# Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená podle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“) mezi

**Městská část Praha – Satalice**

**K Radonicům 81, 190 15 Praha-Satalice**

**IČO: 00240711**  
zastoupená starostkou Mgr. Miladou Voborskou

Bankovní spojení: Česká Spořitelna a.s.

**č. účtu:** **10452342/0800**

(dále též jen „**pronajímatel**“)

a

**Jana Černá**

**se sídlem: XXXXXXXXXX**

**IČO: 17373654,**

Bankovní spojení: Air Bank

**č. účtu: 1312551033/3030**

## (dále též jen „nájemce“)

## (společně dále také jako „smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „smluvní strana“)

## I.

## Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájem prostor sloužících podnikání za podmínek stanovených touto smlouvou, tj. závazek pronajímatele přenechat nájemci níže specifikované prostory sloužící podnikání k dočasnému užívání a závazek nájemce zaplatit pronajímateli nájemné.

## II.

## Předmět nájmu

1. Hlavní město Praha, Praha 1, Staré Město, Mariánské náměstí 2/2, PSČ 110 00 je vlastníkem pozemku parc. č. 115/3, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba na adrese K Rybníčku č.p. 8, Praha-Satalice, LV č. 523 pro k.ú. Satalice, obec Praha, vedeného Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**nemovitosti**“). Dle obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb., hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, byla pronajímateli svěřena správa výše uvedených nemovitostí.
2. Předmětem nájmu je část prostor sloužících podnikání umístěných v domě č.p. 8, ul. K Rybníčku č. p. 8, Praha-Satalice a označeném jako D, místnosti č. 1.04 a 1.13, o celkové výměře 38,73 m2 (dále jen „**předmět nájmu**“). Předmět nájmu je blíže vymezen v nákresu, který je přílohou č. 1 „Nákres předmětu nájmu“ této smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že vstup k předmětu nájmu tvoří společné prostory, které nejsou určeny výlučně k užívání nájemcem. Nájemce a jeho hosté jsou oprávněni užívat společně s dalšími uživateli budovy přístupovou chodbu a sociální zařízení (WC), která nejsou součástí předmětu nájmu.
3. Nájemce prohlašuje, že uzavření této smlouvy je plně v souladu s jeho zájmem a předmětem podnikání.

## III.

## Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu předmět nájmu specifikovaný v čl. II této smlouvy a nájemce se zavazuje předmět nájmu řádně užívat v souladu s jeho stavebním určením, a to pouze v souladu se svým předmětem činnosti, tj. pro účely – provozování kavárny se zázemím a s celoročním provozem (dále jen „**účel nájmu**“) a platit pronajímateli sjednané nájemné a služby spojené s užíváním předmětu nájmu s užíváním předmětu nájmu.
2. Nájemce je povinen provozovat ke sjednanému účelu předmět nájmu v souladu s „Rozhodnutím povolení změny v užívání stavby č.j.: R/2025/33114/6 ze dne 7. 5. 2025“ (Odbor výstavby Úřadu městské části Praha 19) a „Závazným stanoviskem k projektové dokumentaci ke změně v užívání prostorů bývalé chráněné dílny v 1. NP objektu komunitního centra č.p. 8/D v ulici K Rybníčku v Praze – Satalicích, na kavárnu č.j.: HSHMP 65129/2024“ (Hygienická stanice hl. m. Prahy), a to v otevírací denní době od 10:00 do 19:00 hodin.
3. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob a podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu.

## IV.

## Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět stavební změny nebo úpravy předmětu nájmu. Veškeré zařízení a vybavení předmětu nájmu (kavárny), včetně barového pultu s instalací dřezů, napojení na přívody vody a elektřiny, si nájemce pořizuje a instaluje na vlastní náklady. Po skončení nájmu má nájemce právo toto zařízení demontovat a odvézt, přičemž nemá nárok na náhradu nákladů ani zhodnocení předmětu nájmu.
2. Nájemce se zavazuje, že umožní Pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do předmětu nájmu, za účelem prohlídky předmětu nájmu, popř. za účelem provedení kontroly stavu předmětu nájmu a způsobu jeho užívání nájemcem. Pronajímatel oznámí nájemci prohlídku předmětu nájmu předem.
3. Nájemce není oprávněn přenechat prostor sloužící podnikání nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.
4. Nájemce je oprávněn na svůj náklad provést úpravy předmětu nájmu, kterými nebude zasahováno do jeho stavebnětechnického charakteru, přičemž tyto úpravy podléhají předchozímu písemnému souhlasu pronajímatelem. Nájemce nemá při skončení nájmu nárok na náhradu takto vynaložených nákladů ani nárok na náhradu za zhodnocení předmětu nájmu, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak.
5. Nájemce odpovídá v plném rozsahu za jím způsobené škody způsobené na předmětu nájmu či domě č.p. 8, ul. K Rybníčku č. p. 8, Praha-Satalice. Za veškeré škody vzniklé z provozu nájemce včetně škod na jeho majetku nebo jemu svěřenému majetku třetích osob v plném rozsahu odpovídá nájemce, s výjimkou případů, kdy bude prokázána odpovědnost třetí osoby. Nájemce je povinen sjednat u renomované pojišťovny v České republice pojištění za škodu a pojištění odpovědnosti nájemce z provozu v předmětu nájmu v dostatečném rozsahu krytí případných škod, za něž nájemce odpovídá podle tohoto článku.
6. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s řádnou péčí a při výkonu svých práv dbát, aby nerušil výkon práv třetích osob.
7. Nájemce byl seznámen s technickým stavem předmětu nájmu a zavazuje se dodržovat provozní řád a další pokyny pronajímatele, týkající se provozu a správy předmětu nájmu. Nájemce se dále zavazuje dodržovat předpisy protipožární ochrany, hygienické předpisy a ostatní bezpečnostní předpisy platné pro budovu, ve které se nachází předmět nájmu.
8. Nájemce provádí po dobu trvání nájmu dle této smlouvy běžnou i ostatní údržbu předmětu nájmu.

## V.

## Doba nájmu a skončení nájmu

1. Nájemní vztah se touto smlouvou sjednává na dobu neurčitou, a to počínaje dnem 1. 9. 2025.
2. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu písemnou výpovědí z důvodů a v souladu s ustanovením § 2308 občanského zákoníku. Výpovědní doba je v takovém případě tříměsíční. Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je výpověď neplatná.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době, a to z důvodů uvedených v ustanovení § 2288 odst. 1 občanského zákoníku.
4. Pronajímatel je rovněž oprávněn vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní lhůtě, a to bez nutnosti uvádět důvod výpovědi.
5. Vyklidí-li nájemce předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
6. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi písemně námitky.
7. Poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť hrubým způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu předmět nájmu odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu výpovědí. Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť hrubým způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu za dobu alespoň 30 dnů, poškozuje-li předmět nájmu či budovu D závažným, nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které budovu rovněž užívají nebo užívá-li předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu nájmu, než bylo sjednáno. Pronajímatel je povinen ve výpovědi uvést, v čemž spatřuje nájemcovo zvlášť závažné porušení povinnosti.
8. Nájem končí uplynutím výpovědní doby nebo v případě dohody smluvních stran o ukončení této smlouvy, resp. nájmu, končí nájem ke dni stanovenému touto dohodou.

## VI.

## Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Měsíční nájemné za předmět nájmu bylo dohodnuto ve výši **11 500 Kč** (slovy: jedenáct tisíc pět set korun českých). Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude rovněž hradit zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu ve výši **2 500 Kč** (slovy: dva tisíce pět set korun českých) za kalendářní měsíc specifikované v evidenčním listu, který je nedílnou přílohou č. „Evidenční list“ této smlouvy (dále též „**zálohy za služby**“). Smluvní strany sjednávají, že elektřinu a vodné a stočné bude nájemce hradit pronajímateli podle skutečné spotřeby zjištěné podružným elektroměrem a podružným vodoměrem instalovaným v předmětu nájmu pronajímatelem. Nájemce je povinen vlastním jménem, na vlastní odpovědnost a na vlastní účet zajistit a hradit svoz odpadu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné spolu se zálohami za služby ve sjednané výši vždy měsíčně nejpozději do 5. dne příslušného měsíce, za které nájemné a zálohy za služby přísluší, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele **10452342/0800**, vedený u Česká Spořitelna a.s., pod variabilním symbolem **444087**.
3. Pronajímatel je povinen nejpozději do 30. 6. následujícího kalendářního roku předložit nájemci vyúčtování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu. Strany jsou povinny případný přeplatek či nedoplatek zaplatit nejpozději do 1 měsíce od doručení vyúčtování.
4. Za den úhrady nájemného a poplatků za služby se pro účely této smlouvy považuje den připsání platby na bankovní účet pronajímatele.
5. Pronajímatel je oprávněn zvýšit (valorizovat) jednostranně nájemné o přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu podle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to oznámením ve formě nového Evidenčního listu odeslaného nájemci nejpozději do 30.6. kalendářního roku. Takto upravené nájemné je nájemce povinen platit od 1. ledna kalendářního roku s tím, že nedoplatek na nájemném podle nového Evidenčního listu za měsíce leden až červen kalendářního roku je nájemce povinen zaplatit spolu s nájemným za měsíc červenec kalendářního roku. Takto valorizované roční nájemné bude základem pro výpočet nájemného pro valorizaci obdobným způsobem pro další období trvání nájmu. V případě, že pronajímatel neuplatní valorizaci nájemného v příslušném období, vyhrazuje si právo při následné úpravě nájemného uplatnit valorizaci ve výši součtu údajů přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v procentech za předcházející kalendářní roky podle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem, ve kterých valorizace nebyla uplatněna.

## VII.

## Jistota

1. S podpisem této smlouvy uhradí nájemce převodem na bankovní účet pronajímatele jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného a tří měsíčních poplatků za služby, tj. částku v celkové výši 42 000 Kč (slovy: čtyřicet dva tisíc korun českých).
2. Jistota slouží k zajištění a uspokojení případných peněžitých nároků pronajímatele z titulu nehrazení závazků nájemce stanovených touto smlouvou nebo z titulu vzniklých škod. V případě neplacení nájmu, či v případě způsobení škody nájemcem je pronajímatel oprávněn tento dluh z jistoty odečíst a nájemce je povinen nejpozději do 15 dnů od písemné výzvy pronajímatele výši jistoty dorovnat. Pokud ke dni skončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou nebude mít pronajímatel vůči nájemci žádné peněžité nároky vyplývající z této smlouvy a v případě, že je řádně vyúčtována spotřeba všech energií za rok předešlý, zavazuje se vrátit jistotu v plné výši nájemci v termínu nejpozději do 15 kalendářních dnů po celkovém vyúčtování.

## VIII.

## Předání a vrácení předmětu nájmu

1. O předání předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav předmětu nájmu v okamžiku předání.
2. Nájemci budou při předání prostor předány 2 sady klíčů do předmětu nájmu a od vstupu do objektu D – domu č.p. 8 ul. K Rybníčku č. p. 8, Praha-Satalice. Jedna sada klíčů bude uložena v zapečetěné obálce na bezpečném místě v prostorách pronajímatele tak, aby nebylo možné její zneužití třetí osobou. Klíč může pronajímatel použít pouze pro případ odvrácení hrozící škody velkého rozsahu na pronajímané nemovitosti, majetku třetích osob či ohrožení života a zdraví (např. rozsáhlý únik vody, únik plynu, požár apod.)
3. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce pořídit kopii žádného z klíčů. Nájemce odevzdá pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče, které převzal při předání prostor.
4. Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen předmět nájmu předat ve stavu uvedeném v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.
5. V případě, že nájemce bude v prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu déle než 15 dní ode dne skončení nájmu, uděluje podpisem této smlouvy pronajímateli **plnou moc** ke vstupu do předmětu nájmu za účasti nezávislého svědka a k vyklizení předmětu nájmu na náklady nájemce, přičemž v takovém případě pronajímatel uschová nájemci věci v úschově na náklad nájemce. V případě, že nájemce přes písemnou výzvu doručenou na jeho poslední známou adresu si věci uložené v úschově nevyzvedne nejpozději do 6 měsíců od jejich uložení, je pronajímatel nájemcem zplnomocněn uschované věci dle své úvahy zlikvidovat. Nájemce výslovně s uvedeným postupem souhlasí a svým podpisem na této smlouvě potvrzuje, že pronajímatele k výše uvedenému postupu zplnomocňuje.

## IX.

## Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení.
2. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými a podepsanými oběma smluvními stranami.
4. Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.
5. Nedílnou přílohou této smlouvy je příloha č. 1 – Nákres předmětu nájmu, příloha č. 2 – Evidenční list.

**X.**

**Schválení smlouvy**

1. Uzavření této nájemní smlouvy bylo schváleno usnesením Zastupitelstva Městské části Praha – Satalice č. 1/16/2024 ze dne 2. 12. 2024.

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

................................................ ...............................................

pronajímatel nájemce

**Městská část Praha – Satalice** **Jana Černá**

Mgr. Milada Voborská

starostka