



MHMPXPNQ50VJ

stejnopis č.: 1

NÁJEMNÍ SMLOUVA č. NAN/35/04/019587/2023

kteřou dne, měsíce a roku níže uvedeného uzavírají podle § 2201 a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen jako „**nájemní smlouva**“ nebo „**smlouva**“)

Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1

zastoupené [redacted] ředitelem odboru hospodaření s majetkem MHMP

IČO: 000 64 581

DIČ: CZ00064581, plátce DPH

dále jen jako „pronajímatel“ na straně jedné

a

[redacted]
se sídlem Vazovova 3228/3, 143 00 Praha 12 - Modřany

IČO: 275 63 804

dále jen jako „nájemce“ na straně druhé

oba dále jen jako „smluvní strany“

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 4400/76 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 3.857 m², jehož součástí je budova s č. p. 3406, Sofijské náměstí, k.ú. Modřany, obec Praha (dále jen jako „budova“), tak, jak je zapsáno na LV č. 2408 vedeném u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Vlastnické právo k tomuto pozemku a budově nabyl pronajímatel Smlouvou kupní ze dne 23. 11. 2022 (právní účinky vkladu práva ke dni 15. 12. 2022).
2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání prostory sloužící k podnikání označené č. 503 (dle iDES) o celkové výměře 75 m² (z toho: zádveří o výměře 2 m², prodejna o výměře 37 m², sklad o výměře 23 m², šatna o výměře 3 m², WC a umývárna o výměře 3 m², chodba o výměře 6 m² a sklad o výměře 1 m²), nacházející se v 1. NP budovy, (dále jen jako „předmět nájmu“).
3. Správcem předmětu nájmu je na základě smlouvy o správě nemovitostí, uzavřené mezi hl. m. Prahou a společností Q-Facility a.s., IČO: 072 86 368, se sídlem Na Příkopě 859/22, 110 00 Praha 1 – Nové Město, tato společnost (dále jen „správce“). Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci jsou uvedeny v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

II. Účel nájmu

Nájemce bude předmět nájmu užívat jako prodejnu textilu a drobného zboží.

III. Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u**.

IV. Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 2. této smlouvy za dohodnuté roční nájemné, které činí [redacted] (šedesát šest korun českých), tj. [redacted] za měsíc. Nájem je dle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, od daně osvobozen.

2. Nájemce se zavazuje platit nájemné pronajímateli v pravidelných měsíčních splátkách ve výši $\frac{1}{12}$ ročního nájemného, vždy k 15. dni kalendářního měsíce, za nějž je nájemné placeno, a to formou bezhotovostního převodu na účet pronajímatele vedený u PPF banky a.s., Evropská 2690/17, Praha 6, č. ú. [REDAKCE] VS: 3406503. Tento den je současně dnem uskutečnění plnění.
3. Smluvní strany se dohodly počínaje rokem 2025 na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je po dobu trvání nájmu dle této smlouvy oprávněn jednostranným výměrem zvýšit výši nájemného uvedeného v odst. 1 tohoto článku o částku odpovídající roční míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášené Českým statistickým úřadem. Výměr dle tohoto odstavce musí být doručen nájemci nejpozději do 30. 6. kalendářního roku. Nový výměr nájemného bude tvořit přílohu k této smlouvě a stane se tak její nedílnou součástí. Navýšenou cenu nájemného je nájemce povinen uhradit pronajímateli zpětně od 1. 1. kalendářního roku, ve kterém mu byl výměr dle tohoto odstavce doručen, a to při první následující platbě nájemného dle odst. 2 tohoto článku po doručení výměru dle tohoto odstavce.

V. Úhrady za služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (zejm. vodné, stočné, dodávku tepla apod.) uvedené ve výpočtovém listu zálohovou částkou. Zálohová částka bude uvedena ve výpočtovém listu vystaveném správcem do 15 dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy. Výpočtový list se stane nedílnou součástí této nájemní smlouvy. Částky uvedené ve výpočtovém listu jsou závazným podkladem pro úhradu služeb.
2. Zálohy za služby stanovené ve výpočtovém listu dle předchozího odstavce jsou splatné měsíčně vždy společně s termínem platby nájemného dle čl. IV. odst. 2 této smlouvy. Vyúčtování zálohových plateb za služby provede správce dle „Pravidel o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytových a nebytových jednotek“ schválených usnesením Rady hl. m. Prahy č. 962 ze dne 26. 6. 2003. Tato pravidla jsou k nahlédnutí u správce.
3. Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení zálohy uvedené ve výpočtovém listu, bude-li toto zvýšení ospravedlnitelné. Ospravedlnitelným zvýšením se zejména rozumí zvýšení cen dodavatelů služeb pronajímateli.
4. Úhrady za služby, které nejsou uvedeny ve výpočtovém listu, hradí nájemce přímo dodavatelům těchto služeb.

VI. Závazková část

1. Smluvní strany konstatují, že předmět nájmu je nájemcem fakticky užíván před uzavřením této smlouvy, proto protokolární předání předmětu nájmu nebude realizováno.
2. Nájemce přejímá předmět nájmu ve stavu, v jakém se ke dni nabytí účinnosti této smlouvy nachází.
3. Nájemce se zejména zavazuje:
 - a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k účelu stanovenému v této smlouvě,
 - b) užívat předmět nájmu tak, aby osoby užívající sousední prostory nebyly omezovány ani jinak rušeny,
 - c) udržovat čistotu a pořádek na předmětu nájmu a kolem předmětu nájmu ve vzdálenosti nejméně 2 m všemi směry,
 - d) řádně a včas platit nájemné a úhrady za služby dle čl. IV. a čl. V. této smlouvy,
 - e) plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovi na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení,
 - f) bezodkladně hlásit pronajímateli, resp. správci, všechny vady vážnějšího charakteru, změny a okolnosti na předmětu nájmu, které by mohly způsobit pronajímateli škodu,
 - g) na předmětu nájmu dodržovat hlukové limity a noční klid dle příslušných platných a účinných právních předpisů,

- h) na předmětu nájmu plnit povinnosti původce odpadů dle ust. § 15 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů. Nejpozději do 24 hodin po nabytí účinnosti této smlouvy smluvně zajistit nakládání s odpady (sběrná nádoba na směsný komunální odpad, separační sběrné nádoby na jednotlivé komodity, které při provozu živnostenské činnosti vznikají, pokud není původce odpadů na základě písemné smlouvy zapojen do systému organizovanému HMP aj.) a zároveň dodržovat usnesení Rady hl. m. Prahy č. 2832 ze dne 16. 12. 2019 „k zavedení opatření respektujících principy předcházení vzniku odpadů a minimalizace používání jednorázových obalů a výrobků“,
- i) jednat v technických věcech, tj. zejména o nutnosti oprav a údržby předmětu nájmu, pouze se správcem,
- j) provádět na své vlastní náklady běžnou údržbu a drobné opravy na předmětu nájmu, přičemž se běžnou údržbou rozumí: provádění činností směřujících ke zpomalení fyzického opotřebení a oddálení oprav předmětu nájmu, tzn. zejména úklid (čištění), malování (zdí), natírání (dveří atd.), revize (elektro, plynu atd.), dále drobné opravy (zámečnické, sklenářské, truhlářské a elektroinstalace),
- k) užívat předmět nájmu v souladu se všemi souvisejícími platnými a účinnými právními předpisy České republiky. Veškerá činnost provozovaná na předmětu nájmu bude provozována na vlastní odpovědnost a riziko nájemce,
- l) umísťovat poutače, tj. zejména štíty, návěsní a podobná znamení, pouze ve vnitřní části předmětu nájmu, a to dle pokynů pronajímatele. Jiné umístění poutačů je povoleno pouze se souhlasem pronajímatele.
- m) po celou dobu nájmu dodržovat nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů,
- n) počínat si tak, aby svým jednáním na předmětu nájmu nezpůsobil újmu na zdraví, škodu na majetku a životním prostředí, a aby nezavdal příčinu vzniku požáru, neohrozil život a zdraví osob, zvířata a majetek dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů. Zvýšenou pozornost je pak nájemce povinen věnovat zajištění bezpečnosti při akcích na předmětu nájmu, u nichž hrozí nebezpečí vzniku požáru nebo kde dojde ke shromažďování většího množství osob,
- o) zajistit si ochranu veškerého zařízení a techniky umístěných na předmětu nájmu,
- p) při skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli, resp. správci ve stavu, v jakém se nacházel v době nabytí účinnosti této smlouvy, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Nájemce je povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, a zajistit výmalbu předmětu nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. O předání předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol, ve kterém bude uveden zejména popis předmětu nájmu, jeho aktuální stav, popř. závady.

4. Nájemce je povinen:

- a) pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda, příp. odstranit veškeré vady na předmětu nájmu, které způsobil nájemce nebo ostatní osoby prodlévající na předmětu nájmu se souhlasem nájemce, popř. nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu,
- b) umožnit po předchozím oznámení pronajímateli, resp. správci, vstup na předmět nájmu za účelem prohlídky, kontroly stavu a způsobu jeho užívání, provedení potřebné opravy nebo údržby předmětu nájmu apod. Předchozí oznámení pronajímatele, resp. správce, se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě (např. havárie, požár na předmětu nájmu apod.) nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení; ke vstupu je pronajímatel, resp. správce, oprávněn i v nepřítomnosti nájemce. V případě vzniklých závad pronajímatel, resp. správce, tyto závady zdokumentuje a prokazatelným způsobem oznámí nájemci a stanoví mu lhůtu k odstranění těchto zjištěných závad. Nájemce je povinen takto zjištěné a oznámené vady odstranit,

5. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a rozhodnutí či souhlasu příslušného stavebního úřadu nesmí nájemce na předmětu nájmu provádět změny, nebo pro zamýšlené užívání předmětu nájmu potřebné stavební a ostatní úpravy, opravy přesahující rámec běžné údržby, především pokud překračují stav předání nebo se od něj jinak odchyľují. Takové změny na předmětu nájmu, stavební či jiné úpravy či opravy provedené s písemným souhlasem pronajímatele přesahující rámec běžné údržby provádí nájemce na svůj náklad. Proveďe-li nájemce jakoukoliv změnu na předmětu nájmu, stavební či ostatní úpravy, opravy přesahující rámec běžné údržby, a to bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a rozhodnutí či souhlasu příslušného stavebního úřadu, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději při skončení nájmu, neučiní-li tak, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu uvést do původního stavu na náklady nájemce.
6. Nájemce nesmí zříditi třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že bude nájemce žádat o souhlas ke zřízení užívacího práva, předloží pronajímateli v jednom výtisku návrh textu podnájemní či jiné smlouvy. Úhrada za užívací právo přitom nebude převyšovat nájemné dle čl. IV. této smlouvy.
7. Oběma smluvními stranami bylo sjednáno, že nájemci po dobu trvání nájmu i po skončení nájmu nenáleží nárok na poskytnutí jakékoliv náhrady za finanční prostředky vložené do realizace jakýchkoliv změn předmětu nájmu, tedy ani nárok na úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu. Nájemce je povinen po skončení nájmu bezúplatně převést zůstatkovou hodnotu technického zhodnocení předmětu nájmu na pronajímatele.
8. Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace § 2315 občanského zákoníku. Nájemce tak nemá právo požadovat náhradu za převzetí zákaznické základny spočívající ve výhodě pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.
9. Nájemce je povinen na svůj náklad pojistit předmět nájmu pro případ jeho poškození, zničení, nebo jiných škod. Nájemce je povinen mít pojištěný předmět nájmu dle předchozí věty po celou dobu trvání nájmu, přičemž příslušnou pojistnou smlouvu se nájemce zavazuje předložit pronajímateli.
10. Případné újmy na zdraví a škody na majetku vzniklé na předmětu nájmu budou připsány k tíži nájemce.
11. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu vyklizený předmět nájmu pronajímateli, resp. správci, postará se pronajímatel, resp. správce, o nevyklizené věci, u kterých lze mít za to, že patří nájemci, ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tyto věci bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věci po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. Předchozí věty se nepoužijí, pokud se jedná o věci, které nájemce zjevně opustil.
12. Nájemce je oprávněn provádět daňové i účetní odpisy investičních prostředků vložených do předmětu nájmu v souladu s předchozími odstavci po celou dobu trvání této smlouvy, a to za předpokladu splnění podmínek dle odst. 5 tohoto článku a dále za podmínky, že nájemce pronajímateli před započítáním provádění daňových a účetních odpisů doloží finální detailní přehled provedených prací, včetně jejich ocenění (skutečné náklady) a plán provedených změn.

VII. Výpověď smlouvy a skončení nájmu

1. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní době.
2. Pronajímatel je oprávněn, po předchozím upozornění nájemce, obsahujícím náhradní lhůtu k plnění, která nesmí být kratší než 7 dnů, vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době v případě prodloužení nájmu s placením nájemného nebo úhrad za služby spojené s užíváním předmětu nájmu či jakékoliv jejich části po dobu delší než jeden měsíc.
3. Pronajímatel je též oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době v případě, že nájemce poruší podmínky této smlouvy, nebo užívá-li nájemce předmět nájmu v rozporu s dohodnutým účelem nájmu, a nezjedná nápravu do 30 dnů ode dne doručení písemného upozornění pronajímatele.

4. Účinnost této nájemní smlouvy lze ukončit i v dalších případech stanovených občanským zákoníkem, není-li touto smlouvou ujednáno něco jiného.
5. Výpovědní doby počínají běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

VIII. Doručování

1. Veškeré písemnosti, výzvy, výpovědi a oznámení se doručují na adresu pronajímatele nebo nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy či do datové schránky druhé smluvní strany, a to i v případě, že ke zřízení datové schránky dojde v průběhu trvání této nájemní smlouvy. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy či datové schránky některého z účastníků smlouvy, je povinen tento účastník neprodleně písemně oznámit druhému účastníkovi tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty.
2. Smluvní strany sjednávají, že doručování zásilek odeslaných s využitím provozovatele poštovních služeb se řídí § 573 občanského zákoníku.

IX. Smluvní pokuty

1. Za porušení níže uvedených smluvních povinností je nájemce povinen zaplatit pronajímateli tyto smluvní pokuty:
 - a) za užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu dle čl. II. této smlouvy smluvní pokutu ve výši **1.000 Kč** (slovy: jeden tisíc korun českých), a to za každý i jen započatý den, v němž bude toto porušení povinnosti trvat,
 - b) za nepředání vyklizeného předmětu nájmu protokolárně pronajímateli, a to nejpozději ke dni skončení nájmu smluvní pokutu ve výši **1.000 Kč** (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý i jen započatý den prodlení se splněním této povinnosti, a to do dne protokolárního předání předmětu nájmu,
 - c) v případě, že nájemné a/nebo úhrada za služby či jakákoliv jejich část nebude řádně zapláceno do 30 dnů ode dne termínu splatnosti smluvní pokutu ve výši **0,1 % z dlužné částky** za každý i jen započatý den prodlení, minimálně však **300 Kč** (slovy: tři sta korun českých),
 - d) za porušení povinnosti oznámit místo doručování korespondence podle čl. VIII. odst. 1 věty druhé této smlouvy smluvní pokutu ve výši **100 Kč** (slovy: jedno sto korun českých) za každý i jen započatý den, v němž bude toto porušení povinnosti trvat,
 - e) za porušení povinnosti pojistit předmět nájmu dle čl. VI. odst. 9 této smlouvy smluvní pokutu ve výši **1.000 Kč** (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý i jen započatý den, v němž bude porušení této povinnosti nájemcem trvat,
2. Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě se nijak nedotýkají nároků pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci a lze je požadovat kumulativně.

X. Závěrečná ujednání

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními platnými a účinnými právními předpisy.
2. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto pronajímatel potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválila Rada hl. m. Prahy usn. č. 3063 ze dne 18. 12. 2023. Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č.j. MHMP 2429740/2023 od 24. 11. 2023 do 11. 12. 2023.
3. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či 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 jejích částí.
4. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran formou písemných dodatků k této smlouvě podepsaných oběma smluvními stranami, nebo jednostranně formou nového výměru týkajícího se nájemného dle čl. IV. odst. 4 této smlouvy.

5. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona 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, zajistí pronajímatel.
6. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené pronajímatelem, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.
7. Pronajímatel zpracovává osobní údaje v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Bližší informace o zpracovávání osobních údajů jsou uvedeny na webových stránkách https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/gdpr/index.html.
8. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
9. Tato smlouva byla vyhotovena ve čtyřech stejnopisech o šesti stranách textu a jedné příloze, z nichž nájemce obdrží jeden a pronajímatel tři stejnopisy.
10. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a **účinnosti dnem 1. 2. 2024**, nejdříve však okamžikem jejího uveřejnění v registru smluv.
11. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly, její obsah je srozumitelný a určitý, že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tato smlouva nemohla být řádně plněna nebo které by způsobovaly neplatnost této smlouvy a že je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle prosté omylu, projevené při plné způsobilosti právně jednat, a dále že tato smlouva nebyla ujednána v rozporu se zákonem a nepříčí se dobrým mravům a veškerá prohlášení v této smlouvě odpovídají skutečnosti, což vše níže stvrzují svými podpisy.

Přílohy: č. 1 práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci

22-01-2024

V Praze dne:

V Praze dne: 11.2.2024

nájemce



PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCE VE VZTAHU K NÁJEMCI

Správce je zejména oprávněn a povinen:

- předávat a přejímat předmět nájmu,
- stanovovat výši záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, provádět jejich vyúčtování, vybírat a vymáhat příslušné částky včetně poplatků z prodlení a smluvních pokut, a to i soudně,
- vymáhat, a to i soudně na nájemcích (příp. jejich právních nástupcích) splnění povinností odstranit škody na předmětu nájmu a ve společných prostorách domu, v nichž se předmět nájmu nachází, za něž nájemce odpovídá a plnění povinností provádět běžnou údržbu,
- po předchozím upozornění vstupovat do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jejich užívání,
- veškerá podání, žádosti a návrhy činí nájemce pronajímateli prostřednictvím správce,
- zajišťovat a provádět opravy předmětu nájmu, které jsou povinností pronajímatele.

Pro styk s nájemcem je určeno pracoviště správce:

Q-Facility a.s.

Trojická 437/20, 128 00 Praha 2

