

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená dle ustanovení § 2302 a souvisejících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Článek I. Smluvní strany

Pronajímatel: **Městská část Praha 12**
zastoupená: Ing. Vojtěchem Kosem MBA, starostou
sídlem: Generála Šišky 2375/6, 143 00 Praha 4 – Modřany
IČO: 00231151
DIČ: CZ00231151
bankovní spojení: [REDACTED]
číslo účtu: [REDACTED]
VS pro platbu jistoty: 0121000303
VS pro platby nájemného: 0221000303
číslo účtu pro platby služeb: [REDACTED]
VS: pro platby služeb: 0321000303
datová schránka: ktcbbxd
(dále jen „**pronajímatel**“)
na straně jedné

a

Nájemce: **Tomáš Němec**
sídlem: Dobřejovická 566/4, 142 00 Praha 4 - Lhotka
IČO: 71276238
DIČ: CZ [REDACTED]
bankovní spojení: [REDACTED]
č. ú. [REDACTED]
datová schránka: x5nfrhb
(dále jen „**nájemce**“)
na straně druhé

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že stavba – **budova s č. p. 814**, která je umístěna na pozemcích **parc. č. 254/5 a parc. č. 254/6, oba v k. ú. Kamýk**, zapsaná na LV č. 366 pro obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, je ve vlastnictví hlavního města Prahy, Mariánské nám. 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, se svěřenou správou nemovitostí pronajímateli, který je v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, oboje ve znění pozdějších předpisů, oprávněn s výše uvedenou nemovitostí nakládat jako vlastník.
2. Pronajímatel zveřejnil v souladu s ustanovením § 36 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, záměr pronajmout prostor sloužící podnikání uvedený v čl. III. odst. 1. této smlouvy na úřední desce ve dnech 3.2.2025 až 3.3.2025.

Článek III. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je **prostor sloužící podnikání, který se nachází v 1.PP budovy č. p. 814**, která je umístěna na pozemcích **parc. č. 254/5 a parc. č. 254/6, oba v k. ú. Kamýk, na adrese Ve Lhotce 814/2, Praha 4 - Kamýk**, a který sestává z pěti (5) místností, WC, sprchy a chodby o celkové výměře 145,1 m² (dále jen „předmět nájmu“).
2. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu a nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné uvedené v čl. VI. této smlouvy.

Článek IV. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu **za účelem provozování skladu e-shopu a čisté a bezhlučné výroby potisku triček a jiných předmětů**.
2. Nájemce prohlašuje, že v předmětu nájmu bude provozovat pouze činnosti dle odstavce prvního a že je k těmto činnostem oprávněn.
3. Jiné činnosti je nájemce oprávněn v předmětu nájmu provozovat pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
4. Nájemce se podrobně seznámil s faktickým a právním stavem předmětu nájmu a s tímto stavem souhlasí a prohlašuje, že je způsobilý pro to, aby byl nájemcem užíván k účelu sjednanému v této smlouvě.

Článek V. Doba nájmu, skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, počínaje dnem 1.4.2025. Smluvní strany mohou vypovědět tuto smlouvu v tříměsíční výpovědní době, a to bez udání důvodu.
2. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době, dojde-li ze strany nájemce k porušení jeho povinností vůči pronajímateli, a to zejména tím, že:
 - přestože jej pronajímatel písemně vyzval k nápravě, je nájemce po dobu delší než 30 dnů v prodlení s placením nájemného,
 - přestože jej pronajímatel písemně vyzval k nápravě, nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s dohodnutým účelem,
 - nájemce podnajíá předmět nájmu nebo jeho část bez písemného souhlasu pronajímatele.
3. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
4. O předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, který musí obsahovat zejména popis předmětu nájmu, stav případných měřidel energií a spotřeby, případně další důležité skutečnosti, to vše ve stavu ke dni podpisu předávacího protokolu oběma smluvními stranami.

Článek VI. Nájemné

1. Roční nájemné za předmět nájmu činí **201.600 Kč** (slovy: „dvě stě jeden tisíc šest set korun českých“).
2. Měsíční nájemné z předmětu nájmu činí **16.800 Kč** (slovy: „šestnáct tisíc osm set korun českých“).
3. Nájem je podle ustanovení § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozen od DPH.
4. **Nájemné bude hrazeno v pravidelných měsíčních splátkách dle bodu 2. tohoto článku splatných předem, vždy nejpozději do 10. dne příslušného měsíce**, bankovním převodem na účet pronajímatele č. [REDACTED] s uvedením variabilního symbolu „**0221000303**“. Nájemné se považuje za uhrazené dnem, kdy byla částka připsána na účet pronajímatele.
5. Nájemce před podpisem této smlouvy složí v souladu s ust. § 2254 občanského zákoníku peněžní jistotu ve výši tříměsíčního nájemného, tj. celkem **50.400 Kč** (slovy: „padesát tisíc čtyři sta korun českých“) na účet pronajímatele s uvedením variabilního symbolu oboje uvedeno v záhlaví této smlouvy. Peněžní jistota slouží jako záruka za splnění povinností nájemce vyplývajících z nájemního vztahu. Pokud nebude peněžní jistota použita k výše uvedeným účelům, bude nájemci vrácena do 10 pracovních dnů ode dne protokolárního předání předmětu nájmu pronajímateli. Smluvní strany sjednávají, že peněžní jistota nebude v souladu s ustanovením § 2254 občanského zákoníku úročena.
6. V případě, že se nájemce dostane do prodlení s plněním peněžitého závazku či jeho části, je povinen uhradit pronajímateli z dlužné částky úroky z prodlení ve smyslu nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky.
7. Pronajímatel je oprávněn jednostranně výměrem upravit výši nájemného o částku odpovídající průměrné roční míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu [spotřebitelských cen](#) stanovenou Českým statistickým úřadem za předcházející rok. Tato úprava výše nájemného bude prováděna automaticky bez potřeby vyhotovení písemného dodatku k této smlouvě včasným oznámením s účinností od 1.4. příslušného kalendářního roku.

Článek VII. Služby související s nájmem a jejich úhrada

1. Dodávky elektrické energie a odvoz odpadků je nájemce povinen si zajistit na vlastní náklady samostatnými smlouvami s příslušnými dodavateli této služby. Zřízení telekomunikačních služeb je na vůli nájemce a na jeho náklady.
2. Na dodávky tepla a TUV, vodného a stočného a odvod srážkových vod bude nájemce pronajímateli podle přílohy č. 1/S, která je nedílnou součástí této smlouvy, hradit roční zálohu ve výši **72.900 Kč** (slovy: „sedmdesát dva tisíce devět set korun českých“). **Záloha bude hrazena v měsíčních splátkách ve výši 6.075 Kč** (slovy: „šest tisíc sedmdesát pět korun českých“), **vždy nejpozději do 10. dne příslušného měsíce** převodem přímo na účet pronajímatele č. ú. [REDACTED] s uvedením variabilního symbolu „**0321000303**“.

3. Zálohy jsou zúčtovatelné. Vyúčtování bude prováděno v souladu s termíny stanovenými pro vyúčtování jednotlivými dodavateli. Nájemce uhradí nedoplatek, nebo mu bude vrácen přeplatek těchto služeb do 14 dnů poté, co mu bude pronajímatelem předloženo vyúčtování v souladu s příslušnými účetními a daňovými předpisy.
4. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši zúčtovatelné zálohy na služby bez potřeby vyhotovení písemného dodatku k této smlouvě. Pronajímatel o této úpravě písemně uvědomí nájemce.

Článek VIII. Práva a povinnosti stran

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce. Obsahem této povinnosti je zejména zajištění oprav a údržby předmětu nájmu, mimo běžné údržby a drobných oprav hrazených nájemcem. Tato povinnost se vztahuje též na revize a zkoušky zařízení a vybavení včetně vyhotovení příslušných dokumentací dle platných předpisů (dále jen „dokumentace“), které se vztahují ke společným prostorám a předmětu nájmu jako celku. Pronajímatel poskytne kopie těchto dokumentací nájemci.
2. Veškeré revize a prohlídky týkající se vlastního vybavení a zařízení předmětu nájmu nájemcem (např. elektrických spotřebičů, hasicích přístrojů atd.) je povinen zajišťovat nájemce na vlastní náklady a následně je doložit bez zbytečného odkladu (do 30 dnů) pronajímateli.
3. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni, po předchozí písemné výzvě nájemci, vstoupit do předmětu nájmu za doprovodu nájemce nebo nájemcem pověřené osoby, za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, případných nutných oprav či provádění kontroly vodovodního a jiného podobného vedení. V případě nezbytné nutnosti (např. havárie, požár předmětu nájmu apod.) je ke vstupu pronajímatel oprávněn i v nepřítomnosti nájemce a bez jeho vědomí.
4. Označení provozovny a umístění reklamních prostředků je nájemce povinen nechat předem odsouhlasit pronajímatelem.
5. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, protipožární (zejména zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně a vyhlášku č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, oba ve znění pozdějších předpisů), dále pak hygienické, zdravotnické a ekologické obecně závazné právní předpisy a normy platné na území České republiky, jakož i ostatní příslušné platné ČSN, které nemají charakter obecně závazného platného předpisu. Nájemce je dále povinen dodržovat veškeré bezpečnostní a protipožární předpisy a písemné pokyny vydané pronajímatelem pro příslušnou nemovitost, s těmito předpisy musí být nájemce pronajímatelem písemně seznámen.
6. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a v rozsahu a k účelu dle této smlouvy tak, aby nedocházelo k žádným škodám. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na předmětu nájmu, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či třetími osobami přítomnými v předmětu nájmu v souvislosti s provozováním činnosti nájemce nebo s jeho vědomím. Takto způsobené závady a poškození se nájemce zavazuje odstranit ihned (do pěti dnů) na své vlastní náklady. Pronajímatel nenese jakoukoliv odpovědnost za škodu (zejména zničení, odcizení či jakékoliv znehodnocení) na věcech nájemce, jeho zaměstnanců či třetích osob nacházejících se v předmětu nájmu. Stejně tak pronajímatel není odpovědný za zranění způsobené třetími osobami v předmětu nájmu. Nájemce se v této souvislosti zavazuje a je povinen odškodnit pronajímatele či třetí osoby v souvislosti s jakoukoliv odpovědností, pokutami, ztrátami, škodami, náklady či nároky

- spojenými se zraněním jakékoliv osoby nebo škodou na majetku, ke kterým dojde v předmětu nájmu.
7. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z této smlouvy, nebude-li předem k této změně vydán písemný souhlas pronajímatele. Poruší-li nájemce tuto povinnost, má se za to, že se jedná o porušení zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět tuto smlouvu v souladu s čl. V., odst. 2 této smlouvy.
 8. Nájemce není dále oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Poruší-li nájemce tuto povinnost, má se za to, že se jedná o porušení zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět tuto smlouvu v souladu s čl. V., odst. 2 této smlouvy.
 9. Nájemce je povinen hradit veškerou běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu a náklady spojené s jejich obvyklým udržováním a řádným provozem předmětu nájmu včetně jejich úklidu. Smluvní strany se pro účely této smlouvy dohodly, že součástí ujednání této smlouvy je vymezení běžné údržby a drobných oprav definovaných dle ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
 10. Nájemce je dále povinen předmět nájmu ke dni skončení doby nájmu vyklidit a odevzdat v takovém stavu, v jakém mu byl předán s přihlédnutím k běžnému opotřebení a změnám a úpravám, které za trvání nájmu nájemce provedl se souhlasem pronajímatele. O předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli v průběhu posledních tří měsíců před ukončením doby nájmu přístup do předmětu nájmu, aby pronajímatel mohl tento prostor ukázat potenciálnímu nájemci.
 11. V případě, že nájemce při ukončení nájmu nevyklidí a nepředá předmět nájmu tak, jak výše uvedeno a neučiní tak ani do 7 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit pronajaté prostory sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí nájemce, za tímto účelem překonat případné překážky zajišťující prostory, znemožnit nájemci přístup do těchto prostor a uskladnit na náklady nájemce jeho věci nacházející se v prostorách na jiném, k uskladnění vhodném místě. Nájemce s tímto postupem vyslovuje neodvolatelný souhlas.
 12. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu pronajímatele nebo nájemce uvedenou v záhlaví smlouvy. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy, či jiných identifikačních údajů, jsou obě strany povinny tuto skutečnost ihned, tj. nejpozději do 5 dnů, písemně oznámit druhé smluvní straně.

Článek IX. Změna předmětu nájmu

1. Tímto článkem smluvní strany nahrazují ustanovení § 2220 občanského zákoníku, a zároveň jeho aplikaci zcela vylučují. Pro vyloučení veškerých pochybností smluvní strany rovněž konstatují, že nájemci nevzniká nárok na vydání bezdůvodného obohacení, jestliže dojde z jeho strany ke zhodnocení předmět nájmu.
2. Pro účely této smlouvy se za změnu předmětu nájmu považuje jakýkoliv zásah nájemce do předmětu nájmu, jeho součástí, příslušenství, případně společných částí objektu, který sám o sobě nebo ve spojení s dalšími faktory mění hodnotu pronajaté věci nebo mění takové vlastnosti pronajaté věci, které mohou být významné pro výkon práv a povinností pronajímatele. Změnou pro účely tohoto článku nejsou drobné opravy a běžná údržba, které nájemce provádí v souladu s čl. VIII. odst. 9 této smlouvy.

3. Nájemce je oprávněn provádět jen takové změny předmětu nájmu, které pronajímatel předem písemně odsouhlasí. Pokud nájemce provede změny, které se od písemného souhlasu odchyľují, platí pro účely této smlouvy, že změny nebyly odsouhlaseny ani z části.
4. V případě, že nájemce provede změny bez předchozího písemného souhlasu, může po něm pronajímatel požadovat uvedení pronajaté věci do původního stavu. Nebude-li uvedení pronajaté věci do původního stavu možné nebo nebude-li pronajímatelem vyžadováno a hodnota předmětu nájmu by se v důsledku této změny snížila, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku znehodnocení předmětu nájmu, zjištěnou znaleckým posudkem. Je-li naopak předmět nájmu nedovolenými změnami zhodnocen, nemá nájemce právo na žádnou náhradu nákladů ani náhradu za zhodnocení.
5. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, provádí nájemce změny předmětu nájmu vždy na vlastní náklad a po skončení nájmu nevzniká nájemci nárok na úhradu nákladů vynaložených nájemcem na změnu předmětu nájmu ani nárok na vyplacení zhodnocení předmětu nájmu.
6. Smluvními stranami bylo sjednáno, že nájemci 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.

Článek X. Smluvní pokuty

1. Poruší-li nájemce svou povinnost uvedenou v čl. VIII. odst. 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11 a 12, čl. XI. odst. 2 je povinen do pěti (5) dnů od doručení písemné výzvy s uvedením důvodu takové porušení napravit. Nedojde-li k nápravě tohoto porušení v této době, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3.000 Kč (slovy: „tři tisíce korun českých“) za každý jednotlivý případ porušení.
2. Smluvní strany tímto prohlašují a souhlasí s tím, že částky všech smluvních pokut zmíněné v této smlouvě jsou za všech podmínek přiměřené. Zaplacení takových smluvních pokut neovlivní právo pronajímatele požadovat náhradu škody či jiné újmy v plné výši a nezpůsobuje zánik závazku, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje. Smluvní pokuta musí být uhrazena do dvaceti (20) dnů ode dne, kdy nájemce bude doručena výzva pronajímatele o zaplacení smluvní pokuty.

Článek XI. Pojištění

1. Pronajímatel deklaruje, že objekt, ve kterém se nachází předmět nájmu, je při uzavření této smlouvy pojištěn u pojišťovny Allianz a. s.
2. Nájemce je povinen sjednat a udržovat v účinnosti po celou dobu nájmu pojistnou smlouvu, jejímž předmětem bude pojištění obecné odpovědnosti nájemce – podnikatele nebo právnické osoby za škodu způsobenou třetí osobě s pojistným krytím ve výši odpovídající škodě, kterou nájemce může vzhledem ke všem okolnostem a zejména druhu činnosti provozované v předmětu nájmu způsobit. Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen předložit pronajímateli do 5 dnů potvrzení o existenci takového pojištění.

Článek XII. Závěrečná ustanovení

1. Pokud není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy vyplývající z této smlouvy občanským zákoníkem a platnými právními předpisy souvisejícími.
2. Smluvní strany se dohodly, že veškeré spory, které případně z této smlouvy vzniknou, budou řešeny smírnou cestou a teprve nedojde-li ke smíru, bude přistoupeno k soudnímu jednání prostřednictvím věcně a místně příslušného soudu.
3. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran formou písemných číslovaných dodatků k této smlouvě, podepsaných oběma smluvními stranami nebo formou písemných oznámení pronajímatele nájemci týkajících se výše nájemného dle čl. VI. odst. 7 a výše zúčtovatelných záloh na služby dle čl. VII. odst. 4 této smlouvy.
4. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné nebo 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.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma účastníky a účinnosti dnem 1.4.2025, ne však dříve než zveřejněním v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. Zveřejnění zajistí pronajímatel.
6. Smlouva se vyhotovuje **ve třech stejnopisech**, z nichž nájemce obdrží jeden a pronajímatel dva stejnopisy.
7. Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

Příloha: č. 1/S – Platby za služby- energie

V Praze dne

V Praze dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Ing. Vojtěch Kos MBA
starosta

.....
Tomáš Němec

Příloha:
čj.S 1 – Ve Lhotce

Příloha č. 1/S ke smlouvě o nájmu ze dne

Platby za služby – energie

Pronajímatel:	Městská část Praha 12
Místo předání služeb:	Ve Lhotce 814/2, Praha 4 - Kamýk
Kontaktní adresa:	Tomáš Němec,
	Dobřejovická 566/4, Lhotka, 142 00 Praha 4
	IČO: 71276238
	VS: 0321000303, č.ú.: 

TEPLO A TUV

Měření je zajištěno osazením měřiče tepla. Od naměřené spotřeby se odečte část nákladů připadajících na DP, který nemá samostatné měřidlo tepla. Vyúčtování spotřeby bude provedeno v rámci služeb 1x ročně podle skutečných nákladů.

Plocha pronájmu 145,1 m²

přepočítávací koeficient x 1,0

započitatelná plocha pronájmu 145,1 pm²

z celkové přepočtené plochy objektu 13,47%

Záloha 65.400 Kč/rok

VODA/vodné a stočné/ - odběr vody s břemenem

Měření je zajištěno osazením odpočtového vodoměru a spotřeba je placena 1x ročně podle skutečných nákladů.

V prostorách pronájmu je umístěn odpočtový vodoměr pro dalšího nájemce – nyní Dopravní podnik hl. m. Prahy.

Spotřeba vody naměřená odpočtovým vodoměrem tohoto nájemce bude odečtena na vyúčtovací faktuře vystavené v rámci služeb 1x ročně.

Záloha7.500 Kč/rok

ELEKTRICKÁ ENERGIE

Měření spotřeby je zajištěno osazením samostatného elektroměru a placena je přímo dodavateli.

PLYN

Není zaveden.

SRÁŽKOVÉ VODY

Nájemce se podílí **18,41 %** z celkového množství srážkových vod odváděných veřejnou kanalizací z objektu. Skutečné náklady budou vyúčtovány v rámci služeb lx za rok.

REKAPITULACE

Teplo a TUV	65.400 Kč
Voda	7.500 Kč
El. energie	----
Plyn	----
Srážkové vody	----
CELKEM	<u>72.900 Kč/rok</u>

Celkem za měsíc 6.075 Kč

Vyúčtování spotřeby energií je ve smlouvě řešeno vždy přílohou, která tvoří nedílnou součást nájemní smlouvy. Výše záloh bude upravována v závislosti na změnách cen energií a na základě dalších změn, které mají vliv na výši spotřeb. Nájemce má povinnost každou změnu hlásit do **1 měsíce** od uskutečnění změny na energetiku provozního odboru Úřadu městské části Praha 12.

Platba je účtována bez daně, protože plátce obdržanou částku použije na úhradu výdajů, u kterých neuplatňuje nárok na odpočet daně.