

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: 0121000314
VS pro platby nájemného: 0221000314
číslo účtu pro platby služeb: [REDACTED]
VS: pro platby paušálu za služby: 1921000314
datová schránka: ktcbbxd
(dále jen „**pronajímatel**“)
na straně jedné

a

Nájemce: **BLŮ – prostor pro rodiny, z. s.**
zastoupený: Mgr. Janou Nohejlovou, předsedkyní spolku
sídlem: Pod Zámečkem 1729/38, Nový Hradec Králové, 500 12 Hradec
Králové
IČO: 24567540
zapsaný ve spolkovém rejstříku, vedeném Krajským soudem v Hradci
Králové, oddíl L, vložka 15482
bankovní spojení: [REDACTED]
č. ú.: [REDACTED]
datová schránka: 8457mz7
(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, 110 00 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. hl. m. Prahy, 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 v období od 19. 3. 2026 do 3. 4. 2026.

Článek III. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je prostor nesloužící podnikání (místnosti č. 203, č. 204, č. 205, č. 206, č. 207, č. 208, č. 209, č. 210 a č. 211) o celkové výměře 122,1 m², který se nachází v 2. NP budovy č. p. 830, jež 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 komunitního zázemí pro dětské zájmové kroužky, provozování volnočasových aktivit, které podporují jejich rozvoj, a pořádání menších komunitních akcí, přednášek a workshopů pro děti, rodiče i prarodiče.
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 seznámil s faktickým a právním stavem předmětu nájmu a je si vědom, že tento při podpisu smlouvy neodpovídá účelu dle odst. 1 tohoto článku. Nájemce konstatuje, že s předchozím písemným souhlasem pronajímatele provede na vlastní náklady veškeré potřebné stavební úpravy a jiné úkony směřující ke změně užívání předmětu nájmu, včetně zajištění příslušných povolení dle právních předpisů. Pronajímatel konstatuje, že poskytne nájemci nezbytnou součinnost, kterou lze po něm v této věci rozumně požadovat. Dojde-li stavebními úpravami ke změně hodnoty předmětu nájmu, řídí se čl. IX této smlouvy.

Článek V. Doba nájmu, skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, počínaje dnem 1. 5. 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, poruší-li nájemce své povinnosti vyplývající z této smlouvy a toto porušení neodstraní ani ve lhůtě stanovené v písemné výzvě pronajímatele, zejména v případech, kdy:
 - nájemce je v prodlení s úhradou nájemného nebo jiných plateb,
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem,
 - nájemce porušuje další povinnosti stanovené touto smlouvou.
3. Písemná výzva musí obsahovat popis porušení povinnosti a stanovení přiměřené lhůty k nápravě, která nesmí být kratší než 10 dnů, nestanoví-li povaha porušení lhůtu delší.

4. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
5. Výpověď bude druhé smluvní straně doručena na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, případně na jinou adresu oznámenou dle odst. 6 tohoto článku.
6. 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.
7. 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 **30.528 Kč** (slovy: „třicet tisíc pět set dvacet osm korun českých“).
2. Měsíční nájemné z předmětu nájmu činí **2.544 Kč** (slovy: „dva tisíce pět set čtyřicet čtyři koruny české“).
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 „**0221000314**“. 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 **7.632 Kč** (slovy: „sedm tisíc šest set třicet dvě koruny české“), na účet pronajímatele č. [REDACTED] s uvedením variabilního symbolu „0121000314“. Peněžní jistota slouží jako záruka za splnění povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy. V případě čerpání peněžní jistoty je nájemce povinen ji na výzvu pronajímatele doplnit. Pokud tak nájemce neučiní, jedná se o porušení této smlouvy, které zakládá právo pronajímatele vypovědět smlouvu postupem podle čl. V odst. 2 této smlouvy. Pokud nebude peněžní jistota použita, bude nájemci vrácena do 10 pracovních dnů ode dne protokolárního předání předmětu nájmu pronajímateli, po započtení případných pohledávek pronajímatele vůči nájemci. Smluvní strany sjednávají, že peněžní jistota nebude 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 v 1. NP budovy a schodiště do 2. NP budovy po dohodě s ostatními nájemci v budově.
2. Dodávky energií a služeb bude nájemce hradit pronajímateli paušální částkou ve výši **44.640 Kč/ročně** (slovy: čtyřicet čtyři tisíce šest set čtyřicet korun českých). **Paušální částka bude hrazena předem v měsíčních splátkách ve výši 3.720 Kč** (slovy: „tři tisíce sedm set dvacet korun českých“) **vždy nejpozději do 10. dne příslušného měsíce** na účet pronajímatele č. [REDACTED] s uvedením variabilního symbolu „1921000314“.
3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši paušální částky v přiměřeném rozsahu odpovídajícím změně nákladů na poskytované služby. Tuto změnu pronajímatel písemně oznámí nájemci.

Článek VIII.

Práva a povinnosti stran

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádné a nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu trvání nájmu tak, aby bylo možno dosáhnout účelu této smlouvy.
2. Nájemce je povinen na vlastní náklady zajišťovat revize a prohlídky zařízení a vybavení užívaného nájemcem (např. elektrických spotřebičů, hasicích přístrojů apod.) a doložit jejich provedení pronajímateli, a to nejpozději do 30 dnů od jejich provedení.
3. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni po předchozím oznámení nájemci vstoupit do předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění údržby, nezbytných oprav nebo kontroly technických zařízení, a to za přítomnosti nájemce nebo jím pověřené osoby, je-li to možné. V případě naléhavé potřeby, zejména hrozí-li škoda, havárie nebo jiná mimořádná událost, je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu i bez předchozího oznámení a bez přítomnosti nájemce.
4. Nájemce je povinen dodržovat veškeré bezpečnostní a protipožární předpisy (zejména zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, a vyhlášku č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, oba ve znění pozdějších předpisů), jakož i další obecně závazné právní předpisy a technické normy vztahující se k užívání předmětu nájmu. Nájemce je dále povinen dodržovat pokyny pronajímatele vztahující se k užívání nemovitosti, pokud s nimi byl prokazatelně seznámen.
5. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně a v souladu s touto smlouvou tak, aby nedocházelo ke škodám. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na předmětu nájmu v souvislosti s jeho užíváním, včetně škod způsobených osobami, které se v předmětu nájmu zdržují s jeho vědomím. Vzniklé závady a poškození je nájemce povinen odstranit bez zbytečného odkladu na vlastní náklady. Pronajímatel neodpovídá za škodu na věcech nájemce nebo třetích osob nacházejících se v předmětu nájmu, s výjimkou případů, kdy byla způsobena porušením jeho právní povinnosti.
6. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provozovat jinou činnost ani změnit způsob užívání předmětu nájmu oproti sjednanému účelu, pokud k tomu nemá předchozí písemný souhlas pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za porušení této

smlouvy, které zakládá právo pronajímatele vypovědět smlouvu postupem podle čl. V odst. 2 této smlouvy.

7. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za porušení této smlouvy, které zakládá právo pronajímatele vypovědět smlouvu postupem podle čl. V odst. 2 této smlouvy.
8. Nájemce je povinen provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu a náklady spojené s jejich obvyklým udržováním a řádným provozem. Smluvní strany se dohodly, že běžná údržba a drobné opravy se pro účely této smlouvy posuzují ve smyslu nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
9. Nájemce je povinen předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit a odevzdat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a změnám provedeným se souhlasem pronajímatele. O předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli v průběhu posledních tří měsíců před skončením nájmu přístup do předmětu nájmu za účelem jeho prohlídky zájemci o nájem.
10. Je-li nájemce v prodlení s předáním předmětu nájmu ani do 7 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn zajistit jeho vyklizení na náklady nájemce. Nevyzvedne-li si nájemce věci, které zanechal v předmětu nájmu, ani do 30 dnů od skončení nájmu, a to ani na základě výzvy pronajímatele, je pronajímatel oprávněn s těmito věcmi přiměřeným způsobem naložit. S tímto postupem nájemce výslovně souhlasí.

Článek IX. Změna předmětu nájmu

1. Za změnu předmětu nájmu se považuje jakýkoliv zásah nájemce do předmětu nájmu, jeho součástí, příslušenství nebo společných částí budovy, který může ovlivnit jeho hodnotu nebo vlastnosti. Za změnu se nepovažuje běžná údržba a drobné opravy dle této smlouvy.
2. Nájemce je oprávněn provádět změny předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a způsobem v něm stanoveným.
3. Provede-li nájemce změny bez souhlasu pronajímatele nebo v rozporu s uděleným souhlasem, je pronajímatel oprávněn požadovat uvedení předmětu nájmu do původního stavu nebo náhradu vzniklé škody.
4. Nájemce nemá nárok na náhradu nákladů ani na náhradu za zhodnocení předmětu nájmu, a to ani v případě, že ke změnám došlo se souhlasem pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že se ustanovení § 2220 občanského zákoníku nepoužije.

Článek X. Smluvní pokuty

1. Poruší-li nájemce své povinnosti stanovené touto smlouvou a neodstraní toto porušení ani ve lhůtě stanovené podle čl. V odst. 3 této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý jednotlivý případ porušení.
2. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody v plné výši.
3. Smluvní pokuta je splatná do 10 dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele k jejímu zaplacení.

4. Pronajímatel je oprávněn započíst svou pohledávku na zaplacení smluvní pokuty proti peněžní jistotě složené nájemcem.

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 po celou dobu trvání nájmu udržovat v účinnosti pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobě v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to s pojistným limitem v rozsahu odpovídajícím rizikům spojeným s užíváním předmětu nájmu.
3. 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. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti nabývá dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Účinky této smlouvy nastávají dnem 1. 5. 2026.
2. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami, nestanov-li tato smlouva jinak.
3. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a souvisejícímu právními předpisy.
4. Tato smlouva byla schválena usnesením Rady městské části Praha 12 č. R-162-017-26 ze dne 28.4.2026.
5. Smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jeden a pronajímatel dva stejnopisy.
6. 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

Mgr. Jana Nohejlová
předsedkyně spolku