

## SMLOUVA O NÁJMU A PODNÁJMU

### **Městská část Praha-Zbraslav**

IČ: 002 41 857  
se sídlem: Zbraslavské náměstí 464, 156 00 Praha-Zbraslav  
jednající: Ing. Zuzanou Vejvodovou, starostkou  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č. ú.: XXXXXXXXXXXXXXX

(dále jen „MČ Praha-Zbraslav“)

**a**

### **“Provozovna služeb Zbraslav“ spol. s r.o.**

IČ: 485 37 772  
se sídlem: Žitavského 571, 156 00 Praha-Zbraslav  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 19256  
zastoupená Ing. Václavem Cyrani, jednatelem

(dále jen „Provozovna služeb Zbraslav“)

(společně také jako „smluvní strany“)

uzavírají dle ust. § 2201 a § 2302 a násl. a dle ust. § 2215 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu o nájmu části pozemku a nájmu budovy (prostoru sloužícího podnikání) a o podnájmu pozemků:

### **A. Smlouva o nájmu budovy a části pozemku (nájemní smlouva č. 2)**

#### **I. Předmět smlouvy**

1. MČ Praha-Zbraslav má svěřený do správy, tj. vykonává práva a povinnosti vlastníka, pozemek parc. č. 2025/25 o výměře 1754 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, a stavbu č.p. 1594, jež je součástí pozemků parc. č. 2025/28 a parc. č. 2025/30, vše ve vlastnictví Hlavního města Prahy, vše v katastrálním území Zbraslav, obec Praha, vše zapsáno na listu vlastnictví 1707 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.
2. MČ Praha-Zbraslav touto smlouvou a za podmínek v ní dále uvedených přenechává Provozovně služeb Zbraslav do užívání stavbu č.p. 1594, jež je součástí výše uvedených pozemků parc. č. 2025/28 a parc. č. 2025/30 v k.ú. Zbraslav (dále také „prostor sloužící podnikání“) a část pozemku parc. č. 2025/25 o výměře 975 m<sup>2</sup>, jehož prostorové vymezení a přesný zákres do katastrální mapy tvoří přílohu č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy (společně také jako „předmět nájmu“).

## **II. Nájemné**

1. Nájemné bylo stanoveno dohodou smluvních stran na částku ve výši 34.115,- Kč měsíčně.
2. Nájemné bude navýšeno o částku odpovídající míře inflace oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok v případě, kdy tato míra překročí hranici 5 %. Smluvní strany sjednávají, že toto ustanovení nabývá účinnosti 1.7.2021. Tímto ujednáním není nikterak dotčena možnost MČ Praha-Zbraslav navrhnout zvýšení nájemného za podmínek obsažených v ustanovení § 2249 občanského zákoníku.
3. Nájemné bude hrazeno v pravidelných měsíčních splátkách nejpozději do 25. dne měsíce, za nějž se nájemné hradí, a to na účet MČ Praha-Zbraslav č. XXXXXXXXXXXXX. Částka se považuje za uhrazenou dnem připsání na účet MČ Praha-Zbraslav.
4. Za období od 20.7.2018 do 31.7.2018 činí nájemné 13.206,- Kč. Provozovna služeb Zbraslav se zavazuje uhradit tuto částku do 3 dnů od podpisu této smlouvy bezhotovostním převodem na účet MČ Praha-Zbraslav č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
5. V případě zpoždění s úhradou nájemného je Provozovna služeb Zbraslav povinna MČ Praha-Zbraslav uhradit smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý, i započatý, den prodlení. Uplatněním smluvní pokuty není dotčeno právo MČ Praha-Zbraslav na náhradu škody, jíž se může domáhat v plné výši vedle smluvní pokuty.
6. Je-li Provozovna služeb Zbraslav v prodlení s placením částky nájemného, je povinna zaplatit MČ Praha-Zbraslav úrok z prodlení dle předpisů občanského práva.

## **III. Doba trvání nájmu**

1. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou, od 20.7.2018.

### **B. Smlouva o podnájmu pozemků (podnájemní smlouva)**

#### **I. Předmět smlouvy**

1. MČ Praha-Zbraslav má na základě nájemní smlouvy uzavřené dne 30.10.2017 XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX (dále též jako „pronajímatel“), jejíž uzavření bylo schváleno usnesením Rady městské části Praha-Zbraslav č. R 25 391 17 ze dne 18.9.2017 (dále také „nájemní smlouva č. 1“), v nájmu následující pozemky:
  - a) pozemek parc. č. 2025/26, druh pozemku ostatní plocha, o výměře 1299 m<sup>2</sup>,
  - b) pozemek parc. č. 2025/29, druh pozemku ostatní plocha, o výměře 318 m<sup>2</sup>,

to vše nacházející se v k.ú. Zbraslav, zapsané v evidenci katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro k.ú. Zbraslav, obec Praha, na listu vlastnictví č. 1973.

2. MČ Praha výslovně prohlašuje, že je na základě nájemní smlouvy č. 1 oprávněna pozemky specifikované výše v části B, čl. I odst. 1 písm. a) a b) této smlouvy poskytnout třetí osobě do podnájmu.
3. MČ Praha-Zbraslav na základě této smlouvy a za podmínek dále uvedených přenechává Provozovně služeb Zbraslav do podnájmu pozemky specifikované výše v části B, čl. I odst. 1 písm. a) a b) této smlouvy, o celkové výměře 1 617 m<sup>2</sup> (dále také jako „předmět podnájmu“). Přesný zákres předmětu podnájmu do katastrální mapy tvoří přílohu č. 1 a nedílnou součást této smlouvy. Provozovna služeb Zbraslav na základě této smlouvy přijímá do podnájmu předmět podnájmu za podmínek dále uvedených v této smlouvě a zavazuje se za podnájem předmětu podnájmu zaplatit MČ Praha-Zbraslav cenu podnájmu dle části B, čl. II této smlouvy.

## **II. Cena a splatnost ceny podnájmu**

1. Cena podnájmu byla stanovena dohodou smluvních stran na částku ve výši 10.000,- Kč měsíčně.
2. Cena podnájmu bude navýšena o částku odpovídající míře inflace oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok v případě, kdy tato míra překročí hranici 5 %. Smluvní strany sjednávají, že toto ustanovení nabývá účinnosti 1.7.2021.
3. Cena podnájmu bude hrazena v pravidelných měsíčních splátkách nejpozději do 25. dne měsíce, za něž se cena podnájmu hradí, a to na účet MČ Praha-Zbraslav XXXXXXXXXXXX. Částka se považuje za uhrazenou dnem připsání na účet MČ Praha-Zbraslav.
4. Za období od 20.7.2018 do 31.7.2018 činí cena podnájmu 3.871,- Kč. Provozovna služeb Zbraslav se zavazuje uhradit tuto částku do 3 dnů od podpisu této smlouvy bezhotovostním převodem na účet MČ Praha-Zbraslav č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
5. V případě zpoždění s úhradou ceny podnájmu je Provozovna služeb Zbraslav povinna uhradit MČ Praha-Zbraslav smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý, i započatý, den prodlení. Uplatněním smluvní pokuty není dotčeno právo MČ Praha-Zbraslav na náhradu škody, jíž se může domáhat v plné výši vedle smluvní pokuty.
6. Je-li Provozovna služeb Zbraslav v prodlení s placením částky ceny podnájmu, je povinna zaplatit MČ Praha-Zbraslav úrok z prodlení dle předpisů občanského práva.

### **III. Doba trvání podnájmu**

1. Podnájem se uzavírá na dobu neurčitou, od 20.7.2018.
2. Smluvní strany si jsou plně vědomy skutečnosti, že podnájem dle této smlouvy skončí nejpozději ke dni zániku nájemního vztahu (nájemní smlouvy č. 1) mezi MČ Praha-Zbraslav a pronajímatelem pozemků specifikovaných v části B, čl. I odst. 1 písm. a) a b) této smlouvy.

### **IV. Úhrada za užívání předmětu podnájmu bez právního titulu**

1. Smluvní strany tímto shodně prohlašují, že předmět podnájmu byl Provozovnou služeb Zbraslav v období od 1.7.2018 do 19.7.2018 užíván bez právního titulu, a MČ Praha-Zbraslav tak vznikl nárok na vydání bezdůvodného obohacení Provozovnou služeb Zbraslav.
2. Smluvní strany dále shodně prohlašují, že za toto období Provozovna služeb Zbraslav uhradí MČ Praha-Zbraslav částku ve výši 6.129,- Kč jako úhradu bezdůvodného obohacení. Provozovna služeb Zbraslav se zavazuje uhradit tuto částku do 3 dnů od podpisu této smlouvy bezhotovostním převodem na účet MČ Praha-Zbraslav č. XXXXXXXXXXXXXXXX.
3. Smluvní strany shodně prohlašují, že vůči sobě nemají žádné jiné závazky plynoucí z užívání předmětu nájmu bez právního titulu v období od 1.7.2018 do 17.7.2018.

### **C. Společná ustanovení ke smlouvě o nájmu a ke smlouvě o podnájmu**

1. Vzhledem ke skutečnosti, že předmět nájmu a předmět podnájmu specifikovaný výše v části A a části B této smlouvy (dále také společně jen jako „Areál“) tvoří jeden funkční celek sloužící k podnikání, dohodly se smluvní strany, že níže uvedená ustanovení této smlouvy se vztahují jak ke smlouvě o nájmu, jejíž podstatné náležitosti jsou uvedené v části A této smlouvy, tak ke smlouvě o podnájmu, jejíž podstatné náležitosti jsou uvedené v části B této smlouvy.

### **I. Účel nájmu a podnájmu**

1. Provozovna služeb Zbraslav se zavazuje využívat Areál za účelem provozování níže uvedených činností a služeb:
  - Přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti
  - Poskytování služeb pro zemědělství, zahradnictví, rybníkářství, lesnictví a myslivost
  - Velkoobchod a maloobchod
  - Nakládání s odpady (vyjma nebezpečných)
  - Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí
  - Pronájem a půjčování věcí movitých

- Silniční motorová doprava nákladní vnitrostátní s vozidly nad 3, 5 t
  - Vodoinstalatérství
  - Zednictví
  - Montáž a opravy vyhrazených elektrických zařízení
  - Zámečnictví
2. Provozovna služeb Zbraslav prohlašuje, že je plně způsobilá k činnosti, k jejímuž výkonu je Areál určen, a že je plně způsobilá k uzavření této smlouvy.

## **II. Předání a převzetí Areálu**

1. Provozovna služeb Zbraslav prohlašuje, že je jí stav Areálu znám, když jeho část užívá v době uzavírání této smlouvy na základě nájemní smlouvy ze dne 2.10.2010, a přebírá jej do užívání ve stavu způsobilém k užívání dle účelu této smlouvy.
2. Provozovna služeb Zbraslav se zavazuje nejpozději poslední den nájmu nebo podnájmu Areál vyklidit a vyklizený odevzdat MČ Praha-Zbraslav se vším vybavením a zařízením ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při žádném užívání a údržbě. Provozovna služeb Zbraslav je oprávněna disponovat pouze se zařízeními, která vnesla, a vše, co je v Areálu pevně zabudováno, je vlastnictvím MČ Praha-Zbraslav a Provozovna služeb Zbraslav vše ponechá na místě, aniž by žádala náhradu nákladů, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. O předání a převzetí předmětu podnájmu bude sepsán protokol.

## **III. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. MČ Praha-Zbraslav je povinna umožnit Provozovně služeb Zbraslav plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem a podnájmem.
2. Provozovna služeb Zbraslav je oprávněna v budově č.p. 1594 umístit své sídlo.
3. Provozovna služeb Zbraslav nemá právo provozovat v Areálu jinou činnost či službu nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu a podnájmu.
4. MČ Praha-Zbraslav je povinna umožnit Provozovně služeb Zbraslav volný přístup a nerušené užívání Areálu po celou dobu nájmu a podnájmu bez přerušování a v souladu s podmínkami této smlouvy.
5. Provozovna služeb může část Areálu (nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání) opatřit se souhlasem MČ Praha-Zbraslav v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; MČ Praha-Zbraslav může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Při skončení nájmu a podnájmu odstraní Provozovna služeb Zbraslav znamení, kterými nemovitou věc (prostor sloužící k podnikání) opatřila, a uvede dotčenou část Areálu do původního stavu.
6. Provozovna služeb Zbraslav se zavazuje hradit případné náklady související s běžnou údržbou Areálu.

7. Případné stavební úpravy, adaptace, rekonstrukce a jiné stavební práce či jiné úpravy je Provozovna služeb Zbraslav oprávněna provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu MČ Praha-Zbraslav a pouze v souladu s příslušnou projektovou dokumentací projednanou s MČ Praha-Zbraslav. Provozovna služeb Zbraslav bere na vědomí, že jí budou umožněny pouze takové stavební či jiné úpravy, které jsou nezbytné pro účel sjednaný touto smlouvou a které budou odsouhlaseny MČ Praha-Zbraslav.
8. Provozovna služeb Zbraslav je rovněž povinna provádět údržbu prostranství a chodníků před Areálem tak, aby zejména v zimním období byla zajištěna bezpečnost chodců s tím, že přebírá veškerou odpovědnost za případně vzniklé škody v důsledku nesplnění této povinnosti.
9. Provozovna služeb Zbraslav je povinna upozornit MČ Praha-Zbraslav na veškeré nutné opravy nad rámec běžné údržby, a to bez zbytečného odkladu. V případě nesplnění této povinnosti přechází na Provozovnu služeb Zbraslav odpovědnost za případně vzniklou škodu.
10. Provozovna služeb Zbraslav je povinna užívat Areál šetrně a dodržovat veškeré právní předpisy a technické normy, týkající se provozu budovy a užívání nemovitostí, včetně předpisů bezpečnostních a protipožárních.
11. Provozovna služeb Zbraslav je povinna po skončení nájmu a podnájmu předat MČ Praha-Zbraslav Areál v původním stavu, s přihlédnutím k obvyklé míře opotřebení a případným změnám v podobě oprav nad rámec běžné údržby či stavebních úprav, které v průběhu trvání nájmu a podnájmu MČ Praha-Zbraslav odsouhlasila.
12. Provozovna služeb Zbraslav se zavazuje umožnit MČ Praha-Zbraslav, na základě její žádosti, přístup do Areálu za účelem kontroly jeho způsobu užívání a stavu, či případného provádění oprav nad rámec běžné údržby a poskytování služeb, při splnění podmínky, že MČ Praha-Zbraslav bude respektovat provozní potřeby Provozovny služeb Zbraslav a tato svá práva bude využívat v míře nezbytně nutné. Za provozní dobu Provozovny služeb Zbraslav je považován kterýkoli pracovní den v týdnu v rozmezí od 9:00 hod. do 17:00 hod.
13. Provozovna služeb Zbraslav je povinna zabezpečit svůj majetek odpovídajícím způsobem proti poškození a odcizení. Současně je Provozovna služeb Zbraslav povinna zabezpečovat pravidelné prohlídky předepsané pro zařízení, která Provozovna služeb Zbraslav při své činnosti používá.
14. MČ Praha-Zbraslav neodpovídá za škody vzniklé Provozovně služeb Zbraslav na přístrojích a zařízeních (včetně programového vybavení počítačů) v důsledku poruch v dodávce elektrické energie – přepětí, apod. - a neodpovídá ani za jiné škody vzniklé Provozovně služeb Zbraslav v důsledku dočasných výpadků el. energie, přívodu či odvodu vody, přerušení telefonního vedení apod.
15. Provozovna služeb Zbraslav není oprávněna přenechat Areál do užívání třetí osobě. Porušení této povinnosti je důvodem pro výpověď této smlouvy MČ Praha-Zbraslav s výpovědní lhůtou jeden měsíc.

#### **IV. Ukončení smluvního vztahu**

1. Smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu písemně vypovědět bez udání důvodu. Výpověď musí být druhé straně zaslána písemně, přičemž výpovědní doba činí 6 měsíců.
2. Provozovna služeb Zbraslav je oprávněna užívat Areál pouze za účelem stanoveným v této smlouvě. Porušení těchto povinností Provozovnou služeb Zbraslav se pokládá za užívání Areálu v rozporu s touto smlouvou a je důvodem pro její výpověď MČ Praha-Zbraslav s výpovědní dobou jeden měsíc.
3. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé straně doručena.
4. Užívá-li Provozovna služeb Zbraslav věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci, vyzve ji MČ Praha-Zbraslav, aby věc užívala řádně, dá jí přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní ji na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být Provozovně služeb Zbraslav doručena. Neuposlechně-li Provozovna služeb Zbraslav výzvy, má MČ Praha-Zbraslav právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má MČ Praha-Zbraslav právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, aniž by Provozovnu služeb Zbraslav vyzvala k nápravě.
5. Porušuje-li některá ze smluvních stran zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět smlouvu bez výpovědní doby.
6. Smlouvu je možné ukončit i písemnou dohodou účastníků.
7. Smluvní strany se dohodly, že vzhledem ke skutečnosti, že předmět nájmu a předmět podnájmu specifikovaný výše v části A a části B této smlouvy (neboli „Areál“) tvoří jeden funkční celek, není v případě ukončení nájemního nebo podnájemního vztahu dle této smlouvy v zájmu ani jedné ze smluvních stran pokračovat v nájemním nebo podnájemním vztahu dle této smlouvy samostatně. V případě ukončení podnájemního vztahu dle této smlouvy zaniká ke stejnému dni i nájemní vztah dle této smlouvy, tj. nájemní smlouva č. 2. V případě ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy zaniká ke stejnému dni i podnájemní vztah dle této smlouvy.
8. V případě, kdy si druhá smluvní strana doručovanou písemnost nepřevzme na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy, považuje se za doručenu 15. dnem od jejího prokazatelného odeslání.

#### **V. Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva v plném rozsahu ruší a nahrazuje Smlouvu o pronájmu části budovy a části pozemku uzavřenou mezi smluvními stranami dne 2.11.2010.

2. Provozovna služeb Zbraslav prohlašuje, že si Areál prohlédla, pečlivě se seznámila s jeho stavem, konstatuje, že je způsobilý k řádnému užívání za sjednaným účelem a v tomto konkrétním stavu jej podpisem této smlouvy bez výhrad přejímá do své dispozice. Provozovna služeb Zbraslav dále prohlašuje, že při ukončení nájemního a podnájemního vztahu zanechá Areál ve stavu způsobilém k řádnému a okamžitému užívání.
3. Tato smlouva, jakož i veškeré vztahy z ní vyplývající, se řídí právním řádem České republiky, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění. Smluvní strany se dohodly že na podnájem dle této smlouvy se přiměřeně použijí obecná ustanovení občanského zákoníku o nájmu (§ 2201 až § 2234), není-li v této smlouvě výslovně uvedeno jinak.
4. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou číslovaných dodatků.
5. Není-li v konkrétním případě ujednáno jinak, budou veškeré písemnosti adresované některou ze smluvních stran druhé smluvní straně doručovány na adresy smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy, pokud některá ze smluvních stran písemně neoznámí druhé smluvní straně jinou adresu.
6. Pokud některé z ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, nebude to mít za následek neplatnost či neúčinnost této smlouvy jako celku ani jiných jejích ustanovení, pokud je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku smlouvy. Smluvní strany se zavazují neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým platným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení smlouvy.
9. Smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích s platností originálu, z nichž MČ Praha-Zbraslav obdrží po dvou vyhotoveních a Provozovna služeb Zbraslav jedno vyhotovení.
10. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ust. § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
11. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), zajistí MČ Praha-Zbraslav.
12. Záměr pronájmu nemovitostí uvedených v části A, čl. I, odst. 1 této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Městské části Praha-Zbraslav dne 6.6.2018 a z úřední desky sejmuto dne 22.6.2018; v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce Městské části Praha-Zbraslav (v rubrice „úřední deska“). Tento záměr byl schválen Radou Městské části Praha-Zbraslav usnesením č. R 21 229 18 ze dne 6.6.2018.



13. Uzavření této smlouvy o nájmu bylo schváleno Radou Městské části Praha-Zbraslav usnesením č. R 24 261 18 ze dne 25.6.2018 a uzavření této smlouvy o podnájmu bylo schváleno Radou Městské části Praha-Zbraslav usnesením č. R 26 304 18 ze dne 16.7.2018.
14. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, jejímu obsahu porozuměly a že uzavření smlouvy tohoto znění je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

**Přílohy:**

1. *Snímek katastrální mapy se zakreslením předmětu nájmu a předmětu podnájmu*

V Praze-Zbraslavi, dne.....

V Praze-Zbraslavi, dne.....

---

**Ing. Zuzana Vejvodová**  
starostka MČ Praha-Zbraslav

---

**Ing. Václav Cyrani**  
jednatel