

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR Č. N/2083/2024

(dále jen „smlouva“)

Uzavřena dle ustanovení § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“)

Smluvní strany:

Městská část Praha - Velká Chuchle

Sídlem: U Skály 262/2, 159 00 Praha 5 – Velká Chuchle

IČ: 002 31 185

DIČ: CZ00231185

Bankovní účet: 333082657/0300

Zastoupená starostou Ing. Janem Křenem

(dále jen „pronajímatel“)

a

Pavel Křišťůfek

Sídlem: Prodloužená 160/18, 159 00 Praha 5 – Velká Chuchle

IČ: 08717265

DIČ: CZ7711240504

(dále jen „nájemce“)

UMC Praha - Velka Chuchle

Doručeno: 13.01.2025 14:00

Listy: 1 Přílohy

li/sv Druhy příloh

MCVCH 00127/2025



mc52es9502f9b3

I.

Vlastnictví nemovitosti

1. Pronajímateli je svěřen do správy objekt v ulici Kazínská 8/5 umístěný na parc. č. 21, 22 a 1151/2 zapsané na LV 866, k.ú. Velká Chuchle, jehož vlastníkem je hl. m. Praha.
2. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy je oprávněn dát předmět nájmu nájemci do řádného nájmu.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Smluvní strany se dohodly níže uvedeného dne, měsíce a roku na uzavření této smlouvy.
2. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy dále specifikovaný předmět nájmu nájemci. Nájemce přijímá do nájmu od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými předpisy předmět nájmu.

3. Předmět nájmu je část objektu ve výše uvedených parcelách o rozloze 130 m², vyznačená na příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“). Nájemce zároveň získává právo užívat prostranství před objektem vyznačené v příloze č. 1 pro umístění venkovního posezení. Nájemce je povinen na žádost pronajímatele prostor bez prodlení uvolnit na dohodnutou dobu a tím mu umožnit konání dalších akcí.
4. Předmět nájmu se pronajímá za účelem zřízení provozu kavárny. Případná změna využití musí být písemně schválena pronajímatelem, který se musí vyjádřit do 10 dnů po předložení písemného požadavku nájemce.
5. Nájemce je oprávněn využívat předmět nájmu v souladu s platnými právními předpisy, touto smlouvou a svým smluvním předmětem činnosti.
6. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavebnětechnickým stavem předmětu nájmu k datu podpisu této smlouvy a přijímá jej takto do nájmu. Pronajímatel nemá žádnou další povinnost vykonat jakékoliv práce nebo provést jakékoliv instalace za účelem připravení předmětu nájmu pro užívání nájemcem.
7. Nájemce podpisem této smlouvy předmět nájmu se všemi jeho součástmi a příslušenstvím přijímá do nájmu a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit pronajímateli sjednané nájemné ve výši a způsobem dále stanoveným v této smlouvě.

III.

Nájemné

1. Nájemné je sjednáno ve výši **7 000,- Kč** měsíčně. Záloha na elektřinu se stanoví ve výši 4 000,- Kč za měsíc a záloha na vodné a stočné se stanoví ve výši 500,- Kč za měsíc. Celková výše nájmu včetně zúčtovaných záloh na vodné, stočné a elektrickou energii tedy činí **11 500,- Kč** měsíčně (slovy: *jedenácttisícpětsetkorunčeských*). Celková výše nájmu se sjednává bez DPH. Nájem je dle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění platném ke dni podpisu této smlouvy, osvobozen od DPH.
Zálohy na vodné, stočné budou zúčtovány 1x ročně na základě odečtu jako rozdíl na hlavním a podružném vodoměru. Zálohy na elektrickou energii budou zúčtovány 1x ročně na základě odečtu podružného elektroměru. Zálohy mohou být upravovány 1x ročně na základě vyúčtování.
2. S nájmem není spojeno poskytování služeb odvoz odpadu. Ty budou samostatně hrazeny nájemcem na základě smluv, které s dodavateli těchto služeb nájemce uzavře ve lhůtě nejpozději do 15 dnů po uzavření této smlouvy s účinností ode dne převzetí předmětu nájmu nájemcem. Pronajímatel se zavazuje k poskytnutí potřebné součinnosti v tomto směru nájemci. Porušení povinnosti dle tohoto odstavce nájemce je považováno za hrubé porušení povinnosti nájemce, vyplývající z nájmu odůvodňující výpověď nájmu pronajímatelem.
3. Nájemné je splatné vždy **k 15. dni příslušného kalendářního měsíce** na účet pronajímatele číslo bankovního spojení je **333082657/0300, variabilní symbol 2054**. Dnem uhrazení se rozumí zaevidování příslušné částky na sjednaný účet.
4. Nájemné může být upravováno vždy k 1.1. následujícího roku, pokud dojde ke zvyšování indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem. O nové výši nájemného je pronajímatel povinen písemně informovat.

5. V případě prodlení s platbou nájemného je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci uhrazení smluvní pokuty ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý kalendářní den prodlení.

IV.

Trvání nájmu

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou od 1.1.2025 do 31.12.2025. Nájemce má právo písemně požádat před ukončením platnosti smlouvy o prodloužení nájemní smlouvy.
2. Předmět nájmu bude předán nájemci do užívání na základě předávacího protokolu, a to v den podpisu této smlouvy.

V.

Skončení nájmu

1. Nájem končí:
 - a) Uplynutím sjednané doby,
 - b) písemnou dohodou Smluvních stran,
 - c) písemným odstoupením od smlouvy,
 - d) písemnou výpovědí.
2. Smlouvu je oprávněna písemně vypovědět kterákoli ze smluvních stran, a to i bez udání důvodu, přičemž výpověď je účinná uplynutím 3 měsíců počínaje prvním dnem následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. Smlouvu je oprávněna písemně vypovědět kterákoli ze smluvních stran, a to i ve výpovědní době 3 měsíce počínaje následujícím dnem po doručení výpovědi druhé Smluvní straně v případě, že bude dán jeden u následujících důvodů:
 - a) Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět, přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti,
 - b) nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět, porušuje-li pronajímatel i přes opakované upozornění ze strany nájemce hrubě své povinnosti vyplývající z této smlouvy,
 - c) pronajímatel může smlouvu vypovědět, má-li být budova či předmět nájmu odstraněn nebo přestaven,
 - d) pronajímatel může smlouvu vypovědět, porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli (např. je-li nájemce po dobu delší než 30 dnů v prodlení s placením nájemného, nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se předmět nájmu opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí jeho zničení, nájemce provede bez souhlasu pronajímatele změnu předmětu nájmu, nájemce zřídí třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu, či jinak poruší zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím způsobí pronajímateli značnou újmu).

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu jako svůj majetek ve stavu nebránícím možnosti řádného užívání nájemcem. Za tímto účelem pronajímatel za přítomnosti nájemce nebo jeho zástupce oprávněn vstoupit do předmětu nájmu i bez předchozího upozornění. Dále je povinen nájemce při užívání nájmu v souladu s touto smlouvou bez vážného důvodu v užívání neomezovat.
2. Pronajímatel se zavazuje, že nájemci do předmětu nájmu umožní po celou dobu trvání nájmu nerušený přístup pro jeho zaměstnance, pro jiné oprávněné osoby a zákazníky.
3. Nájemce je povinen předmět nájmu řádně užívat a provozovat v souladu s dohodnutým účelem, pečovat o jeho udržování jako řádný hospodář, provádět drobné opravy uvnitř předmětu nájmu. Za drobné opravy a údržbu se pro účely této smlouvy považují opravy a údržba, kdy náklady na jejich realizaci nepřesahují v jednotlivém případě částku 5 000,- Kč. Takovéto opravy nájemce není povinen pronajímateli ohlásit.
4. Nájemce je povinen odstranit veškeré závady a poškození, které v pronajatém prostoru a na jeho vybavení způsobil on sám nebo osoby, kterým vstup do prostoru umožnil. Pokud se tak nestane, bude pronajímatel oprávněn požadovat od nájemce úhradu nákladů, které mu vzniknou v souvislosti s provedením nezbytných oprav.
5. Nezbytně nutné stavební úpravy může nájemce provádět po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že případné změny a zhodnocování předmětu nájmu budou řešeny vždy formou číslovaného dodatku k této smlouvě. Potřeby oprav přesahující běžnou údržbu předmětu nájmu je nájemce povinen oznamovat pronajímateli, který je povinen tyto provést bez zbytečného odkladu.
6. Zhodnocení pronajatých prostor, provedené na náklady nájemce, se při skončení platnosti této smlouvy nevypořádává. Veškeré změny v/na předmětu nájmu, které budou provedeny nájemcem nebo jeho jménem v souladu s touto nájemní smlouvou a během doby jejího trvání, se stanou součástí budovy, ve které je předmět nájmu umístěn, a v případě jakéhokoli ukončení této nájemní smlouvy v předmětu nájmu zůstanou. Veškeré ostatní změny v/na předmětu nájmu, které budou provedeny nájemcem nebo jeho jménem, budou podle volby pronajímatele buď z předmětu nájmu odstraněny (výlučně na náklady nájemce) nebo v předmětu nájmu zůstanou a stanou se součástí budovy, ve které je předmět nájmu umístěn. Nájemci v případech dle tohoto odstavce nepřísluší nárok na vyrovnání či náhradu. Drobná úprava nemůže být považována za technické zhodnocení podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu.
7. Nájemce je povinen udržovat obvyklá hygienická, bezpečnostní a protipožární opatření a dodržovat obecně závazné předpisy na úseku bezpečnosti a protipožární ochrany, vztahující se ke způsobu užívání předmětu nájmu.
8. Nájemce se zavazuje užívat pronajatý prostor v souladu s obecně platnými pravidly soužití a nerušit svým chováním okolí.

9. Nájemce není oprávněn předat předmět nájmu třetí osobě do podnájmu, ani do jiného užívání.
10. Nájemce se zavazuje neuvádět adresu, na které se předmět nájmu nachází, jako své sídlo, aniž by k tomu měl písemně udělený souhlas pronajímatele.
11. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a vyčištěný. Nebude-li dohodnuto jinak, ve stavu, v jakém jej převzal, po provedených opravách a úpravách, s přihlédnutím k běžnému a obvyklému opotřebení za dobu trvání nájmu bez nároku na finanční vypořádání.
12. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu a na vybavení změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání či náhradu, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila.
13. Nájemce je povinen vyklizený předmět nájmu odevzdat nejpozději do deseti dnů po skončení nájmu zástupci pronajímatele, a to na základě předávacího protokolu. Za každý den prodlení předání vyklizeného předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 2 000,- Kč (slovy: *dvatisícekorunčeských*). Pokud nájemce nevyklidí řádně a včas předmět nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu na náklady nájemce sám.
14. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce vyklizený předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli vyklizené prostory skutečně odevzdá.

VII.

Odpovědnost za škodu

1. Ochrana veškerého majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou a poškozením nebo zničením je výlučně věcí nájemce a jeho nákladů.
2. Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoliv z majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu ani neodpovídá za jiné škody, které byly nájemci, jeho pracovníkům nebo zákazníkům vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných pronajímatelem.
3. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody způsobené na předmětu nájmu během trvání nájmu a v souvislosti s ním.

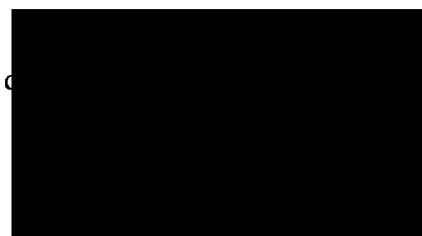
VIII.

Závěrečná ujednání

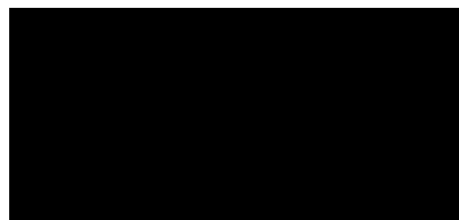
1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran.
2. Veškeré změny či doplnění smlouvy lze učinit pouze na základě písemné dohody smluvních stran. Takové dohody musí mít podobu datovaných, číslovaných a oběma smluvními stranami podepsaných dodatků smlouvy.

3. Vztahy mezi smluvními stranami se řídí českým právním řádem. Ve věcech smlouvou výslovně neupravených se právní vztahy z ní vznikající a vyplývající řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
4. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některé ustanovení smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy, obsahu, anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.
5. Smlouva se vyhotovuje ve 2 (slovy: *dvou*) stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu a každá smluvní strana obdrží po 1 (slovy: *jednom*) stejnopisu.
6. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a její obsah odpovídá pravé a svobodné vůli smluvních stran a s jejím obsahem bez výhrad souhlasí. Na důkaz toho připojují oprávnění zástupci smluvních stran své podpisy.
7. Přílohy: příloha č. 1 – ortofoto mapa objektu

V Praze d



Ing. Jan Křen
(za pronajímatele)



Pavel Křišťůfek
(nájemce)

