

S M L O U V A

o nájmu nebytových prostor a pozemku

1. Smluvní strany:

1.1. Městská část Praha – Zličín

se sídlem Tylovická 207, 155 00 Praha -Zličín

IČO: 00241881

zastoupená JUDr. Martou Koropečkou, starostkou městské části
na straně jedné, dále též jen „pronajímatel“

1.1. David Šajmovič

se sídlem Brňovská 31/6,

155 21 Praha Sobín

sajmovic.d@gmail.com

+420 775 333529

IČO: 3822532

na straně druhé, dále též jen „nájemce“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o nájmu nebytových prostor a pozemku:

2. Úvodní ustanovení

2.1. Pronajímatel prohlašuje, že má od Hlavního města Prahy svěřeny podle obecně závazné vyhlášky hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, do své správy níže uvedené nemovitosti, které je oprávněn přenechat do pronájmu:

- a) dům č. p. 95, objekt občanské vybavenosti, ul. Hostivická, Praha – Sobín, který je součástí pozemku parc. č. 120 v katastrálním území Sobín,**
- b) pozemek parc. č. 247, ostatní plocha, o výměře 1.369 m², v katastrálním území Sobín.**

2.2. Nájemce je *fyzickou* osobou, jejíž předmět podnikání zahrnuje hostinskou činnost

3. Předmět nájmu

3.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu:

- a) dům č. p. 95, objekt občanské vybavenosti, o celkové podlahové ploše 130,65 m², ul. Hostivická, Praha – Sobín, který je součástí pozemku parc. č. 120 v katastrálním území Sobín, a to včetně jeho příslušenství, zejména movitých věcí nacházejících se v tomto domě, kdy se zejména jedná o:**
 - konvektomat typ B 611 i
 - Stůl nerez s policí 1100x700x900
 - Stůl nerez bez lemu 800x550x900
 - Stůl nerez ZL 1060x700x900

- Stůl nerez dvě police ZL 800x700x900
- Stůl nerez dvě police LL 1400x600x900

b) **část pozemku parc. č. 247 v katastrálním území Sobín o výměře 90 m²; tato pronajatá část tohoto pozemku je vyznačena na vytyčovacím plánu č. 101/2008, ze dne 12. 9. 2008 (plocha 90 m²), který je přílohou této nájemní smlouvy;**

výše uvedené a) a b) společně dále též jen „**předmět nájmu**“.

- 3.2. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s předmětem nájmu, že předmět nájmu odpovídá jeho požadavkům a že předmět nájmu nevykazuje zjevné vady či poškození (není-li v předávacím protokolu uvedeno jinak) a takto předmět nájmu přebírá do svého užívání (nájem). O předání a převzetí předmětu nájmu bude v den předání a převzetí předmětu nájmu pořízen předávací protokol, v němž bude popsán stav předmětu nájmu v době předání.

4. Účel nájmu

- 4.1. Dům č. p. 95 - nebytové prostory v tomto domě – s příslušenstvím se dávají nájemci do nájmu za účelem podnikání, a to **za účelem provozu hostince** (hostinec „Na Hrázi“), a to tak, jak jsou dané nebytové prostory stavebně určeny podle vydaného kolaudačního rozhodnutí.
- 4.2. Pronajatá část pozemku p. č. 247 se dává nájemci do nájmu za účelem zřízení a provozu **předzahrádky před objektem hostince č. p. 95** (hostinec „Na Hrázi“), sloužící k posezení hostů hostince a k jejich obsluze. Nájemce je oprávněn umístit na pronajatou část tohoto pozemku venkovní lavičky a stoly (posezení pro své zákazníky).
- 4.3. Nájemce se zavazuje v předmětu nájmu provozovat hostinec se zajištěním stravovacích služeb pro veřejnost s především českou kuchyní, a to s minimálním rozsahem služeb podávání obědů a večeří; nájemce má též možnost pořádání dalších činností odpovídajících stavebně – technickému účelu předmětu nájmu, například pořádání společenských a kulturních akcí.
- 4.4. Nájemce není oprávněn umístit do předmětu nájmu výherní hrací přístroje či jiné technické herní zařízení; nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provozovat hazardní hry dle zákona č. 186/2016 Sb.

5. Doba nájmu

- 5.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu 5 (pěti) let, počínaje dnem 1.7. 2025 a konče dne 30.6.2030.
- 5.2. Pokud 3 měsíce před uplynutím doby nájmu sjednané v odst. 5.1. této smlouvy nájemce požádá o prodloužení nájmu, prodlužuje se doba nájmu o dobu, kterou nájemce uvedl ve své žádosti, nejvýše však o dalších 5 let; tuto žádost o prodloužení nájmu lze opakovat. Vše musí být v písemné podobě.
- 5.3. Tato smlouva může být vypovězena ze strany pronajímatele a ze strany nájemce, písemnou výpovědí, a to z důvodů uvedených v občanském zákoníku.
- 5.4. Za hrubé porušení povinností nájemce (§ 2309 písm. b) občanského zákoníku) se považují případy uvedené v této smlouvě, jakož i jiná hrubá porušení povinností

nájemce vyplývající z obecně závazných právních předpisů nebo z této smlouvy, je výpověď okamžitá.

6. Práva a povinnosti smluvních stran

6.1. Pronajímatel je povinen:

- a) umožnit nájemci užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou,
- b) provádět bezplatně opravy předmětu nájmu přesahující rámec běžné údržby, a to bez zbytečného odkladu po oznámení požadavku nájemcem,
- c) zajistit pojištění objektu, který je předmětem nájmu, a to na vlastní náklady podle obecných kritérií, přičemž se bude jednat pouze o pojistku vztahující se na škody způsobené poškozením budovy; pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody vzniklé na předmětu nájmu nebo v předmětu nájmu, zejména neodpovídá za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto směru žádné pojistné smlouvy,
- d) předat předmět nájmu nájemci a umožnit mu tak přístup a užívání předmětu nájmu po dobu nájmu.

6.2. Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou, včetně specifikace provozované hostinské činnosti a minimálního rozsahu služeb dle odst. 4.3 této smlouvy,
- b) hradit pronajímateli nájemné ve výši a v termínech dohodnutých v této smlouvě,
- c) udržovat předmět nájmu a hradit sám náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu, včetně běžných oprav a údržby, malování místností apod.,
- d) umožnit na jeho požádání přístup do předmětu nájmu pronajímateli nebo jím pověřeným osobám,
- e) písemně oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, závady či škody (a to i hrozící), které nastaly či mohou nastat v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemcem i bez jeho vlivu a vůle, jakož i oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést na předmětu nájmu a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav předmětu nájmu; v případě nesplnění uvedených povinností odpovídá nájemce za škodu, která nesplněním jeho povinností vznikla,
- f) neprodleně odstranit závady a škody (poškození), které v nebo na předmětu nájmu nebo v jeho okolí způsobil sám nebo jeho pracovníci, zákazníci či jiné osoby, jimž umožní přístup do nebo na předmět nájmu,
- g) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář,
- h) zajistit v a na předmětu nájmu běžný úklid, včetně předzahrádky,
- i) dodržovat zákaz skladování či odkládání zboží nebo obalů ve venkovních prostorách předmětu nájmu či v jeho okolí,
- j) udržovat čistotu v a na předmětu nájmu a v jeho bezprostředním okolí,

- k) dodržovat obecně závazné právní předpisy, a to včetně právních předpisů týkajících se nočního klidu (a zajistit toto i ze strany svých pracovníků, zákazníků a jiných osob, jimž umožní přístup do nebo na předmět nájmu),
 - l) zachovávat a udržovat pořádek v a na předmětu nájmu a nenarušovat noční klid a sousedské vztahy (a zajistit toto i ze strany svých pracovníků, zákazníků a jiných osob, jimž umožní přístup do nebo na předmět nájmu); porušení této povinnosti ze strany nájemce se považuje za hrubé porušení povinností nájemce (tj. zakládá právo pronajímatele tuto smlouvu vypovědět),
 - m) dodržovat právní předpisy a normy protipožární, bezpečnostní, hygienické, na ochranu životního prostředí ad. a počínat si v a na předmětu nájmu tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události; nájemce podpisem této nájemní smlouvy současně potvrzuje, že byl řádně poučen a seznámen:
 - s požárně nebezpečnými místy,
 - s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic-způsobem vyhlášení požárního poplachu,
 - s umístěním ohlašovny požárů,
 - s obsahem požárního evakuačního plánu objektu a místem jeho uložení,
 - s rozmístěním a použitím přenosných hasicích přístrojů a hydrantů požárního vodovodu,
 - n) zajistit v předmětu nájmu pravidelné revize elektrických, plynových a hasicích zařízení, hromosvodu, vzduchotechniky a komínu tak, jak to platné právní předpisy nařizují, a tyto revize předkládat pronajímateli 1x ročně,
 - o) provádět kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce a odstraňovat případně zjištěné nedostatky,
 - p) oznámit pronajímateli bezodkladně všechny skutečnosti, které mají nebo mohou mít vliv na plnění této smlouvy (včetně všech změn svých kontaktních údajů apod.),
 - q) vyklidit po skončení nájmu předmět nájmu a vyklizený jej odevzdat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě; případné nájemcem pevně zabudované předměty se stávají součástí nemovitosti, v níž jsou zabudovány, a stávají se majetkem pronajímatele.
- 6.3. Povinnosti stanovené nájemci dle této smlouvy plní nájemce na své náklady a na svůj účet (tj. nájemce nemá vůči pronajímateli nárok na náhradu nákladů vynaložených na plnění svých povinností dle této smlouvy).
- 6.4. Nájemce není oprávněn provádět v a na předmětu nájmu jakékoli stavební úpravy, stavby či terénní úpravy či změny (ať již podléhají ohlášení či povolení stavebního úřadu nebo nikoli) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

7. Další ujednání

- 7.1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu dalším osobám (nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele uzavírat podnájemní smlouvy).

- 7.2. Nájemce může předmět nájmu opatřit s předchozím souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstními a podobnými znameními týkajícími se jím v předmětu nájmu provozované podnikatelské činnosti.
- 7.3. Nájemce se zavazuje dodržovat ustanovení zákona č. 37/1989 Sb., o ochraně před alkoholismem a jinými toxikomaniemi; porušení ustanovení tohoto zákona ze strany nájemce se považuje za hrubé porušení povinností nájemce (tj. zakládá právo pronajímatele tuto smlouvu vypovědět).
- 7.4. Stanovení otevírací a zavírací doby je v kompetenci nájemce, nájemce je však povinen dodržovat při provozu předmětu nájmu obecně závazné právní předpisy týkající se nočního klidu a dodržovat minimální rozsah služeb dle odst. 4.3 této smlouvy.
- 7.5. Nájemce odpovídá za dodržení povinností jemu stanovených právními předpisy a touto smlouvou svými návštěvníky, pracovníky a zákazníky, jakož i osobami, kterým do nebo na předmět nájmu umožnil přístup; za porušení těchto povinností těmito osobami odpovídá nájemce, jako kdyby je porušil sám.
- 7.6. Nájemce je povinen uzavřít pojištění odpovědnosti za případné poškození věci či jiné škody způsobené na majetku pronajímatele a na majetku třetích osob, jakož i pojištění vnitřního vybavení předmětu nájmu (pojištění zboží a zásob je věcí nájemce). Nájemce je povinen toto na vyžádání pronajímatele pronajímateli doložit kopiemi příslušných pojistných smluv.
- 7.7. Nájemce je povinen v době konání voleb umožnit pronajímateli bezúplatné užívání hlavního sálu domu č. p. 95 (hlavního sálu hostince), včetně sociálního zařízení, který bude sloužit jako volební místnost na dobu nezbytně nutnou k jeho úpravě a přípravě voleb okrskovou volební komisí, k zahájení, průběhu a ukončení voleb a k zajišťování jejich výsledků. Jedná se o maximálně 5akcí ročně o jejich termínu bude nájemce s předstihem 2měsíce informován.
- 7.8. Nájemce se zavazuje po dohodě s pronajímatelem umožnit pronajímateli realizaci kulturních akcí v předmětu nájmu, pořádaných pronajímatelem.
- 7.9. Pokud je to nezbytné z důvodu veřejného zájmu (například z důvodu rekonstrukce ulice apod.), je pronajímatel povinen na výzvu pronajímatele odstranit zcela nebo částečně jím na pronajatou část pozemku p. č. 247 umístěná zařízení (stoly, židle). Nájemce je v tomto případě oprávněn požadovat po pronajímateli snížení nájemného o část připadající na nájem daného pozemku nebo jeho části, kterou nemůže užívat.
- 7.10. Pronajímatel neposkytuje nájemci v souvislosti s nájmem předmětu nájmu žádné služby.
- 7.11. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, nemá nájemce právo na náhradu nákladů či předmětů, které na předmět nájmu vynaložil či do něj zabudoval, ani na náhradu případného tímto vzniklého zhodnocení předmětu nájmu.
- 7.12. Nájemce uhradí pronajímateli v den podpisu této smlouvy (bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. **9021-2000696369/0800** vedený u České spořitelny) pronajímateli bezúročnou kaucí ve výši 2měsíčních nájmu, tj. částku celkem 70.000,-Kč(*sedmdesáttisíckorun*). Tato kauce (jistota) slouží k zajištění úhrady nájemného či dalších případných úhrad sjednaných mezi nájemcem a pronajímatelem a k úhradě jiných závazků nájemce vůči pronajímateli v souvislosti s nájmem předmětu nájmu dle této smlouvy (na úhradu škod na předmětu nájmu, úroků z prodlení, smluvních pokut a dalších případných závazků nájemce). Nebude-li

nájemcem uhrazen pronajímateli některý jeho závazek vůči pronajímateli řádně a včas, je pronajímatel oprávněn užít na jeho úhradu tuto kauci či její příslušnou část. V případě čerpání kauce je nájemce povinen na výzvu pronajímatele ji doplnit do výše uvedené v první větě tohoto odstavce, a to ve lhůtě ve výzvě uvedené. Po splnění všech těchto podmínek: i) skončení nájmu a předání předmětu nájmu pronajímateli a ii) uhrazení všech závazků nájemce vůči pronajímateli vrátí pronajímatel kauci nebo její zbývající část nájemci. V případě, že bude nájemní vztah založený touto smlouvou ukončen výpovědí pronajímatele danou nájemci pro porušení povinnosti nájemce vyplývající nájemci z obecně závazných právních předpisů nebo z této smlouvy, je pronajímatel oprávněn si kauci v celé výši ponechat jako smluvní pokutu za porušení povinnosti nájemce, která byla důvodem výpovědi nájmu (celá kauce v tomto případě propadá pronajímateli).

8. Nájemné

- 8.1. Nájemné za nájem předmětu nájmu se sjednává dohodou ve výši **35 000,- Kč**(*třicetpěttisíckorun*)**za kalendářní měsíc.**
- 8.2. Nájemné za vybavení uvedené v článku 3.1. této smlouvy činí **6.000,- Kč**(*šesttisíckorun*) **za kalendářní měsíc.**
- 8.3. Nájemné je splatné měsíčně, vždy do 20 dne v kalendářním měsíci, za které je hrazeno. K uvedenému dni musí být nájemné připsáno na účet pronajímatele.
- 8.4. Nájemné je splatné na účet pronajímatele číslo **9021-2000696369/0800**, vedený u České spořitelny, dle rozpisu plateb v platebním kalendáři pro daný rok.
- 8.5. V případě, že nájemce neuhradí pronajímateli nájemné řádně a včas, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli **smluvní pokutu ve výši 0,1%** z dlužné částky za každý den prodlení.
- 8.6. Smluvní strany sjednávají, že nájemné a nájemné za vybavení stanovené touto smlouvou se bude každý rok (počínaje rokem 2027), s účinností od 1. ledna daného roku, valorizovat jednostranným úkonem pronajímatele koeficientem průměrné roční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, uvedené Českým statistickým úřadem za rok předcházející; zvýšení nájemného za daný rok doplatí nájemce společně s úhradou nájemného nejbližší následující po oznámení valorizace pronajímatelem nájemci. Základem pro výpočet nájemného v dalších letech bude již částka zvýšená o inflační nárůst z předcházejícího roku.
- 8.7. Celková částka za pronájem měsíčně: **41.000,-** (*čtyřicetjednatísíckorun*)**Kč**

9. Služby

- 9.1. Pronajímatel neposkytuje nájemci v souvislosti s nájmem žádné služby ani energie, a proto v nájemném nejsou žádné služby či energie zahrnuty (popelnice, plyn, elektřina, voda).
- 9.2. Nájemce je povinen uzavřít individuální smlouvy týkající se předmětu nájmu s příslušnými subjekty (dodavateli) na odběr el. energie, odběr plynu, odběr vody, odvoz odpadků a případné další služby; pronajímatel poskytne nájemci při uzavírání těchto smluv potřebnou součinnost.

10. Závěrečná ustanovení

- 10.1. Nájemce prohlašuje, že nemá žádné nesplacené závazky po splatnosti vůči třetím osobám (zejména v souvislosti se svým předchozím podnikáním) a není proti němu vedeno exekuční řízení ani řízení o výkon rozhodnutí a nejsou dány důvody pro zahájení exekučního nebo insolvenčního řízení. Nájemce prohlašuje, že jeho předchozí nájemní či podnájemní vztah (pokud takový byl) neskončil z důvodu neplacení plateb či pro porušení povinnosti nájemce. Nájemce je povinen zajistit, aby jeho v tomto odstavci uvedená prohlášení byla pravdivá. Pokud se některé prohlášení nájemce dle tohoto odstavce ukáže být nepravdivé, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce (tj. zakládá to právo pronajímatele tuto smlouvu vypovědět).
- 10.2. Vztahy touto smlouvou neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem; smluvní strany vylučují pro nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou aplikaci § 2230 občanského zákoníku, jakož i vylučují aplikaci § 2315 občanského zákoníku (tj. nájemce nemá po skončení nájmu dle této smlouvy nárok na náhradu za převzetí zákaznické základny).
- 10.3. Záměr pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Městské části Praha – Zličín od 29.4.2025 do 19.5.2025. Tuto nájemní smlouvu schválila Rada Městské části Praha – Zličín svým usnesením č. 67.1. dne 2.6.2025. Pronajímatel tyto skutečnosti svým podpisem potvrzuje.
- 10.4. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva vyžaduje uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), a s tímto uveřejněním souhlasí. Vložení smlouvy do registru smluv zajistí pronajímatel.
- 10.5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- 10.6. Tato smlouva může být měněna jen písemnými dodatky odsouhlasenými oběma smluvními stranami.
- 10.7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že je takto výrazem jejich pravé, svobodné a vážné vůle.
- 10.8. Tato smlouva se vypracovává ve třech vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
- 10.9. Přílohou této smlouvy je:
- plánek s vyznačením předmětu nájmu na pozemku p. č. 247 k. ú. Sobín

V Praze dne 4.6.2025

Městská část Praha – Zličín – pronajímatel
JUDr. Marta Koropečká– starostka

David Šajmovič - nájemce