

Nájemní smlouva

č. S/120/2025/0120

uzavřená podle ustanovení § 2201 až 2234 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění změn a doplňků (dále jen „smlouva“)

Hlavní město Praha, sídlo Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1 – Staré Město, identifikační číslo 00064581 (dále jen „Hlavní město Praha“) - (vlastnické právo),

Městská část Praha 20

se sídlem Jivanská 647/10, 193 21 Praha 9 – Horní Počernice

identifikační číslo: 00240192

bankovní spojení:

variabilní symbol:

statutární orgán: pan Mgr. Petr Měšťan, starosta, (dále jen „Městská část Praha 20“)
(svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce), jako pronajímatelem na straně jedné

a

obchodní firmou **TRANS EXIM, spol. s r. o.**

identifikační číslo: 43002641

se sídlem: Křivenická 450/21, 181 00 Praha 8 – Čimice

zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 4281

zastoupená: jednatelem Martinem Krauskopfm, na straně druhé

(dále jen „nájemce“),

společné označení („smluvní strany“)

I.

Nájemce je provozovatelem restauračního zařízení s názvem „Pivnice Na Kopečku“, v ul. Chodovická č. 2338, v Praze 9 - Horních Počernicích.

II.

Pronajímatel je vlastníkem (přílehlých parcel) **parc. č. 1204/33**, druh pozemku zahrada a **parc. č. 3886**, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, včetně jejich součástí a příslušenství. Oba pozemky jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na **listu vlastnictví 2757** pro obec Praha a **katastrální území Horní Počernice**.

Pozemky byly na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění a Statutu hlavního města Prahy svěřeny do správy Městské části Praha 20. Na tomto základě vykonává Městská část Praha 20 všechna práva a povinnosti vlastníka.

III.

Předmět nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci část pozemku parc. č. 1204/33, druh pozemku zahrada o výměře cca 35 m² a část pozemku parc. č. 3886, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace o výměře cca 4 m², včetně jejich součástí a příslušenství za účelem zřízení předzahrádky (tj. rozšíření provozní plochy pivnice), dále jen „předmět nájmu“. Bližší vymezení hranic je zřejmé ze snímku katastrální mapy, který je v příloze č. 1 (předmět nájmu je vyznačen barevně). Nájemce si předmět nájmu najímá a zavazuje se za to pronajímateli uhradit dohodnuté nájemné.

IV.

Nájemní vztah se sjednává **na dobu určitou, od 1. 4. 2025 do 31. 3. 2029.**

V.

Nájemné činí 3.758,- Kč/předmět pronájmu/měsíc. Nájemné bude bez další výzvy splatné vždy nejpozději do 5. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele (uvedený v úvodu smlouvy) nebo v pokladně pronajímatele. U každé platby musí být uveden variabilní symbol. **Platba za měsíc duben 2025 bude uhrazena do 5. dubna 2025.**

V případě prodlení je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení (dle § 1970 občanského zákoníku a nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob. Dle § 2 tohoto nařízení výše úroku z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a umožnit nájemci jeho užívání za podmínek stanovených touto smlouvou.

Pronajímatel se zavazuje nájemci umožnit nerušený přístup k předmětu nájmu.

Pronajímatel neodpovídá za škody, ztráty a poškození vzniklé osobám při manipulaci s předmětem nájmu v rámci plnění účelu této smlouvy, jakož ani za movité věci ve vlastnictví nájemce a osob na straně nájemce, umístěvaným na předmětu nájmu.

Pronajímatel nenese odpovědnost za škody způsobené na majetku nájemce třetí osobou, nebo vyšší mocí.

Pronajímatel se zavazuje, že jakýkoliv zásah do předmětu pronájmu předem projedná s nájemcem. Výjimku tvoří záchrana lidských životů, odvrácení škody při živelné pohromě a podobně. V těchto případech bude pronajímatel postupovat tak, aby nájemci způsobil nejmenší újmu nebo nejmenší škodu.

Pronajímatel je oprávněn každoročně nájemné sjednané smlouvou automaticky bez dalšího ujednání stran valorizovat (procentuálně upravit). Valorizace se provádí podle míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu cen) za rok předcházející. Tento index zjišťuje a následně zveřejňuje Český statistický úřad. Pronajímatel je povinen sdělit písemně nájemci výši takto zvýšeného nájemného nejpozději do 30. března příslušného roku.

VII.

Práva a povinnosti nájemce

Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu řádně v souladu s účelem sjednaným dle této smlouvy.

Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné předpisy, zejména v oblasti ochrany životního prostředí a dále předpisy bezpečnostní, protipožární a hygienické, a kontrolovat jejich dodržování. Nájemce je výslovně upozorněn na nezbytnost dodržovat noční klid v době od 22:00 do 06:00 hod.

Nájemce se zavazuje po dobu trvání nájmu zajistit výhradně na svoje náklady běžnou pravidelnou údržbu předmětu nájmu a jeho bezprostředního okolí (vazba na provoz Pivnice „Na Kopečku“).

Nájemce odpovídá za bezpečnost všech osob pracujících nebo se zdržujících v předmětu nájmu v souvislosti s plněním účelu dle této smlouvy.

Nájemce se zavazuje v případě naléhavé potřeby umožnit pronajímateli vstup na pozemek.

Nájemce není oprávněn předmět nájmu či jeho část přenechat do užívání třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Nájemce není oprávněn v/na předmětu nájmu zřizovat stavby nebo jej právně zatěžovat.

VIII.

Tuto smlouvu je možno ukončit písemnou dohodou nebo písemnou výpovědí.

Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu, pokud bude nájemce v prodlení s placením nájemného více než 15 dní a na takové zvláště závažné porušení smlouvy bude nájemce předem písemně upozorněn, nebo pokud nájemce porušuje své povinnosti dle čl. VII. této smlouvy, a to i po písemné výzvě pronajímatele doručené nájemci, ve které je nájemce vyzván ke splnění předmětných povinností a kterou je mu dána dodatečná lhůta ke splnění předmětných povinností.

Výpovědní doba je 3 měsíce a začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, bude předmět nájmu předán zpět nájemcem pronajímateli ihned (bez zbytečného odkladu) po ukončení nájmu. O předání bude sepsán předávací protokol, podepsaný oběma smluvními stranami. Předávaný předmět nájmu musí

být vyklizený, vyčištěný a mimo trvalých porostů (keřů a stromů) na předmětu nájmu nesmí zůstat žádné movité věci ani stavby (vyjma staveb postavených se souhlasem pronajímatele, u nichž bylo/bude individuálně dohodnuto, že je nájemce smí na předmětu nájmu ponechat). Nájemce není oprávněn požadovat finanční náhradu, ani jiné vyrovnání za věci, které na předmětu nájmu zanechal, nebude-li dohodnuto jinak.

V případě, že předmět nájmu nebude nájemcem předán pronajímateli řádně a včas, a to ani přes písemnou výzvu s náhradní lhůtou k plnění, je pronajímatel oprávněn na předmět nájmu vstoupit, vyklidit jej na náklady nájemce a s případně vyklízenými věcmi nájemce nebo třetích osob, které se budou na předmětu nájmu ke dni vyklizení nacházet, naložit dle své úvahy. Pronajímatel pro tento případ pořídí podrobnou fotodokumentaci předmětu nájmu a vyklízených věcí.

V případě, že pronajímatel rozhodne o uložení věcí v prostorách, které k takovému účelu zajistí, je oprávněn nájemci za každý den úschovy účtovat částku skladného ve výši 25,- Kč/den/věc. Nevyzvedne-li si nájemce uložené věci ani ve lhůtě 90 dní od vyklizení, platí, že pronajímatel je oprávněn věci zpeněžit či s nimi naložit jiným vhodným způsobem dle svého uvážení. K uvedenému postupu nájemce pronajímateli uděluje souhlas a výslovně souhlasí s požadovanou částkou skladného. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností se smluvní strany dohodly, že se nájemce uplynutím lhůty 90 dní vzdává vlastnického práva k uloženým věcem ve prospěch pronajímatele.

Za porušení povinnosti předat pronajímateli předmět nájmu řádně a včas je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 150,-Kč/den. Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.

IX.

Závěrečná ujednání

Podstatné náležitosti smlouvy byly schváleny Radou městské části Praha 20 na zasedání konaném dne 27.3.2025, usnesení č. RMC/89/12/0110/25.

Smlouva byla vyhotovena ve třech vyhotoveních. Pronajímatel obdrží dvě vyhotovení smlouvy a nájemce obdrží jedno vyhotovení této smlouvy.

Smlouva nabude platnosti po připojení podpisů smluvních stran. Účinnosti smlouva nabude dnem zveřejnění smlouvy v registru smluv.

Smluvní strany si poskytnou vzájemně potřebnou součinnost k naplnění obsahu smlouvy.

Smluvní strany souhlasí se zveřejněním smlouvy. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES), vedené Městskou částí Praha 20. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu občanského zákoníku a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva ke své účinnosti vyžaduje uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, a s tímto uveřejněním

souhlasí. Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí pronajímatel bez zbytečného odkladu po uzavření smlouvy.

DOLOŽKA o splnění podmínek pro uzavření smlouvy připojená podle § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění změn a doplňků. Městská část Praha 20 potvrzuje, že byly splněny podmínky zveřejnění a schválení Radou městské části Praha 20.

Smlouva byla uzavřena dobrovolně, po vzájemném projednání, na základě pravé a svobodné vůle účastníků smlouvy. Smlouva nebyla uzavřena v tísní, pod nátlakem nebo za nápadně nevýhodných podmínek.

Smluvní strany prohlašují, že si před podpisem smlouvu přečetly, souhlasí s jejím obsahem a na důkaz pravdivosti těchto skutečností připojují své podpisy.

Příloha č. 1 – snímek z katastrální mapy

V Praze dne 31.3.2025

.....
Městská část Praha 20
Mgr. Petr Měšťan, starosta
pronajímatel

.....
TRANS EXIM, spol. s r. o.
Martin Krauskopf, jednatel
nájemce