



# SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

č. NS NP 05/2018

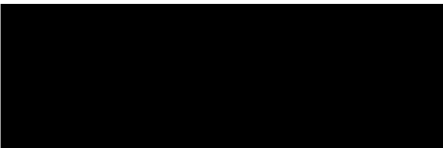
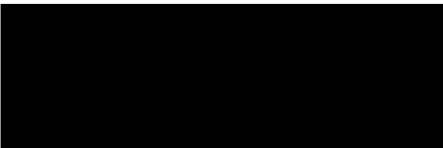
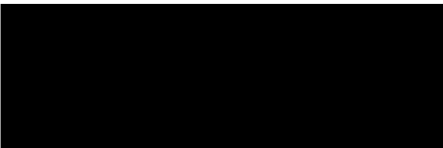
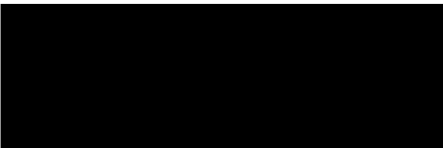
*uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku*

## **Městská část Praha-Kolovraty**

se sídlem: Mírová 364/34, 103 00 Praha 10 - Kolovraty  
zastoupená: Mgr. et Mgr. Antonínem Klecandou, starostou  
IČ: 00240346  
DIČ: CZ00240346  
bankovní spojení:   
č. ú.:   
(dále jen „pronajímatel“)

**a**

## **Pavla Zemanová**

bydliště: Modletice 132, 251 01 Modletice  
IČ: 77595869  
bankovní spojení:   
číslo účtu:   
email:   
telefon:   
(dále jen „nájemce“)

**uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu (dále jen „smlouva“):**

## **Čl. I**

### **PŘEDMĚT SMLOUVY A OBECNÁ UJEDNÁNÍ**

1. Předmětem smlouvy je nájem prostor sloužících k podnikání ve stavbě A 3 komplexu bytových domů („dále jen stavba“) č.p. 647, or. 7, ulice Ke Zvoničce, Praha – Kolovraty, uvedených v Čl. II.
2. Stavba č.p. 647, or. 7, ulice Mírová, Praha – Kolovraty, stojí na pozemku parc. č. 500/2 v kat. území Kolovraty, LV 1094.
3. Prostory sloužící k podnikání jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřené do správy MČ Praha – Kolovraty na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů a ve smyslu obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy. MČ Praha – Kolovraty s tímto majetkem hospodaří a vykonává práva a povinnosti vlastníka.
4. Městská část Praha – Kolovraty uzavřela dne 30. 06. 2000 s Bytovým družstvem Mírová – Kolovraty se sídlem Erbenova 134, 256 01 Benešov (nyní Praha 10 – Kolovraty, Mírová 106, PSČ 103 00, IČO 26128845) smlouvu o sdružení za účelem výstavby bytových domů „V Tehovičkách“. V rámci této výstavby byly vybudovány i nebytové prostory, jejichž je MČ Praha – Kolovraty spoluvlastníkem s právem hospodařením a po 20ti letech po kolaudaci přejdou dle smlouvy o sdružení tyto nebytové prostory do vlastnictví MČ Praha – Kolovraty.

## Čl. II PŘEDMĚT NÁJMU

1. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící k podnikání v přízemí stavby č.p. 647, or. 7, ulice Ke Zvoničce, Praha – Kolovraty, o celkové výměře **46,18 m<sup>2</sup>**.
2. Předmět nájmu je vyznačen v situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu, který si prohlédl. Mezi smluvními stranami bylo dohodnuto, že předmět nájmu pronajímatel přenechá nájemci tak, jak stojí a leží.

## Čl. III ÚČEL NÁJMU

1. Předmětné části nemovitosti, specifikované v Čl. II, odst. 1. této smlouvy, se přenechávají nájemci do užívání k účelu:

**provozovna kadeřnictví, kosmetiky, manikúry a pedikúry**

2. Nájemce se výslovně zavazuje užívat předmět nájmu výhradně v souladu s platným kolaudačním rozhodnutím a jen ke smluvenému účelu, který je specifikován v odst. 1 tohoto článku. Porušení této povinnosti nájemcem je chápáno za porušení smlouvy zvláště závažným způsobem. Při porušení této povinnosti může být v souladu se zákonem dána nájemci pronajímatelem výpověď z nájmu.

## Čl. IV DOBA NÁJMU

1. Nájem předmětu nájmu, uvedeného v Čl. II, odst. 1. této smlouvy, je sjednán na **dobu neurčitou**
2. Počátek nájmu: **od 01. 11. 2018.**

## Čl. V NÁJEMNÉ A PLATEBNÍ PODMÍNKY

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na následující výši nájemného:
  - a) základní nájemné bez DPH bylo za užívání předmětu nájmu ujednáno ve výši **7.000,- Kč/měsíc/předmět nájmu** (sedm tisíc korun českých);
  - b) základní nájemné nezahrnuje zálohy na služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem.
2. Ke dni podpisu této smlouvy je dle § 56a, odst. 1 zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, nájem nemovitých věcí osvobozen od daně. V případě, že v budoucnu nastane povinnost platit z nájmu DPH, považují se uvedené částky nájemného za částky bez DPH. Pronajímatel je v tomto případě oprávněn nájemné navýšit o DPH.
3. Nájemné ve výši uvedené v odst. 1 tohoto článku uhradí nájemce v pravidelných měsíčních splátkách (měsíční nájemné) vždy nejpozději do patnáctého dne příslušného měsíce, za který je nájemné hrazeno, a to na níže uvedené bankovní spojení:

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

variabilní symbol: [REDACTED]

4. Dnem splnění této povinnosti úhrady nájemného a platby za služby je vždy den připsání stanovené částky na účet pronajímatele.
5. Smluvní strany se dohodly, že od 1. dubna každého následující kalendářního roku po dni účinnosti této smlouvy bude výše sjednaného nájemného upravována (valorizována) o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v procentech za předcházející kalendářní rok v České republice podle sdělení Českého statistického úřadu.
6. V případě, že pronajímatel neuplatní úpravu (valorizaci) nájemného v příslušném období, vyhrazuje si právo při následně provedené úpravě nájmu uplatnit valorizaci ve výši součtu údajů o výši inflace v procentech za předcházející kalendářní roky podle sdělení Českého statistického úřadu, ve kterých valorizace nebyla uplatněna.
7. Pronajímatel oznámí nájemci úpravu (valorizaci) nájemného písemně do 31. března příslušného nájemního období.
8. Takto upravené (valorizované) roční nájemné bude platné a nájemce se zavazuje je platit od 1. dubna kalendářního roku do 31. března kalendářního roku následujícího a současně se stává ročním nájemným, které bude upraveno (valorizováno) pro další nájemní období.

## **ČL VI SLUŽBY, JEJICHŽ POSKYTOVÁNÍ JE SPOJENO S NÁJMEM A ZPŮSOB JEJICH ÚHRADY**

1. Nájemce hradí přímo jednotlivým dodavatelům a poskytovatelům služeb spotřebovanou el. energii, plyn, vodu, telefonní poplatky a odvoz odpadu.

## **ČL VII SKONČENÍ NÁJMU**

1. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez uvedení výpovědního důvodu.
2. Není-li v konkrétních případech mezi smluvními stranami ujednáno jinak, je výpovědní doba dohodnuta na tři měsíce, počítá se od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi písemnou formou.
3. Pronajímatel je oprávněn ukončit nájemní smlouvu s jednoměsíční výpovědní lhůtou, a to z níže uvedených důvodů:
  - a) nájemce je v prodlení se splněním finančního závazku podle této nájemní smlouvy po dobu delší třiceti dnů a ani přes písemnou výzvu pronajímatele tento závazek nesplní v dodatečné lhůtě čtrnácti dnů;
  - b) nájemce se ocitne v platební neschopnosti, bylo zahájeno insolvenční řízení nebo jakékoli jiné podobné řízení ohledně majetku nájemce;
  - c) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto nájemní smlouvou a tento stav neodstraní ani ve lhůtě uvedené v písemném upozornění pronajímatele;
  - d) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s právními předpisy;
  - e) nájemce přenechá předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele;
  - f) nájemce provádí stavební změny předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;

- g) nájemce nebo osoby užívající předmět nájmu na základě práva odvozeného od práva nájemce podle této nájemní smlouvy opakovaně narušují klid a pořádek v budově, a to i přes písemné upozornění pronajímatele;
- h) nájemce nesplní kteroukoli povinnost podle této nájemní smlouvy ani do patnácti dnů od obdržení písemné výzvy.

## Čl. VIII ZÁVAZKY NÁJEMCE

Nájemce se zavazuje:

1. provádět jakékoli stavební úpravy v předmětu nájmu pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele a platných souhlasů dotčených orgánů v souladu se stavebním zákonem a ostatními platnými předpisy;
2. v případě, že má sídlo v domě, v němž se předmět nájmu nachází, do patnácti dnů po ukončení této smlouvy podat návrh na zápis změny sídla na obchodním rejstříku a prokazatelným způsobem toto doložit pronajímateli;
3. nezměnit sjednaný předmět podnikání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
4. předmět nájmu nepřenechat do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele (veškeré povinnosti a zodpovědnost vůči pronajímateli vyplývající z této smlouvy nese i v případě podnájmu nájemce);
5. zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv – zejména nesmí obtěžovat hlukem, prachem, kouřem, plyny, pachy, apod.;
6. odpovídat za škodu způsobenou jinému svou činností, za dodržování bezpečnostních, hygienických a ekologických opatření;
7. dodržovat protipožární a bezpečnostní směrnice a související předpisy, zákony a nařízení, žádná odpovědnost či škoda vzniklá porušením tohoto závazku nemůže být uplatňována vůči pronajímateli;
8. odstranit závady a poškození, které v předmětu nájmu, na příslušenství nebo domě způsobil, nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce na závady a poškození tyto odstranit a požadovat od nájemce náhradu, kterou se nájemce zavazuje uhradit do patnácti dnů ode dne doručení výzvy k její úhradě;
9. k úhradě škody, která pronajímateli vznikne, pokud v den skončení nájmu nepředá nájemce předmět nájmu pronajímateli;
10. v případě provedení jakýchkoli stavebních úprav předmětu nájmu nebo změny účelu užívání stavby předat pronajímateli výkresovou dokumentaci skutečného provedení stavby a všech jejích částí včetně technické zprávy, revizní zprávy a příslušného vyjádření stavebního úřadu;
11. zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení jím umístěných v předmětu nájmu ve smyslu platných právních předpisů, revizní zprávy je povinen předávat pronajímateli;
12. zajistit na svůj náklad 1x ročně pravidelnou prohlídku plynového kotle odbornou firmou, revizní zprávu je nájemce povinen předat pronajímateli do deseti dnů ode dne provedení kontroly;
13. umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu k provedení odečtu měřidel energií, a to po předchozím upozornění pronajímatele;

14. udržovat předmět nájmu a provádět běžnou údržbu a drobné opravy na své náklady – za drobné opravy se považují opravy a výměna vybavení předmětu nájmu, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku **2.000,- Kč** (slovy dva tisíce korun českých);
15. oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu větších oprav, které je nutné provést na předmětu nájmu a umožnit pronajímateli nebo pověřené osobě vstup do předmětu nájmu za účelem jejich provedení, pokud tak nájemce neučiní, odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

## **Čl. IX POJIŠTĚNÍ**

1. Nájemce se zavazuje do jednoho měsíce ode dne podpisu této smlouvy uzavřít pojistnou smlouvu, platnou po celou dobu trvání nájmu, a to v rozsahu pojištění uvedeném v odst. 2 tohoto článku.
2. Nájemce je povinen **uzavřít pojištění odpovědnosti** pojištěného za škodu vzniklou jiné osobě v souvislosti s výkonem činnosti nájemce v předmětu nájmu s pojistným plněním v minimální výši **2.000.000,- Kč** (slovy dva miliony korun českých), která by mohla vzniknout na předmětu nájmu a domu, v němž se předmět nájmu nachází, i na majetku, životě nebo zdraví jiných.
3. Nájemce doručí pronajímateli kopie smluv o uzavřeném pojištění do deseti dnů ode dne uzavření pojištění.
4. V případě, že nájemce neuzavře pojištění dle odst. 2 tohoto článku, považuje se užívání předmětu nájmu v rozporu s nájemní smlouvou a může být z tohoto důvodu dána nájemci výpověď z nájmu.

## **Čl. X PROHLÍDKY**

1. Nájemce umožní pronajímateli nebo osobám pronajímatelem pověřeným vstup do předmětu nájmu, a to po předchozím písemném upozornění nájemce nejméně tři dny před konáním prohlídky, přičemž se pro účely tohoto ustanovení sjednává, že oznámení elektronickou poštou je dostačující.
2. Vstoupit bez předchozího souhlasu nájemce do předmětu nájmu je možné pouze v naléhavých případech, kdy je ohrožen majetek pronajímatele či nájemce nebo zdraví osob, a to i v nepřítomnosti nájemce. V tomto případě může pronajímatel při vstupu do předmětu nájmu angažovat policii či hasiče.
3. Nájemce je během výpovědní doby až do doby ukončení této smlouvy povinen umožnit přístup do předmětu nájmu potenciálním nájemcům, a to v doprovodu pronajímatele nebo osob pověřených pronajímatelem. Tyto prohlídky je nutné oznámit písemně nájemci nejméně týden před konáním, přičemž se pro účely tohoto ustanovení sjednává, že oznámení elektronickou poštou je dostačující.
4. Smluvní strany výslovně vylučují použití ustanovení § 2233 odst. 2 občanského zákoníku, tj. nájemce nemá nárok na jakoukoli slevu z nájmného v souvislosti s realizací prohlídek předmětu nájmu.

## **Čl. XI OSTATNÍ UJEDNÁNÍ**

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy příjemce nepřeveze od doručovatele výpověď z nájmu nebo jiné písemnosti vztahující se k této smlouvě, je za den doručení

považován pátý den po uložení zásilky na poště. Tímto ujednáním není dotčeno doručování do Datové schránky za podmínek stanovených zvláštním zákonem.

2. Nájemce zabezpečí řádnou a všestrannou ochranu majetku pronajímatele a odpovídá za škody, jež by v souvislosti s činností nájemce v předmětu nájmu mohly na majetku pronajímatele vzniknout. Pronajímatel neodpovídá za majetek nájemce. Nájemce je povinen sám zabezpečit svůj majetek proti případným škodám.
3. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních opatření, zejména protipožárních předpisů v souladu s § 2 a § 5 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění.
4. V případě, že nájemce provede technické zhodnocení předmětu nájmu nebo jeho části (za podmínky předchozího písemného souhlasu pronajímatele), nebude požadovat vrácení vynaložených nákladů nebo náhradu za zhodnocení předmětu nájmu na pronajímateli ani při skončení nájmu.
5. Nájemce bere podpisem této smlouvy na vědomí, že v domě, ve kterém se nachází předmět nájmu, jsou nebo mohou být umístěny kamery bezpečnostního kamerového systému a dává tímto, podle ustanovení §5 odst. 4 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a změně některých zákonů, v platném znění, souhlas pronajímateli, který dále zpracovává osobní údaje, ke zpracování osobních údajů v podobě obrazového záznamu po dobu trvání nájemního vztahu.
6. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy předmětu nájmu a jiné podstatné změny předmětu nájmu po projednání s nájemcem. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

## **Čl. XII PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU**

1. V den skončení nájmu odevzdá nájemce předmět nájmu pronajímateli ve stavu nejméně takovém, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O předání a převzetí bude sepsán protokol ve formě obdobné protokolu jako při předání předmětu nájmu nájemci.
2. Jestliže předmět nájmu vykazuje známky výraznějšího opotřebení, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci náklady na zajištění opravy a nájemce je povinen taková náklady pronajímateli uhradit do jednoho měsíce od doručení vyúčtování takových oprav.
3. Nájemce se zavazuje pronajímateli při odevzdání předmětu nájmu vrátit veškeré klíče včetně jejich duplikátů.
4. Pokud nájemce v den skončení nájmu nepředá předmět nájmu pronajímateli, souhlasí nájemce s tím, že pronajímatel do předmětu nájmu může vstoupit i po překonání překážek (uzamčený vstup) a předmět nájmu vyklidit. Věci nájemce v předmětu nájmu může pronajímatel na náklady a nebezpečí nájemce uložit v komerčním skladu.

## **Čl. XIII SMLUVNÍ POKUTY**

1. Za porušení níže uvedených smluvních povinností je nájemce povinen zaplatit pronajímateli tyto smluvní pokuty:
  - a) za užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu dle čl. II. této smlouvy smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých), a to za každý i jen započatý den, v němž bude toto porušení povinností trvat,

- b) v případě, že nájemce při skončení nájmu nepředá pronajímateli vyklizený předmět nájmu, a to nejpozději ke dni skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý i jen započatý den prodlení se splněním této povinnosti, a to do dne protokolárního předání předmětu nájmu,
  - c) v případě, že nájemné nebude řádně zapláceno do 30 dnů ode dne termínu splatnosti, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i jen započatý den prodlení, minimálně však 300,- Kč (slovy: tři sta korun českých),
  - d) za porušení povinnosti oznámit místo doručování korespondence podle čl. VII. odst. 7 věty druhé této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10,- Kč (slovy: deset korun českých) za každý i jen započatý den, v němž bude toto porušení povinnosti trvat,
  - e) za porušení každé další povinnosti uložené nájemci touto smlouvou, která není utvrzena žádnou ze smluvních pokut dle tohoto odstavce, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý i jen započatý den, v němž bude porušení této povinnosti nájemcem trvat.
2. Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě se nijak nedotýkají nároků pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci a lze je požadovat kumulativně.

#### **Čl. XIV ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Tato nájemní smlouva, jakož i vztahy z ní plynoucí se řídí právním řádem České republiky. Práva a povinnosti, která nejsou touto smlouvou výslovně upravena, se řídí platnými českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Smluvní strany tímto vylučují užití ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, na předmětný nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou.
3. Smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky k této smlouvě, které budou podepsány pronajímatelem i nájemcem.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a dvě vyhotovení nájemce.
5. Smluvní strany výslovně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy seznámily, a že všechna ujednání v ní obsažená byla učiněna svobodně a vážně, určitě a srozumitelně.
6. Tato smlouva je veřejně přístupnou informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, a její ustanovení smluvní strany nepovažují za součást obchodního tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, které nelze v souladu s § 9 zákona č. 106/1999 Sb., žadateli poskytnout.
7. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran.

#### **Čl. XV DOLOŽKA DLE ZÁKONA O HL. M. PRAZE**

1. Záměr pronajmout prostory sloužící k podnikání, uvedené v Čl. II, odst. 1, byl řádně zveřejněn na úřední desce od 25. 08. 2018 do 10. 09. 2018.

2. K podpisu smlouvy je oprávněn Mgr. et Mgr. Antonín Klecanda, starosta MČ Praha – Kolovraty, na základě usnesení Zastupitelstva MČ Praha – Kolovraty č. 31/2014 ze dne 29. 10. 2014.

Přílohy: č. 1 – situační plán

V Praze dne .....  
19. 10. 2018

**PRONAJÍMATEL:**

.....  
Městská část Praha – Kolovraty  
Mgr. et Mgr. Antonín Klecanda  
starosta

V Praze dne.....  
19. 10. 2018

**NÁJEMCE:**

.....  
Pavla Zemanová