

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku

### Městská část Praha-Ďáblice

IČO: 00231266

se sídlem: Osinalická 1104/13, Praha 8 –Ďáblice, 182 00

bank. spojení: 9021-501855998/6000

zastoupená: Ing. Milošem Růžičkou, starostou

(dále jen jako „**Pronajímatel**“)

a

### KANG FEN LU s.r.o.

IČO: 24849774

se sídlem: Jablonecká 706/26, Praha 9 Prosek, 190 00

zapsaná v OR, vedeného Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 180189

bank. spojení: .....

Zastoupená: J.Z.

(dále jen jako „**Nájemce**“)

(společně Nájemce a Pronajímatel dále jen jako „**Smluvní strany**“, jednotlivě jen jako „**Smluvní strana**“)

### uzavírají tuto nájemní smlouvu

dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

(dále jen jako „**občanský zákoník**“)

(dále jen jako „**Smlouva**“).

Smluvní strany, vědomy si svých závazků v této Smlouvě obsažených a s vůlí zřídit mezi sebou závazky v této Smlouvě uvedené a řídit se obsahem této Smlouvy, dohodly se na následujícím znění Smlouvy.

## I. Základní ustanovení

1. Nájemce prohlašuje, že je společností s ručením omezeným, zapsanou v OR, a že splňuje veškeré podmínky a požadavky v této Smlouvě stanovené a je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky z ní plynoucí.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je městskou částí hlavního města Prahy, je oprávněna činit právní jednání, které jsou předmětem této Smlouvy a řádně plnit závazky z ní plynoucí.
3. Pronajímatel vykonává svěřenou správu nemovitostí ve vlastnictví hl. m. Prahy, a to: pozemku parc. č. 949/4, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba domu č. p. 598, o výměře 345 m<sup>2</sup>, a přílehlého pozemku 949/1, zahrada, o výměře 504 m<sup>2</sup>, zapsaných na LV 860 pro k. ú. Ďáblice, obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha a prohlašuje, že v době uzavření smlouvy je tento právní stav nezměněn.

## II. Předmět Smlouvy

1. Předmětem nájmu jsou následující nebytové prostory (dále „nebytové prostory“): veškeré nebytové prostory v nadzemní části budovy č.p. 598/48 o rozloze 277,24 m<sup>2</sup> a částečně nebytové (sklepní) prostory v suterénu objektu o rozloze 85,80 m<sup>2</sup> na pozemku parc.č. 949/4 (zastavěná plocha a nádvoří) a dále přilehlý pozemek parc.č. 949/1 (zahrada) o výměře 504 m<sup>2</sup>. Plánek pronajatých nebytových prostor tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy, pronajatý pozemek – zahrada je uveden v Příloze č.2.  
Předmět nájmu je omezen tak, že v předmětu nájmu není část nebytových prostor v suterénu budovy č.p. 598/48 (tato část nebytových prostor v suterénu je pronajímána jinému subjektu).  
Pronajímatel dále prohlašuje, že zkolaudovaný účel užívání výše uvedené stavby č. p. 598/48 je dle kolaudačního rozhodnutí objekt občanské vybavenosti.
2. Pronajímatel přenechává pronajímané nemovitosti specifikované v čl. II. odst. 1 této Smlouvy Nájemci, s uvedenou výjimkou v suterénním podlaží budovy, k užívání výlučně **za účelem provozování restaurace** a administrativní činnosti spojené s provozováním restaurace. Předmětem podnikání v pronajímaných nebytových prostorech bude hostinská činnost. Nájemce je dle výpisu z OR ze dne 16.9.2022 oprávněn k výkonu této činnosti.
3. Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci nerušené užívání pronajímaných nemovitostí a zavazuje se poskytnout Nájemci veškerou potřebnou součinnost k ochraně Nájemce před zásahem třetích osob do výkonu nájmu.
4. Nájemce se zavazuje za užívání pronajímaných nemovitostí platit Pronajímateli nájemné a hradit služby spojené s užíváním pronajímaných nemovitostí ve výši a za podmínek stanovených touto Smlouvou.
5. Nájemce není oprávněn dát pronajímané nemovitosti do podnájmu třetí osobě (zřídit jí užívací právo) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele; to platí, i pokud jde o část pronajímaných nemovitostí, jejich součást či příslušenství.
6. Smluvní strany prohlašují, že stav pronajímaných nemovitostí je jim znám a že pronajímané nemovitosti jsou předávány a přejímány ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu. Pokud by na pronajímaných nemovitostech byla vada, má se za to, že je Nájemci známa a nebrání užívání pronajímaných nemovitostí.
7. Nájemce se zavazuje umožnit nájemci části suterénních nebytových prostor budovy č.p. 598/48, pronajímaných MČ samostatně, volné užívání těchto prostor, dále napojení na vedení energií a médií tak, že mu umožní provoz podružných měřičů, nebo bude-li to možné a účelné, samostatných měřičů a uzavře s tímto nájemcem dohodu o úhradě spotřebovaných nákladů na energie.

## III. Doba trvání Smlouvy

Smluvní strany sjednávají nájem na dobu neurčitou, ode dne 1.10.2022.

## IV. Předání pronajímaných nemovitostí

1. Pronajímatel protokolárně předá Nájemci pronajímané nemovitosti ke dni vzniku nájemního vztahu, tj. ke dni 1.10.2022; k tomuto dni je Nájemce oprávněn zahájit činnost v prostorách pronajímaných nemovitostí, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.

2. O předání a převzetí pronajímaných nemovitostí bude mezi Smluvními stranami sepsán předávací protokol s popisem stavu pronajímaných nemovitostí
3. V případě ukončení nájemního vztahu dle této Smlouvy je Nájemce povinen bez odkladu pronajímané nemovitosti vyklidit a předat je zpět Pronajímateli ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení a odstranit změny, které provedl na pronajímaných nemovitostech bez souhlasu Pronajímatele, ledaže Pronajímatel písemně prohlásí, že na odstranění provedených změn netrvá. Škody způsobené Nájemcem na pronajímaných nemovitostech a na zařízení a vybavení pronajímaných nemovitostí je Nájemce povinen uhradit nebo odstranit na své náklady nejpozději ke dni předání pronajímaných nemovitostí Pronajímateli.
4. Pro případ, že Nájemce nevyklidí pronajímané nemovitosti následující den po skončení nájemního vztahu, se Smluvní strany dohodly, že Nájemce uhradí Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000, - Kč (slovy: Jeden tisíc korun českých) za každý i započatý den prodlení s vyklizením pronajímaných nemovitostí.

#### V. Nájemné a úhrada služeb spojených s užíváním nemovitosti

1. Smluvní strany sjednaly měsíční nájemné za pronájem pronajímaných nemovitostí ve výši **25.000, - Kč**.
2. Nájemce se zavazuje dále kromě nájemného hradit také plnění spojená s užíváním pronajímaných nemovitostí, tj. poplatky za služby a energie, a to:
  - odběr elektrické energie
  - odběr plynu
  - vodné a stočné
  - další služby (odvoz odpadků, komunální služby apod.)

Uvedené poplatky bude Nájemce hradit přímo dodavatelům výše uvedených služeb a energií, a to na základě smluv na poskytování služeb a odběr energií, které se souhlasem Pronajímatele uzavře nejpozději do pěti dnů od data uzavření této nájemní smlouvy. Nájemce je povinen zajistit převod odběratelských smluv zpět na Pronajímatele nejpozději do pěti dnů od ukončení nájmu dle této nájemní smlouvy. V případě nesplnění této povinnosti má Pronajímatel právo na smluvní pokutu ze strany Nájemce ve výši 100,-Kč za každý den prodlení.

3. Nájemce se zavazuje hradit nájemné bankovním převodem na účet Pronajímatele č.ú. 9021-501855998/6000 PPF banka a.s., VS 2003. Nájemné je splatné vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce. Dnem úhrady plateb dle této Smlouvy je vždy den připsání částky na bankovní účet Pronajímatele.
4. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že Pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2023, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je Pronajímatel povinen Nájemci písemně oznámit. Pro vyloučení pochybností Strany prohlašují, že bude-li průměrný meziroční index nižší než 100% referenční hodnoty, nájemné se nesnižuje.
5. V případě, že bude Nájemce v prodlení s placením nájemného či jeho části, má

Pronajímatel nárok na smluvní úrok z prodlení ve výši 0,3 % z dlužného nájemného za každý započatý den prodlení.

## VI. Práva a povinnosti

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat pronajímané nemovitosti Nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle této Smlouvy a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním pronajímaných nemovitostí po dobu trvání této Smlouvy.
2. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody na majetku Nájemce a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Nájemce se zavazuje zajistit si na vlastní náklady pojištění souboru zařízení.
3. Pronajímatel je oprávněn ve vhodnou denní dobu a po předchozím oznámení, nejvýše však jedenkrát (1) měsíčně, pronajímané nemovitosti prohlédnout, aby zjistil, jak Nájemce tyto udržuje, užívá, jakož i jejich technický stav a stav jejich vybavení. Nájemce je povinen tuto prohlídku pronajímateli či jím pověřené osobě umožnit. Pronajímatel je oprávněn pronajímané nemovitosti prohlédnout bez předcházejícího oznámení, jsou-li pro to dány opodstatněné důvody, zejména tehdy, porušuje-li Nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem.
4. V případě havárie či neodkladné potřeby provedení oprav v pronajímaných nemovitostech je Nájemce povinen bezodkladně umožnit Pronajímateli či jím pověřené osobě vstup do pronajímaných nemovitostí.
5. Pronajímatel je povinen provádět opravy pronajímaných nemovitostí nad rámec povinností Nájemce stanovených v této Smlouvě.
6. Nájemce se zavazuje:
  - platit řádně a včas všechny částky a platby dohodnuté v článku V. této Smlouvy,
  - pečovat o pronajímané nemovitosti, dbát o jejich vzhled, chránit je před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu Pronajímatele na závady a potřebu podstatných oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne a dále je užívat pouze k účelu dohodnutému v této Smlouvě,
  - udržovat pronajímané nemovitosti čisté a uklizené,
  - odstranit veškeré vady a poškození, které způsobil v pronajímaných nemovitostech sám nebo třetí osoby, kterým Nájemce umožnil do pronajímaných nemovitostí přístup,
  - hradit a zajišťovat v pronajímaných nemovitostech běžnou údržbu, úklid, revize a opravy povrchů a za zařízení, a to do výše 50.000,-Kč bez DPH za jeden výkon.
  - dodržovat veškerá protipožární, bezpečnostní, hygienické a ekologické obecně závazné předpisy a normy pro provoz nemovitostí a jejich příslušenství, včetně topných systémů, přičemž Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této Smlouvy s příslušnými předpisy a příslušnou dokumentací související s požární ochranou, bezpečností a hygienou vztahující se k pronajímaným nemovitostem seznámil,
  - jeden (1) měsíc před koncem této nájemní smlouvy na vyzvání umožnit Pronajímateli prohlídky s dalším zájemcem o nájem pronajímaných nemovitostí,

- před předáním pronajímaných nemovitostí Pronajímateli zajistit na své náklady vymalování pronajímaných nemovitostí.
  - Garance toho, aby se hlavní nájemník nerozhodl vypnout přívod energie a vody – musí projednat s MČ a druhým nájemníkem. Aby nemohl nakládat z majetkem a přípojkama bez vědomí majitele
  - Sankce 10.000,- Kč.
  - V případě rekonstrukce objektu je objekt vypověditelný ve standardní výpovědní lhůtě 3 měsíce.
7. Pokud Nájemce některou povinnost nesplní, bude Pronajímatel oprávněn splnit povinnosti Nájemce sám, a to na náklady Nájemce. Veškeré takové náklady budou Pronajímateli uhrazeny okamžitě, jakmile o to požádá. Nájemce se dále zavazuje, že nepoškodí žádnou část budovy anebo prostor ani jejich zařízení. V případě porušení tohoto ustanovení Nájemce napraví takovou škodu na své náklady. Pokud Nájemce výše uvedenou povinnost nesplní, bude Pronajímatel oprávněn splnit povinnosti Nájemce sám, a to na náklady Nájemce. Veškeré takové náklady budou Pronajímateli uhrazeny neprodleně, jakmile o to Pronajímatel požádá.
  8. Nájemce není oprávněn provádět jakékoli změny stavebního nebo dispozičního charakteru nebo úpravy technického vybavení a zařízení bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Nájemce hradí náklady vzniklé požadovanými změnami ze svého a po skončení nemá nárok na náhradu příp. zhodnocení předmětu nájmu.
  9. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli veškeré škody způsobené vlastní činností, čímž se rozumí i škody způsobené zaměstnancem Nájemce nebo třetími osobami nacházejícími se v/na Předmětu nájmu v souvislosti s činností Nájemce nebo s jeho souhlasem, nebo třetími osobami, kterým umožnil k/do Předmětu nájmu přístup.
  10. Nájemce je povinen zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval třetí osoby, v sousedství pronajímaných nemovitostí nebo čím by vážně ohrožoval výkon jejich práv, zejména nesmí obtěžovat jiné hlukem, prachem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, vibracemi, světlem a stíněním.
  11. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila výkon práv nájemce části suterénních nebytových prostor budovy č.p. 598/48.
  12. Nájemce je povinen zajistit likvidaci, třídění a odvoz odpadu vzniklého jeho činností dle právních předpisů, a to na svůj náklad a nebezpečí.

## **VII. Skončení nájmu**

1. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto nájemní smlouvu vypovědět i bez udání důvodu. Výpověď bude druhé Smluvní straně předána osobně proti potvrzení o převzetí nebo doručena do datové schránky.
2. Výpověď musí být doručena druhé smluvní straně nejpozději 3 měsíce před koncem nájmu, jinak se k ní nepřihlíží.
  - V případě rekonstrukce objektu je objekt vypověditelný ve standardní výpovědní lhůtě 3 měsíce.
  - Nájemce předá objekt v čistém stavu, vymalovaný, se všemi platnými revizemi, která

nájemce má za povinnost zajišťovat.

### **VIII. Součinnost a vzájemná komunikace**

1. Smluvní strany se zavazují vzájemně spolupracovat a poskytovat si veškeré informace potřebné pro řádné plnění svých závazků. Smluvní strany jsou povinny informovat druhou Smluvní stranu o veškerých skutečnostech, které jsou nebo mohou být důležité pro řádné plnění této Smlouvy.
2. Sankce , když to oni nebudou dělat, když neoznámí odpojení od vody, el, energie, opravy na přívodu el. energie....
3. Smluvní strany jsou povinny plnit své závazky vyplývající z této Smlouvy tak, aby nedocházelo k prodlení s plněním jednotlivých termínů a s prodlením splatnosti jednotlivých peněžních závazků.
4. Všechna oznámení mezi Smluvními stranami, která se vztahují k této Smlouvě, nebo která mají být učiněna na základě této Smlouvy, musí být učiněna v písemné podobě a druhé Smluvní straně doručena buď osobně nebo doporučeným dopisem či jinou formou registrovaného poštovního styku na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, není-li stanoveno nebo mezi Smluvními stranami dohodnuto jinak.
5. Oznámení se považují obecně za doručená tři (3) dny po jejich prokazatelném odeslání. V případě nepřevzetí doporučené zásilky se má za to, že doporučená zásilka byla druhé straně doručena 3. dnem uložení zásilky u poskytovatele poštovních služeb.
6. Smluvní strany se zavazují, že v případě změny své adresy budou o této změně druhou smluvní stranu informovat nejpozději do tří (3) dnů.

### **IX. Doložka platnosti právního jednání dle zákona o hl. m. Praze**

1. Budoucí pronajímatel prohlašuje, že na jeho straně byly splněny všechny podmínky pro sjednání nájemní smlouvy k předmětným prostorům k podnikání, zejména byl zveřejněn záměr nájmu ve smyslu ust. § 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., O hlavním městě Praze ve znění p.p., a že uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou Městské části Praha Ďáblice dne 21.9.2022 Toto prohlášení se činí podle ustanovení § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění a považuje se za doložku potvrzující splnění podmínek tohoto zákona.

### **X. Závěrečná ustanovení**

1. Otázky v této Smlouvě neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
2. Nájemce prohlašuje, že je seznámen s právem a povinností pronajímatele svobodně vyhledávat, přijímat, poskytovat a rozšiřovat informace dostupné mu z jeho úřední činnosti ve smyslu ustanovení čl. 17 Listiny základních práv a svobod. Nájemce bere na vědomí úmysl a cíl Pronajímatele vytvářet transparentní majetkoprávní poměry a poskytovat otevřené informace o jeho nakládání s majetkem směrem k veřejnosti.
3. Nájemce tímto uděluje pronajímateli souhlas se zpracováním osobních údajů v souladu

se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

4. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich úplné a výlučné vzájemné ujednání týkající se daného předmětu této Smlouvy. Smlouva může být měněna výhradně formou vzestupně číslovaných písemných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami na jedné listině. Za písemnou formu nebude považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv a tedy platí, že Smluvní strany nechtějí být vázány, pokud nebude dodržena písemná forma změny této Smlouvy.
5. Pokud by mělo být některé ustanovení této Smlouvy neplatné nebo se neplatným stát, pak tato skutečnost neovlivňuje platnost Smlouvy jako celku. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit neplatné či neproveditelné ustanovení ustanovením platným nebo proveditelným, které bude odpovídat duchu a účelu nahrazeného ustanovení tak dalece, jak je to možné. Totéž platí v případě, že v budoucnu bude nutné upravit některou otázku, kterou Smlouva v dosavadní podobě neřeší.
13. Smluvní strany se dále dohodly, že pro účely veškerých právních vztahů vyplývajících z této Smlouvy platí: ve smyslu § 1765 občanského zákoníku Smluvní strany přebírají nebezpečí změny okolností; nepoužije se ustanovení § 2051 občanského zákoníku a ustanovení § 2315 občanského zákoníku.
6. Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom (1) obdrží každá ze Smluvních stran.
7. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu Smluvních stran.
8. Smluvní strany shodně prohlašují, že si Smlouvu pečlivě přečetly, porozuměly jejímu obsahu a s jejím obsahem souhlasí. Dále Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva je vyjádřením jejich svobodné vůle a že nebyla sepsána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz toho Smluvní strany připojují své podpisy.

Příloha:

V Praze dne

V Praze dne

**Pronajímatel**

**Nájemce**

.....  
MČ Praha - Ďáblice

.....  
J.Z.