

# Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená dle ustanovení § 2302 a souvisejících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,  
(dále jen „občanský zákoník“)

## Článek I. Smluvní strany

**Pronajímatel: Základní škola profesora Švejcara v Praze 12**  
zastoupená: **Mgr. Ondřejem Lněničkou**, ředitelem  
sídlem: Mráčkova 3090/2, Praha 4, 143 00  
IČO: 61387363  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
číslo účtu: 35-70249389/0800  
datová schránka: njxmrqn  
(dále jen „pronajímatel“)  
na straně jedné

a

**Nájemce: Fitness R.A.P. Factory s.r.o.**  
zastoupen: **Miroslavem Kuchtou**  
s místem podnikání Slévačská 494/3, Praha 9, 198 00  
IČO: 74422774  
Se sídlem: Mráčkova 3090/2, Praha 4, 143 00  
bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s.  
č. ú.: 6055560555/5500  
(dále jen „nájemce“)  
na straně druhé

## Článek II. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn dle čl. VIII písm. a) zřizovací listiny pronajímat nebytové prostory ve svěřených prostorech v sídle organizace územně na Praze 4, Mráčkova 3090/2.
2. Tato smlouva představuje úplnou smlouvu smluvních stran a nahrazuje veškeré předchozí ústní i písemné smlouvy a ujednání mezi smluvními stranami, týkající se předmětu této smlouvy, stejně tak všechny dodatky ke smlouvám předchozím.

## Článek III. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je **nebytový prostor školy, který se nachází v 2. NP budovy č. p 3090/2 na adrese ul. Mráčkova, Praha 4 – Modřany, v jižní části pavilonu A**, o celkové výměře 498 m<sup>2</sup> (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.

3. Nájemce prohlašuje, že je podnikatelem podle živnostenského zákona a má provozovnu v objektu uvedeném v odst. 1 čl. III této smlouvy v souladu s živnostenským oprávněním.

#### **Článek IV. Účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem provozování taneční činnosti.
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 prohlašuje, že se seznámil s faktickým a právním stavem předmětu nájmu a že tento při uzavření smlouvy odpovídá účelu uvedenému v této smlouvě.

#### **Článek V. Doba nájmu, výpověď smlouvy a skončení nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Smluvní strany mohou vypovědět tuto smlouvu s tříměsíční výpovědní dobou, a to bez udání důvodu.
3. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době, dojde-li ze strany nájemce k porušení jeho povinností, a to zejména tím, že:
  - je nájemce po dobu delší než 30 dnů v prodlení s placením nájemného, a to i po předchozí písemné výzvě ze strany pronajímatele,
  - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s dohodnutým účelem, a to i přes písemné upozornění ze strany pronajímatele
  - nájemce zřídil užívací právo k věci třetí osobě nebo její části bez písemného souhlasu pronajímatele.
4. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
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.

#### **Článek VI. Nájemné**

1. Roční nájemné z předmětu nájmu činí **1230 Kč/m<sup>2</sup> za rok** (slovy: „tisíc dvě stě třicet korun českých“), tj. v celkové výši 612 540 Kč za rok (slovy: „šest set dvanáct tisíc pět set čtyřicet korun českých“).
2. Nájem předmětu nájmu je podle ustanovení § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozen od DPH.
3. **Nájemce je povinen hradit nájemné ve výši dle odst. 1 tohoto článku čtvrtletně na základě pronajímatelem vystavených faktur a ve výši poměrné části ročního nájemného, tedy 153 135 Kč** (slovy: „sto padesát tři tisíc sto třicet pět korun českých“), nejpozději však do 15. dne na účet

pronajímatele uvedeného v záhlaví této smlouvy nájemní. Úhrada se považuje za uhrazenou dnem připsání na účet pronajímatele.

4. 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.

**Každý rok platnosti smlouvy, počínaje rokem 2025, je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to bez nutnosti uzavřít dodatek k této smlouvě. Nájemné bude upraveno vždy od 1. dubna příslušného roku. Základem pro zvyšování nájemného je vždy nájemné již zvýšené o inflaci v předchozích letech. Případná záporná procentuální hodnota průměrné roční míry inflace nemá na výši nájemného vliv**

## Článek VII.

### Služby související s nájmem a jejich úhrada

1. Odvoz odpadků je nájemce povinen si zajistit samostatnou smlouvou s příslušným dodavatelem této služby.
2. Zřízení telekomunikačních služeb je na vůli nájemce a na jeho náklady.
3. Nájemce je povinen hradit dodávky elektrické energie (DPH 21 %), tepla a TUV, vodného a stočného a odvod srážkových vod (DPH 10 %) pronajímateli **ve výši 176,00 Kč/m<sup>2</sup> vč. DPH za rok za elektrickou energii** (slovy: „sto sedmdesát šest korun českých“) (145,50 Kč + 30,50 Kč DPH) a **ve výši 93,50 Kč/m<sup>2</sup> vč. DPH za rok za teplo a vodné** (slovy: „devadesát tři korun českých a padesát haléřů“) (85,00 Kč + 8,50 Kč DPH). Úhrada těchto služeb bude zahrnuta **ve čtvrtletním zúčtování nájmu a to ve výši 33 552,70 Kč** (slovy: „třicet tři tisíc pět set padesát dva korun českých a sedmdesát haléřů“) a splatné podle ustanovení uvedených v ods. 3, čl. VI této smlouvy.
4. Obě strany se vzájemně dohodly, že s ohledem na obdobný způsob činnosti, stejný charakter i provoz pronajatých prostorů, technicky nerealizovatelné instalace jednotlivých odečítacích zařízení vzhledem k technologii stavby a zároveň polohy užívaných pronajatých prostorů nájemcem v objektu, budou ceny za služby rozúčtovány podle poměru podlahových ploch objektu ku výměře podlahových ploch pronajatých prostorů, která podle pasportu činí 12 714 m<sup>2</sup> (tj. bez výměry pronajímaných prostor).
5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši zúčtovatelné zálohy na služby bez potřeby vyhotovení písemného dodatku k této smlouvě. Pronajímatel o této úpravě písemně uvědomí nájemce.

## Článek VIII.

### Práva a povinnosti stran

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv po celou dobu nájemního vztahu tak, aby bylo možné dosáhnout účelu této smlouvy. Obsahem této povinnosti je zejména zajištění oprav a údržby předmětu nájmu, mimo běžné údržby a drobných oprav hrazených nájemcem. Tato povinnost se vztahuje též na revize a zkoušky zařízení a vybavení včetně vyhotovení příslušných dokumentací dle platných předpisů, které se vztahují ke společným prostorám a předmětu nájmu jako celku.
2. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni, po předchozí písemné výzvě nájemci, vstoupit do předmětu nájmu za doprovodu nájemce nebo nájemcem pověřené osoby, za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, případných nutných oprav či provádění kontroly vodovodního a jiného podobného vedení. V případě nezbytné nutnosti

- (např. havárie, požár předmětu nájmu apod.) je ke vstupu pronajímatel oprávněn i v nepřítomnosti nájemce a bez jeho vědomí.
3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a v rozsahu a k účelu dle této smlouvy tak, aby nedocházelo k žádným škodám. V případě, že by nájemce škodu způsobil, je povinen jí bez zbytečného odkladu odstranit nebo uhradit pronajímateli.
  4. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, protipožární (zejména zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně a vyhlášku č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, oba ve znění pozdějších předpisů), hygienické a ekologické předpisy a nezasahovat do práv třetích osob.
  5. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele postoupit práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy.
  6. Nájemce je 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.
  7. V období posledních tří měsíců trvání nájemního vztahu je nájemce povinen umožnit prohlídku předmětu nájmu případným zájemcům o nový nájemní vztah, a to vždy za účasti pronajímatele nebo jeho zástupce.
  8. Veškeré revize týkající se vybavení a zařízení předmětu nájmu ve vlastnictví nájemce (např. elektrických spotřebičů, hasicích přístrojů) bude zajišťovat nájemce a následně je povinen tyto doložit pronajímateli, a to nejpozději do 30 dnů od jejich obdržení.
  9. Smluvní strany jsou povinny vždy ke dni předání a převzetí předmětu nájmu sepsat předávací protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu a vybavení, údajů o stavu elektroměru, vodoměru, apod.
  10. Nájemce se zavazuje po skončení doby nájmu vrátit prostor ve stavu, v jakém ho od pronajímatele převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a změnám a úpravám, které za trvání nájmu nájemce provedl se souhlasem pronajímatele, nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak.
  11. V případě, že nájemce při ukončení nájmu nevyklidí a nepředá předmět nájmu tak, jak výše uvedeno a neučiní tak ani v dostatečně přiměřené náhradní době do 7 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit pronajaté prostory sám nebo pomocí třetích osob na náklady a nebezpečí nájemce, za tímto účelem překonat případné překážky zajišťující prostory, znemožnit nájemci přístup do těchto prostor a uskladnit na náklady nájemce jeho věci nacházející se v prostorách na jiném, k uskladnění vhodném místě. Nájemce s tímto postupem vyslovuje neodvolatelný souhlas.

#### **Článek IX.**

##### **Stavební a jiné úpravy**

1. Jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru může nájemce provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, pevné instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a jiného vedení. V těchto případech je též na nájemci povinnost zajištění údržby těchto zařízení, a to včetně prohlídek, revizí a zkoušek zařízení a vyhotovení dokumentací vyplývajících z platných předpisů. Příslušnou dokumentaci předá nájemce pronajímateli.

2. 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.
3. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce na předmětu nájmu umístil panel s označením provozovny, jehož rozměry, provedení a umístění budou předem projednány s pronajímatelem. Úhrada za umístění je obsažena v nájemném.

#### **Článek X. Smluvní pokuty**

1. Za užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu dle článku IV. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit jednorázovou smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč (slovy: „pět tisíc korun českých“).
2. Za nedodržení každé jednotlivé povinnosti nájemce stanovené v čl. V. odst. 2, čl. VIII. odst. 5, 8 a čl. XI. odst. 2 je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 500 Kč (slovy: „pět set korun českých“) za každý den, v němž bude toto porušení povinnosti trvat.
3. Neodevzdá-li nájemce předmět nájmu v souladu s ustanovením čl. IX. odst. 11 této smlouvy, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3.000 Kč (slovy: tři tisíce českých) za každý den prodlení s odevzdáním.
4. 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 nájemce bude doručena výzva pronajímatele o zaplacení smluvní pokuty na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy.

#### **Článek XI. Pojištění**

1. Pronajímatel deklaruje, že objekt, ve kterém se nachází předmět nájmu, je při uzavření této smlouvy pojištěn u pojišťovny Kooperativa a. s., Vienna Insurance Group.
2. Nájemce je povinen sjednat a udržovat v účinnosti po celou dobu nájmu pojistnou smlouvu, jejímž předmětem bude pojištění obecné odpovědnosti nájemce – podnikatele nebo právnické osoby za škodu způsobenou třetí osobě s pojistným krytím ve výši odpovídající škodě, kterou nájemce může vzhledem ke všem okolnostem a zejména druhu činnosti provozované 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 případné spory, vzniklé mezi nimi z právních vztahů založených touto smlouvou nebo v souvislosti s ní, včetně sporů o platnost, výklad, realizaci či zánik této smlouvy se řídí právním řádem České republiky prostřednictvím věcně a místně příslušného soudu.
3. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran formou písemných vzestupně číslovaných dodatků k této smlouvě, podepsaných oběma smluvními stranami nebo formou písemných oznámení pronajímatele nájemci týkajících se výše nájemného dle čl. VI. odst. 7 a výše zúčtovatelných záloh na služby dle čl. VII. odst. 5 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 jejich částí.
5. Tato smlouva byla schválena usnesením Rady městské části Praha 12 č. 90.26.06 ze dne 17. 1. 2006.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma účastníky a účinnosti dnem 1. 3. 2025.
7. Smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jeden a pronajímatel dva stejnopisy. Smluvní strany si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Praze dne .....

V Praze dne .....

**Za pronajímatele:**

**Za nájemce:**

.....  
**Mgr. Ondřej Lněnička**  
pronajímatel

.....  
**Miroslav Kuchta**  
nájemce