

# Nájemní smlouva

## o pronájmu nebytových prostor na adrese **xxxx**

---

### Městská část Praha-Klánovice

se sídlem U Besedy 300/8, 190 14 Praha-Klánovice

IČO: 002 40 281, DIČ: CZ00240281

zastoupená Mgr. Zorkou Starčevičovou, starostkou Městské části Praha-Klánovice

dále jen „pronajímatel“, na straně jedné,

a

**xxxx**, nar. **xxxx**

se sídlem **xxxx**

IČ: **xxxx**, ne/zapsaný v obchodním rejstříku **xxxx**, ne/plátce DPH

dále jen „nájemce“, na straně druhé,

níže uvedeného dne uzavírají podle ustanovení § 2302 na násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. v aktuálním znění následující:

### Čl. 1 – Předmět nájmu

1. Předmět nájmu tvoří dále vymezené nebytové prostory o výměře **xxxx** m<sup>2</sup> nacházející se v přízemí budovy **xxxx**, která je součástí pozemku parc. č. **xxxx**, katastrálním území Klánovice, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha na listu vlastnictví č. **xxxx**, na adrese **xxxx**, ve výlučném vlastnictví hlavního města Prahy, ve svěřené správě pronajímatele (Předmět nájmu).

2. Přesné vymezení předmětu nájmu je uvedeno v plánu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako **Příloha č. 3**.

### Čl. 2 – Účel nájmu

1. Účelem pronájmu je podnikatelská činnost spočívající v provozování živnosti **xxxx**.

2. Nájemce po předchozím souhlasu pronajímatele může v pronajatých nebytových prostorách provozovat další činnost při zachování hlavního účelu nájmu.

### Čl. 3 – Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Nájemce tímto prohlašuje, že je seznámen se skutečným stavem předmětu nájmu a takto jej ve smyslu plnění podle této smlouvy přejímá.

2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami před počátkem nájmu sepsán a podepsán **předávací protokol**, který bude zachycovat věrně a úplně stav předmětu nájmu k okamžiku vzniku nájemního vztahu. Předávací protokol bude zejména obsahovat označení smluvních stran, osob jednajících jejich jménem, datum a místo jeho sepsání.

#### **Čl. 4 – Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele**

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
3. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení předmětu nájmu, jeho součástí, příslušenství a věcí nacházejících se v předmětu nájmu.
4. Nájemce je povinen zachovávat požadavky požárních, ekologických, hygienických, bezpečnostních a jiných obecně závazných předpisů.
5. Nájemce je povinen uzavřít pojištění za odpovědnost za škodu způsobenou na majetku pronajímatele.
6. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a zajistit na své náklady jeho drobné opravy, úklid a údržbu a hradit drobné opravy do celkové hodnoty 10 000 Kč ročně.
7. Nájemce je povinen potřebu oprav, k jejichž provedení se nezavázal dle předchozího odstavce, neprodleně oznámit pronajímateli, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
8. Úpravy předmětu nájmu, je nájemce oprávněn činit pouze s předchozím výslovným souhlasem pronajímatele, který souhlas není povinen udělit.
9. 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 ZDP, odepisovat nájemce. Nájemce nemá nárok na jakoukoliv kompenzaci za investice do předmětu nájmu, pokud se strany výslovně nedohodnou jinak.
10. Předmět nájmu je povinen ke dni ukončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli v tom stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nebude-li předmět nájmu odpovídat stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, je pronajímatel oprávněn uvést jej v původní stav na náklady nájemce.
11. Nájemce přebírá odpovědnost za udržování čistoty a schůdnosti chodníků před pronajatými prostory.
12. Nájemce je povinen zajistit na své náklady provádění předepsaných periodických revizí elektro a plynového zařízení. Po ukončení nájmu je povinen předat veškeré zařízení k rukám pronajímatele ve způsobilém stavu s příslušnou dokumentací a revizními zprávami.
13. Nájemce je povinen umožnit vstup do pronajatých prostor 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.
14. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání.
15. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
16. Pronajímatel je dále povinen bez zbytečného odkladu provést opravy dle čl. 4. odst. 7 smlouvy.

#### **Čl. 6 – Podnájem**

Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájem pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn k umístění vlastního technického zařízení nebo obdobnému zařízení třetí strany (bankomat, server, infrastruktura IZS apod.) do předmětu nájmu a nájemce je povinen toto zařízení a jeho provozní režim strpět.

## **Čl. 7 – Nájemné**

1. Nájemné činí **xxxx Kč** měsíčně.
2. Nájemné je hrazeno převodem na bankovní účet pronajímatele č. **9021-2000707339/0800**.
3. Nájemné bude hrazeno vždy do 10. dne měsíce za který je hrazeno. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním nebytových prostor tj. za vodné, stočné, odvoz komunálního odpadu, dodávky plynu a elektřiny.
4. Pokud bude rozhodnutím veřejné moci nájemci zakázáno zcela provozovat v předmětu nájmu živnost, nemusí po tuto dobu nájemce hradit nájemné.
5. Nájemné bude hrazeno od termínu prokazatelného předání předmětu nájmu v provozuschopném stavu nájemci.
6. Pronajímatel si vyhrazuje právo každoročně zvyšovat nájemné v souladu s mírou inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem.

## **Čl. 8 – Trvání smlouvy**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou počínaje **xxxx**.
2. Každá smluvní strana je oprávněna nájem vypovědět bez udání důvodu písemnou výpovědí doručenou druhé straně s výpovědní dobou šest měsíců, která začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci v němž byla výpověď doručena druhé straně. Výpověď je též možná s kratší výpovědní lhůtou v případě dohody obou smluvních stran.
3. Pronajímatel je oprávněn odstoupit písemně od této smlouvy, pokud je nájemce v prodlení s úhradou nájemného delším než 30 dnů, nebo pokud závažně či opakovaně porušuje svoje povinnosti specifikované v čl. IV. této smlouvy a zejména pokud nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou. Tím nejsou dotčeny ostatní zákonné důvody k odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.
4. Nájemce je oprávněn od smlouvy odstoupit stane-li se předmět nájmu dlouhodobě nezpůsobilým k užívání v souladu s touto smlouvou.
5. Při skončení nájmu nájemce nemá nárok na jakoukoliv kompenzaci za investice do předmětu nájmu, pokud se strany výslovně nedohodnou jinak.
6. Strany vylučují použití ustanovení § 2315 občanského zákoníku a nájemce při skončení nájmu nemá jakýkoliv nárok na náhradu za převzetí zákaznické základny.

## **Čl. 9 – Ustanovení přechodná a závěrečná**

1. Pronajímatel konstatuje, že záměr byl zveřejněn v souladu se zákonnými požadavky.
2. Pronajímatel konstatuje, že výběr nájemce byl schválen RMČ Praha-Klánovice na jednání ze dne **xxxx**, číslo usnesení **xxxx**.
3. Nájemce se zavazuje pronajímateli neprodleně uhradit veškerou škodu, která mu vznikla v souvislosti s činností nájemce dle této smlouvy. Obě strany se zároveň zavazují uhradit veškerou škodu, která vznikla straně jedné v souvislosti s nepravdivým prohlášením strany druhé, které bylo učiněno v této smlouvě.
4. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu po skončení doby nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
5. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
6. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
7. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma stranami.

8. Strany prohlašují, že žádné ustanovení této smlouvy nepovažují za obchodní tajemství a udělují souhlas k jejich zveřejnění bez jakýchkoliv podmínek.

9. Strany této smlouvy prohlašují, že se s touto nájemní smlouvou seznámily, že si nejsou vědomy nápadně nevýhodných podmínek, tísňe či omylu, že jsou osobami k jejímu uzavření způsobilé, přičemž na důkaz připojují své vlastnoruční podpisy.

10. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží jeden a nájemce jeden.

Příloha: plánec vymežující předmět nájmu, předávací protokol

V Praze-Klánovicích dne xxxx

Pronajímatel:

Nájemce:

---

Městská část Praha-Klánovice  
Mgr. Zorka Starčevičová, starostka

---

xxxx

**Příloha č. 1**  
**Vybavení nebytového prostoru – seznam**

**Místnost č. 1**

1. XXXX
2. XXXX
3. XXXX
4. XXXX
5. XXXX
6. XXXX
7. XXXX
8. XXXX

**PŘÍLOHA Č. 2**  
**PŘEDÁVACÍ PROTOKOL**

Dne **xxxx** převzal(a) nájemce – pan(i) **xxxx** od pronajímatele **xxxx** nebytový prostor na adrese: **xxxx**

– **klíče od nebytového prostoru v počtu:** **xxxx** ks od nebytového prostoru, **xxxx** ks od vchodových dveří, **xxxx** ks od schránky, **xxxx** ks od **xxxx**

– **s těmito stavy měřičů:**

elektroměr č. **xxxx** - T1 **xxxx** (kWh)

elektroměr č. **xxxx** - T2 **xxxx** (kWh)

plynoměr č. **xxxx** (m<sup>3</sup>)

vodoměr č. **xxxx** SV (m<sup>3</sup>)

vodoměr č. **xxxx** TV (m<sup>3</sup>)

– **poměrné čítače tepla:**

č. **xxxx** hodnota: **xxxx**

– **vybavení nebytového prostoru:** Smluvní strany konstatují, že stav nebytového prostoru a jeho příslušenství se neliší od popisu uvedeného ve smlouvě a jejích přílohách, a považují za nutné poznamenat:

**xxxx**

Předmět nájmu je přenecháván nájemcům do užívání ve stavu způsobilém k řádnému užívání, bez zjevných či užívání bránících závad či poškození.

V Praze-Klánovicích dne **xxxx**

Pronajímatel:

Nájemce:

**PŘÍLOHA Č. 3**  
**PLÁNEK PROSTORU**