

OBNP/047/293/2025/fla
2025/00435/OBNP-ONP

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR NESLOUŽÍCÍCH
K BYDLENÍ - na dobu určitou

- 1) Pronajímatel:
Městská část Praha 3, se sídlem Havlíčkovo nám. 9, Praha 3,
zastoupená panem Bc. Janem Bartkem,
radním městské části Praha 3
(dále jen „Pronajímatel“)

a

- 2) Nájemce:
Mgr. Michaela Žemlová
IČO: 01328611



(dále jen „Nájemce“)

uzavírají dnešního dne podle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89 / 2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších změn a doplňků (dále jen „NOZ“), tuto smlouvu:

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě ustanovení § 3 odst. 2 zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, oprávněn vystupovat v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících, že má obecně závaznou vyhláškou č. 55/2000 Sb. hlavního města Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Statut HMP“) svěřeny do správy prostory nesloužící k bydlení, nacházející se v domě č. p. 293 v Praze 3, k. ú. Žižkov, ul. Blahoslavova 10, které je oprávněn přenechat Nájemci do užívání, a že touto smlouvou pronajímá Nájemci:

Nebytový prostor - jednotka č. 293/102 (dříve 28), v domě č. p. 293, k. ú. Žižkov,

tj. nebytové prostory o celkové výměře 127,65 m²

(dále jen „předmět nájmu“)

2. Situační plán s přesným vyznačením plochy výše uvedených prostor je uveden v příloze č. 1 této smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že se podrobně seznámil se stavem předmětu nájmu, shledal jej vyhovujícím ke sjednanému účelu a v tomto stavu tento předmět nájmu přejímá. Stav předmětu nájmu je popsán v protokole o předání a převzetí prostor, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

II.

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání předmět nájmu specifikovaný v čl. I. této smlouvy za účelem provozování ateliéru. Nájemce prohlašuje, že je osobou oprávněnou provádět činnost, za jejímž účelem je mu předmět nájmu necháván touto smlouvou do užívání a že je k provádění této činnosti odborně způsobilý a disponuje potřebnými schopnostmi a dostatečnou kapacitou k řádnému naplňování účelu nájmu a plnění povinností v rozsahu sjednaném touto smlouvou.
2. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá ze sjednaného účelu nájmu a z této nájemní smlouvy.
3. Nájemce je povinen započít s užíváním předmětu nájmu k danému účelu nejpozději do 31.05.2025 a je povinen sjednaný účel nájmu naplňovat po celou dobu trvání nájmu, nebrání-li tomu okolnosti nikoliv na straně Nájemce. Nesplnění povinností podle předchozí věty je považováno za hrubé porušení povinností Nájemce a této nájemní smlouvy, což je důvod pro výpověď z předmětu nájmu.

Městská část Praha 3

Úřad městské části
Odbor bytů a nebytových prostor
Oddělení nebytových prostor
Havlíčkovo nám. 700/9, 130 00 Praha 3
+420 222 116 111

podatelna@praha3.cz, www.praha3.cz
IČ: 00063517
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,
Číslo účtu: 27-2000781379/0800
Datová schránka: eqkbt8g

III.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou 5 let, tj. **od 01.04.2025 do 31.03.2030**. V případě řádného plnění povinností Nájemce a za podmínky, že ke dni uplynutí sjednané doby nájmu Nájemce nedluží na nájemném či na službách s nájmem spojených, předmět nájmu užívá řádně v souladu s dobrými mravy, svým jednáním neruší dobré sousedské vztahy, sám je bezúhonný, a o prodloužení nájmu před jeho skončením požádá, se nájem se souhlasem Pronajímatele prodlouží za stejných podmínek na dobu neurčitou. Pronajímatel si vyhrazuje právo vyzvat Nájemce k doložení plnění uvedených podmínek.

IV.

Nájemné

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran **ve výši 1.899 Kč za m² a rok**,
tj. **měsíčně 20.200 Kč**.
2. Nájemné se Nájemce zavazuje platit na účet Městské části Praha 3, k němuž má dispoziční právo správce společnost Správa zbytkového majetku Praha 3 a.s., IČO: 28533062, se sídlem Praha 3, Olšanská 2666/7, PSČ 13000, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 15521 vedené u Městského soudu v Praze (dále jen „správce“).

Adresa banky: Česká spořitelna, a.s.,
Číslo účtu: 009021 – 2000781379/0800
Variabilní symbol: 0029302801

Případnou změnu bankovního spojení Pronajímatel Nájemci písemně oznámí předem, přičemž tímto jednostranným oznámením se nájemní smlouva v tomto ujednání mění bez nutnosti uzavírat dodatek.

3. Nájemné se Nájemce zavazuje platit měsíčně, a to nejpozději do posledního dne příslušného měsíce. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet Pronajímatele.
4. V případě prodlení Nájemce s placením nájemného náleží Pronajímateli úroky z prodlení ve výši stanovené v té době platnými právními předpisy. V případě prodlení s úhradou nájemného delším než jeden měsíc se jedná o hrubé porušení nájemní smlouvy a je důvodem k výpovědi z nájmu.

5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem nebo jiným oprávněným orgánem k 31. 12. za uplynulý kalendářní rok.
6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné také tehdy, jestliže Pronajímatel provede stavební úpravy předmětu nájmu nebo budovy, ve které se předmět nájmu nachází, a které trvale zlepšují užitnou hodnotu předmětu nájmu či celkové podmínky v budově, ve které se předmět nájmu nachází anebo které mají za následek trvalé úspory energie, vody či nákladů na služby, které jsou poskytovány spolu s užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel může za uvedených podmínek jednostranně zvýšit nájemné až o 10% z účelně vynaložených nákladů připadajících na předmět nájmu ročně.
7. Jednostranné zvýšení nájemného je Pronajímatel Nájemci povinen písemně oznámit, a to včetně uvedení nové výše nájemného a důvodu pro jednostranné zvýšení nájemného. Zvýšení nájemného je účinné od druhého měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bylo oznámení o zvýšení nájemného Nájemci doručeno, nevyplývá-li z oznámení účinnost pozdější. Je-li přílohou nájemní smlouvy, jako její součást, výpočtový list obsahující také údaj o výši nájemného, nahrazuje tuto přílohu okamžikem účinnosti zvýšení nájemného nový výpočtový list, obsahující novou výši nájemného.
8. **Smluvní strany se dohodly, že Nájemce poskytne Pronajímateli jistotu ve výši dvou měsíčních nájmů, tj. 40.400 Kč. Jistota bude složena na účet 20036-2000781379/0800 (var.symbol 0029302801) nejpozději do 14-ti dnů ode dne podpisu této smlouvy.** Při skončení nájmu Pronajímatel vrátí jistotu Nájemci ve lhůtě do 30-ti dnů ode dne řádného předání vyklizeného a do původního stavu uvedeného předmětu nájmu, ledaže se smluvní strany dohodnou jinak; započte přitom, co mu Nájemce dluží zejména na nájemném, úhradách za služby, nebo i na jiných dlužích vzniklých na základě tohoto nájemního vztahu či v souvislosti s ním. Nájemci náleží úroky z jistoty od jejího poskytnutí ve výši zákonné sazby. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet Pronajímatele.
9. **Ručitelské prohlášení:** Za účelem zajištění případného budoucího dluhu Nájemce za nájem a služby, prohlašuje statutární orgán Nájemce, [redacted] jako fyzická osoba, že uspokojí Pronajímatele – věřitele, jako **ručitel**, jestliže Nájemce – dlužník svůj dluh vůči Pronajímateli - věřiteli nesplní.
Pronajímatel-věřitel má právo požadovat splnění na **ručiteli**, nesplnil-li Nájemce-dlužník v přiměřené lhůtě dluh, ač jej k tomu Pronajímatel – věřitel v písemné formě vyzval. **Ručitel** ručí za dluhy Nájemce i po zániku své funkce statutárního orgánu u Nájemce, ale pouze za pohledávky, které vznikly Pronajímateli vůči Nájemci z této Nájemní smlouvy **za dobu** funkčního období **ručitele** jako statutárního orgánu Nájemce. Je-li více statutárních orgánů, ručí společně a nerozdílně.

V.

Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. V nájemném nejsou zahrnuty úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
2. Pronajímatel se zavazuje poskytovat Nájemci po dobu trvání nájemního vztahu plnění spojená s užíváním předmětu nájmu (dále jen „služby“) dle specifikace a ocenění uvedeného ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
3. Nájemce se touto smlouvou zavazuje platit za poskytnutí služeb úhrady formou měsíčních záloh ve výši **2 527 Kč**, které jsou splatné společně s nájemným nejpozději do posledního dne příslušného měsíce za stejných podmínek jako nájemné a na stejný účet. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet Pronajímatele.
4. Vyúčtování skutečné výše nákladů na služby a zaplacených záloh na služby provede Pronajímatel v souladu se zákonem, vždy za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok a vyúčtování doručí Nájemci do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Nedoplatky a přeplatky ze zúčtování záloh na služby jsou splatné do 31. 7. roku následujícího po zúčtovacím období.
5. Pronajímatel má právo upravit výši zálohy podle skutečných nákladů na služby za uplynulé období nebo v případě zvýšení cen služeb jejich dodavateli. Nová výše zálohy platí od prvního dne měsíce následujícího po doručení oznámení nové výše zálohy Nájemci.
6. Ve výpočtovém listě ani v nájemném není zahrnuta úhrada služeb souvisejících s předmětem nájmu, které bude hradit Nájemce přímo tomu, kdo mu tyto služby poskytuje, jedná se především o dodávku elektrické energie, aj.
7. Při prodlení s placením úhrad za služby spojených s předmětem nájmu (záloh či nedoplatek) je Nájemce povinen zaplatit zákonné úroky z prodlení, dle v dané době platné právní úpravy. V případě prodlení s úhradou záloh na služby či nedoplatek z ročního zúčtování záloh na služby delším než jeden měsíc se jedná o hrubé porušení nájemní smlouvy a je důvodem k výpovědi z nájmu.

VI.

Podmínky nájmu

Městská část Praha 3

Úřad městské části
Odbor bytů a nebytových prostor
Oddělení nebytových prostor
Havlíčkovo nám. 700/9, 130 00 Praha 3
+420 222 116 111

podatelna@praha3.cz, www.praha3.cz
IČ: 00063517
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,
Číslo účtu: 27-2000781379/0800
Datová schránka: eqkbt8g

1. Nájemce je povinen po celou dobu nájmu udržovat předmět nájmu v řádném stavu a provádět na své náklady jeho běžnou údržbu, tj. zejména malování a tapetování včetně souvisejících oprav omítek, drobné opravy předmětu nájmu, zasklívání oken, opravy a výměny zámků v předmětu nájmu, opravy kování, drobné opravy a výměny součástí zařizovacích předmětů, např. opravy vodovodních kohoutků a ostatní opravy, zejména ty, jež jsou si dle platné právní úpravy povinni sami hradit nájemci bytů. Nájemce je taktéž povinen zajišťovat na vlastní náklady úklid předmětu nájmu.
2. Opravy rozvodů ÚT, vodovodních a kanalizačních stoupaček hradí Pronajímatel, pokud závada na nich nebyla způsobena porušením právní povinnosti Nájemce.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli jakékoliv závady vyžadující provedení oprav uvedených v čl. VI. odst. 2 a poskytnout Pronajímateli nezbytnou součinnost k jejich provedení. Pronajímatel Nájemce seznámí v přiměřené lhůtě s rozsahem potřebných prací a při jejich provádění bude přihlížet k oprávněným zájmům Nájemce. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržovacích prací, a to bez nároku na slevu na nájemném.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného prodlení ohlásit Pronajímateli všechny závažné a mimořádné události, k nimž při provozu v předmětu nájmu došlo a při kterých je/bylo/může být zejména ohroženo zdraví či životy osob nebo jejich majetek (havárie, požáry, výskyt infekčních chorob, trestná činnost apod.).
5. Nájemce odpovídá za případné škody způsobené porušením jeho povinnosti oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli nutnost příslušných oprav, ohlášení událostí dle čl. VI. odst. 4 a za škody vzniklé nesplněním jeho povinnosti provádět obvyklé udržování předmětu nájmu.
6. Nájemce je povinen dodržovat po celou dobu nájmu veškeré platné bezpečnostní, požární, hygienické a ekologické předpisy, případný provozní řád budovy a pokyny Pronajímatele, týkající se uzamykání a ostrahy budovy. Nájemce je povinen na své náklady podrobit v předmětu nájmu stroje a technická zařízení (včetně rozvodů až k elektroměru a plynoměru) po celou dobu trvání nájmu, a to až do předání předmětu nájmu zpět Pronajímateli, pravidelným předepsaným kontrolám, zkouškám, revizím, údržbám a opravám v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami. Na vyžádání Pronajímatele je Nájemce povinen předložit platný doklad o pravidelném provádění těchto činností. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli sankce uložené orgány státního odborného dozoru Pronajímateli z důvodu porušení výše uvedených povinností Nájemcem.
7. Nájemce je taktéž povinen umožnit na žádost Pronajímatele vstup Pronajímatele nebo jím pověřených osob do předmětu nájmu a umožnit v nezbytném rozsahu prohlídku

předmětu nájmu, kontrolu plnění povinností ze strany Nájemce atp. Nájemce je povinen předat Pronajímateli kontakt na osobu, která bude pro případ nezbytného a neodkladného vstupu za účelem řešení nouzových či havarijních situací k dispozici 24h denně.

8. Nájemce je povinen při provozování své činnosti v předmětu nájmu dodržovat mimo jiné veškeré povinnosti stanovené pro nakládání s odpady a zbavovat se jich plně v souladu platnou právní úpravou v oblasti ochrany životního prostředí a nakládání s odpady. Nájemce je dále povinen neznečišťovat objekt, ve které se nachází předmět nájmu, a jeho okolí a neskladovat v objektu a jeho okolí, mimo obvyklá místa k tomu určená (např. kontejnery určené pro odpad), žádné předměty. V případě, že v důsledku činností Nájemce nebo osob, za které odpovídá, tj. zejména osob, kterým umožnil vstup do objektu, dojde k znečištění přilehlého chodníku či komunikace, chodeb objektu apod. je Nájemce povinen znečištění bezodkladně na svůj náklad odklidit.
9. Nájemce v předmětu nájmu odpovídá na své náklady za organizaci a zajištění požární ochrany v souladu s platnými předpisy a technickými normami a dále za vybavení věcnými prostředky požární ochrany a jejich pravidelnou kontrolu. Na vyžádání Pronajímatele je Nájemce povinen předložit dokumentaci požární ochrany dle činnosti vykonávané v předmětu nájmu. Povinnost dle tohoto odstavce trvá po celou dobu nájmu a až do okamžiku předání předmětu nájmu zpět Pronajímateli. Osoba pověřená Pronajímatelem či správcem má právo kontrolovat dodržování požárních předpisů v předmětu nájmu. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli sankce uložené orgány státního požárního dozoru z důvodu porušení povinností Nájemcem.
10. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelu sjednanému v čl. II. této smlouvy. Porušení tohoto ujednání Nájemcem je vážným důvodem k výpovědi této smlouvy.
11. Nájemce je oprávněn v předmětu nájmu umístit na své náklady zařízení nutná ke své činnosti a je povinen svůj majetek pojistit a pojistku po celou dobu trvání nájmu, a to až do okamžiku předání předmětu nájmu zpět Pronajímateli, udržovat, stejně jako předmět nájmu zabezpečit odpovídajícím způsobem proti poškození a odcizení.
12. Nájemce je oprávněn dle pokynů Pronajímatele umístit na své náklady na předmětu nájmu vhodné označení, je-li ho třeba k výkonu činnosti Nájemce pro sjednaný účel nájmu. Ve společných prostorách objektu, vstupních prostorách, případně na objektu tak může učinit pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, popř. dalších spoluvlastníků nemovitosti, ve které se předmět nájmu nachází. Nájemce je povinen při označení dodržet závazná Pravidla pro označování provozoven, určená pro prostory ve svěřené správě MČ Praha 3 schválená usnesením č. 755 Rady MČ Praha 3 dne 19.10.2020. Pravidla pro označování provozoven jsou uveřejněna na adrese:

Městská část Praha 3

Úřad městské části
Odbor bytů a nebytových prostor
Oddělení nebytových prostor
Havlíčkovo nám. 700/9, 130 00 Praha 3
+420 222 116 111

podatelna@praha3.cz, www.praha3.cz
IČ: 00063517
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,
Číslo účtu: 27-2000781379/0800
Datová schránka: eqkbt8g

<https://www.praha3.cz/potrebuji-zaridit/zivotni-situace/komerční-pronajmy/informace-pro-zajemce-o-nebytové-prostory-a-garážová-stání/> a nájemce svým podpisem potvrzuje, že se s nimi seznámil.

13. Případné stavební úpravy, adaptace, dispoziční úpravy, rekonstrukce a jiné stavební práce či jiné úpravy (v) předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a pouze v souladu s projektovou dokumentací předem projednanou a schválenou Pronajímatelem. Tyto případné úpravy provede Nájemce na svůj náklad, stejně tak jako i si svým nákladem zajistí schválení těchto úprav k tomu příslušnými orgány. Ani po skončení nájmu nemá Nájemce nárok na náhradu nákladů vložených do uvedených úprav či na náhradu případného zhodnocení předmětu nájmu. Nájemce bere na vědomí, že mu mohou být Pronajímatelem umožněny pouze takové stavební či jiné úpravy, které jsou nezbytné pro sjednaný účel nájmu, které jsou v souladu s příslušnými právními a technickými předpisy a k nimž bylo vydáno potřebné povolení či souhlasné stanovisko příslušného orgánu. Daňové i účetní odpisy investičních prostředků vložených do pronajatých prostor v souladu s tímto odstavcem bude provádět po dobu trvání této smlouvy Nájemce. Stavebními a jinými úpravami provedenými Nájemcem na jeho náklad v souladu s tímto odstavcem se vstupní cena nemovitosti nemění. Provede-li Nájemce uvedené úpravy předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele, uvede předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to Pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li Nájemce na žádost Pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může Pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
14. Nájemce je povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na předmětu nájmu nebo objektu, ve kterém se předmět nájmu nachází. Nájemce odpovídá za veškeré škody, zejména poškození, závady či nadměrná opotřebení předmětu nájmu, ať již je způsobil on sám nebo jakékoliv třetí osoby, jimž Nájemce předmět nájmu zpřístupnil. Nájemce je povinen veškeré škody odstranit a uvést předmět nájmu či objekt, ve kterém se předmět nájmu nachází, bezodkladně do původního stavu, nedohodne-li se s Pronajímatelem písemně, že vzniklou škodu odčiní v penězích. Neodstraní-li Nájemce škody či neuvede-li věc v předešlý stav nejpozději ve lhůtě stanovené mu k tomu Pronajímatelem, má Pronajímatel právo po předchozím písemném upozornění Nájemce jakékoliv škody odstranit formou, kterou Pronajímatel uzná za vhodné, a to na náklady Nájemce. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli náklady spojené s odstraněním těchto škod, a to nejpozději ve lhůtě do deseti (10) dnů od doručení výzvy k úhradě. Výši nákladů Pronajímatel Nájemci doloží odpovídajícími doklady. Smluvní strany souhlasí, že v pochybnostech se má za to, že ke škodám na předmětu nájmu či objektu, v němž se předmět nájmu nachází, Nájemcem či osobami, jimž Nájemce předmět nájmu zpřístupnil, došlo zaviněním Nájemce.

15. Nájemce souhlasí s tím, že Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé Nájemci na přístrojích a zařízeních, včetně programového vybavení počítačů, v důsledku poruch v dodávce elektrické energie, přepětí apod. a neodpovídá ani za jiné škody vzniklé Nájemci v důsledku dočasných výpadků el. energie, přívodu či odvodu vody, přerušení telefonního spojení apod.
16. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část jiné osobě do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, ani není oprávněn bez předchozího písemného povolení Pronajímatele předmět nájmu spoluužívat s jinými subjekty. Porušení a obcházení tohoto zákazu je pro Pronajímatele vážným důvodem k výpovědi této smlouvy.
17. Nájemce bere tímto na vědomí, že není oprávněn umístit a provozovat v předmětu nájmu hrací automaty.
18. Nájemce bere tímto na vědomí, že mu v případě skončení nájmu nevzniká nárok na náhradu za převzetí zákaznické základny.
19. V souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již prostor slouží, může Nájemce převést nájem pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. V případě nedodržení této povinnosti bude nájem vypovězen.
20. Správu celého objektu vykonává za Pronajímatele správce. Správce vykonává práva a povinnosti Pronajímatele související se správou předmětu nájmu, proto se Nájemce bude ve věcech souvisejících se správou předmětu nájmu (včetně vrácení předmětu nájmu) obracet na správce. Kontaktní údaje správce jsou:
- Správa zbytkového majetku MČ Praha 3 a.s.**
Oddělení správy a nemovitostí
adresa Olšanská 2666/7, 130 00 Praha 3
21. Nájemce nesmí svou činností v předmětu nájmu jakkoliv omezovat ostatní uživatele domu, ani rušit noční klid (dobou nočního klidu se rozumí doba od 22:00 hodin do 6:00 hodin, nevyplyvá-li z domovního řádu doba delší).
22. V den skončení nájmu vrátí Nájemce Pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, případně k Pronajímatelem povoleným stavebním úpravám. Vyklizené prostory je Nájemce povinen předat protokolárně prostřednictvím správce. Porušení jakékoliv z povinností uvedených v tomto článku Nájemcem je vážným důvodem k ukončení nájemního vztahu výpovědí.
23. Porušení jakékoliv z povinností uvedených v tomto článku Nájemcem je vážným důvodem k ukončení nájemního vztahu výpovědí.

VII.

Skončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, byla-li nájemní smlouva uzavřena na dobu určitou.
2. Nájemní vztah je možno ukončit vzájemnou dohodou smluvních stran.
3. Nájemní smlouvu je dále možné ukončit kdykoliv písemnou výpovědí Nájemce nebo Pronajímatele bez uvedení důvodu s 3 měsíční výpovědní dobou, kdy nájem skončí uplynutím posledního dne třetího kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.
4. Nájemní smlouvu je dále možné ukončit písemnou výpovědí s jednoměsíční výpovědní dobou z důvodu:
 - a) výpovědní důvod pro výpověď Nájemce je:
 - ztráta způsobilosti k činnosti, k jejímuž výkonu je pronajatý prostor určen,
 - předmět nájmu přestane být objektivně způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci
 - b) výpovědní důvod pro výpověď Pronajímatele je:
 - má-li být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna nebo přestavěna tak, že to brání dalšímu užívání prostor, nebo
 - porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli, zejména tím, že se chová v rozporu s ujednáním v čl. VI. této smlouvy, užívá předmět nájmu v rozporu s ujednaným účelem nájmu vymezeným v čl. II., odst. 1 nebo či svou povinností dle čl. II. odst. 2 této smlouvy, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu (záloh či nedoplatku z vyúčtování).

Výpovědní lhůta v takovém případě běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně a skončí posledním dnem tohoto kalendářního měsíce. Vypovídaná strana je oprávněna vznést proti výpovědi podané dle tohoto odstavce ve lhůtě do jednoho měsíce ode dne, kde jí byla výpověď doručena, námitky. Námitky je třeba vznést v písemné formě.

5. Pronajímatel je dále oprávněn nájemní smlouvu ukončit písemnou výpovědí bez výpovědní doby, nesložil-li Nájemce jistotu podle čl. IV. odst. 8 této smlouvy ani ve lhůtě

do 30-ti dnů od podpisu nájemní smlouvy/dodatečné výzvy k úhradě; nájemní vztah v takovém případě zanikne okamžikem doručení výpovědi Nájemci.

6. Pokud se strany písemně nedohodnou jinak, smlouva zanikne, pokud není do 14 dnů od její platnosti složena Nájemcem jistota dle článku IV. odstavce 8.
7. Při skončení nájmu je Nájemce povinen předat vyklizený a do řádného stavu uvedený předmět nájmu zpět nejdéle v poslední den nájmu, nevyplývá-li z dohody stran, výpovědi Pronajímatele nebo na základě dohody se správcem termín pozdější. Při nesplnění této povinnosti je povinen uhradit Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý i započatý den prodlení se splněním této povinnosti. Nájemce je také povinen hradit Pronajímateli náhradu za užívání předmětu nájmu ve výši ujednaného nájemného, případně obvyklého nájemného, pokud obvyklé nájemné převyšuje nájemné ujednané, až do dne, kdy nájemce předmět nájmu skutečně odevzdá. Stejně tak je i nadále povinen hradit zálohy na služby, případně nedoplatky z vyúčtování zálohy služeb. Smluvní pokuta, náhrada nájemného a zálohy na služby jsou splatné vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce, v němž pokračuje prodlení Nájemce se splněním povinnosti předat předmět nájmu. Nárokem na smluvní pokutu není dotčen případný nárok Pronajímatele na náhradu škody.
8. Je-li v předmětu nájmu po jeho předání Pronajímateli věc, o které lze mít za to, že patří Nájemci, má se za to, že nájemce tuto věc opustil a Pronajímatel je oprávněn bez dalšího takovou věc prodat nebo s ní naložit jako s odpadem.
9. Smluvní strany se dohodly, že pokud by Nájemce předmět nájmu užíval i po uplynutí nájemní doby a Pronajímatel by ho do jednoho měsíce nevyzval, aby mu předmět nájmu odevzdal, nedochází tím k obnovení nájmu ve smyslu § 2230 odst. 1) občanského zákoníku. Účinky ustanovení § 2230 odst. 1) občanského zákoníku jsou v nájemním vztahu založeném touto smlouvou vyloučeny.
10. Smluvní strany se rovněž dohodly, že pokud by Nájemce pokračoval v užívání předmět nájmu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem skončit a Pronajímatel by nevyzval v této době Nájemce, aby předmět nájmu opustil, nedochází tím k obnovení nájmu ve smyslu § 2285 občanského zákoníku. Účinky ustanovení § 2285 občanského zákoníku jsou v nájemním vztahu založeném touto smlouvou vyloučeny.
11. V období posledních 3 měsíců trvání nájemního vztahu, příp. běží-li výpovědní lhůta, je Nájemce povinen umožnit prohlídku předmětu nájmu případným zájemcům o nový nájemní vztah, a to vždy za účasti Pronajímatele nebo jeho zástupce. Pronajímatel a tito zájemci však těmito prohlídkami nesmí omezit nebo nikterak ohrozit činnost Nájemce v předmětu nájmu, a musí zachovávat pokyny Nájemce týkající se

Městská část Praha 3

Úřad městské části
Odbor bytů a nebytových prostor
Oddělení nebytových prostor
Havlíčkovo nám. 700/9, 130 00 Praha 3
+420 222 116 111

podatelna@praha3.cz, www.praha3.cz
IČ: 00063517
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,
Číslo účtu: 27-2000781379/0800
Datová schránka: eqkbt8g

příslušných bezpečnostních a hygienických předpisů vztahujících se na činnost Nájemce v předmětu nájmu.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v (prostřednictvím) Registru smluv.
2. Pro případ, že smlouva není uzavírána za přítomnosti obou smluvních stran, platí, že tato smlouva není uzavřena, pokud ji Nájemci či Pronajímatel podepíší s jakoukoli změnou či odchylkou, byť nepodstatnou, ledaže druhá smluvní strana takovou změnu či odchylku následně písemně schválí.
3. Pokud v ustanoveních této smlouvy není uvedeno jinak, platí pro vztahy smluvních stran ustanovení občanského zákoníku, v platném znění.
4. Veškeré doplňky nebo změny této smlouvy, vyjma změny bankovního účtu Pronajímatele a ujednaných možností jednostranných změn, je možné provádět pouze formou písemných dodatků k této smlouvě, podepsaných smluvními stranami. V případě, že dojde ke změně adresy k doručování písemností, je smluvní strana povinna tuto změnu neprodleně písemně oznámit druhé smluvní straně.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž Pronajímatel obdrží tři vyhotovení a Nájemce jedno vyhotovení.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a souhlasí s jejím obsahem. Na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.
7. Podepsáním této smlouvy smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby byl celý text této smlouvy, případně její obsah a veškeré skutečnosti v ní uvedené ze strany Městské části Praha 3 uveřejněny, a to i 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). Smluvní strany též prohlašují, že veškeré informace uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

Městská část Praha 3

Úřad městské části
Odbor bytů a nebytových prostor
Oddělení nebytových prostor
Havlíčkovo nám. 700/9, 130 00 Praha 3
+420 222 116 111

podatelna@praha3.cz, www.praha3.cz
IČ: 00063517
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,
Číslo účtu: 27-2000781379/0800
Datová schránka: eqkbt8g

V Praze dne..... V Praze dne..... V Praze dne.....

.....
Pronajímatel **Nájemce** **ručitel**

Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 3. Uzavření této smlouvy bylo schváleno rozhodnutím RMČ/ZMČ Praha 3, a to usnesením ze dne 17.02.2025 č. 136. Záměr byl zveřejněn od 20.11.2024 do 30.12.2024.

Městská část Praha 3
Úřad městské části
Odbor bytů a nebytových prostor
Oddělení nebytových prostor
Havlíčkovo nám. 700/9, 130 00 Praha 3
+420 222 116 111

podatelna@praha3.cz, www.praha3.cz
IČ: 00063517
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,
Číslo účtu: 27-2000781379/0800
Datová schránka: eqkbt8g