

OBNP/112/2004/2025/fl
2025/01205/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:
MgA. Lenka Baarová
IČO: 06651518
Adresa sídla: Pod Vodojemem č. ev. 1675, 252 09, Hradištko
(dále jen „nájemce“)

- 3) Ručitel:
MgA. Lenka Baarová
IČO: 06651518
adresa sídla: Pod Vodojemem č. ev. 1675, 252 09, Hradištko
(dále jen „ručitel“)



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. 2004 v Praze 3, k. ú. Vinohrady, ul. Radhoštská 5, které je oprávněn přenechat nájemci do užívání, a že touto smlouvou pronajímá nájemci:

nebytovou jednotku č. 2004/101, v domě č. p. 2004, k. ú. Vinohrady, o výměře 23,50 m²

nebytovou jednotku č. 2004/102, v domě č. p. 2004, k. ú. Vinohrady, o výměře 99,20 m²

tj. nebytové prostory o celkové výměře 122,70 m²

(dále jen „předmět nájmu“)

2. Situační plán s přesným vyznačením plochy výše uvedených prostor je uveden v příloze čl. 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 převezme při splnění podmínek dle odst. 4 tohoto článku smlouvy. Stav předmětu nájmu bude popsán v protokolu o předání a převzetí prostor, který bude vyhotoven při předání předmětu nájmu správcem.
4. Předmět nájmu bude nájemci předán až po řádném složení jistoty dle čl. IV. odst. 8 této smlouvy. K prokázání splnění této povinnosti je nájemce povinen předložit správci potvrzení o platbě jistoty. Nájemce je povinen hradit nájemné a zálohy na služby i za období od počátku nájmu dle čl. III. odst. 1 do doby předání 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

II.

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání předmět nájmu specifikovaný v čl. I. této smlouvy za účelem provozování skladu n.j. 101 a obchodní činnosti (n.j. 102). 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 povinnosti 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 31.08.2025, a je povinen sjednaný účel nájmu naplňovat po celou dobu trvání nájmu, nebrání-li tomu okolnosti nikoliv na straně nájemce. Nesplnění povinnosti podle předchozí věty je považováno za hrubé porušení povinností nájemce a této nájemní smlouvy, což je důvod pro výpověď z předmětu nájmu.

III.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou 5 let, tj. **od 01.07.2025 do 30.06.2030**.
2. 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, může nájemce požádat o prodloužení nájmu, a to formou dodatku k této nájemní smlouvě Pronajímatel si vyhrazuje právo vyzvat nájemce k doložení plnění uvedených podmínek. Na prodloužení doby nájmu nemá nájemce právní nárok.

IV.

Nájemné

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran **ve výši**
 - n.j. 101 – 1500 Kč za m² a rok, tj. měsíčně 2.937 Kč
 - n.j. 102 – 2.500 Kč za m² a rok, tj. měsíčně 20.666 Kč

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

tj. celkem za měsíc 23.603 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 u n.j. 101: 0200410103
Variabilní symbol u n.j. 102: 0200410203

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 kalendářního měsíce, předcházejícího kalendářnímu měsíci, za který je nájemné hrazeno. 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 dle čl. VII. odst. 4 písm. b) této smlouvy.
5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o průměrnou roční míru inflace vyjádřenou Českým statistickým úřadem nebo jiným oprávněným orgánem k 31. 12. za uplynulý kalendářní rok. Pronajímatel je povinen oznámit případné zvýšení nájemného nejpozději do 31. 3. běžného kalendářního roku s tím, že účinnost zvýšení nastává zpětně ke dni 1.1. běžného kalendářního roku. Rozdíl mezi výší uhrazeného nájemného od 1. 1. a zvýšeného nájemného, je nájemce povinen uhradit spolu s prvním nájemným splatným po doručení oznámení o zvýšení nájemného.
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 prvního dne kalendářního 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 dvojnásobku měsíčního nájemného a měsíčních záloh dle čl. V. odst. 3 této smlouvy. Jistota ve výši 49.946 Kč bude složena ve 2 částkách (za n.j. 101 činí částku 7.314 Kč a za n.j. 102 činí částku 42.632 Kč) na účet 20036-2000781379/0800 nejpozději do 5-ti dnů ode dne uzavření 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 nenáleží úroky z jistoty od jejího poskytnutí do vrácení. Smluvní strany tímto výslovně vylučují aplikaci ust. § 2254 odst. 2 druhá věta NOZ. 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/zástupce právnické osoby, která je členem statutárního orgánu 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 dluhy, které vznikly nájemci vůči Pronajímateli z této nájemní smlouvy za dobu funkčního období ručitele jako statutárního orgánu/zástupce právnické osoby, která je členem statutárního orgánu nájemce. Je-li více těchto osob, ručí společně a nerozdílně.

V případě změny osoby statutárního orgánu nájemce je nájemce povinen bezodkladně, nejdéle do 1 měsíce od účinnosti změny, zajistit, aby nový statutární orgán převzal ručitelský závazek dle tohoto odstavce smlouvy. Nesplnění této povinnosti je hrubým porušením povinností z nájmu a výpovědním důvodem dle čl. VII. odst. 4 písm. b) této nájemní smlouvy.

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 **1.370 Kč (za n.j. 101 činí částku 720 Kč a za n.j. 102 činí částku 650 Kč)**, které jsou splatné společně s nájemným nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který jsou zálohy hrazeny, 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 5 měsíců od skončení zúčtovacího období. Nedoplatky a přeplatky ze zúčtování záloh na služby jsou splatné do 31. 8. roku následujícího po zúčtovacím období. Smluvní strany sjednávají, že bude-li nájemce pokračovat v nájmu předmětu nájmu i v dalším zúčtovacím období, nebudou přeplatky z vyúčtování služeb ve výši nepřesahující 1.000,00 Kč vráceny nájemci, ale budou převedeny na úhrady za služby na další zúčtovací 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. Nájemce je povinen si odběr těchto energií v součinnosti s Pronajímatelem převést na sebe do 8 dnů od předání předmětu nájmu, jinak odpovídá za vzniklou škodu. Nájemce se zavazuje, že po skončení nájmu, ve lhůtě nejpozději do 8 dnů, převede odběr energií zpět na Pronajímatele, a to za jeho součinnosti.
7. Při prodlení s placením úhrad za služby spojené s předmětem nájmu (záloh či nedoplatků) je nájemce povinen zaplatit zákonné úroky z prodlení, dle v dané době

platné právní úpravy. V případě prodlení s úhradou záloh na služby či nedoplatků 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

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 a průběžnou údržbu 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 pronajatých prostor. Nájemce je taktéž povinen zajišťovat na vlastní náklady úklid předmětu nájmu. Pro vymezení rozsahu běžné údržby a drobných oprav, které je povinen zajišťovat nájemce, se použije analogicky nařízení vlády č. 308/2015 Sb., nestanoví-li tato smlouva jinak. Pro drobné opravy zajišťované a hrazené nájemcem však neplatí finanční limit dle § 6 nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
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 obvyklou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu.
6. Nájemce je povinen dodržovat po celou dobu nájmu veškeré platné bezpečnostní, požární, hygienické a ekologické předpisy, případný provozní řád budovy, ve které 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

předmět nájmu nachází, 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 státní správy pronajímateli z důvodu porušení výše uvedených povinností nájemcem. Pro vyloučení pochybností se smluvní strany dohodly, že povinnost zajišťovat revize plynových zařízení, stejně jako úhrada souvisejících nákladů, je v plném rozsahu odpovědností nájemce. Nájemce je povinen předložit pronajímateli doklad o provedení revizí plynových zařízení alespoň 1x za kalendářní rok. V případě, že je nájemce v prodlení se řádným splněním povinnosti provádět revize plynových zařízení a tuto povinnost nesplní, přestože jej pronajímatel ke splnění vyzval a stanovil mu dodatečnou lhůtu ke splnění, která nebyla kratší než deset (10) pracovních dnů, je pronajímatele oprávněn tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou jeden (1) měsíc, a dále je pronajímatel oprávněn zajistit provedení revize na náklad nájemce.

7. Nájemce je taktéž povinen umožnit na žádost pronajímatele bez zbytečného odkladu vstup pronajímatele nebo jím pověřených osob do předmětu nájmu a umožnit v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, kontrolu plnění povinností ze strany nájemce atd. 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 ke znečištění přilehlého chodníku či komunikace, chodeb objektu apod., je nájemce povinen znečištění bezodkladně na svůj náklad odstranit.
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

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

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 důvodem k výpovědi této smlouvy dle čl. VII. odst. 4 písm. b) této smlouvy.
11. Nájemce je oprávněn v předmětu nájmu umístit na své náklady zařízení nutná ke své činnosti a je povinen svůj majetek udržovat, stejně jako předmět nájmu zabezpečit odpovídajícím způsobem proti poškození a odcizení. Po dobu trvání nájmu je nájemce povinen mít na své vlastní náklady uzavřeno pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám (včetně pronajímatele) v důsledku činností prováděných/neprováděných nájemcem v předmětu nájmu s limitem pojistného plnění odpovídajícím hodnotě předmětu nájmu, a to včetně oprávněné činnosti, jak je specifikována v této smlouvě a pojištění podnikatelského rizika pro případ přerušení podnikání. Nájemce je povinen existenci pojištění dle tohoto ustanovení prokázat pronajímateli prostřednictvím správce do 10 dnů ode dne uzavření této smlouvy a dále kdykoliv po dobu trvání nájmu na výzvu pronajímatele.
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. Smluvní strany tímto výslovně vylučují aplikaci § 2305 občanského zákoníku, zejména fikci souhlasu pronajímatele. 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: <https://www.praha3.cz> 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. Po skončení nájmu nemá nájemce nárok na náhradu případného zhodnocení předmětu nájmu. Nájemci může být z důvodu provedených předem schválených úprav v předmětu nájmu ze strany pronajímatele poskytnuta sleva z nájmu dle metodiky pronajímatele zveřejněné na internetových

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

stránkách www.praha3.cz. Na poskytnutí slevy však není právní nárok. 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 nahradí 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. Úhrada užívání předmětu nájmu při podnájmu nesmí být v takovém případě vyšší, než nájemné dle čl. IV. odst. 1. Účel podnájmu musí respektovat sjednaný účel nájmu dle nájemní

smlouvy, případně účel podnájmu odsouhlasený pronajímatelem v souhlasu s podnájmem. 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 objektu, v němž se předmět nájmu nachází, či jeho okolí, ani rušit noční klid (dobou nočního klidu se rozumí doba od 22:00 hodin do 6:00 hodin, nevylučují-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. Vykližené prostory je nájemce povinen předat protokolárně prostřednictvím správce.
23. Porušení jakékoliv z povinností uvedených v tomto článku nájemcem je považováno za hrubé porušení povinností nájemce a je vážným důvodem k ukončení nájemního vztahu výpovědí dle čl. VII. odst. 4 písm. b) této smlouvy.

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 druhé smluvní straně.
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 a odst. 3 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 doba v takovém případě běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně a skončí posledním dnem tohoto kalendářního měsíce. Vypovídající 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. Smlouva zanikne, pokud není do 10 dnů od jejího uzavření řádně složena Nájemcem jistota dle článku IV. odstavce 8 smlouvy.
6. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat vyklizený a do řádného stavu uvedený předmět nájmu zpět pronajímateli 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 za dobu prodlení s předáním předmětu nájmu 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.

7. 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.
8. 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.
9. V období posledních 3 měsíců trvání nájemního vztahu, příp. běží-li výpovědní doba, je Nájemce povinen bez zbytečného odkladu po žádosti pronajímatele 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 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.

- V Praze dne..... V Praze dne..... V Praze dne.....**

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 Praha 3, a to usnesením ze dne 04.06.2025 č. 466. Záměr byl zveřejněn od 07.12.2022 do 09.01.2023.

Stránka 14 z 14