

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ
uzavřená dle § 2302 a násl. obč. zákoníku, zák. č. 89/2012 Sb.

Městská část Praha – Klánovice

U Besedy 300/8, 190 14 Praha 9 – Klánovice

IČO: 002 40 281

zastoupená Ing. Karlem Louckým, starostou

dále jen „pronajímatel“,

a

Klánovické lahůdky s.r.o.

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložce 267423

se sídlem Počernická 509/85, 108 00 Praha 10,

IČ: 056 17 081, DIČ: CZ05617081,

zastoupená Stanislavem Sikorou, jednatelem

dále jen „nájemce“,

společně „smluvní strany“,

se níže uvedeného dne shodly na následující smlouvě:

Čl. 1 - Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou dále vymezené nebytové prostory v objektu **č. p. 173**, ul. Ke Znak, Praha – Klánovice o výměře 45 m² (prostory bývalé cukrárny) a o výměře 24 m² (prostory bývalé opravny obuvi) v 1. NP domu čp. 173.
2. Hlavní město Praha je výlučným vlastníkem a pronajímatel má ve svěřené správě budovu **čp. 173** na pozemku, parcele č. 855, v obci Praha, v katastrálním území a části obce Klánovice **na adrese Ke Znak 173/2, 190 14 Praha 9 – Klánovice**. Vlastnické právo je zapsáno na Katastrálním úřadu pro Hlavní město Prahu na listu vlastnictví č. 914.

Čl. 2 - Účel nájmu

Nájemce bude nebytové prostory užívat k účelům pro něž jsou určeny, tj. pro provozovnu pekárny, cukrárny, kavárny, bistra, či jiných prodejen potravin, nápojů a pokrmů. Způsob užívání odpovídá předmětu jeho činnosti v souladu s jeho podnikatelským oprávněním.

Čl. 3 - Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou **25 let, tj. do 31.12.2049.**
2. Před skončením sjednané doby nájmu jsou pronajímatel a nájemce oprávněni vypovědět tuto smlouvu pouze ze zákonných důvodů, přičemž za hrubé porušení povinností nájemce, která může být důvodem výpovědi ve smyslu ustanovení § 2308 písm. c) občanského zákoníku, se považuje zejména porušení povinností nájemce uvedených v čl. 6. této smlouvy, kdy nájemce nesjedná nápravu ani na dodatečnou výzvu pronajímatele.
3. Výpovědní doba je tříměsíční a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu.
4. Smluvní strany se dohodly, že vylučují použití ustanovení § 2315 občanského zákoníku a nájemce nemá v případě jakéhokoliv ukončení nájemní smlouvy právo na náhradu za převzetí zákaznické základny.

Čl. 4 - Nájemné

1. Nájemné činí měsíčně **24.000,- Kč** a je osvobozeno od DPH.
2. Nájemce se zavazuje platit nájem pronajímateli měsíčně vždy do 10. dne kalendářního měsíce bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. **9021-2000707339/0800** u České spořitelny a.s.
3. Nesplnění povinnosti nájemce platit nájem řádně a včas je vedle zákonného úroku z prodlení sankcionováno smluvní pokutou ve výši 0,2 % z ročního nájemného za každý započatý den prodlení.
4. Pronajímatel je oprávněn provést každoročně jednostranně změnu výše ročního nájemného v případě nárůstu *indexu spotřebitelských cen* za předcházející kalendářní rok dle sdělení Českého statistického úřadu. Nájemné platné pro předcházející kalendářní rok je pronajímatel oprávněn zvýšit do 100 % indexu nárůstu spotřebitelských cen. Nájemné bude zvyšováno vždy za celý kalendářní rok, tedy k 1. lednu příslušného kalendářního roku. Změnu ve výši nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemnou formou, nejpozději do 30. 9. příslušného kalendářního roku. V opačném případě zůstává výše nájemného za příslušný kalendářní rok nezměněna. V písemném oznámení o zvýšení nájemného sdělí současně pronajímatel nájemci výši doplatku k nájemnému za předcházející měsíce příslušného kalendářního roku, kdy nájemce platil nájemné platné pro předcházející kalendářní rok. Pronajímatel je oprávněn zvýšit poprvé nájemci nájemné v roce 2026 podle indexu spotřebitelských cen za rok 2025.
5. Doplatek nájemného odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným zvýšeným podle předchozího bodu této smlouvy za období od 1.1. běžného roku do doby určení nového „výměru nájemného“ uhradí nájemce bezhotovostním převodem ve prospěch účtu pronajímatele při nejbližším řádném termínu úhrady nájemného.

Čl. 5 - Úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním nebytových prostor, tj. za vodné, stočné, odvoz komunálního odpadu, dodávky plynu a elektřiny, a to základě smluv uzavřených přímo s dodavateli těchto energií a služeb, pokud to bude možné.
2. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci při sjednávání smluvních vztahů s dodavateli energií a služeb potřebnou součinnost.

Čl. 6 - Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu obvyklým způsobem, v souladu s účelem nájmu uvedeným v čl. 2 této smlouvy, udržovat jej v dobrém technickém a estetickém stavu tak, aby nedocházelo ke škodám materiálního charakteru. V případě vzniku takovéto škody vinou nájemce nebo osob ve vztahu k nájemci nebo návštěvníky nebytového prostoru nájemce za takovou škodu odpovídá a je povinen bez zbytečného odkladu uvést nebytový prostor do stavu před vznikem škody, případně škodu pronajímateli nahradit.
2. Nájemce je oprávněn dát nebytový prostor do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Povinností nájemce je předložit úplné znění podnájemní smlouvy pronajímateli a vyčkat vyslovení souhlasu s podnájemem pronajímatelem. Jakýkoliv dodatek k podnájemní smlouvě je nájemce oprávněn uzavřít pouze s předchozím souhlasem pronajímatele. Podnájemní smlouva nebo její dodatek, uzavřený bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele představují od počátku neplatné právní úkony.
3. Nájemce je povinen umožnit vstup do pronajatého nebytového prostoru pracovníkům pronajímatele nebo jím pověřeným osobám za účelem kontroly majetku a hospodaření s nebytovým prostorem. Nájemce se zavazuje zpřístupnit předmětný nebytový prostor

pronajímateli ihned v případě havárie nebo jiné obdobné mimořádné situace; nebude-li toto možné, nájemce poskytuje tímto pronajímateli souhlas ke vstupu do předmětného nebytového prostoru v jeho nepřítomnosti, a to za účelem odstranění havárie nebo řešení jiné obdobné mimořádné situace, jejíž řešení nesnese odkladu.

4. Nájemce se zavazuje neprovádět v nebytovém prostoru stavební úpravy, které vyžadují stavební povolení či ohlášení dle stavebního zákona nebo jiné podstatné změny nebytového prostoru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pokud nájemce toto ustanovení poruší, bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn požadovat odstranění těchto úprav a nájemce je povinen neprodleně na vlastní náklady tyto úpravy odstranit.
5. Nájemce je povinen provádět úklid chodníku před pronajatým prostorem a včas odstraňovat závady ve schůdnosti chodníku, jinak odpovídá za škodu tím vzniklou.
6. Nájemce je povinen zajistit na své náklady provádění předepsaných periodických revizí zařízení.
7. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady běžné opravy a údržbu. Zásahy prováděné nad rámec běžných oprav a údržby smí provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Žádost o tento souhlas se nájemce zavazuje doložit rozpočtem a ostatními informacemi potřebnými k posouzení účelnosti záměru nájemce.
8. Stavební popř. jiné technické úpravy, které provede nájemce v nebytovém prostoru na své náklady a s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb. o dani z příjmu (dále jen ZPD), v platném znění, bude po dobu trvání této nájemní smlouvy, v souladu s § 28 odst. 3 ZPD, odepisovat nájemce. Pronajímatel se v souladu s uvedeným ustanovením § 28 odst. 3 ZPD zavazuje nezvýšit po dobu trvání příslušné nájemní smlouvy vstupní cenu domu, ve kterém se nachází nebytový prostor, o hodnotu těchto úprav. Ustanovení tohoto 8. odstavce nenahrazuje předchozí písemný souhlas pronajímatele ke stavebním a jiným technickým úpravám. Předmětný souhlas uděluje pronajímatel vždy samostatně.
9. Technické zhodnocení provedené nájemcem v době trvání předcházející smlouvy, na kterou tato smlouva navazuje, bude nadále odepisovat nájemce.
10. Nájemce je povinen užívat nebytový prostor v souladu s právním řádem, pravidly slušnosti a dobrými mravy.
11. V případě havárie v nebytovém prostoru je nájemce povinen provést zásah, který zamezí vzniku dalších škod na majetku pronajímatele. Dále je povinen neprodleně informovat pronajímatele o škodách, závadách či ztrátách, k nimž došlo takovouto mimořádnou událostí.
12. Nájemce se zavazuje dodržovat při užívání nebytového prostoru veškeré příslušné bezpečnostní, požární, technické a hygienické obecně závazné právní předpisy a normy platné na území České republiky, jakož i všechny ostatní příslušné platné ČSN, které nemají charakter obecně závazného právního předpisu. dále se nájemce zavazuje dodržovat veškeré písemné bezpečnostní a protipožární předpisy a písemné pokyny, vydané pronajímatelem pro příslušnou nemovitost s nebytovým prostorem. Nájemce se zavazuje nést případnou odpovědnost za škody vzniklé v souvislosti s nesplněním této povinnosti a zavazuje se uhradit pronajímateli vzniklé škody a sankce, uložené pronajímateli v souvislosti s nesplněním výše uvedených smluvních, pronajímatelem jednostranně písemně uložených nebo z platných právních předpisů plynoucích povinností nájemcem. Tímto ustanovením nejsou dotčena obecná ustanovení o náhradě škody, dle platných právních předpisů a ostatní ustanovení této smlouvy.
13. Nájemce je povinen po skončení nájmu předat pronajímateli nebytové prostory vyklizené a ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení. Nesplnění této povinnosti je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 0,2% z ročního nájemného za každý započatý den prodlení.

Čl. 7 – Zvláštní ustanovení o rekonstrukci prostor, které jsou předmětem nájmu

1. Nájemce se zavazuje nejpozději do 3 let po zahájení nájmu kompletně provést na vlastní náklady rekonstrukci prostor, dle projektové dokumentace vypracované společností ARTENDR, s.r.o. na akci „Oprava části objektu, Ke Znak 173/2“, která tvoří Přílohu č. 1, a dle položkového rozpočtu, který tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy. Nájemce se zavazuje obstarat na tuto akci všechna potřebná veřejnoprávní povolení a souhlasy zejména pak příslušného stavebního úřadu. Pronajímatel má povinnost poskytnout nájemci k provedení rekonstrukce potřebnou součinnost. Neprovedení rekonstrukce v tomto rozsahu z důvodů na straně nájemce může být považováno za hrubé porušení povinnosti nájemce, která může být důvodem výpovědi ve smyslu ustanovení § 2308 písm. c) občanského zákoníku.
2. Rekonstrukce bude považována za ukončenou kolaudací prostor, které tvoří předmět nájmu nebo jiným povolením k jejich užívání.
3. Rekonstrukci nad rámec rozsahu dle podkladů uvedených výše si musí nájemce nechat písemně předem odsouhlasit pronajímatelem, jinak může být tato rekonstrukce považována za hrubé porušení povinnosti nájemce, která může být důvodem výpovědi ve smyslu ustanovení § 2308 písm. c) občanského zákoníku.
4. Po dobu rekonstrukce nájemce bude moci užívat předmět nájmu pouze omezeným způsobem, v důsledku toho má povinnost platit měsíční **nájemné ve výši 1,- Kč**. Po ukončení rekonstrukce se po dobu 5 let uplatní zvláštní výše **nájemného ve výši 5 000,- Kč** (výše nájemného sjednaná v čl. 4 této smlouvy se po tuto dobu neuplatní), přičemž splatnost a další podrobnosti se řídí čl. 4 této smlouvy. Tato doba 5 let běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co došlo ke kolaudaci prostor, které tvoří předmět nájmu (nebo k jinému povolení k jejich užívání). Po uplynutí této doby se pro výši nájmu uplatní v plném rozsahu čl. 4 a činí tak měsíčně 24 000,- Kč.
5. Pokud dojde ukončení smlouvy uplynutím doby nájmu nebo k předčasnému ukončení Smlouvy nikoliv z důvodů na straně pronajímatele, veškeré investice přejdou bez dalšího do vlastnictví pronajímatele za předem dohodnutou cenu 1,- Kč. Pokud dojde k předčasnému ukončení nájemní smlouvy z důvodů na straně pronajímatele, má nájemce nárok na úhradu poměrné části investic do předmětu nájmu, podle poměru skutečné a smlouvou sjednané doby nájmu po provedení investice.

Čl. 8 - Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem oběma stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění podle zvláštního zákona.
3. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku, vzestupně číslovaného, podepsaného oběma smluvními stranami.
4. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel a nájemce obdrží po dvou.
5. Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením zastupitelstva Městské části Praha-Klánovice č. 14/98/2025 ze dne 20. 3. 2025.

V Praze dne 02.04.2025 _____

Pronajímatel :

Nájemce :

Ing. Karel Loucký, v. r.

Stanislav Sikora, v.r.

Městská část Praha – Klánovice

Ing. Karel Loucký, starosta

Klánovické lahůdky s.r.o.

Stanislavem Sikora, jednatel