

Smlouva o nájmu prostoru nesloužícího podnikání

uzavřená dle ustanovení § 2201 a souvisejících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Článek I. Smluvní strany

Pronajímatel: **Městská část Praha 12**
zastoupená: Ing. Vojtěchem Kosem, MBA, starostou
sídlem: Generála Šišky 2375/6, 143 00 Praha 4 – Modřany
IČO: 00231151
DIČ: CZ00231151
bankovní spojení: [REDACTED]
číslo účtu: [REDACTED]
VS pro platbu jistoty: 0121000310
VS pro platby nájemného: 0221000310
číslo účtu pro platby služeb: [REDACTED]
VS: pro platby paušálu za služby: 1921000310
datová schránka: ktcbbxd
(dále jen „**pronajímatel**“)
na straně jedné

a

Nájemce: **PROSAZ, , z. ú.**
zastoupený: Ing. Ivetou Peškovou, ředitelkou
sídlem: Kodymova 2526/4, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO: 43005853
DIČ: CZ43005853
zapsaný v rejstříku ústavů, vedeném Městským soudem v Praze oddíl
U, vložka 306
bankovní spojení: [REDACTED]
č. ú.: [REDACTED]
datová schránka: s3x9eaf
(dále jen „**nájemce**“)
na straně druhé

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že stavba – **budova s č. p. 830**, která je součástí pozemku **parc. č. 2861/9 v k. ú. Modřany**, zapsaná na LV č. 2336 pro obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, je ve vlastnictví hlavního města Prahy, Mariánské nám. 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, se svěřenou správou nemovitostí pronajímateli, který je v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, oboje ve znění pozdějších předpisů, oprávněn s výše uvedenou nemovitostí nakládat jako vlastník.

2. Pronajímatel zveřejnil v souladu s ustanovením § 36 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, záměr pronajmout část budovy, tj. prostor nesloužící podnikání uvedený v čl. III. odst. 1. této smlouvy na úřední desce ve dnech 18.12.2025 až 2.1.2026.

Článek III. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je **prostor nesloužící podnikání (místnosti č. 106, č. 107 a č. 108 včetně chodby) o celkové výměře 66,5 m², který se nachází v 1. NP budovy č. p. 830, která je součástí pozemku parc. č. 2861/9 v k. ú. Modřany, na adrese Písková 830/25, Praha 4 – Modřany** (dále jen „předmět nájmu“).
2. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu a nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné uvedené v čl. VI. této smlouvy.

Článek IV. Účel nájmu

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

Článek V. Doba nájmu, skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, počínaje dnem 1.2.2026. Smluvní strany mohou vypovědět tuto smlouvu v tříměsíční výpovědní době, a to bez udání důvodu.
2. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době, dojde-li ze strany nájemce k porušení jeho povinností vůči pronajímateli, a to zejména tím, že:
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem a tento rozpor neodstraní ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě pronajímatele k odstranění,
 - nájemce porušuje povinnosti uložené touto smlouvou a nenapraví tato porušení ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě pronajímatele k odstranění,
 - nájemce je v prodlení se zaplacením nájemného a či jiné platby související s předmětem nájmu a dlužnou částku nájemce neuhradí ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě pronajímatele k zaplacení.
3. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
4. Výpověď bude druhé smluvní straně doručena na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, případně na jinou adresu oznámenou dle odst. 5 věty druhé.

5. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu pronajímatele nebo nájemce uvedenou v záhlaví smlouvy. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy na straně nájemce, je povinen toto ihned, tj. nejpozději do 5 dnů, písemně oznámit pronajímateli.
6. O předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, který musí obsahovat zejména popis předmětu nájmu, případně další důležité skutečnosti, to vše ve stavu ke dni podpisu předávacího protokolu oběma smluvními stranami.

Článek VI. Nájemné

1. Roční nájemné z předmětu nájmu činí **16.620 Kč** (slovy: šestnáct tisíc šest set dvacet korun českých).
2. Měsíční nájemné z předmětu nájmu činí **1.385 Kč** (slovy: „jeden tisíc tři sta osmdesát pět korun českých“).
3. Nájem je podle ustanovení § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozen od DPH.
4. **Nájemné bude hrazeno v pravidelných měsíčních splátkách dle bodu 2. tohoto článku splatných předem, vždy nejpozději do 10. dne příslušného měsíce**, bankovním převodem na účet pronajímatele č. [REDACTED] s uvedením variabilního symbolu „**0221000310**“. Nájemné se považuje za uhrazené dnem, kdy byla částka připsána na účet pronajímatele.
5. Nájemce před podpisem této smlouvy složí v souladu s ust. § 2254 občanského zákoníku peněžní jistotu ve výši tříměsíčního nájemného, tj. celkem **4.155 Kč** (slovy: „čtyři tisíce jedno sto padesát pět korun českých“) na účet pronajímatele č. [REDACTED] s uvedením variabilního symbolu „**0121000310**“. Peněžní jistota slouží jako záruka za splnění povinností nájemce vyplývajících z nájemního vztahu. V případě, že dojde k čerpání peněžní jistoty (kauce) za dobu trvání nájmu, tj. dojde k jejímu snížení nebo úplnému vyčerpání, má pronajímatel právo na doplnění peněžní jistoty. Pokud tak nájemce neučiní a peněžní jistotu nezaplatí či jí nedoplní, jedná se o porušení této smlouvy zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby. Pokud nebude peněžní jistota použita k výše uvedeným účelům, bude nájemci vrácena do 10 pracovních dnů ode dne protokolárního předání předmětu nájmu pronajímateli. Smluvní strany sjednávají, že peněžní jistota nebude v souladu s ustanovením § 2254 občanského zákoníku úročena.
6. V případě, že se nájemce dostane do prodlení s plněním peněžitého závazku či jeho části, je povinen uhradit pronajímateli z dlužné částky úroky z prodlení ve smyslu nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky.

Článek VII. Služby související s nájmem a jejich úhrada

1. Nájemce je povinen si zajistit na vlastní náklady odvoz odpadu a úklid pronajatého prostoru nesloužícího podnikání včetně vstupní haly a chodby v 1. NP budovy po dohodě s ostatními nájemci v budově.

7. Nájemce není dále oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Poruší-li nájemce tuto povinnost, má se za to, že se jedná o porušení zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
8. Nájemce je dále povinen hradit veškerou běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu a náklady spojené s jejich obvyklým udržováním a řádným provozem předmětu nájmu včetně jejich úklidu. Smluvní strany se pro účely této smlouvy dohodly, že součástí ujednání této smlouvy je vymezení běžné údržby a drobných oprav definovaných dle ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
9. Nájemce je dále povinen předmět nájmu ke dni skončení doby nájmu vyklidit a odevzdat v takovém stavu, v jakém mu byl předán s přihlédnutím k běžnému opotřebení a změnám a úpravám, které za trvání nájmu nájemce provedl se souhlasem pronajímatele. O předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli v průběhu posledních tří měsíců před ukončením doby nájmu přístup do předmětu nájmu, aby pronajímatel mohl tento prostor ukázat potenciálnímu nájemci.
10. Pokud nájemce při skončení nájmu řádně nepředá předmět nájmu pronajímateli, a to ani do 7 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn na náklady nájemce sám předmět nájmu vyklidit. Smluvní strany se dohodly, že nevyzvedne-li si nájemce věci, které zanechal v předmětu nájmu ani do třiceti (30) dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn s těmito věcmi vhodným způsobem naložit. S výše uvedeným způsobem nájemce výslovně souhlasí, což stvrzuje podpisem této smlouvy.

Článek IX. Změna předmětu nájmu

1. Tímto článkem smluvní strany nahrazují ustanovení § 2220 občanského zákoníku, a zároveň jeho aplikaci zcela vylučují. Pro vyloučení veškerých pochybností smluvní strany rovněž konstatují, že nájemci nevzniká nárok na vydání bezdůvodného obohacení, jestliže dojde z jeho strany ke zhodnocení předmět nájmu.
2. Pro účely této smlouvy se za změnu předmětu nájmu považuje jakýkoliv zásah nájemce do předmětu nájmu, jeho součástí, příslušenství, případně společných částí objektu, který sám o sobě nebo ve spojení s dalšími faktory mění hodnotu pronajaté věci nebo mění takové vlastnosti pronajaté věci, které mohou být významné pro výkon práv a povinností pronajímatele. Změnou pro účely tohoto článku nejsou drobné opravy a běžná údržba, které nájemce provádí v souladu s čl. VIII. odst. 8 této smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn provádět jen takové změny předmětu nájmu, které pronajímatel předem písemně odsouhlasí a způsobem, který mu pronajímatel v souhlasu určí. Pokud nájemce provede změny, které se od písemného souhlasu odchyľují, platí pro účely této smlouvy, že změny nebyly odsouhlaseny ani z části.
4. V případě, že nájemce provede změny bez předchozího písemného souhlasu, může po něm pronajímatel požadovat uvedení pronajaté věci do původního stavu. Nebude-li uvedení pronajaté věci do původního stavu možné nebo nebude-li pronajímatelem vyžadováno a hodnota předmětu nájmu by se v důsledku této změny snížila, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku znehodnocení předmětu nájmu, zjištěnou znaleckým posudkem. Je-li naopak předmět nájmu nedovolenými změnami zhodnocen, nemá nájemce právo na žádnou náhradu nákladů ani náhradu za zhodnocení.

5. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, provádí nájemce změny předmětu nájmu vždy na vlastní náklad a po skončení nájmu nevzniká nájemci nárok na úhradu nákladů vynaložených nájemcem na změnu předmětu nájmu ani nárok na vyplacení zhodnocení předmětu nájmu.
6. Smluvními stranami bylo sjednáno, že nájemci po skončení nájmu nenáleží nárok na poskytnutí jakékoliv náhrady za finanční prostředky vložené do realizace jakýchkoliv změn předmětu nájmu, tedy ani nárok na úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu.

Článek X. Smluvní pokuty

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

Článek XI. Pojištění

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

Článek XII. Závěrečná ustanovení

1. Pokud není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy vyplývající z této smlouvy občanským zákoníkem a platnými právními předpisy souvisejícími.
2. Smluvní strany se dohodly, že veškeré spory, které případně z této smlouvy vzniknou, budou řešeny smírnou cestou a teprve nedojde-li ke smíru, bude přistoupeno k soudnímu jednání prostřednictvím věcně a místně příslušného soudu.
3. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran formou písemných číslovaných dodatků k této smlouvě, podepsaných oběma smluvními stranami nebo formou písemných oznámení pronajímatele nájemci týkajících se výše paušálu na energie a služby dle čl. VII. odst. 3 této smlouvy

4. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné nebo nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejích částí.
5. Tato smlouva byla schválena usnesením Rady městské části Praha 12 č. R-148-010-26 ze dne 20.1.2026
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma účastníky a účinnosti dnem 1.2.2026, ne však dříve než zveřejněním v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. Zveřejnění zajistí pronajímatel.
7. Smlouva se vyhotovuje **ve třech stejnopisech**, z nichž nájemce obdrží jeden a pronajímatel dva stejnopisy.
8. Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Praze dne

V Praze dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Ing. Vojtěch Kos, MBA
starosta

.....
Ing. Iveta Pešková
ředitelka