



SM2500000718

NÁJEMNÍ SMLOUVA o nájmu nebytových prostor č. NS 0521-01/N

(uzavřena podle ust. § 2201 a následně zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů)

Smluvní strany

Městská část Praha 11

se sídlem: Ocelkova 672/1, 14941 Praha 4
zastoupená: Jiřím Dohnalem, radním
IČO: 00231126
DIČ: CZ00231126
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Budějovická 1912, Praha 4
číslo účtu: 59029-2000807399/0800
telefon: 267 902 268, 267 902 267, 267 902 285
e-mail: omp-opnp@praha11.cz
datová schránka: nr5bpci

dále jen „pronajímatel“
na straně jedné

a

Česká pirátská strana

se sídlem: Na Moráni 360/3, 12800 Praha 2
zastoupená: Josefem Kocouřkem, místopředsdou MS Praha 11
zapsaná: v Seznamu politických stran u MV ČR
IČO: 71339698
DIČ: není plátcem DPH
bankovní spojení: Fio banka, a.s.
číslo účtu: 2100048174/2010
telefon: 778 421 042
e-mail: josef.kocourek@pirati.cz
datová schránka: b2i4r6j

dále jen „nájemce“
na straně druhé

uzavřely tuto nájemní smlouvu:

Čl. I

PŘEDMĚT SMLOUVY A OBECNÁ UJEDNÁNÍ

1. Nájem jednotky č. 0521/2011 - nebytových prostor č. 0521-01, uvedeného v čl. II této smlouvy, v domě v ulici Emilie Hyblerové, čp. 521, v Praze 4.
2. Jednotka č. 0521/2011 - nebytových prostor č. 521-01 je ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřené do správy městské části Praha 11, která s tímto majetkem hospodář a vykonává práva a povinnosti vlastníka.
3. Správceem domu je obchodní společnost Jihoměstská majetková a.s., IČO 28199081, se sídlem Ocelíkova 672/11, 149 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, odd. B, vložka 12900, která na základě příkazní smlouvy pro vlastníka na jeho účet a dle jeho pokynů zařizuje za odměnu uskutečnění úkonů souvisejících s nájmem nebytových prostor, domů a pozemků a zejména výkon jejich správy. Konkrétní vzájemná působnost (kompetence) mezi vlastníkem (pronajímatelem) a správceem jednotlivým úkonům a správě je uvedena v ustanoveních příkazní smlouvy.

Kontakt:

provozovna + Jihoměstská majetková a.s., Tererova 1356/6a, 14900 Praha 4,
ve věcech technických – tel. 777 757 187
předpis nájmu – tel. 733 736 169

Čl. II

PŘEDMĚT NÁJMU

1. Jednotka č. 0521/2011 – nebytových prostor č. 0521-01, v 1. nadzemním podlaží, v domě v ulici Emilie Hyblerové, čp. 521, Praha 4, v tomto členění:

a) kosmetika	o výměře 14,66 m ²
b) zařízení	o výměře 8,04 m ²

Celková výměra nebytového prostoru činí 22,70 m²

Předmět nájmu a předmět užívání je vyznačen v situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

2. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu, který si prohlédl. Mezi smluvními stranami bylo dohodnuto, že předmět nájmu pronajímatel přenechává nájemci ve stavu schopném užívání!

Čl. III

ÚČEL NÁJMU A PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ

1. Předmětem části nemovitosti, specifikované v čl. II, odst. 1. této smlouvy, se přenechávají do užívání nájemník účelu:

Sklad.

2. Nájemce se výslovně zavazuje užívat předmět nájmu výhradně v souladu s platným kolaudačním rozhodnutím a jen ke smluvenému účelu, který je specifikován v bodě 1. tohoto článku. Při porušení této povinnosti může být dle pronajímatelem výpověď z nájmu.

Nájemce byl pronajmatelem seznámen s tím, že předmět nájmu specifikovaný v čl. II, odst. 1. této smlouvy, byl zkolaudován k účelu užívání jako kosmetický salon, na základě kolaudačního rozhodnutí č. j. výst. 1309/94/Vo-kr ze dne 20.05.1994.

3. Předmět podnikání provozovně umístěn v předmětu nájmu:

Sklad.

Čl. IV DOBA NÁJMU

1. Nájem jednotky č. 0521/201 - nebytových prostor č. 0521-01, uvedených v čl. II, odst. 1. této smlouvy je sjednána dobu neurčitou.
2. Nájem započne dne 01.07.2025.

Čl. V NÁJEMNÉ

1. Nájemce a pronajmatel se dohodli na následující výši nájemného:
 - a) Základní sazba nájemného bez DPH je pro tuto smlouvu 800 Kč/m²/rok (slovy: osm set korun českých ročně za jeden metr čtvereční), a to včetně úhrad za prostory a pozemky, které se přenechávají nájemci užívání spolu s předmětem nájmu.
 - b) Ke dni podpisu této smlouvy je dle § 56a, odst. 1 zákona č. 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. Pronajmatel je v tom případě oprávněn nájemné zvýšit o DPH.
 - c) Roční nájemné je na základě základní sazby a výměry předmětu nájmu stanoveno ve výši 18.160 Kč (slovy: osmnáct tisíc jedno sto šedesát korun českých) bez DPH.
 - d) Nájemce se zavazuje za každý měsíc trvání nájmu uhradit měsíční nájemné stanovené ve výši jedné dvanáctiny ročního nájemného, přitom se měsíční nájemné zaokrouhluje na celé koruny nahoru, tj. 1.514 Kč (slovy: jeden tisíc pět set čtrnáct korun českých).
 - e) V případě, že nájem netrvá po celý kalendářní měsíc, měsíční nájemné se alikvotně upraví podle sjednané dělky.
2. Od 1. dubna každého následujícího kalendářního roku po dni účinnosti této smlouvy bude výše nájemného upravována (valorizována) tak, že roční nájemné bude výměřeno koeficientem, který je součtem jedna plus údaj o výši míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v procentech za předcházející kalendářní rok v České republice podle sdělení Českého statistického úřadu, podělený jedním stem. V případě, že pronajmatel neuplatní úpravu (valorizaci) nájemného v příslušném období, vyhrazuje si právo při následném provedení úpravy 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.

3. Takto upravené (valorizované) roční nájemné bude základem pro výpočet měsíčního nájemného, které se nájemce zavazuje hradit za období od 1. dubna kalendářního roku do 31. března kalendářního roku následujícího. Takto valorizované roční nájemné se současně se stává ročním nájemným, které bude upraveno (valorizováno) obdobným způsobem pro další nájemní období.

Správce nájmu ijem písemně oznámí výši měsíčního nájemného na příslušné nájemní období.

4. Vzhledem k tomu, že k datu počátku nájmu není předmět nájmu ve stavu umožňujícím obvyklé užívání ke smluvenému nebo obvyklému užívání, pronajímatel poskytuje nájemní lhůtu nejvýše tři měsíce k nezbytným stavebním úpravám nutným k uvedení předmětu nájmu do stavu umožňujícího užívání hebytových prostorů ke smluvenému nebo obvyklému užívání, přičemž za toto období není nájemce povinen hradit nájemné.
5. Dnem, od kterého je nájemce povinen platit nájemné je den následující po dni, kdy nájemní bylo doručeno osvědčení nebo souhlas stavebního úřadu k užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu; v případě správního rozhodnutí je tímto dnem den následující po nabytí právní moci rozhodnutí, nejdříve však od 01.10.2025. Nájemce je povinen pronajímateli takový den písemně oznámit spolu s předáním kopie příslušného osvědčení nebo rozhodnutí, a to do pěti dní od tohoto dne.

Čl. VI

SLUŽBY, JEJICHŽ POSKYTOVÁNÍ JE SPOJENO S NÁJMEM, A ZPŮSOB JEJICH ÚHRADY

- Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli náklady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, uvedené ve výpočtovém listě k nájemní smlouvě, který se připojí k nájemní smlouvě jako příloha. V případě, že je nájemce plátcem DPH, pronajímatel bude tyto služby poskytovat jakožto zdanitelné plnění s uplatněním příslušné sazby DPH platné k datu povinnosti přiznat daň. V případě, že nájemce není plátcem DPH, pronajímatel bude tyto služby přeučtovávat nimo základní daně, tj. v úmavní nákladově. DPH.
- Úhrada za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, je stanovena zálohově za kalendářní měsíc a nájemce ji zavazuje zaplatit pronajímateli v termínu splatnosti nájemného. Úhrada za služby se hraří vždy ode dne počátku nájmu, a to i v případě postupu dle čl. V, odst. 4 a 5.
- Konečné vyúčtování, jehož součástí je i zúčtování záloh na služby, bude provedeno a nájemní doručeno v termínu v souladu s pravidly rozúčtování služeb spojených s užíváním nájemních jednotek ve svěřeném vlastnictví městské části Praha 11. Přeplatek bude vrácen na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.
- Výše záloh za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, bude pronajímatelem nebo správcem domu zpracována podle příslušných platných předpisů a jednostranným úklonem oznámena nájemní.

**Čl. VII
PLATEBNÍ PODMÍNKY A UJEDNÁNÍ PRO ÚČELY DPH**

1. Měsíční nájemné a platby na úhradu nákladů za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem a DPH, bude nájemcehradit vždy do patnáctého dne příslušného kalendářního měsíce, za který je placeno, na účet pronajímatele:
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., Budějovická 1912, Praha 4
číslo účtu: 59029-2000807399/0800
variabilní symbol: 0521201001
2. První nájemné a první platbu za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, uhradí nájemce nejpozději do patnácti dnů od počátku nájmu uvedeného v Čl. IV, odstavci 2.
V případě postupu dle Čl. V, odst. 4 a 5 uhradí nájemce první nájemné do patnácti dnů ode dne, od kterého nastane povinnost hradit nájemné, pro vyloučení pochybností, splatnost první platby za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, není postupem dle Čl. V, odst. 4 a 5 dotčeno.
3. Dnem splnění této povinnosti úhrady nájemného a platby za služby je vždy den připsání stanovený částkou na účet pronajímatele.
4. Datum uskutečnění plnění pro účely DPH (DUZP) je v případě měsíčního nájemného vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce. V případě nájemného na počátku nájmu je datem uskutečnění plnění den počátku nájmu dle čl. IV.
V případě postupu dle čl. V, odst. 4 a 5 je datem uskutečnění plnění u prvního nájemného den dle čl. V, odst. 5.
5. V případě změny sazby DPH nebo způsobu uplatňování DPH, pokud má vliv na výši plateb nájemce, se nově v výše úhrad stanoví písemným oznámením pronajímatele nájemci.

**Čl. VIII
SKONČENÍ NÁJMU**

1. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez uvedení výpovědního důvodu.
2. Výpovědní doba je dohodnuta 3 měsíce, počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Nájem lze ukončit i dohodou smluvních stran.
4. Adresy pro doručování pošty jsou dle dohody smluvních stran:
 - ♦ pronajímatel: MČ Praha 11, OMP – Oddělení pronájmu nebytových prostor, Ocelkova 672/1, 14941 Praha 4 nebo datová schránka a.nr5bpcj,
 - ♦ nájemce: Česká pirátská strana, Na Moráni 360/3, 128 00 Praha 2 nebo datová schránka b2i4r6j.

Smluvní strany si jako primární způsob komunikace sjednávají zaslání zpráv do datové schránky s tím, že datová zpráva se pokládá za doručenou nejpozději posledním dnem lhůty stanovené za účelem jejím dodání do datové schránky, a to i v případě, že se adresa v této době do datové schránky nepřihlásil.

ČI. IX ZÁNİK NÁJMU

1. **Nájemzaniké:**
 - a) zánikem předmětu nájmu,
 - b) smrtí nájemce, **ale bez možnosti dědiců po nájemci v pokračování nájmu,**
 - c) zánikem právnické osoby bez právního nástupce, **byla-li tato osoba nájemcem.**

ČI. X POJIŠTĚNÍ

1. **Nájemce se zavazuje do jednoho měsíce ode dne podpisu této smlouvy uzavřít pojistnou smlouvu, platnou po celou dobu trvání tohoto nájmu, v rozsahu pojištění uvedeném v odst. 2. tohoto článku.**
2. **Nájemce je povinen uzavřít pojištění odpovědnosti pojištěného za škodu vzniklou jině osobě z provozní činnosti podnikání s pojistným plněním v minimální výši 5.000.000 Kč (slovy: pět milionů korun českých), která by mohla vzniknout na předmětu nájmu domu, v němž je předmět nájmu situována majetku, životě nebo zdraví jiných.**
3. **Nájemce doručí kopie smluv o uzavřeném pojištění správcovi domu do deseti dnů ode dne uzavření pojištění.**
4. **Nájemce je povinen na základě výzvy pronajímatele nebo správce domu, nejpozději do 30 dnů po obdržení výzvy, předložit doklad o platnosti uzavřené pojistné smlouvy kdykoliv v době trvání nájmního vztahu.**

ČI. XI ÚDRŽBA

1. **Nájemce se zavazuje hradit náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor. Pod obvyklým udržováním se rozumí:**
 - a) **opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,**
 - b) **opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,**
 - c) **výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,**
 - d) **výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro mebytový prostor,**
 - e) **opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,**
 - f) **opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace mebytových vodoměrů teple a studené vody.**
 - g) **opravy vodovodních výtoků, západkových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek,**

vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevné, kapalně a plynně paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí výše uvedených zařízení.

Za drobné opravy se považují další opravy nebytových prostor a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavci 1 písm. a) až g) tohoto článku, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000 Kč. Provádějí se na těchto věcech několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

2. Nájemce se zavazuje odstranit závady a poškození, které v nebytových prostorách, v příslušenství i v 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 15 dnů od doručení výzvy k její úhradě.
3. Nájemce se zavazuje, že nebude provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
4. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy předmětu nájmu a jinou podstatnou změnu předmětu nájmu po projednání s nájemcem. Provádějí pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
5. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit správci domu potřebu oprav, které má zajistit pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

ČL. XII

PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Správci domu do pěti pracovních dnů od podpisu této smlouvy odevzdá předmět nájmu nájemci.
2. Protokol o předání a převzetí ve smyslu bodu 1. tohoto článku bude připraven správcem a budou v něm zejména uvedeny tyto údaje:
 - a) identifikace nebytového prostoru, jméno nájemce, telefonické a e-mailové spojení na nájemce,
 - b) výměra ploch nebytového prostoru a příslušenství, která bude podkladem pro výpočet nájemného a základní sazby nájemného,
 - c) účel nájmu, ke kterému byl nebytový prostor kolaudován,
 - d) popis stavu předmětu nájmu, zařizovacích předmětů a konstrukčních prvků,
 - e) stavy měřidel energií,
 - f) výpočet základní ceny výše nájemného,
 - g) první termín splatnosti nájemného a úhrady za služby, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno,
 - h) započítatelnou podlahovou plochu pro vytápění a TUV včetně příslušných koeficientů,

i) další potřebné údaje.

3. V den skončení nájmu odevzdá nájemce předmět nájmu pronajímateli ve stavu nejméně takovém, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení; o předání a převzetí se vyhotoví protokol.
4. Protokol o předání a převzetí ve smyslu odst. 3. tohoto článku bude připraven nájemcem ve formě obdobného protokolu jako při předání nebytového prostoru nájemci a budou v něm uvedeny údaje podle odst. 2. a) až e) tohoto článku.

V případě ukončení nájmu a předání předmětu nájmu před úplným odepsáním provedeného technického zhodnocení, předá nájemce správci doklady o provedeném technickém zhodnocení, včetně účetních dokladů o provedených odpisech.

Do protokolu správce domu zapíše a podpisem potvrdí, zda nájemce má nebo nemá vůči pronajímateli neuhrazené závazky a v jaké výši.

Nájemce do protokolu potvrdí, že se zavazuje uhradit případný nedoplatek z vyúčtování služeb, jejichž poskytování bylo spojeno s nájmem a uvede adresu pro doručení vyúčtování. Správce údajů rovněž potvrdí svým podpisem.

5. Pokud předmět nájmu nájemce v den skončení nájmu odevzdá pronajímateli ve stavu, který bude v rozporu se stavem, jehož náležitosti jsou uvedeny v čl. XII, odst. 4., je nájemce povinen a zavazuje se zaplatit pronajímateli nejen výdaje vynaložené na uvedení do tohoto stavu, ale i škodu, která vznikla nemožností předmět nájmu pronajmát jiným.
6. Smluvní strany se dohodly, že neodevzdá-li nájemce v den skončení nájmu předmět nájmu, může pronajímatel odstranit své věci a překážky bránící mu přístupu do předmětu nájmu, předmět nájmu vyklidit a vyklizené věci uložit ve skladu, vše na náklady nájemce.

Čl. XIII ZÁVAZKY NÁJEMCE

Nájemce se zavazuje:

1. provádět jakékoliv 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 bude mít zřízeno sídlo v domě, v němž se předmět nájmu dle této smlouvy nachází, do 15 dnů po ukončení této nájmní smlouvy podat návrh na zápis změny sídla na obchodním rejstříku a prokazatelným způsobem toto doložit pronajímateli,
3. zajistit kolaudaci nebo změnu užívání předmětu nájmu u úřadu nájmu dle čl. III, odst. 1. na své náklady bez možnosti jakékoli kompenzace nebo vrácení takto vynaložených nákladů,
4. nezměnit sjednaný předmět podnikání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
5. předmět nájmu uvedený v článku 1. této smlouvy, nepřenechat do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, neučinit právo nájmu předmětem vkladu do smlouvy o tichém společenství nebo do smlouvy o sdružení, ato jak fyzických, tak i právnických osob a podnikatelů,
6. dodržovat právní předpisy a pravomocná rozhodnutí vydaná v rámci správního řízení,

7. zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv – zejména nesmí obtěžovat jiný hlukem, prachem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, vibracemi, světlem a stíněním,
8. odpovídat za škodu způsobenou jinému svou činností, za dodržování bezpečnostních, hygienických a ekologických opatření a protipožárních předpisů v pronajatých prostorách i v domě, v němž se tyto nebytové prostory nacházejí,
9. k úhradě škody, která pronajímateli vznikne, pokud v den skončení nebo zániku nájmu nepředá předmět nájmu pronajímateli,
10. strpět a umožnit vstup těm, kteří na základě zvláštních předpisů nebo oprávnění vykonávají preventivní a kontrolní činnost,
11. umožnit vstup do předmětu nájmu pronajímateli nebo správci domu po předchozím telefonickém upozornění za účelem kontroly objektivních skutečností a způsobu a rozsahu smlouveného a obvyklého užívání předmětu nájmu; pokud nájemce odmítne, bude toto odmítnutí považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou; nájemce bude zašlano písemné upozornění, a odmítne-li opět vstup pronajímateli nebo správci domu do nebytových prostor, bude podléhat výpovědi z nájmu,
12. zajistit na své náklady a svým jménem, pokud tato služba není uvedena ve výpočtovém listě, který je přílohou této smlouvy:
 - a) likvidaci, třídění a odvoz odpadu vzniklého jeho činností podle zvláštního zákona (zákon o odpadech), tedy v případě komunálního odpadu, který běžně produkuje, a stavebního a demoličního odpadu, který sám nezpracuje, mít jejich předání podle zákona o odpadech v odpovídajícím množství zajištěno písemnou smlouvou před jejich vznikem a nejpozději do 30 dnů ode dne počátku nájmu pronajímateli doložit uzavření takové písemné smlouvy,
 - b) úklid příslušenství předmětu nájmu zejména užívaných společných prostor domu způsobem a v termínech v tomto domě obvyklých,
13. zajistit na svůj náklad v předmětu nájmu, pokud nejsou již instalovány je to technicky možné, instalaci vlastních fakturačních měřidel pro odběr elektrické energie nebo jiných měřidel odebraných ze společných rozvodů domu, ve kterém se předmět nájmu nachází, a uzavřít s dodavatelem těchto energií smlouvu svým jménem a na svůj náklad ve lhůtě do jednoho měsíce od podpisu smlouvy, pokud se smluvní strany do tohoto termínu nedohodnou jinak,
14. předat správci domu doklady o nové instalaci fakturačních měřidel energií do 30 dnů,
15. zajistit na svůj náklad v předmětu nájmu, pokud nejsou již instalovány je to technicky možné, podmínky pro instalaci podružných měřidel stejného typu (indikátor rozdělování topných nákladů a poměrů bytových vodoměrů), kterými měří pronajímatel, pro odečet odběru tepla, SV a TUV,
16. pokud nejsou již podružná měřidla instalována (indikátor rozdělování topných nákladů a poměrů bytových vodoměrů), vyzvat prokazatelným způsobem správce domu k provedení jejich instalace do zřízených měřičích míst nájmem; správce je povinen zajistit jejich instalaci do patnácti pracovních dnů od obdržení výzvy,
17. umožnit správci domu vstup do nebytových prostor k provedení odečtu měřidel energií, a to jednou měsíčně na základě předem oznámení termínu odečtu,

18. předat, pokud se v předmětu nájmu nachází "obslužná armatura nebo regulační člen technických společných rozvodů energií a měřidla (uzávěry vody, topení, měřidla apod.), při převzetí předmětu nájmu správci domu pro případ nehoda havárií seznam osob včetně telefonického spojení, které zajistí nejpozději do 2 hod. od obdržení výzvy zpřístupnění nebytového prostoru a rovněž viditelně označit všechny vstupní dveře do nebytového prostoru tímto seznamem,
19. v případě provedení jakýchkoli stavebních úprav předmětu nájmu nebo změny účelu užívání stavby předat protokolárně správci domu výkresovou dokumentaci skutečného provedení stavby a všech jejích částí včetně technické zprávy, revizní zprávy a příslušného vyjádření stavebního úřadu,
20. neskladovat žádné předměty ani zboží ve společně užívaných prostorech domu, společné prostory zůstanou trvale volné,
21. označit nebytový prostor svým jménem nebo v souladu s ustanovením § 17 zákona 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění; označení provozovny umístí nájemce na místě k tomu určeném v domě, kde se předmět nájmu nachází; určené místo na žádost nájemce písemně stanoví správce domu; označení provozovny na skleněných plochách předmětu nájmu (dveří, oken, portálů apod.) proveden odstranitelným způsobem může nájemce provést bez souhlasu správce domu,
22. v případě, že u nájemce nastane změna z hlediska uplatňování DPH, je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit pronajímateli, a to nejpozději do 5 dní od data obdržení osvědčení o registraci k DPH nebo od data obdržení zrušení registrace k DPH.

Jestliže nájemce nesplní svou oznamovací povinnost včas a řádně, vyhrazuje si pronajímatel právem provést opravu výše daně a případnou nesprávně stanovenou daň tak nájemce za období od změny registrace do data zjištění této změny pronajímatelem nekompensovat.

Čl. XIV SANKCE A SMLUVNÍ POKUTY

Smluvní strany se dohodly, že:

1. v případě porušení ustanovení čl. V "Nájemce" a čl. VII "Platební podmínky a ujednání pro účely DPH" se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení podle platných právních předpisů,
2. při porušení ustanovení uvedeného v čl. X "Pojištění", odst. 1., 2., 3. a 4., zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každý případ porušení každého z těchto uvedených ustanovení,
3. v případě, že nájemce nesplní své závazky uvedené v čl. XI "Údržba" ani do pěti pracovních dnů po písemném upozornění pronajímatele nebo správce domu, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý započatý den až do doby splnění těchto závazků,
4. v případě, kdy nájemce v souladu s ustanovením čl. XII, "Předání a převzetí předmětu nájmu", odst. 4. této smlouvy v den ukončení nájmu nepředá pronajíkateli prostory, zaplatí smluvní pokutu pronajímateli ve výši 1.000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý započatý den prodlení až do dne řádného předání,
5. v případě, že nájemce v souladu s ustanovením čl. XIII "Závazky nájemce", odst. 2. této

smlouvy nedoloží ve smluveném termínu podání návrhu na změnu sídla, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 Kč (slovy: jedno sto korun českých) za každý započatý den prodlení,

6. v případě, že nájemce v souladu s ustanovením čl. XIII. „Závazky nájemce“ odst. 12 písm. a) této smlouvy nedoloží ve smluveném termínu, že uzavřel písemnou smlouvu o předání komunálního odpadu, který běžně produkuje, a stavebního a demoličního odpadu, který sám nezpracuje, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 Kč (slovy: jedno sto korun českých) za každý započatý den prodlení,
7. zaplacením smluvní pokuty podle výše uvedených ustanovení není dotčeno právo na náhradu škody nebo dle odpovědi z nájmu.

Čl. XV

OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

1. V případě, že nájemce neuzavře pojištění dle Čl. X, odst. 1. a 2., považuje se užívání předmětu nájmu v rozporu s nájemní smlouvou a může být z tohoto důvodu dána nájemní výpověď z nájmu.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy příjemce nepřevzme od doručovatele výpověď nebo jinou písemnost vztahující se k této smlouvě, je za den doručení považován každý den po uložení zášilkou na poště. Tímto ujednáním není dotčeno doručování do Datové schránky za podmínek stanovených zvláštním zákonem.
3. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou jiněmu svou činností.
4. 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. Nájemce je povinen předávat doklady o provedených revizích a zprávou o odstranění revizních závadive stanovených termínech zprávou do 15 dnů od jejich vystavení. Nesplnění této povinnosti považují smluvní strany za výpovědní důvod.
5. Pronajímatel zajistí na svůj náklad předmětu nájmu, pokud nejsou již instalovány je to technicky možno, instalaci podružných měřidel pro odečet odběru tepla, SV a TUV pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
6. Nájemce se zavazuje v případě instalace poměrových měřidel pro odběr SV, TUV a tepla pronajímatelem, hradit poplatek za užívání měřící a regulační techniky, jehož výše je uvedena ve výpočtovém listě.
7. 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. Tyto náklady však může odpisovat podle zákona č. 586/1992, o daních z příjmu, v platném znění, pokud toto odpisování dělá písemně na vědomí pronajímateli.
8. V případě změny správy domu, se pronajímatel zavazuje tuto skutečnost písemně oznámit nájemci a toto oznámení se připojí k nájemní smlouvě jako její příloha.

Čl. XVI
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Jako příloha této smlouvy bude připojen protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, výpočtový list k nájmu smlouvě, oznámení o úpravě (valorizaci) výše nájmu a oznámení o změně výše úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem.
2. 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., který nelze v souladu s § 9 zákona č. 106/1999 Sb., žadateli o informaci poskytnout.
3. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž po podepsání obdrží nájemce jeden stejnopis, pronajímatel jeden stejnopis a správce jeden stejnopis.
4. Smluvní strany výslovně prohlašují, že se obsahem této smlouvy seznámily a že všechna ujednání v ní obsažená byla učiněna svobodně a vážně, určitě a srozumitelně.
5. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že smlouva včetně uzavřených dodatků jako celek budou zveřejněny v registru smluv vedeném dle zákona č. 340/2015 Sb.
6. Smlouvu lze změnit písemnými dodatky dohodnutými mezi nájemcem a pronajímatelem.
7. Tato smlouva je platná dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinná dnem 01.07.2025, ne však dříve, než bude zveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

Čl. XVIII

DOLOŽKA DLE ZÁKONA O HL. M. PRAZE

1. Zájem pronajmout jednotku č. 521/201 - nebytových prostor č. 0521-01, uvedenou v čl. II odst. 1., byl řádně zveřejněn na úřední desce po dobu od 13.05.2025 do 28.05.2025.
2. Rada MČ Praha 11 schválila usnesením č. 0655/18/R/2025 ze dne 09.06.2025 podstatně náležitosti nájemní smlouvy.
3. K podpisu smlouvy je oprávněn Jiří Dohnal, radní, na základě usnesení RMČ č. 0655/18/R/2025 ze dne 13.05.2025 a směrnice ÚMČ Praha 11 číslo S 2025/01 – Podpisový řád, platnými účinnými změnami.

Přílohy:

- č. 1- plán nebytových prostor
- č. 2- pravidla rozúčtování

Praha: ... 2.7.2025

Praha: 30.6.2025

PRONAJÍMATEL:



Městská část Praha 11
Jiří Dohnal
radní

NÁJEMCE:



Josef Kocourek
místopředseda MS Praha 11

