
SMLOUVA O NÁJMU PROSTORŮ SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

evid. č. NP-KDK-1/2025

PRONAJÍMATEL:

Servisní středisko pro správu svěřeného majetku Městské části Praha 8, příspěvková organizace

se sídlem:

U Synagogy 236/2, Praha 8 – Libeň, PSČ 180 00

IČO:

00639524

DIČ:

CZ00639524

bankovní spojení:

číslo účtu:

zastoupený:

Ing. Stanislavem Hladišem, ředitelem

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

NÁJEMCE:

Rostislav Koňářík

se sídlem:

Poděbradská 188/51, Praha 9 – Hloubětín, PSČ 198 00

IČO:

74720945

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce dále také jen „**Smluvní strany**“)

uzavírají ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. a dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), tuto smlouvu o nájmu prostorů sloužících podnikání (dále jen „**Smlouva**“):

I.

Označení nemovitosti

1. Hlavní město Praha, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, je vlastníkem pozemku parc. č. 1307/4 v obci Praha, katastrálním území Troja, o výměře 2 418 m², zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, na LV č. 872 (dále také jen „**Pozemek**“), jehož součástí je stavba č. p. 600, objekt občanské vybavenosti, na adrese Těšínská 600/4 (dále také jen „**Stavba**“). Pozemek, jehož součástí je Stavba, je ve svěřené správě zapsané v katastru nemovitostí ve prospěch městské části Praha 8, se sídlem Zenklova 1/35, Libeň, 180 00 Praha 8.

2. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci za nájemné do užívání tento prostor umístěný ve Stavbě:
- podlaží: přízemí (2.NP),
 - č. prostoru: 1,
 - počet místností: 1, viz plánec, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy a je její nedílnou součástí,
 - o celkové podlahové výměře 42,62 m².
- (dále také jen „**Předmět nájmu**“).
3. Pronajímatel je na základě úplného znění jeho Zřizovací listiny, schválené usnesením Zastupitelstva městské části Praha 8, oprávněn Předmět nájmu pronajmout.

II.

Předmět Smlouvy a účel nájmu

1. Pronajímatel na základě této Smlouvy Nájemci přenechává do nájmu Předmět nájmu za podmínek stanovených touto Smlouvou a Nájemce tento Předmět nájmu od Pronajímatele přebírá a zavazuje se plnit povinnosti stanovené Smlouvou.
2. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce a jeho klienti jsou oprávněni využívat WC a další sociální zázemí uvedené v plánu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy a je její nedílnou součástí. Využívání této služby je zahrnuto v nájemném dle čl. IV. této Smlouvy.
3. Pronajímatel přenechává Nájemci Předmět nájmu výlučně za účelem provozování nahrávacího studia v Předmětu nájmu, a to v souladu s podmínkami této Smlouvy (dále jen „**Účel nájmu**“).

III.

Doba trvání nájemního vztahu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou ode dne 1. 1. 2025.
2. O předání Předmětu nájmu bude Smluvními stranami pořízen písemný „Protokol o předání Předmětu nájmu“, podepsaný oprávněnými zástupci obou Smluvních stran, a to nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu této Smlouvy poslední ze Smluvních stran.

IV.

Nájemné a služby

1. Nájemce za užívání Předmětu nájmu hradí nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním nájmu (dále jen „**služby**“) takto:

A/ Roční sazba nájemného:

42,62	m ² za	2.815,58	Kč/m ² , tj. celkem	120.000	Kč.
Celkem ročně za		42,62	m ²	120.000	Kč
(slovy: sto dvacet tisíc korun českých).					

B/ Roční zúčtovatelné zálohy za služby:

- úklid společných prostorů	1.800	Kč,
- el. energie	12.600	Kč,
- vodné, stočné	420	Kč,
- teplo pro vytápění	5.640	Kč,
- ohřev teplé užitkové vody (TUV)	1.020	Kč,
- odvoz odpadu	480	Kč,
- zabezpečovací zařízení	1.440	Kč,

Roční zúčtovatelné zálohy celkem: 23.400 Kč.

C/ Rozpočet úhrad za nájem a služby:

roční úhrada celkem	143.400	Kč,
čtvrtletní úhrada celkem	35.850	Kč,
měsíční úhrada celkem	11.950	Kč.

- Nájemné a zálohy za služby (zálohy jsou včetně příslušné DPH) se platí měsíčně a jsou splatné do data splatnosti uvedeného na faktuře zaslané Pronajímatelem. K nájemnému se u platců DPH připočte DPH v zákonem stanovené výši.
- Smluvní strany se dohodly, že Pronajímateli vzniká nárok na úhradu nájemného za každý, byť jen započatý měsíc užívání Předmětu nájmu ze strany Nájemce bez ohledu na to, zda Nájemce bude Předmět nájmu užívat až do konce předmětného kalendářního měsíce.
- Nájemcem zaplacené roční zúčtovatelné zálohy za služby budou Pronajímatelem pravidelně jedenkrát ročně zúčtovány v souladu se zvláštními právními předpisy, přičemž energie (vč. vody) budou rozúčtovány podle skutečné spotřeby, která bude naměřena. Případné přeplatky či nedoplatky jsou Smluvní strany povinny zaplatit nejpozději do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování celkové spotřeby za služby, přeplatky a nedoplatky za dodávku tepla a teplé vody se uhradí dle vyhl. č. 269/2015 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, ve znění pozdějších předpisů.
- V případě změny cen služeb ze strany jejich poskytovatelů v průběhu kalendářního roku je Pronajímatel oprávněn přiměřeně tomuto zvýšení jednostranně zvýšit dohodnuté zálohy za služby uvedené v této Smlouvě; zvýšené částky úhrady za služby Pronajímatel oznámí Nájemci bez zbytečného odkladu písemně a Nájemce se zavazuje takto sdělené částky akceptovat a úhradu za služby v nově stanovené výši hradit počínaje měsícem následujícím po měsíci, ve kterém mu bylo doručeno oznámení o zvýšení. Pronajímatel je oprávněn odpovídajícím způsobem jednostranně zvýšit zálohy na úhradu za služby zejména v případě zvýšení cen za jednotlivé služby a dále, jestliže Pronajímatel na základě provedení ročního zúčtování záloh zjistí, že spotřeba u některé čerpané služby se ve srovnání s předchozím kalendářním rokem zvýšila o více než 5 %; zvýšené částky úhrady za služby Pronajímatel oznámí Nájemci bez zbytečného odkladu po zjištění zvýšení spotřeby písemně a Nájemce se zavazuje takto sdělené částky akceptovat a úhradu za služby v nově stanovené výši

hradit počínaje měsícem následujícím po měsíci, ve kterém mu bylo doručeno oznámení o zvýšení. K jednostrannému zvýšení záloh za služby je Pronajímatel oprávněn přistoupit také v případě, že dojde ke změně příslušných právních předpisů, ze kterých nutnost zvýšení vyplývá.

6. Dnem zdanitelného plnění je den vystavení faktury.
7. Nájemné a zálohy na služby budou uhrazeny na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli nájemné a zálohy na služby na základě Pronajímatelem vystavených a zaslaných faktur na adresu Nájemce s tím, že faktura bude zaslána vždy nejpozději vždy do 1. dne následujícího měsíce, s termínem splatnosti 14 dnů ode dne jejího doručení. Pro případ prodloužení Nájemce s úhradou nájemného nebo záloh za služby sjednávají Smluvní strany smluvní pokutu dle čl. X. odst. 1 této Smlouvy.
8. Sjednané nájemné dle čl. IV. odst. 1 písm. A/ této Smlouvy se každoročně, počínaje rokem 2026, zvýší vždy od 1. dubna běžného roku o nárůst souhrnného „Indexu spotřebitelských cen“, oficiálně zveřejňovaného Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Nový výpočet nájemného oznámí Pronajímatel Nájemci zasláním „výpočtového listu“.
9. Dnem úhrady nájemného a záloh na služby se rozumí den připsání příslušné částky na účet Pronajímatele.
10. Nájemce zaplatí v roce, v němž tato Smlouva nabyla účinnosti, a v roce, v němž skončí nájemní vztah podle této Smlouvy poměrnou část ročního nájemného.
11. Smluvní strany se dohodly, že po dobu rekonstrukce, tj. prvních dvou měsíců trvání nájmu dle této Smlouvy, Nájemce bude hradit snížené nájemné ve výši 2.000 Kč měsíčně a nebude hradit zálohy za služby, a to s ohledem na skutečnost, že Nájemce provede na své náklady úpravu Předmětu nájmu tak, aby ho mohl začít užívat v souladu se sjednaným Účelem nájmu, konkrétně upraví Předmět nájmu pro potřeby nahrávacího studia. Pokud by rekonstrukce trvala déle než dva měsíce, musí si Nájemce požádat u Pronajímatele o prodloužení sníženého nájemného. Smluvní strany konstatují, že snížení nájemného dle tohoto odstavce plně kompenzuje náklady Nájemce na provedené úpravy Předmětu nájmu a Nájemce nemá ani po skončení nájmu nárok na úhradu nákladů za tyto úpravy Předmětu nájmu.
12. Nájemce je oprávněn provádět hlučné práce v rámci rekonstrukce Předmětu nájmu dle odst. 11 tohoto článku jen v době, kdy ve Stavbě neprobíhá žádná kulturní akce, o kterých je Pronajímatel povinen informovat Nájemce minimálně 30 kalendářních dnů před jejich konáním.
13. Nájemce se zavazuje splnit požadavek Pronajímatele na složení peněžních prostředků k zajištění nájemného, smluvních pokut, příslušenství pohledávek a záloh za služby a k úhradě jiných závazků v souvislosti s nájmem podle této Smlouvy, a to ve výši 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých)

(dále jen „**Jistota**“). Nájemce složí Jistotu převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy nejpozději do 28. 2. 2025.

14. Nájemce je povinen doplnit výši Jistoty, pokud její výše v důsledku jejího oprávněného využití Pronajímatelem klesne pod výši stanovenou touto Smlouvou. O výši částky, o kterou je nutné prostředky složené do Jistoty ve smyslu tohoto odstavce doplnit, bude Pronajímatel Nájemce písemně informovat. Nájemce je povinen doplnit prostředky složené do Jistoty do 30 kalendářních dnů ode dne doručení oznámení Pronajímatele podle předchozí věty tohoto odstavce.
15. Smluvní strany si pro úhradu případného dluhu na nájemném, na zálohách na služby, nebo na nedoplatku na vyúčtování služeb sjednávají promlčecí lhůtu v délce 10 let.

V.

Stav Předmětu nájmu

1. Nájemce prohlašuje, že stav Předmětu nájmu je mu dobře znám a dále prohlašuje, že Předmět nájmu od Pronajímatele při vzniku nájmu převzal s vědomím jeho stavu, který je způsobilý pro užívání ke stanovenému účelu dle této Smlouvy.
2. Náklady na běžnou údržbu, úklid a opravy běžných závad hradí Nájemce; běžnou údržbou se rozumí činnosti směřující k udržování stavu Předmětu nájmu a opravami běžných závad se rozumí ty činnosti, u nich náklady na jejich provedení nepřesáhnou částku 20 000 Kč v každém jednotlivém případě. Potřebu ostatní údržby Předmětu nájmu a nezbytných oprav, které je povinen provést Pronajímatel, je Nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli a umožnit mu jejich provedení. Pokud tyto činnosti Pronajímatel neprovede, Nájemce je provede sám a má právo na náhradu nákladů od Pronajímatele pouze v případě, že mu potřebu oprav či údržby nahlásil včas a Pronajímatel je bez zbytečného odkladu neprovedl.

VI.

Základní práva a povinnosti Smluvních stran

1. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z nájemního vztahu se řídí touto Smlouvou, občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat v Předmětu nájmu příslušné bezpečnostní, hygienické a požární předpisy a řídit se i dalšími zvláštními právními předpisy vztahujícími se na Nájemce či jeho činnost v Předmětu nájmu.
3. Nájemce nesmí přenechat Předmět nájmu ani jeho část do užívání jinému bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
4. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nesmí Nájemce na Předmětu nájmu provádět žádné úpravy či změny.

VII.

Ostatní práva a povinnosti Smluvních stran

1. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli:
 - a) změnu adresy (včetně PSČ) nebo sídla,
 - b) změnu bankovního spojení,
 - c) změnu nebo ztrátu způsobilosti k provozování činnosti, pro kterou byl Předmět nájmu pronajat, a to vždy nejpozději do 8 dnů od vzniku každé z těchto změn.
2. Nájemce je dále povinen oznámit Pronajímateli:
 - a) neprodleně a prokazatelně každou havárii, závalu či jinak vzniklou škodu na Předmětu nájmu, zejména ty závady nebo události, pro které se Předmět nájmu stane nezpůsobilý ke smlouvenému způsobu užívání,
 - b) bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má provést Pronajímatel, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
3. Nájemce je povinen zpřístupnit Předmět nájmu osobám pověřeným Pronajímatelem, a to kdykoli na základě požádání oprávněného zástupce Pronajímatele, za účelem kontroly dodržování ustanovení této Smlouvy nebo za účelem údržby nebo oprav prováděných Pronajímatelem a za účelem provedení prohlídky Předmětu nájmu zájemcem o nájem v době tří měsíců před skončením nájmu; tím nesmí být bez závažných důvodů narušována činnost Nájemce. Tuto kontrolu, provádění údržby nebo oprav a vstup za účelem prohlídky oznámí Pronajímatel Nájemci písemně nejméně 2 dny předem.
4. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady dostatečnou údržbu a opravy Předmětu nájmu a udržovat jej v dobrém a užitelném stavu v souladu s ustanovením článku V. odst. 2 této Smlouvy.
5. Nájemce je oprávněn vlastními technickými prostředky přiměřeně zabezpečit svůj majetek v Předmětu nájmu.

VIII.

Podstatná porušení Smlouvy

1. Za podstatné porušení této Smlouvy se považuje zejména:
 - a) nezaplacení nájemného nebo záloh za služby ani do 30 dnů od data splatnosti,
 - b) třetí opožděné zaplacení nájemného nebo záloh za služby podle této Smlouvy,
 - c) opakované porušování bezpečnostních, hygienických a požárních předpisů, kterým se rozumí minimálně dvě porušení v době 3 kalendářních měsíců za sebou jdoucích,

- d) provádění úprav Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
 - e) provádění Pronajímatelem schválených stavebních či jiných úprav v rozporu se stavebním zákonem nebo jinými právními předpisy,
 - f) sjednání podnájmu Předmětu nájmu v rozporu s čl. VI. odst. 3 této Smlouvy,
 - g) užívání Předmětu nájmu v rozporu se sjednaným Účelem nájmu nebo takové užívání, kterým na Předmětu nájmu dochází k poškození nebo nadměrnému opotřebení,
 - h) nepřevzetí Předmětu nájmu dle čl. III. odst. 2 této Smlouvy,
 - i) nesložení Jistoty dle čl. IV. odst. 12 této Smlouvy nebo nedodržení její výše dle čl. IV. odst. 13 této Smlouvy,
 - j) porušení povinností stanovených v čl. VI. této Smlouvy.
2. Pokud Nájemce poruší, příp. nedodrží, povinnosti uvedené v čl. VIII. odst. 1 této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit. Pokud v důsledku jednání či opomenutí jednání Nájemce vznikla Pronajímateli újma, odstoupením od smlouvy není vyloučeno právo Pronajímatele na úhradu újmy způsobené Nájemcem. Tímto ustanovením není vyloučeno právo Pronajímatele na odstoupení od smlouvy dle Občanského zákoníku.

IX.

Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah končí:
 - a) písemnou výpovědí – uplynutím výpovědní doby,
 - b) dohodou – dnem sjednaným v dohodě,
 - c) odstoupením od smlouvy – okamžikem, kdy odstoupení bylo doručeno druhé smluvní straně.
2. Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni tuto Smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu, ale nejdříve až 1. 1. 2031, resp. do tohoto data jsou Smluvní strany oprávněny vypovědět tuto Smlouvu jen z důvodů stanovených občanským zákoníkem pro nájem na dobu určitou, tj. dle ustanovení § 2308 a § 2309 občanského zákoníku, přičemž výpovědní doba činí v takovém případě 3 měsíce. V případě výpovědi bez uvedení důvodu činí výpovědní doba šest měsíců. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé Smluvní straně.
3. Vypovědět lze tuto Smlouvu rovněž z důvodů stanovených občanským zákoníkem.
4. Smluvní strany výslovně vylučují použití ustanovení § 2314 občanského zákoníku a namísto toho sjednávají, že vypovídající strana má právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi nejpozději do dvou měsíců ode dne doručení výpovědi, jinak její právo na soudní přezkum zaniká.

5. Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit, provést v něm úklid a protokolárně jej předat Pronajímateli ve stavu, v jakém byl upraven dle čl. IV. odst. 11 této Smlouvy, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

X.

Smluvní pokuty

1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce uhradí Pronajímateli smluvní pokutu v případě, že:
 - a) nájemné nebo zálohy za služby nebudou hrazeny včas a ve sjednané výši,
 - b) Nájemce bude v prodlení s vyklizením a předáním Předmětu nájmu dle čl. IX. odst. 4 Smlouvy.
2. Výše smluvní pokuty je stanovena dohodou Smluvních stran takto:

dle čl. X. odst. 1 písm. a) této Smlouvy 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení,

dle čl. X. odst. 1 písm. b) této Smlouvy 100 Kč za každý den prodlení.
3. Smluvní pokuty sjednané v této Smlouvě nevylučují nárok na náhradu vzniklé újmy jedné Smluvní strany vůči druhé.
4. Sjednanou smluvní pokutu je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli vždy do 15. dne od doručení výzvy k její úhradě.

XI.

Prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni podpisu této Smlouvy poslední ze Smluvních stran jsou zrušeny nájemní smlouvy nebo dohody dříve uzavřené, které se týkaly Předmětu nájmu, a že na Předmětu nájmu nevážnou žádné právní závady, které by bránily v užívání Předmětu nájmu podle této Smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že veškerou vzájemnou korespondenci, včetně případných výpovědí Smlouvy, budou považovat za doručenou i zasláním na poslední známou adresu sídla, a to dnem vrácení poštovní zásilky provozovatelem poštovních služeb (držitelem poštovní licence) z důvodu nepřevzetí zásilky, odmítnutí jejího převzetí, příp. z důvodu včas neoznámené změny adresy dle čl. VII. odst. 1 písm. a) této Smlouvy.
3. Nájemce bere na vědomí, že v Předmětu nájmu nesmí nikdo bydlet, nelze zde zřídit bytovou jednotku či jakékoliv ubytovací zařízení.
4. Smluvní strany výslovně vylučují použití ustanovení § 1805 odst. 2 občanského zákoníku.

XII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva se vyhotovuje ve 4 stejnopisech s platností originálu, z nichž 3 vyhotovení obdrží Pronajímatel a 1 vyhotovení Nájemce.
2. Jakékoli změny nebo doplnění mohou být činěny jen formou písemných, vstoupně číslovaných, dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami. Smluvní strany výslovně vylučují použití ustanovení § 1740 odst. 3 občanského zákoníku; odpověď jedné Smluvní strany dodatkem nebo odchylkou není přijetím nabídky na uzavření této Smlouvy či jakéhokoli dodatku, ani když podstatně nemění podmínky nabídky.
3. Veškeré písemnosti dle této Smlouvy budou doručovány osobně, kurýrem, prostřednictvím datové schránky nebo poštou na adresu sídla Smluvních stran uvedenou v záhlaví této Smlouvy. Smluvní strana může změnit doručovací adresu písemným oznámením prokazatelně doručeným druhé Smluvní straně.
4. V případě, že se některé ustanovení této Smlouvy stane neplatným, nicotným nebo neúčinným a takové ustanovení bude možné oddělit od ostatních ustanovení zde uvedených, nezakládá tato skutečnost neplatnost nebo neúčinnost této Smlouvy jako celku. V případě, že nastane výše uvedené, Smluvní strany bez zbytečného odkladu nahradí na žádost kterékoliv ze Smluvních stran neplatné nebo neúčinné ustanovení ustanovením jiným, které se bude obsahem a smyslem blížit, jak jen to bude možné, obsahu a smyslu neplatného, nicotného a/nebo neúčinného ustanovení.
5. Smluvní strany se zavazují zajistit převod práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy na své právní nástupce.
6. Smluvní strany výslovně prohlašují, že podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jejich jednání a obě Smluvní strany tak měly možnost ovlivnit její obsah, který odpovídá jejich pravé a svobodné vůli.
7. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění 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**“), je-li takové zveřejnění podmínkou účinnosti této Smlouvy; v opačném případě tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran.
8. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvy nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
9. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této Smlouvy v jejím plném znění dle zákona o registru smluv, přičemž uveřejnění této Smlouvy v registru smluv zajistí Pronajímatel.

Za Pronajímatele:

V Praze dne 17.12.2024



Nájemce:

V Praze dne 17.12.2024



