

Níže uvedené smluvní strany:

Název: Městská část Praha 21  
Sídlo: Staroklánovická 260, Praha 9 – Újezd nad Lesy, PSČ 190 16  
Identifikační číslo: 00240923  
Zastoupená: Milanem Samcem, starostou  
Datová schránka: bz3bbxj

na straně jedné (dále jen „Pronajímatel“)

a

Název: Věra Vokounová  
Sídlo: Praha  
Identifikační číslo: 61469742  
Datová schránka: ---

na straně druhé (dále jen „Nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,  
v platném znění, tuto

## SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR č. SML/0342/2021/VHC

### I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1) Pronajímatel tímto prohlašuje, že:

- a) na základě ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající,
- b) Pronajímateli je v souladu s § 19 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s § 17 vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. města Prahy, kterou se vydává Statut hl. města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, svěřena správa domu č. p. 1630, k. ú. Újezd nad Lesy, ulice Živonínská, Praha 9 (dále jen „dům“),
- c) v domě se ve 2. nadzemním podlaží nachází prostor se samostatným schodištěm a vchodem o výměře 31,98 m<sup>2</sup>, včetně sociálního zázemí, čekáren a přístupu z 1. nadzemního podlaží, který je na základě rozhodnutí stavebního úřadu č. j.: Výst/Újvd-1630/1684/94/Ko ze dne 16. 3. 1995 určen k užívání jako ordinace lékaře (dále jen „Nebytový prostor“). Nebytový prostor je vyznačen v půdorysném plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy,
- d) je oprávněn přenechat touto smlouvou Nebytový prostor do užívání Nájemci na základě usnesení Rady městské části Praha 21 č. RMČ82/1218/21 ze dne 19. 10. 2021,
- e) je oprávněn uzavřít tuto smlouvu a v uzavření této smlouvy mu nebrání žádný závazek vůči jiné osobě či právo nebo nárok státu, finančního úřadu nebo jiné instituce.

2) Nájemce tímto prohlašuje, že je způsobilý uzavřít tuto smlouvu a je oprávněný provozovat v předmětu nájmu činnost dle účelu sjednaného v této smlouvě.

### II. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

- 1) Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci do užívání Nebytový prostor za účelem poskytování kosmetických služeb (kosmetika, pedikúra) a s tím souvisejících obchodních služeb, a poskytovat nebo zajišťovat Nájemci plnění spojená s nájmem v rozsahu a způsobem uvedeným v příloze č. 2 této smlouvy (dále jen „služby“).
- 2) Nájemce nemá právo provozovat v Nebytovém prostoru jinou činnost nebo měnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu.
- 3) Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za užívání Nebytového prostoru nájemné, a to ve výši a způsobem uvedeným v článku III. této smlouvy.
- 4) Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám, neboť jej v současné době užívá na základě jiného právního titulu. Z tohoto důvodu nebude na začátku nájemního vztahu předmět nájmu protokolárně předán.

### **III. PLATEBNÍ PODMÍNKY**

#### **A) Nájemné**

- 1) Nájemné za užívání Nebytového prostoru činí 38 376,- Kč (slovy: třicet osm tisíc tři sta sedmdesát šest korun českých) bez DPH za každý kalendářní rok (dále jen „nájemné“). Nájemné bude hrazeno v měsíčních platbách ve výši 3 198,- Kč (slovy: tři tisíce jedno sto devadesát osm korun českých).
- 2) Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvyšovat nájemné o prokázanou míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu cen tržních služeb – kód 682 („Pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí“) dle klasifikace produkce Českého statistického úřadu za předcházející rok. Nebude-li tento index vyhlášen, může Pronajímatel použít jiný obdobný index Českého statistického úřadu, který bude vyjadřovat změnu cenové hladiny v oblasti nájmu vlastních nebo pronajatých nemovitostí.
- 3) Pronajímatel je povinen doručit Nájemci písemné oznámení o zvýšení nájemného spolu s novým výměrem nájemného a výši měsíčních záloh vždy nejpozději do 30. června příslušného kalendářního roku, v němž má ke zvýšení nájemného dojít, v opačném případě se má za to, že Pronajímatel svého práva na zvýšení nájemného nevyužil. Pronajímatel je oprávněn takto zvýšit nájemné poprvé v kalendářním roce následujícím po kalendářním roce, ve kterém nabyla účinnosti tato smlouva. Nájemné se zvyšuje vždy k 1. lednu roku, v němž se nájemné zvyšuje.
- 4) Nájemce je povinen doplatit rozdíl mezi výši nájemného po jeho valorizaci a zálohami nájemného, které v daném kalendářním roce hradil předtím, než mu Pronajímatel oznámil skutečnou výši nájemného po započítání takové valorizace, a to do 30 dnů od doručení oznámení dle čl. III, část A, odst. 3) této smlouvy.

#### **B) Služby**

- 1) Nájemce se zavazuje hradit zálohy na úhradu ceny služeb, přičemž jejich výčet, způsob výpočtu ceny a výši záloh za ně stanoví příloha č. 2 této smlouvy.
- 2) V odůvodněných případech je Pronajímatel oprávněn jednostranným písemným oznámením doručeným Nájemci upravit výši záloh, zejména v případě, že dojde ke zvýšení cen služeb, jejich kvality anebo ke zvýšené či snížené spotřebě ze strany Nájemce.
- 3) Pronajímatel je povinen na písemnou žádost Nájemce doložit cenu jednotlivých služeb, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování.
- 4) Jednou ročně doručí Pronajímatel Nájemci písemné vyúčtování uhrazených záloh podle skutečné spotřeby příslušných služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od skončení účtovacího období. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží Nájemce Pronajímateli

neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námítky. Případný nedoplatek je Nájemce povinen uhradit nejpozději do 60 dnů od doručení vyúčtování. Případný přeplatek bude Pronajímatelem započten proti případné pohledávce Pronajímatele po lhůtě splatnosti za Nájemcem vyplývající z této smlouvy nebo vrácen na účet Nájemce, z něhož poukazuje platby nájemného, pokud Nájemce včas písemně nestanoví jiný způsob vyrovnání, a to do 60 dnů od doručení vyúčtování.

- 5) Nedoplatek nebo přeplatek za poslední rok trvání nájmu Nebytového prostoru je příslušná smluvní strana povinna uhradit druhé smluvní straně na základě závěrečného vyúčtování uhrazených záloh podle skutečné spotřeby služeb, které bude Nájemci Pronajímatelem doručeno podle zásad tohoto článku na adresu, kterou Nájemce uvede v předávacím protokole zachycujícím stav vrácení Nebytového prostoru Pronajímateli.

### **C) Splatnost a způsob plnění**

- 1) Nájemné a zálohy na úhradu nákladů na služby hradí Nájemce počínaje dnem 1. 1. 2022.
- 2) Nájemné a zálohy na úhradu nákladů na služby se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli nejpozději do 15. dne prvního kalendářního měsíce daného čtvrtletí, za který se nájemné a zálohy na úhradu nákladů na služby platí. Za den zaplacení se považuje den, kdy budou odpovídající peněžní prostředky připsány na bankovní účet číslo [REDACTED].
- 3) V případě prodlení Nájemce s jakýmkoli peněžitým plněním, ke kterému je Nájemce zavázán na základě této smlouvy, je Nájemce vedle úhrady dlužné částky povinen zaplatit Pronajímateli úroky z prodlení v souladu s nařízením vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění, případně v souladu s právním předpisem toto nařízení nahrazujícím. Pokud výše úroků z prodlení není určena obecně závazným předpisem, dohodly si smluvní strany úrok odpovídající ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení zvýšené o 8 procentních bodů.
- 4) Nájemce a Pronajímatel se dohodli, že peněžní prostředky zasláné Nájemcem na bankovní účet uvedený v odst. 2 této části smlouvy budou přednostně použity na umoření těch pohledávek, které mají nejstarší datum splatnosti, a to při zachování zásady, že úhrada jistiny má vždy přednost před úhradou příslušenství pohledávky.

### **D) Jistota**

- 1) Pronajímatel tímto potvrzuje, že Nájemce složil dne 19. 8. 2019 na jeho účet číslo č. [REDACTED] peněžní prostředky ve výši odpovídající dvojnásobku měsíční platby nájemného, tj. 6 396,- Kč (dále jen „jistota“).
- 2) Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel si jistotu po dobu účinnosti této smlouvy ponechá jako zajištění úhrady pohledávek, které mu mohou vzniknout za Nájemcem na základě této smlouvy, a to výhradně na:
  - a) úhradu dlužného nájemného;
  - b) úhradu dlužných záloh na služby;
  - c) úhradu peněžitých sankcí podle této smlouvy (včetně smluvních pokut)
  - d) náhradu nákladů na poskytování služeb,
  - e) náhradu znehodnocení předmětu nájmu způsobenou změnami bez souhlasu Pronajímatele,
  - f) náhradu škody, za kterou Nájemce podle této smlouvy odpovídá.
- 3) V případě, že bude Nájemce v prodlení se zaplacením pohledávky zajištěné touto jistotou o více než 15 dnů po dni splatnosti, je Pronajímatel oprávněn uspokojit tuto svou splatnou pohledávku z této jistoty. O této skutečnosti vystaví Pronajímatel Nájemci písemné potvrzení.

- 4) Nájemce je povinen doplnit jistotu na původní výši, a to do 10 dnů ode dne doručení písemného potvrzení dle odst. 3) této části smlouvy.
- 5) Při skončení nájmu Pronajímatel vrátí jistotu Nájemci do 30 dnů ode dne, kdy Nájemce po skončení nájmu Nebytový prostor vyklidí a v řádném stavu protokolárně předá Pronajímateli. Započte si přitom, co mu Nájemce z nájmu dluží.
- 6) Nájemce souhlasí, aby případné úroky z jistoty, které poplynou Pronajímateli, sloužily jako paušální úhrada nákladů Pronajímatele s její evidencí a držbou. Pronajímatel se zavazuje, že s jistotou nebude nakládat jinak, než je uvedeno v této smlouvě.

#### **IV. PRÁVA A POVINNOSTI**

##### **A) Užívání Nebytového prostoru**

- 1) Nájemce je povinen udržovat Nebytový prostor v technickém stavu, který minimálně odpovídá stavu, v jakém tento Nebytový prostor převzal. V případě potřeb oprav Nebytového prostoru, jeho příslušenství nebo jeho vybavení, je Nájemce povinen svým nákladem provádět takové opravy, které určuje příloha č. 3 této smlouvy. V případě, že bude třeba oprav, které obstarává Pronajímatel, musí jej Nájemce o potřebě těchto oprav neprodleně písemně informovat a umožnit mu takové opravy provést. V opačném případě, je Nájemce odpovědný za škody způsobené tím, že taková oprava nemohla být provedena.
- 2) Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn přenechat Nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě.
- 3) V období posledních 3 měsíců trvání nájemního vztahu, příp. běží-li výpovědní doba, je Nájemce povinen umožnit prohlídku Nebytového prostoru případným zájemcům o nový nájemní vztah, a to vždy za účasti Pronajímatele nebo jeho zástupce. Pronajímatel a tyto zájemci však těmito prohlídkami nesmí omezit nebo nikterak ohrozit činnost Nájemce v Nebytovém prostoru, a musí zachovávat pokyny Nájemce týkající se příslušných bezpečnostních a hygienických předpisů vztahujících se na činnost Nájemce v nebytovém prostoru.
- 4) Nájemce odpovídá za škody vzniklé na Nebytovém prostoru v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v Nebytovém prostoru v souvislosti s provozováním činnosti Nájemce nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobená na Nebytovém prostoru Nájemcem, jeho zaměstnanci či třetími osobami přítomnými v Nebytovém prostoru se Nájemce zavazuje odstranit na své náklady. Smluvní strany se dále výslovně dohodly, že Pronajímatel nenese jakoukoliv odpovědnost za poškození, zcizení nebo zničení věcí uložených v Nebytovém prostoru, včetně škod vzniklých v/na předmětu nájmu v souvislosti s případným vloupáním do Nebytového prostoru či pokusem o něj a vandalismem.
- 5) Do 30 dní od podpisu této smlouvy se Nájemce zavazuje uzavřít na své náklady a svým jménem přiměřené pojištění pokrývající případnou Nájemcovu odpovědnost za poškození či zničení Nebytového prostoru. Mohl-li by výkon práv dle této smlouvy ohrozit majetek Pronajímatele nebo třetích osob, je Nájemce povinen v téže lhůtě uzavřít pojištění odpovědnosti za škody způsobené svou provozní činností, popř. obdobné pojištění odpovědnosti. Pronajímatel za škody na vnitřním zařízení a součástech Nebytového prostoru, jakož i na vybavení Nájemce v Nebytovém prostoru, neodpovídá.
- 6) Nájemce je povinen neznečišťovat dům a jeho okolí a neskladovat v domě a jeho okolí, mimo obvyklá místa k tomu určená (např. kontejnery na odpad v domě), žádné předměty.
- 7) Nájemce nesmí svou činností v Nebytovém prostoru jakkoliv omezovat ostatní uživatele domu, ani rušit jejich noční klid či rušit noční klid v okolí Nebytového prostoru (dobou nočního klidu se rozumí doba od 22:00 hodin do 6:00 hodin).

- 8) Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní, hygienické, protipožární předpisy a technické normy, které se vztahují na užívání Nebytového prostoru. Tato povinnost se přiměřeně vztahuje i na zaměstnance Nájemce a třetí osoby, kterým Nájemce umožní přístup do Nebytového prostoru.
- 9) Nájemce je povinen sdělit Pronajímateli písemně veškeré podstatné změny týkající se jeho osobních údajů, zejména změnu adresy jeho sídla, resp. místa podnikání, a popř. osoby, která je oprávněna za Nájemce jednat, a to nejpozději do 7 kalendářních dnů poté, kdy tato změna nastane.
- 10) Nájemce je oprávněn umístit své sídlo na adresu domu, v němž se Nebytový prostor nachází, pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Tento souhlas lze udělit pouze Nájemci, a to na dobu trvání nájemního vztahu založeného touto nájemní smlouvou. Nájemce je povinen změnit adresu sídla je-li tato adresou domu, a to jejím výmazem z obchodního, resp. živnostenského rejstříku do 30 dnů ode dne skončení nájmu Nebytového prostoru podle této smlouvy. V případě porušení této povinnosti ze strany Nájemce je Pronajímatel vedle požadavku na zjednání nápravy oprávněn uplatnit na Nájemci rovněž smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý, byť i započatý týden prodlení se splněním této povinnosti. Za den splnění této povinnosti se považuje den, ke kterému byl proveden výmaz adresy domu jako sídla z obchodního, resp. živnostenského rejstříku. Tímto ujednáním není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody ve výši přesahující smluvní pokutu.
- 11) Nájemce je povinen při provozování své činnosti v Nebytovém prostoru dodržovat mimo jiné veškeré povinnosti stanovené původcům odpadů platnou právní úpravou v oblasti ochrany životního prostředí a nakládání s odpady.

#### **B) Změna Nebytového prostoru**

- 1) Tímto článkem smluvní strany zcela nahrazují ust. § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zároveň jeho aplikaci zcela vylučují, a to i pro případ, že by některé ustanovení tohoto článku bylo neplatné.
- 2) Pro účely této smlouvy se za změnu předmětu nájmu považuje jakýkoliv zásah Nájemce do předmětu nájmu, jeho součástí, příslušenství, případně společných částí domu, který sám o sobě nebo ve spojení s dalšími faktory mění hodnotu pronajaté věci nebo mění takové vlastnosti pronajaté věci, které mohou být významné pro výkon práv a povinností Pronajímatele. Změnou však pro účely tohoto článku nejsou opravy, které Nájemce provádí v souladu s čl. IV. částí A, odst. 1) této smlouvy na vlastní náklad bez nároku na vyrovnání zhodnocení předmětu nájmu (dále jen „náhrada zhodnocení“), pokud by její oprava vyvolala.
- 3) Nájemce může provádět jen takové změny předmětu nájmu, které Pronajímatel předem písemně odsouhlasí a způsobem, který mu Pronajímatel v souhlasu určí. Pokud Nájemce provede změny, které se od písemného souhlasu odchyľují, platí pro účely této smlouvy, že změny nebyly odsouhlaseny ani z části.
- 4) V případě, že Nájemce provede změny Nebytového prostoru bez předchozího písemného souhlasu, může po něm Pronajímatel požadovat uvedení pronajaté věci do původního stavu. Nebude-li uvedení pronajaté věci do původního stavu možné nebo nebude-li Pronajímatelem vyžadováno a hodnota předmětu nájmu se podle znaleckého posudku v důsledku změny snížila, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku znehodnocení pronajaté věci. Je-li předmět nájmu naopak nedovolenými změnami zhodnocen, nemá Nájemce právo na žádnou náhradu nákladů ani náhradu zhodnocení.
- 5) Není-li ujednáno jinak, provádí Nájemce změny předmětu nájmu vždy vlastním nákladem. Pronajímatel může Nájemci udělit souhlas s odepisováním technického zhodnocení.

- 6) V případě písemného souhlasu se změnami Nebytového prostoru má Nájemce právo na úhradu zhodnocení jen v případě, že v souvislosti s tímto zhodnocením, došlo zároveň k přiměřenému zvýšení nájemného nebo pokud nájemné nebylo předem stanoveno s ohledem na budoucí změny. Samotné zhodnocení zjišťuje určený znalec ke dni, kdy Nájemce předmět nájmu vyklidil a vyklizený jej předal zpět Pronajímateli, tj. se zohledněním následně degradace provedených změn do dne předání předmětu nájmu. Od zjištěné ceny se odečtou všechny slevy na nájemném, které Pronajímatel v souvislosti s prováděním změn Nájemci poskytl. V případě, že Nájemce odepisuje technické zhodnocení daňově účinnými odpisy, odečte se od případného zhodnocení i celková hodnota těchto odpisů.
- 7) Výši náhrady zhodnocení prokazuje Nájemce znaleckým posudkem, přičemž pro Pronajímatele je závazný jen posudek soudního znalce, na kterém se Nájemce a Pronajímatel dohodli. Splatnost náhrady zhodnocení dle následujícího odstavce se počítá teprve ode dne doručení posudku soudního znalce splňujícího podmínku dle věty první tohoto odstavce.
- 8) Náhrada zhodnocení je splatná do 60 dnů od doručení příslušného znaleckého posudku Pronajímateli. Odepisuje-li Nájemce technické zhodnocení, nenastane splatnost dříve než okamžikem, kdy Nájemce předá Pronajímateli podklady nutné pro úpravu hodnoty hmotného majetku v jeho majetkové evidenci a umožní mu případné pokračování v odpisech.
- 9) V případě, že nájemní vztah skončí bez zavinění Nájemce dříve, než bylo ujednáno touto nájemní smlouvou, nebo dříve, než činila předpokládaná doba návratnosti investice uvedená v souhlasu Pronajímatele, s provedením změny předmětu nájmu, má Nájemce právo na úhradu účelně vynaložených nákladů ve výši, kterou dosud nestačil odepsat, nebo právo na náhradu zhodnocení podle odst. 6) tohoto článku, pokud je jeho hodnota vyšší.
- 10) V případě, že nájemní vztah skončí bez zavinění Pronajímatele, včetně případů, kdy nájemní vztah ukončí Nájemce bez udání důvodu, nemá Nájemce právo na náhradu zhodnocení. Toto ustanovení se použije i v případě, že nájemní smlouvu za Nájemce skončí stejným způsobem insolvenční správce.
- 11) Pronajímatel má právo plnit náhradu na zhodnocení, či náhradu účelně vynaložených nákladů, ve splátkách v případě, že pohledávka Nájemce přesahuje více než 1 milion korun českých. V takovém případě se příslušná pohledávka rozloží do splátek až na dobu 5 let podle volby Pronajímatele.

### **C) Kontrola a sankce**

- 1) Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu nájmu, a to po předchozím oznámení Nájemci a za jeho přítomnosti. Nájemce je povinen Pronajímateli kontrolu umožnit.
- 2) Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci za každé jednotlivé porušení některé z povinností uvedených v tomto článku této smlouvy smluvní pokutu 5 000,-Kč (slovy: pět tisíc korun českých).

## **V. DOBA NÁJMU A JEHO UKONČENÍ**

### **A) Doba nájmu**

- 1) Doba předmětu nájmu se sjednává na dobu určitou do 31. 12. 2025.
- 2) Tato smlouva může být předčasně ukončena pouze:
  - a) písemnou dohodou mezi Pronajímatelem a Nájemcem, a to ke dni v dohodě stanoveném,
  - b) písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran,
  - c) odstoupením jedné ze smluvních stran.

## B) Výpověď

- 1) Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět jestliže:
  - a) Nájemce užívá Nebytový prostor v rozporu se smlouvou a tento rozpor neodstraní ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k odstranění,
  - b) Nájemce je o více než 1 měsíc v prodlení se zaplacením nájemného, zálohy na služby či nedoplatku z vyúčtování záloh nebo smluvní pokuty udělené na základě této smlouvy a dlužnou částku Pronajímateli neuhradí ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k zaplacení,
  - c) Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Nebytový prostor přes písemné upozornění Pronajímatele hrubě porušují klid v domě nebo svou povinnost neznečišťovat dům a jeho okolí a tohoto svého jednání se nezdrží ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele nebo nezjednájí přiměřenou nápravu,
  - d) Bylo pravomocně rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež dlouhodobě brání užívání Nebytového prostoru,
  - e) Nájemce přenechá Nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a toto své porušení smlouvy neodstraní ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k odstranění,
  - f) Nájemce ztratí oprávnění k provozování činnosti, za jejichž účelem byl Nebytový prostor pronajat a tento nedostatek neodstraní ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k odstranění,
  - g) Nájemce změnil v provozovně, umístěné v Nebytovém prostoru předmět podnikání bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, nebo Nebytový prostor užívá v rozporu se sjednaným účelem nájmu,
  - h) Mají-li být z rozhodnutí Pronajímatele v domě nebo v/na předmětu nájmu prováděny opravy, úpravy, rekonstrukce či přestavba, při jejichž realizaci nebude možné předmět nájmu zcela nebo z části užívat po dobu delší než 2 měsíce. Pro odstranění pochybností smluvní strany shodně konstatují, že Pronajímatel není povinen postupovat dle § 2209 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a toto ujednání zákona smluvní strany výslovně vylučují.
- 2) Nájemce může tuto smlouvu vypovědět jestliže:
  - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Nebytový prostor pronajal,
  - b) Nebytový prostor se stane bez zavinění Nájemce objektivně nezpůsobilý ke smlouvenému užívání,
  - c) Pronajímatel i přes písemné upozornění Nájemce hrubě porušuje své povinnosti dohodnuté v této smlouvě.
- 3) Ve výpovědi musí být uveden její důvod.
- 4) V případě výpovědi některé smluvní strany z důvodů uvedených v odst. 1 a 2 této části smlouvy skončí nájem předmětu nájmu uplynutím výpovědní doby, přičemž výpovědní doba činí pro obě smluvní strany 3 měsíce a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. Pouze v případě, že je nájemní smlouva vypovídána z důvodu uvedeného v čl. V., část B) odst. 1) písm. a) a písm. b) a v čl. V., část B) odst. 2) písm. b) této smlouvy, je výpovědní doba 1 měsíc a v případě, že je nájemní smlouva vypovídána z důvodu uvedeného v čl. V., část B) odst. 1) písm. h) této smlouvy je výpovědní doba 12 měsíců.
- 5) Dále se smluvní strany dohodly, že jak Nájemce, tak i Pronajímatel jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodů. Nájemce může tuto smlouvu vypovědět bez udání

důvodu s 6 měsíční výpovědní dobou a Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodu s 12 měsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

### **C) Odstoupení**

- 1) Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, a to s účinností odstoupení dnem doručení oznámení o odstoupení Nájemci a účinky ex nunc pokud:
  - a) Nájemce provede v Nebytovém prostoru stavební změny v rozporu s čl. IV. písm. B) této smlouvy.

### **D) Vyklizení a předání předmětu nájmu**

- 1) Nejpozději ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen předmět nájmu vyklizený předat Pronajímateli, a to v řádném stavu s přihlédnutím pouze k běžnému opotřebení. O předání předmětu nájmu bude sepsán protokol podepsaný smluvními stranami.
- 2) V případě prodlení Nájemce s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,-Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý, byť i započatý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu Pronajímateli. Tímto ujednáním není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody nebo vydání bezdůvodného obohacení.

## **VI. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 1) Osobou pověřenou k provádění kontrol plnění jednotlivých ustanovení smlouvy ze strany Pronajímatele je pracovník odboru VHČ, správy bytů a údržby Úřadu městské části Praha 21. Kontaktní osobou za Pronajímatele je vedoucí odboru VHČ, správy bytů a údržby Úřadu městské části Praha 21. Kontaktní údaje ke dni uzavření této nájemní smlouvy jsou: tel. 281 012 982, e-mail: jaroslava.bendova@praha21.cz nebo podatelna@praha21.cz.
- 2) Smluvní strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících s nájemním vztahem dle této smlouvy platí následující ujednání: smluvní strany si budou doručovat písemnosti na jejich adresu datové schránky ve smyslu zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů, nemá-li smluvní strana tuto datovou schránku, pak na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, pokud si písemně prokazatelným způsobem neoznámí změnu adresy sídla či bydliště. Nevyzvedne-li si příjemce zásilku, nebo nepodaří-li se mu zásilku doručit na adresu tak, jak je shora uvedeno, považuje se den vrácení zásilky odesílateli za den, kdy byla příjemci doručena.
- 3) Pokud je v této smlouvě dohodnuto, že některá povinnost nebo uplatnění práva vyžaduje písemnou formu, je taková forma dodržena i v případě, že bude provedena elektronicky a bude možné její doručení prokázat.
- 4) Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v centrální evidenci smluv vedené Městskou částí Praha 21. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ust. § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a udělují svolení k jejich zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 5) Tato smlouva ke dni její účinnosti nahrazuje v plném rozsahu Smlouvu o nájmu nebytových prostor uzavřenou dne 2. 9. 2019 mezi Pronajímatelem a Nájemcem, ve znění pozdějších dodatků (dále jen „dosavadní smlouva“). Dnem účinnosti této smlouvy pozbývá dosavadní smlouva platnosti a účinnosti, přičemž je však plně zachována kontinuita nájemního vztahu. Účinností této smlouvy se ruší a nahrazují veškerá předchozí smluvní ujednání mezi Pronajímatelem a Nájemcem (příp. jejich právními předchůdci), týkající se předmětu nájmu, tedy zejména dosavadní smlouva. Pronajímatel i Nájemce shodně prohlašují, že i pokud by



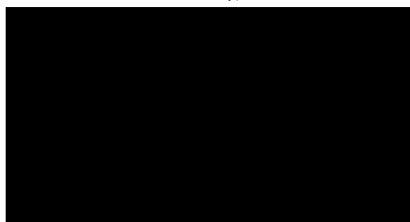
v minulosti došlo k tomu, že původní smluvní ujednání či jeho část, týkající se předmětu nájmu či dodatek k takovému smluvnímu ujednání nebo jeho část, by bylo nutné považovat z jakéhokoli důvodu za neplatné, nicotné či zrušené, nemají mezi sebou smluvní strany žádná sporná práva. Smluvní strany si poskytly veškerá plnění, která si poskytnout měly a žádné ze stran tak nevznikl nárok na vydání bezdůvodného obohacení. Veškeré závazky a pohledávky vyplývající z předchozích smluvních ujednání mezi Pronajímatelem a Nájemcem, týkající se předmětu nájmu, byly ke dni podpisu této smlouvy zcela vyrovnány.

- 6) V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné nebo neúčinné či nevymahatelné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná, platná a vymahatelná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné, neplatné či nevymahatelné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, platným či vymahatelným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného, neplatného či nevymahatelného a úmyslu obou smluvních stran v den uzavření této smlouvy.
- 7) Součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
  - Příloha č. 1 – plánek
  - Příloha č. 2 – plnění spojená s nájmem a způsob jejich úhrady – volná příloha
  - Příloha č. 3 – údržba a opravy Nebytového prostoru – volná příloha
  - Příloha č. 4 – potvrzení o zveřejnění v registru smluv – volná příloha
- 8) Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, provede Pronajímatel.
- 9) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží Pronajímatel a jeden Nájemce.
- 10) Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že byla sepsána na základě jejich svobodné vůle, určitě, jasně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a že proti ní nemají námitek.
- 11) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 1. 2022.

## Osvědčující doložka

Tímto se osvědčuje v souladu s ustanovením § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, že záměr pronajmout předmět nájmu specifikovaný v čl. I. odst. 1) písm. c) této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městské části Praha 21 9. 9. 2021 do 27. 9. 2021. Rovněž se osvědčuje, že návrh na uzavření této nájemní smlouvy byl projednán a schválen Radou městské části Praha 21 usnesením č. RMČ82/1218/21 ze dne 19. 10. 2021.

V Praze dne: 21. 10. 2021



**Městská část Praha 21**  
Milan Samec, starosta  
Pronajímatel

V Praze dne: 21. 12. 2021



**Věra Vokounová**

Nájemce

