždy včas seznámen. O jakýchkoliv řádně odůvodněných výjimkách rozhodují na žádost Nájemce osoby řádně pověřené Pronajímatelem, a to písemnou formou.
- 6.14. Pronajímatel neodpovídá za případné škody na vnitřním vybavení Nebytových prostor. Pronajímatel se zavazuje poskytnout součinnost při řešení škodních událostí krytých pojištěním Nemovitosti.

## **7. Doba nájmu**

- 7.1. Tato Smlouva a nájemní vztah v ní sjednaný se uzavírají **na dobu neurčitou**. Nájem započne dne **1. 9. 2023**.
- 7.2. Smluvní strany jsou oprávněny tuto Smlouvu vypovědět z jakéhokoliv důvodu nebo i bez udání důvodu. Výpovědní doba činí **tři kalendářní měsíce**, a začne běžet prvního dne kalendářního měsíce, který následuje po kalendářním měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé Smluvní straně.
- 7.3. Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu jednostranně ukončit písemnou výpovědí se zkrácenou výpovědní dobou v trvání jednoho kalendářního měsíce, jež začíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla výpověď doručena Nájemci, a to v případě:
- (a) závažného porušení této Smlouvy Nájemcem;
  - (b) užívání Nebytových prostor nebo jeho části za jiným než sjednaným účelem, než jaký je uveden v čl. 3 této Smlouvy;
  - (c) že Nájemce změnil v provozovně/místu výkonu praxe umístěné/umístěném v Nebytovém prostoru předmět podnikání s tím, že tato změna podstatně ovlivnila možné využití Nebytových prostor anebo Nemovitosti, bez předchozího písemného souhlasu Nájemce;
  - (d) že odborná specializace Nájemce se změnila natolik, že Nájemce ztratil způsobilost oprávněně užívat Nebytové prostory' pro účely sjednané v čl. 3 této Smlouvy;
  - (e) že Nájemce, resp. osoby, které se s jeho pověřením, popř. vědomím, nacházejí v Předmětu nájmu, přes písemné upozornění Pronajímatele hrubě porušují klid nebo pořádek v Nemovitosti nebo v jejím bezprostředním okolí, nebo pokud i přes písemné upozornění Pronajímatele působí nadměrný hluk;
  - (f) že Nájemce, resp. osoby, které se s jeho pověřením, popř. vědomím, nacházejí v Nebytových prostorách nebo prostorách Nemovitosti přes upozornění Pronajímatele porušují předpisy vydané na úseku bezpečnosti práce a technických zařízení nebo předpisy vydané na úseku protipožární ochrany, anebo i vnitřní předpisy provozu Nemovitosti vydané vlastníky Nemovitosti, popř. pouze



Pronajímatelem, či správcem Nemovitosti (byl-li ustanoven), s jejichž zněním byl Nájemce seznámen;

- (g) že Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele přenechal Nebytové prostoty' jako celek nebo jen jeho část do užívání třetí osobě;
- (h) Nájemce provedl nebo dal podnět k provedení stavebních nebo jiných úprav Nebytového prostoru bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

7.4, Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu jednostranně ukončit písemnou výpovědí se zkrácenou výpovědní lhůtou v trvání jednoho kalendářního měsíce, jež začíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla výpověď doručena Pronajímateli, a to v případě:

- (a) Že se Nebytový- prostor stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý k jakémukoli užívání anebo nezpůsobilý k užívání pro účely sjednané v čl. 3 této Smlouvy;
- (b) Ze Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti stanovené zákonem či v této Smlouvě a přes písemné upozornění Nájemce v přiměřené lhůtě nezjedná nápravu závadného stavu či odstranění jeho škodlivých následků.

## **8. Závěrečná ustanovení**

8.1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem uzavření a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o registru smluv**“).

8.2. Tato Smlouva je vyhotovena v počtu třech (3) stejnopisů s platností originálu, z nichž 2 vyhotovení obdrží Pronajímatel a 1 vyhotovení Nájemce. Řádně podepsané stejnopisy mají stejnou platnost a závaznost.

8.3. Smluvní strany tímto výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 23 15 Občanského zákoníku o náhradě za převzetí zákaznické základny a pro vyloučení veškerých pochybností uvádějí, že nesjednaly možnost převodu nájmu Prostorů ve smyslu ustanovení § 2307 Občanského zákoníku. Nájemce na sebe výslovně přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku.

8.4. V případě, že kterékoli ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným, nezákonným nebo nevymahatelným, ostatní ustanovení zůstanou nadále platná a vynutitelná. Smluvní strany se zavazují, že takové neplatné, nezákonné či nevymahatelné ustanovení nahradí ustanovením s obdobným hospodářským či právním smyslem, a to do čtrnácti (14) dnů po zjištění takové neplatnosti, protiprávnosti či nevymahatelnosti. Pro případ, že by tato smlouva byla shledána neplatnou, dohodly se smluvní strany, že výše bezdůvodného obohacení vzniklého na straně Nájemce užíváním Předmětu nájmu bez právního důvodu na úkor Pronajímatele bude činit měsíčně maximálně částku ve výši měsíčního Nájemného. V takovém případě tedy platí, že plnění, které si Smluvní strany poskytovaly dle této Smlouvy, bylo poskytováno po právu a Smluvní strany si nejsou z titulu případné neplatnosti této smlouvy povinny ničeho vracet.

8.5. Tato smlouva, její výklad a právní vztahy z ní vyplývající, se řídí právním řádem České republiky, zejména ustanoveními Občanského zákoníku. Veškeré spory-, které vzniknou z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, budou Smluvní strany řešit smírnou cestou, tj. konsensem. Nepodaří-li se v přiměřené době vyřešit spor smírnou cestou, je kterákoli ze Smluvních stran oprávněna předložit věc k projednání a rozhodnutí příslušnému soudu České republiky.

- 8.6. Nájemce není oprávněn bez souhlasu druhé strany převést ani postoupit jakékoliv ze svých práv a povinností vyplývajících z této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn postoupit své pohledávky vůči Nájemci podle této smlouvy třetí osobě nebo použít tyto pohledávky jako předmět zajištění svých závazků vůči třetím osobám s tím, že o tomto předem písemně uvědomí Nájemce.
- 8.7. Tato Smlouva může být doplněna, zrušena nebo ukončena pouze písemnou formou. Jakékoliv takové doplnění, zrušení nebo ukončení musí být podepsáno oběma Smluvními stranami.
- 8.8. Tato Smlouva představuje úplnou dohodu Smluvních stran v záležitostech jí upravených a nahrazuje veškerá předchozí písemné nebo ústní dohody či ujednání týkající se předmětu Smlouvy.
- 8.9. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 NOZ a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 8.10. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této Smlouvy v jejím plném znění dle Zákona o registru smluv.
- 8.11. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této Smlouvy v registru smluv dle zákona o registru smluv zajistí Pronajímatel.
- 8.12. Všechny přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást.

Příloha č. 1 Půdorysný plánek - umístění Nebytových prostor

Příloha č. 2 Evidenční list/splátkový kalendář

Smluvní strany podepsaly tuto smlouvu níže uvedeného dne, měsíce a roku následovně:

**Za Pronajímatele:**

**Za Nájemce:**

