

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání
uzavřená v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
a v souladu s usnesením RMČ Praha 6 č. 2881/25 ze dne 7. 7. 2025
a dle pokynu OSM č. MCP6 0569561/2025 ze dne 10. 7. 2025

Níže uvedeného dne, měsíce a roku se smluvní strany

Městská část Praha 6

se sídlem: Čs. armády 23, Praha 6, PSČ 160 52
zastoupena: starostou Mgr. Jakubem Stárkem
IČ: 00063703, DIČ: CZ00063703
v předmětu smlouvy oprávněna jednat vedoucí odboru správy majetku ÚMČ Praha 6
(dále jen „**pronajímatel**“)

ve věci této smlouvy je na základě dílčí příkazní smlouvy č. S-728/2021/OSM ze dne 29. 11. 2021 ve znění jejích dodatků, oprávněna jednat společnost **SNEO, a. s.**

se sídlem: Nad Alejí 1876/2, Praha 6, PSČ 162 00
provozovna: Nad Alejí 1876/2, Praha 6, PSČ 162 00
jednající: Zdeňkem Hořánkem, předsedou představenstva a
Ing. Janem Deckerem, CSc., místopředsedou představenstva
IČ: 27114112
zapsána v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9085
(dále jen „**správce**“)

a

společnost **KOGAA studio s.r.o.**

se sídlem: Bratislavská 206/21, 620 00 Brno - Zábrdovice
jednající: [REDACTED]
IČ: 04222750
DIČ: CZ04222750, plátce DPH

(dále jen „**nájemce**“)

dohodly na této

smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání

I.

Předmět smlouvy a předmět nájmu

1. Hlavní město Praha je vlastníkem nebytové jednotky č. 279/102 v domě na adrese Eliášova 279/1 Praha 6, k.ú. Dejvice, která byla na základě obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, v platném znění, svěřena městské části Praha 6, která je oprávněna nakládat s ní ve smyslu § 34 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, způsobem v této smlouvě uvedeným.
2. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání nebytovou jednotku č. 279/102, s příslušenstvím uvedeným v předávacím protokolu, druh prostor jiný nebytový prostor, v 1. podzemním podlaží domu specifikovanou ve výpočtovém listu (pasportu) prostoru, který tvoří nedílnou přílohu č. 3 této smlouvy a zakreslené na situačním plánu, který je nedílnou přílohou č. 2 této smlouvy

(dále jen „nebytová jednotka“/„prostor“)

Celková výměra nebytové jednotky/prostoru je 121,10 m²

Pronajímatel současně s nebytovou jednotkou/prostorem přenechává nájemci k užívání jako součást předmětu nájmu vybavení pronajatého prostoru, tj. zařízení a vybavení uvedené v předávacím protokolu (příloha č. 1 této smlouvy).

3. (dále jen „**předmět nájmu**“)

4. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem provozování podnikatelské činnosti nájemce v souladu s jeho oborem činnosti, a to provozování Showroomu – architektonického ateliéru, a nájemce jej za tímto účelem přebírá. Nedílnou součástí smlouvy je kopie podnikatelského oprávnění nájemce, která tvoří přílohu č. 6 této smlouvy.

Nájemce nemá právo bez písemného souhlasu pronajímatele provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, a to ani tehdy, pokud by se jeho činnost v některém ohledu změnila jen nepodstatně. Smluvní strany vylučují použití ustanovení § 2304 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu ani tehdy, pokud by změna nezpůsobila zhoršení poměrů v budově/prostoru nebo by nad přiměřenou míru nepoškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele budovy/prostoru. Porušení této povinnosti je považováno za zvlášť závažné porušení povinností nájemce, které zakládá právo pronajímatele vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.

II.

Doba trvání nájmu

1. Nájem je ujednán na dobu **určitou 5 let**. Nájem počíná běžet dne 1. 9. 2025 a končí dne 31. 8. 2030.
2. Pronajímatel zpřístupní nájemci předmět nájmu ve stavu dle předávacího protokolu, který je přílohou č. 1 této smlouvy, způsobilý k užívání dne 1. 9. 2025.
Předmět nájmu je zpřístupněn, obdržel-li nájemce klíče a nic mu nebrání v přístupu do něj. Smluvní strany se dohodly, že o předání klíčů a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami pořízen písemný protokol podepsaný zástupci smluvních stran.
3. V případě, že nájemce bude mít zájem o prodloužení sjednané doby nájmu na další období, je povinen požádat o prodloužení písemně pronajímatele ve lhůtě nejpozději 6 měsíců před ukončení nájemního vztahu dle odst. 1 tohoto článku.
4. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že si předmět nájmu před podpisem této smlouvy prohlédl, zná jeho stav a v tomto stavu jej přijímá do užívání za účelem sjednaným touto smlouvou.
5. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu uvede do souladu s účelem nájmu do 3 měsíců ode dne podpisu této smlouvy, v opačném případě odpovídá pronajímateli, příp. třetím osobám za škody a jiné újmy, které nesplněním této povinnosti vznikly, a je povinen uhradit případné sankce vyměřené orgány státní správy. V případě, že si to stavebně-technický charakter úprav vyžádá, odevzdá nájemce pronajímateli rozhodnutí o změně účelu užívání, a to do 3 měsíců po podpisu této smlouvy. Nesplní-li některou z těchto povinností, aniž k tomu má závažný důvod, je to považováno za zvlášť závažné porušení povinností nájemce, které zakládá právo pronajímatele vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.

III.

Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli smluvní **nájemné**, které je sjednáno v souladu s usnesením RMČ č. 2881/25 ze dne 7. 7. 2025. 2025 ve výši 1.800 Kč/m²/rok bez DPH:

Celkové roční nájemné bez DPH 217.980,- Kč

Měsíční výše nájemného bez DPH 18.165,- Kč

2. V souladu se zákonem 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen „**zákon o DPH**“), bude připočtena k čistému nájemnému dle odst. 1 tohoto článku daň z přidané hodnoty (dále jen „**DPH**“) v zákonné výši.

Sazba DPH je v době nabytí účinnosti této smlouvy stanovena zákonem o DPH na 21 %.

Měsíční výše nájemného vč. DPH tedy činí 21.980,- Kč.

V případě, že dojde ke změně daňových předpisů, je pronajímatel oprávněn aktualizovat výši DPH písemným oznámením nájemci. Smluvní strany se dohodly, že v takovém případě není třeba uzavírat písemný dodatek ke smlouvě.

Za datum uskutečnění zdanitelného plnění dle zákona o DPH je považován vždy každý první den kalendářního měsíce, v němž trvá nájemní vztah dle této smlouvy.

Pronajímatel je oprávněn vystavovat platební a splátkové kalendáře či jiné daňové doklady v souladu se zákonem o DPH.

3. Nájemce je dále povinen hradit měsíční **zálohy na úhradu za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu** (dále jen „**služby**“), které mu zajistí pronajímatel. Soupis těchto služeb a záloh na jejich úhradu včetně jejich celkové výše je uveden v Příloze č. 3 této smlouvy. Ceny služeb, výše záloh a jejich vyúčtování se sjednávají v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů. Povinnost platit nájemné a zálohy na služby vzniká nájemci ode dne uvedeného v čl. II odst. 1, za předpokladu předchozího nabytí účinnosti této smlouvy, bez ohledu na ustanovení čl. II odst. 2 této smlouvy.
4. Nájemné dle odst. 1 tohoto článku a zálohy na služby dle odst. 3 tohoto článku jsou splatné vždy do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné platí a platí se na účet č. [REDAKCE] pod variabilním symbolem [REDAKCE]
5. Nájemné dle odst. 1 tohoto článku a zálohy na služby dle odst. 3 tohoto článku se považují za zaplacené dnem připsání peněžité částky v plné výši na uvedený účet pronajímatele. V případě nesplnění této povinnosti řádně a včas bude pronajímatel dle svých interních předpisů tyto platby urgovat (upomínky). Bez ohledu na tyto urgency, nezaplatí-li nájemce nájemné nebo zálohu na služby do pěti dnů po její splatnosti, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení ve výši a za podmínek stanovených platným právním předpisem.
6. Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu na služby v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby.
7. Pronajímatel je oprávněn každých 12 měsíců trvání nájemního vztahu dle této smlouvy jednostranně zvýšit nájemné o výši odpovídající indexu průměrného meziročního růstu spotřebitelských cen vyhlášených Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok. Nová výše nájemného dle tohoto odstavce bude nájemci písemně sdělena pronajímatelem bez nutnosti uzavírat dodatek k této smlouvě. Jednostranné zvýšení nájemného je pronajímatel povinen oznámit nájemci písemně vždy nejpozději do 30.04. kalendářního roku, v němž má ke zvýšení dojít. První zvýšení nájemného dle tohoto odstavce může pronajímatel provést po uplynutí 12 měsíců od nabytí účinnosti této smlouvy. Neprovede-li pronajímatel zvýšení nájemného v některém kalendářním roce, neznamená to, že by se tohoto práva zříkal v následujících letech.
8. Pronajímatel neodpovídá nájemci za dodávky služeb, které si nasmlouvá přímo nájemce.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti pronajímatele:

- a) Pronajímatel je oprávněn zasahovat do předmětu nájmu, pokud to bude nutné, za dodržení veškerých právních ustanovení a norem k danému zásahu se vztahujících, k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí budovy/prostoru a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět.
- b) Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k předmětu nájmu nebo do předmětu nájmu za účelem provedení jeho potřebné opravy nebo údržby, kontroly dodržování podmínek této smlouvy, obecně závazných

předpisů v oblasti požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení a evidence majetku pronajímatele. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Nájemce je povinen pronajímateli údržbu, opravy či kontrolu umožnit a zabezpečit svoji přítomnost, resp. přítomnost jím pověřené osoby. Pokud se tak smluvní strany dohodnou, je pronajímatel oprávněn provést údržbu, opravy či kontrolu i bez přítomnosti nájemce. Nájemce nemá právo na slevu z nájemného z titulu umožnění přístupu pronajímateli. V případě, že nájemce neumožní pronajímateli provedení údržby, opravy či kontroly ani po opakované písemné výzvě, bude to považováno za zvlášť závažné porušení smlouvy, které zakládá právo pronajímatele vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.

2. Práva a povinnosti nájemce:

- a) Nájemce je povinen o předmět nájmu řádně v souladu s touto nájemní smlouvou pečovat, udržovat jej vně i uvnitř v pořádku a čistotě. Nájemce je povinen v předmětu nájmu jakož i v jeho okolí dodržovat dobré mravy a obecně závazné právní předpisy a "Pravidla pro užívání předmětu nájmu, společných částí a zařízení domu", která tvoří Přílohu č. 5 této smlouvy.
- b) Nájemce je povinen předmět nájmu, jakož i společné prostory v nemovitosti užívat pouze ke smlouvenému účelu, a to způsobem obvyklým a povaze předmětu nájmu přiměřeným a zachovat společné prostory v nemovitosti a před nemovitostí volné, při dodržování podmínek této nájemní smlouvy, veškerých právních i jiných předpisů, zejména požárních, bezpečnostních a hygienických. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce. Pokud to vyžaduje způsob užívání předmětu nájmu nájemcem, je jeho povinností na svůj náklad zajistit souhlas hygienické stanice nebo hasičského záchranného sboru.
- c) Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení umístěných v předmětu nájmu včetně jejich součástí a příslušenství ve smyslu platných právních předpisů, včetně vybavení provozovny hasičskými přístroji. Nájemce je povinen zajistit veškeré kontroly a revize dle nařízení vlády č. 191/2022 Sb., o vyhrazených technických plynových zařízeních a požadavcích na zajištění jejich bezpečnosti, v platném znění, popř. právního předpisu, který bude novelizovat/nahrazovat uvedené nařízení vlády. Nájemce je povinen dbát na to, aby spotřebiče, stroje a přístroje byly obsluhovány odborně zaškolenou obsluhou a zapínány tak, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či jiné škodě z nevhodné manipulace. Nájemce je povinen kopie revizních zpráv předávat bez zbytečného odkladu správci, nejpozději však do 30 dnů ode dne jejich vystavení.
- d) Nájemce zajistí v oblasti požární ochrany (PO) na svůj náklad zejména:
 - dodržování všech obecně závazných předpisů PO
 - dodržování podmínek kolaudačního rozhodnutí včetně Technické zprávy PO
 - informovanost (v písemné formě) pronajímatele o všech mimořádných činnostech a změnách v předmětu nájmu, které by mohly mít vliv na PO
 - potřebné revize, kontroly a opravy všech zařízení a prostředků požární ochrany, které jsou součástí jemu pronajatých prostor v předmětu nájmu, a to v souladu s termíny danými obecně závaznými předpisy PO a pokyny výrobců. Tyto doklady se zavazuje předat v kopii správci, a to nejpozději do 30 dnů od jejich vystavení.
 - vybavení předmětu nájmu potřebným množstvím a typy hasicích přístrojů a jejich následnou odbornou kontrolu.
- e) Nájemce zajistí v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) na svůj náklad zejména:
 - dodržování všech obecně závazných předpisů BOZP
 - zajišťovat pro všechny osoby, které se s jeho vědomím v předmětu nájmu zdržují (jedná se o předané pracoviště nájemci) BOZP
 - informovanost (v písemné formě) pronajímatele o všech činnostech a změnách v prostorech pronajatých dle této nájemní smlouvy, které by mohly mít vliv na BOZP
 - revize a kontroly technických zařízení zajišťuje nájemce.
- f) Přihlášení a měření odběru si zajišťuje nájemce přímo s dodavatelem a na svůj náklad, včetně případných rozvodů. V případě technických podmínek neumožňujících připojení odběru vody samostatným vodoměrem, zajistí si nájemce na vlastní náklady osazení podružného vodoměru.
- g) Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad, aby likvidaci jeho odpadů prováděl subjekt k tomu oprávněný, a tuto skutečnost doložit předložením smlouvy upravující plnění povinností souvisejících s likvidací odpadů dle příslušných právních předpisů, uzavřené s odborně způsobilou osobou nebo písemným potvrzením vystaveným touto osobou.

- h) Nájemce je oprávněn umístit v předmětu nájmu své technické vybavení i nábytek při dodržení platných norem a kolaudačního souhlasu/kolaudačního rozhodnutí. Pronajímatel neodpovídá za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na odložených či vnesených věcech nájemce. Pronajímatel není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí ve vlastnictví, resp. svěřené správě pronajímatele, které se nacházejí v předmětu nájmu a které nájemce převzal. Nájemce rovněž odpovídá za veškeré škody na předmětu nájmu ve smyslu § 2926 občanského zákoníku.
- i) Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu po celou dobu nájmu minimálně ve stavu, v jakém mu byl pronajat. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady běžné opravy a údržbu. Běžnou opravou je činnost, kterou se zejména odstraňují vady předmětu nájmu, následky jeho poškození nebo účinky jeho opotřebení za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu a jejichž věcný a finanční rozsah je stanoven v příloze č. 4, která je nedílnou součástí této smlouvy. Údržbou se rozumí činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení, předchází jeho následkům a odstraňují drobnější závady. Toto ustanovení se použije namísto § 2257 odst. 2 občanského zákoníku. Nájemce v tomto případě není oprávněn požadovat po pronajímateli náhradu za zhodnocení předmětu nájmu. Nezajistí-li nájemce včasné provedení těchto oprav a údržby předmětu nájmu, má pronajímatel právo tak učinit po předchozím upozornění nájemce sám a požadovat úhradu vynaložených nákladů od nájemce.
- j) Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to z jakéhokoliv důvodu, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu větších oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit pronajímateli jejich provedení; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla. Pronajímatel je oprávněn posoudit potřebu takové opravy.
- k) Souhlasí-li s tím pronajímatel, může nájemce provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu předmětu nájmu za podmínky dodržování ustanovení zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon). Souhlas pronajímatele musí mít písemnou formu. Při skončení nájmu odstraní nájemce v předmětu nájmu nebo domě změnu, kterou provedl, ledaže pronajímatel písemně sdělí, že navrácení v předešlý stav nežadá. Náklady na úpravu předmětu nájmu nese nájemce a materiál, který nájemce v rámci oprav, úprav a údržby v pronajatém prostoru zabudoval, tvoří součást předmětu nájmu a stává se majetkem ve vlastnictví, resp. svěřené správě pronajímatele, přičemž nájemce nemá nárok na náhradu za úpravy předmětu nájmu, pokud nebude smluvními stranami výslovně písemně dohodnuto jinak. V případě, že nájemce úpravou zhodnotí předmět nájmu, je povinen prokazatelným způsobem, nejpozději do 10 dnů ode dne pravomocného kolaudačního rozhodnutí, odevzdat pronajímateli rozpis obsahující výkaz výměr a jednotlivých položek prací prokazujících výši technického zhodnocení, jinak nájemce odpovídá za škodu a případně vyměřené sankce či penále, které pronajímateli nesplněním této povinnosti vznikly. Smluvní strany vylučují použití § 2220 odst. 1 věty druhé, část za středníkem, občanského zákoníku.
- l) Nájemce je oprávněn náklady vložené do předmětu nájmu, odepisovat v souladu s platnými zákony ČR, a to po písemném souhlasu pronajímatele. Po ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli odpisové plány k těmto majetkům.
- m) Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody na předmětu nájmu způsobené nájemcem, jeho zaměstnanci či osobami, které za ním přicházejí. Nájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod. a ihned vyrozumět správce předmětu nájmu.
- n) Nájemce je povinen uhradit případnou škodu, která by vznikla uložením pokuty v souvislosti s užíváním veřejného prostranství za účelem provozování či propagování činnosti nájemce, a to i v případě, že byla uložena pronajímateli.
- o) Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v předmětu nájmu, která má být delší než dva měsíce, oznámí to včas pronajímateli a zabezpečí předmět nájmu proti vstupu neoprávněných osob a proti případným škodám. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do předmětu nájmu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem, které zakládá právo pronajímatele vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.
- p) Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Poruší-li nájemce tuto svou povinnost, jde o

porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem, které zakládá právo pronajímatele vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.

- q) Nájemce je oprávněn umístit se souhlasem pronajímatele na vymezených místech nemovité věci, kde se nalézá předmět nájmu, v přiměřeném rozsahu označení (štíty) obsahující název nebo logo nájemce. Ustanovení § 2305, věty první, části za středníkem a věty druhé občanského zákoníku o odmítnutí souhlasu, resp. o presumpci udělení souhlasu pronajímatelem se pro práva a povinnosti vzniklé z této smlouvy neuplatní. Nájemce při skončení nájemního vztahu odstraní označení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního vztahu; pokud tak neučiní, udělá to na náklady nájemce pronajímatel.
- r) Nejpozději 14 dnů před skončením nájemního vztahu je nájemce povinen pronajímateli doložit aktuálními výpisy z obchodního rejstříku či jiných veřejných registrů, že adresa, v níž nebo na níž se nachází předmět nájmu, již není zapsána jako adresa sídla, případně místa podnikání nájemce. Pokud nájemce tuto povinnost nesplní, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná do 10 dnů ode dne odeslání výzvy k její úhradě. Smluvní strany vylučují aplikaci § 2050 občanského zákoníku na vztahy z této smlouvy vzniklé.
- s) Nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž předmět nájmu slouží; souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu.
- t) Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu písemně pronajímateli změny všech údajů, které jsou uvedeny u jeho označení v záhlaví této smlouvy.
- u) Nájemce je povinen označovat předmět nájmu v souladu s „Manuálem pro kultivovanou Prahu“, viz <https://kultivovana.praha.eu/>.

V.

Skončení nájmu

1. Nájem podle této smlouvy skončí:
 - a) dohodou smluvních stran,
 - b) výpovědí ze strany nájemce za podmínek sjednaných touto smlouvou,
 - c) výpovědí ze strany pronajímatele za podmínek sjednaných touto smlouvou,
 - d) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
 - e) z dalších zákonných důvodů.
2. Nájemce může vypovědět nájem i před uplynutím sjednané doby
 - a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu sloužící podnikání určen,
 - b) přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
3. Pronajímatel může vypovědět nájem i před uplynutím sjednané doby
 - a) má-li být nemovitost, ve které se předmět nájmu nachází, odstraněna či přestavována, nebo
 - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že opatří předmět nájmu cedulemi a štíty bez souhlasu pronajímatele.
4. Výpověď musí být písemná a musí v ní být uveden důvod výpovědi. Výpovědní doba podle odst. 2 a 3 je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, kdy byla doručena druhé smluvní straně.
5. Pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu vypovědět v případě podstatného porušení této smlouvy nájemcem, a to s jednoměsíční výpovědní dobou. V takovém případě výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co písemná výpověď došla nájemci. Za podstatné porušení této smlouvy se považuje zejména:
 - a. nezaplacení nájemného nebo záloh na služby do 30 dnů od data splatnosti,
 - b. třetí opožděné zaplacení nájemného podle této smlouvy,
 - c. porušování bezpečnostních, hygienických a požárních předpisů,
 - d. provádění úprav předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - e. provádění pronajímatelem schválených stavebních či jiných úprav v rozporu se stavebním zákonem nebo jinými právními předpisy,
 - f. užívání předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu nebo takové užívání, kterým na předmětu nájmu dochází k poškození nebo nadměrnému opotřebení,
 - g. porušení povinností nájemce stanovených v čl. IV. této smlouvy.

6. Nájemce odevzdá vyklizený předmět nájmu minimálně ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení, pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání. Smluvní strany se dohodly, že o předání klíčů a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami pořízen písemný protokol podepsaný zástupci smluvních stran. Opustí-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se předmět nájmu za odevzdaný ihned. V takovém případě nájemce zmocňuje touto smlouvou pronajímatele ke všem právním jednáním potřebným k odhlášení měřidel veškerých médií u jejich dodavatelů (dodávky elektřiny, vody, plynu apod.) s tím, že nedoplatek je povinen uhradit nájemce a případný přeplatek bude zaslán nájemci; v případě, že nájemce dluží pronajímateli na nájemném, či má vůči pronajímateli jiný dluh, je pronajímatel oprávněn tento přeplatek započíst a použít na úhradu tohoto dluhu, zbytek nad tuto částku vrátí nájemci.
7. Nájemce odstraní v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem nebo i bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci písemně sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
8. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka nemovitosti. Nájemce je povinen uplatnit toto právo u pronajímatele nejpozději do 30 kalendářních dnů přede dnem skončení nájmu a současně je povinen při uplatnění tohoto práva předložit znalecký posudek, který oceňuje hodnotu vyrovnání při zohlednění amortizace, a revizní zprávu stavební úpravy v případě, kdy je dle obecně závazných právních předpisů nebo technických norem nezbytná. Výše úhrady se stanoví dle znaleckého posudku. Vypracování znaleckého posudku hradí nájemce. Vyrovnání je splatné nejpozději do 30 dnů od skončení nájmu. V případě, že nájemce, který uplatnil u pronajímatele právo na vyrovnání, má vůči pronajímateli dluh z jakéhokoliv titulu, je pronajímatel při rozhodování o vyplacení úhrady oprávněn tuto pohledávku vůči nájemci jednostranně započíst.
9. V případě, že nájemce nevyklidí a nevrátí pronajímateli předmět nájmu v souladu s touto smlouvou, má pronajímatel právo účtovat nájemci náhradu za nájemné a služby, a to ve výši odpovídající nájemnému a nákladům na služby dle této smlouvy zvýšené o 10%. Právo na náhradu škody tímto ustanovením není dotčeno. V případě, že nájemce pronajímateli předmět nájmu vrátí (tj. vrátí klíče od předmětu nájmu, příp. jej opustí), ale nedodrží podmínky této smlouvy týkající se skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit, a to na náklady nájemce. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v předmětu nájmu.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce je povinen podepsat notářský zápis s doložkou přímé vykonatelnosti na zajištění peněžitých pohledávek i na vyklizení v případě ukončení nájmu z jakéhokoliv důvodu. Náklady spojené se sepsáním notářského zápisu nese nájemce. Pokud nebude notářský zápis z důvodu na straně nájemce sepsán v den, kdy bude nájemce objednán k notáři, vyhrazuje si pronajímatel právo od uzavření smlouvy odstoupit.
2. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
3. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, nestanoví-li tato smlouva jinak.
4. Smluvní strany se dohodly, že úhrady všech splatných závazků z této smlouvy, a to i promlčených, vůči pronajímateli se přiřazují/započítávají v pořadí na:
 - a) nájemné
 - b) úhradu na služby (plnění spojená s užíváním předmětu nájmu nebo s ním související služby)
 - c) příslušenství
 - d) ostatní závazkya to vždy na ten závazek v tom kterém pořadí, který je dříve splatný.
5. Nájemce podpisem této smlouvy přebírá na sebe nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 občanského zákoníku. Smluvní strany se tímto vzdávají práva odstoupit od této smlouvy dle

- příslušných ustanovení občanského zákoníku (tj. zejména se nepoužijí ustanovení § 1977 až 1979, § 2002 až 2005 občanského zákoníku).
6. Ujednává se, že případná neplatnost určitého ustanovení této smlouvy nemá vliv na platnost smlouvy jako celku. Smluvní strany se v takovém případě zavazují bezodkladně nahradit neplatné ujednání platným, svým obsahem co nejbližším nahrazovanému. Do doby nahrazení neplatného ujednání se užijí ustanovení platných právních předpisů svým obsahem nejbližší skutečné vůli smluvních stran vyjádřené v této smlouvě.
 7. Nájemce nemá nárok na získání jakékoliv náhrady od pronajímatele nebo nového nájemce předmětu nájmu či jeho části za převzetí zákaznické základny nájemce (za výhodu získanou jejím převzetím) v souvislosti s ukončením této smlouvy ve smyslu § 2315 občanského zákoníku.
 8. Nájemce bere na vědomí, že městská část Praha 6 je povinna na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění a souhlasí s tím, aby veškeré informace v této smlouvě obsažené, s výjimkou osobních údajů, byly poskytnuty třetím osobám, pokud si je vyžádají, a též prohlašuje, že nic z obsahu této smlouvy nepovažuje za důvěrné ani za obchodní tajemství.
 9. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany dále berou na vědomí, že tato smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Dále platí, že nebude-li smlouva uveřejněna ani do tří měsíců od jejího uzavření, bude od počátku zrušena. Tato smlouva bude uveřejněna bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od jejího uzavření.
 10. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž 3 obdrží pronajímatel, 1 nájemce.
 11. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.
 12. 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 6. Uzavření této smlouvy bylo schváleno rozhodnutím Rady městské části Praha 6, a to usnesením ze dne 07.07.2025 č. 2881/25 a rovněž byly splněny veškeré ostatní zákonné náležitosti pro platnost tohoto právního jednání.

V Praze dne

za pronajímatele

za nájemce

.....
Zdeněk Hořánek

.....
Ing. Jan Decker, CSc.



Seznam příloh:

Příloha č. 1 Předávací protokol vč. soupisu zařizovacích předmětů (vybavení předmětu nájmu)

Příloha č. 2 Situační plán

Příloha č. 3 Evidenční/výpočtový list - rozpis záloh na plnění spojená s užíváním předmětu nájmu a souvisejících služeb

Příloha č. 4 Rozsah běžné opravy a údržby

Příloha č. 5 Pravidla pro užívání předmětu nájmu, nebytových prostor, společných částí a zařízení domu – domovní řád

Příloha č. 6 Podnikatelské oprávnění