

DODATEK č. 3

ke smlouvě o smlouvě budoucí o nájmu o stavebních úpravách nebytových prostor
č. 2017/0846/OOM/ZST ze dne 14. 8. 2017, ve znění dodatku č. 1 ze dne 12. 4. 2018
a dodatku č. 2 ze dne 7. 1. 2019,
uzavřený v souladu s usnesením Rady MČ Praha 4 č. 10R-371/2019 ze dne 15. 5. 2019

I.**1.1. budoucí pronajímatel: městská část Praha 4**

zastoupená: Bc. Michalem Hrozou, mistostarostou městské části
Praha 4, na základě plné moci
se sídlem: Antala Staška 2059/80b, Praha 4, 140 46
IČ: 00063584
DIČ: CZ00063584
bank. spojení: [REDACTED]
č. účtu: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]
ID DS: ergbrf7
/dále jen budoucí pronajímatel/

a**1.2. budoucí nájemce: Městská knihovna v Praze**

zastoupená: RNDr. Tomášem Řehákem, ředitelem
ve věcech technických [REDACTED]
se sídlem: Mariánské náměstí 1, 115 72 Praha 1
IČ: 000 64 467
DIČ: CZ00064467
bank. spojení: [REDACTED]
č. účtu: [REDACTED]
email: [REDACTED]
ID DS: bxis3ja
/dále jen budoucí nájemce/

Smluvní strany uzavírají tento dodatek č. 3 ke smlouvě o smlouvě budoucí o nájmu a o stavebních úpravách nebytových prostor č. 2017/0846/OOM/ZST ze dne 14. 8. 2017, ve znění dodatku č. 1 ze dne 12. 4. 2018 a dodatku č. 2 ze dne 7. 1. 2019, na budoucí pronájem nebytového prostoru č. 801, v domě č. p. 603, Nuselská 94, katastrální území Nusle, Praha 4 (dále jen „dodatek č. 3“), jímž se dohodly na následujícím:

II.**Čl. II. smlouvy se rozšiřuje o odst. 2.8. smlouvy takto:**

„2.8. Předmětem budoucího nájmu není zařízení tepelného hospodářství – plynová kotelna umístěná v místnosti č. 0.09 o výměře 21,5 m². Místnost č. 0.09 je součástí budoucího předmětu nájmu.“

2. Čl. III. odst. 3.1. smlouvy se ruší a nově zní takto:

„3.1. Budoucí nájemce se seznámil se současným stavebně technickým účelem užívání předmětu budoucího nájmu a zavazuje se, že současný stavebně technický účel užívání

předmětu budoucího nájmu uvede v zastoupení budoucího pronajímatele na vlastní náklady do souladu s budoucím stavebně technickým účelem užívání předmětu budoucího nájmu do 28 měsíců od uzavření této smlouvy; uplynutí lhůty však nenastane dříve, než budoucí pronajímatel dokončí stavební práce dle čl. 3.15. této smlouvy. Změna v užívání stavby je podmíněna změnou dokončené stavby, která vyžaduje ohlášení nebo povolení. Uvedením současného stavebně technického účelu užívání předmětu budoucího nájmu do souladu s budoucím stavebně technickým účelem užívání předmětu budoucího nájmu se proto rozumí:

- a) uplynutí 31. dne od doručení oznámení budoucího nájemce stavebnímu úřadu o záměru se započítáním s užíváním stavby za předpokladu, že stavební úřad užívání stavby nezakázal
- b) uplynutí následujícího dne po kontrolní prohlídce stavby, při které stavební úřad do protokolu zaznamená splnění podmínek dle § 119 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen StaZ)
- c) den doručení souhlasu stavebního úřadu budoucímu nájemci s užíváním stavby po prvotním zákazu užívání stavby
- d) doručení kolaudačního souhlasu stavebního úřadu budoucímu nájemci.

Uvedením současného stavebně technického účelu užívání předmětu budoucího nájmu do souladu s budoucím stavebně technickým účelem užívání předmětu budoucího nájmu se nerozumí užívání stavby na základě povolení stavebního úřadu k předčasnému užívání stavby nebo ke zkušebnímu provozu.“

3. Čl. III. odst. 3.15. smlouvy se ruší a nově zní takto:

„3.15. Budoucí pronajímatel hodlá do budoucna provést nátěr fasády objektu, kde se nachází předmět budoucího nájmu. Vzhledem k rozpočtovému hospodaření budoucího pronajímatele tento vyvine postupnou činnost k realizaci provedení nátěru fasády. V rámci realizace nátěru fasády dle tohoto bodu budoucí pronajímatel zajistí a bude financovat projekt, plán realizace a realizaci stavebních prací, přičemž se zavazuje jednotlivé kroky předem konzultovat s budoucím nájemcem. Výše uvedené úpravy budou prováděny v koordinaci s úpravami, které budou realizovány budoucím nájemcem tak, aby nenarušily příp. harmonogram plánovaných prací budoucího nájemce.“

4. Uzavřením dodatku č. 3 se příloha č. 3 smlouvy o smlouvě budoucí o nájmu a o stavebních úpravách nebytových prostor nahrazuje přílohou č. 1 tohoto dodatku.

III.

Ostatní ustanovení smlouvy o smlouvě budoucí o nájmu a o stavebních úpravách nebytových prostor č. 2017/0846/OOM/ZST ze dne 14. 8. 2017, ve znění pozdějších dodatků, zůstávají beze změn.

IV.

4.1. Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Uveřejnění v registru smluv zajistí budoucí pronajímatel.

4.2. Tento dodatek je sepsán ve 4 stejnopisech, z nichž po podpisu obdrží budoucí nájemce 1 vyhotovení a budoucí pronajímatel 3 vyhotovení.

4.3. Smluvní strany prohlašují, že si tento dodatek přečetly, jeho obsahu porozuměly, a že je tento dodatek sepsán určitě, srozumitelně, svobodně, vážně a volně, což smluvní strany stvrzují svými podpisy.

4.4. Nedílnou součástí tohoto dodatku jsou jeho přílohy:

Příloha č. 1 – znění budoucí nájemní smlouvy

Příloha č. 2 – plná moc Bc. Michala Hrozy

Podpisy smluvních stran:

11-06-2019

V Praze dne:

V Praze dne:



za budoucího pronajímatele
Bc. Michal Hroza
místostarosta městské části Praha 4






za budoucího nájemce
RNDr. Tomáš Řehák
ředitel

Níže podepsaní členové Zastupitelstva městské části Praha 4 potvrzují, že jsou v případě tohoto právního úkonu splněny podmínky uvedené v ustanovení § 43 zákona č. 121/2000 Sb. o hlavním městě Praze.

V Praze dne 11-06-2019

.....
Zastupitelstva
městské části Praha 4



NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
a dle usnesení Rady MČ Praha 4 č. 13R-616/2017 ze dne 28. 6. 2017, č. 1NR-15/2018
ze dne 28. 11. 2018 a č. 10R-371/2019 ze dne 15. 5. 2019

I. Smluvní strany

1.1. městská část Praha 4

zastoupená: Bc. Michalem Hrozou, místostarostou městské části Praha 4, na základě
plné moci
se sídlem: Antala Staška 2059/80b, 140 46 Praha 4
IČ: 000 63 584
DIČ: CZ00063584
bank. spojení: [REDACTED]
č. účtu: [REDACTED]
email: [REDACTED]
ID DS: ergbrf7
/dále jen „pronajimatel“/

a

1.2. Městská knihovna v Praze

zastoupená: RNDr. Tomášem Řehákem, ředitelem
ve věcech technických: [REDACTED]
ve věcech smluvních: [REDACTED] referentka NaS, email: [REDACTED]
se sídlem: Mariánské náměstí 1, 115 72 Praha 1
IČ: 000 64 467
DIČ: CZ00064467
bank. spojení: [REDACTED]
č. účtu: [REDACTED]
email: [REDACTED]
ID DS: bxis3ja
/dále jen „nájemce“/

II. Úvodní ustanovení

2.1. Nemovitost, ve které se nachází předmět nájmu, přešla dle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, do vlastnictví hl. m. Prahy a na základě § 19 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb. a Statutu byla svěřena do správy městské části Praha 4.

III. Předmět nájmu a účel nájmu

3.1. Předmětem nájmu je nebytový prostor č. 801 o celkové výměře 1 177 m² umístěný v 1. podzemním podlaží (o rozloze 140,60 m²), v 1. nadzemním podlaží (o rozloze 537,95 m²) a ve 2. nadzemním podlaží (o rozloze 443,10 m²) domu č.p. 603, Nuselská 94 na pozemku parc. č. 969 a strojovny VZT přístupné ze dvora z pozemku parc. č. 970 (o rozloze 55,35 m²),

vše katastrální území Michle, Praha 4. Předmět budoucího nájmu je zakreslen v situačním plánu, který tvoří nedílnou přílohu č. 1 této smlouvy a je doložen zaměřením skutečného stavu, které tvoří rovněž nedílnou přílohu č. 1b této smlouvy.

3.2. Stavebně technický účel užívání předmětu nájmu: knihovna.

3.3. Předmět činnosti, k jehož výkonu je předmět nájmu určen: veřejná knihovna.

3.4. Účel nájmu: veřejná knihovna.

3.5. Nájemce je oprávněn k vykonávané činnosti na základě Zřizovací listiny. Nedílnou přílohou č. 2 této smlouvy je kopie Zřizovací listiny nájemce.

3.6. Smluvní strany se dohodly, že každá změna předmětu činnosti v předmětu nájmu je považována za změnu, která ovlivní podstatným způsobem využití předmětu nájmu a nájemce je povinen oznámit ji předem pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.

3.7. Předmětem nájmu není zařízení tepelného hospodářství – plynová kotelna umístěná v místnosti č. 0.09 o výměře 21,5 m². Samotná místnost č. 0.09 je součástí předmětu nájmu.

IV. Doba nájmu

4.1. Nájem nebytových prostor je sjednán na dobu určitou 20 let od uzavření této nájemní smlouvy.

4.2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami pořízen písemný protokol, podepsaný zástupci smluvních stran.

4.3. Pokud pronajímatel v období 3 měsíců před uplynutím doby nájmu nevyzve nájemce k ukončení nájmu, platí, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena na dobu 5 let za podmínek ujednaných původně.

4.4. Pronajímatel má povinnost po skončení nájmu předmět nájmu nabídnout k dalšímu užívání přednostně nájemci a to za takových podmínek, které by nabídnul případnému jinému zájemci.

V. Nájemné a služby

5.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté smluvní nájemné takto:

- 537,95 m² v 1. NP a 443,10 m² ve 2. NP, celkem 981,05 m² ve výši 26 Kč/m²/měsíc,
- 140,60 m² v 1. PP ve výši 1 Kč/m²/měsíc.
- 55,35 m² – strojovna VZT přístupná přes dvůr ve výši 1 Kč/m²/měsíc.

Vzhledem k hlavní činnosti nájemce s odkazem na § 61 zákona č. 235/2004 Sb. se smluvní strany dohodly, že u účtovaného nájemného nebude DPH uplatňována.

Celkové roční nájemné činí	308.436 Kč.
Měsíční platby nájemného činí	25.703 Kč.

5.2. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit zálohy na služby s nájmem související. Zálohy nepodléhají dani z přidané hodnoty.

Ke dni uzavření smlouvy byly pronajímatelem stanoveny zálohy v následující výši:

- dodávka tepla na vytápění a ohřev teplé vody	_____	Kč/měsíc
- vodné a stočné	_____	Kč/měsíc
- úklid společných prostor	_____	Kč/měsíc
- osvětlení společných prostor	_____	Kč/měsíc

Zálohy na služby činí celkem	_____	Kč/měsíc
Zálohy na služby činí celkem	_____	Kč/ročně.

Ostatní platby spojené s užíváním předmětu nájmu si nájemce zajistí vlastním jménem, a to na základě samostatných smluv, které uzavře s příslušnými dodavateli.

5.3. Nájemce je povinen hradit sjednané nájemné za pronajatý předmět nájmu včetně záloh na služby s nájmem související vždy nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za nějž platí, na účet uvedený v čl. 5.4. smlouvy. Pokud doba nájmu nezapočala 1. den kalendářního měsíce, ale v jeho průběhu, nájemce platí nájemné v poměrné výši zaokrouhlené na celé koruny nahoru podle počtu dnů trvání doby nájmu v daném kalendářním měsíci.

5.4. Platby nájemného za pronajatý nebytový prostor včetně záloh na služby s nájmem související je nájemce povinen poukazovat bezhotovostně na účet č.: [REDAKCE] variabilní symbol [REDAKCE]. Zaplacením se rozumí připsání na účet.

5.5. V případě nesplnění povinnosti platit nájemné nebo služby řádně a včas je smluvními stranami sjednána smluvní pokuta ve výši 0,5% z dlužné částky, kterou pronajímatel uplatní za každý započatý kalendářní den prodlení s kteroukoli platbou dle této smlouvy (zejména jednotlivé platby nájemného a služeb nebo jejich část, doplatek z vyúčtování služeb, doplatek valorizace) s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

5.6. S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že sjednaná výše nájemného dle čl. 5.1. této smlouvy bude každoročně zvyšována vždy tehdy, pokud tak pronajímatel rozhodne, podle míry inflace za uplynulý rok oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen do 31.3. kalendářního roku s účinností od 1.1. kalendářního roku a od tohoto oznámení je nájemce povinen platit toto valorizované nájemné. Valorizaci nájemného (rozdíl mezi dosavadním nájemným zaplaceným od 1.1. kalendářního roku a nájemným zvýšeným podle míry inflace s účinností od 1.1. kalendářního roku) nájemce zaplatí spolu s platbou již valorizovaného nájemného. Takto stanovené (valorizované) nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce.

5.7. V případě navýšení cen služeb či jiných skutečností rozhodných pro jejich výši či výši záloh (např. vysoký nedoplatek za předcházející zúčtovací období) budou navýšeny i uvedené zálohové platby služeb písemným oznámením zaslaným nájemci. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve za kalendářní měsíc následující po kalendářním měsíci, ve kterém bylo nájemci doručeno písemné oznámení nové výše zálohy obsahující odůvodnění.

Způsob rozúčtování nákladů na jednotlivé služby se bude řídit právními předpisy, a to na základě dohody i v případě, kdy nájemní poměr nespadá do věcné působnosti daného právního předpisu (např. nebytové prostory mimo bytový dům nespádající do působnosti zákona č. 67/2013 Sb.). Vyúčtování služeb doručí pronajímatel nájemci do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období. Pronajímatel umožní k nájemcově žádosti nahlédnout mu do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby a do dokladů k vyúčtování nákladů služeb do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování doručí nájemce pronajímateli do třiceti dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě ode dne nahlédnutí do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby a doložení dokladů. Pronajímatel vyřídí případné námitky včetně doručení případného opravného vyúčtování do sedmi měsíců po skončení zúčtovacího období. Případné nedoplatky či přeplatky z vyúčtování služeb jsou splatné do osmi měsíců od skončení zúčtovacího období. Lhůty zde ujednané platí za předpokladu doručení vyúčtování dodavatele služby pronajímateli do konce února po zúčtovacím období včetně vyřízení případné reklamace pronajímatele. Za každý kalendářní měsíc od skončení února počínaje do kalendářního měsíce, ve kterém bude doručeno vyúčtování služeb dodavatelem služeb pronajímateli včetně případné reklamace pronajímatele konče, se lhůty uvedené v tomto článku prodlužují o jeden měsíc.

5.8. Pronajímatel neposkytne nájemci přiměřenou slevu z nájemného, pokud bude rušen v užívání předmětu nájmu nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, jestliže toto rušení nebude způsobeno oprávněnými uživateli ostatních bytových a nebytových prostor v nemovitosti a osobami, které za nimi docházejí. Avšak ani v případě rušení v užívání předmětu nájmu neposkytne pronajímatel nájemci přiměřenou slevu z nájemného, pokud byl rušen v užívání předmětu nájmu bezprávnou výhrůžkou, přestupkem nebo trestným činem.

VI. Práva a povinnosti pronajímatele

6.1. Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat pronajatý předmět nájmu v souladu s předmětem smlouvy.

6.2. Pronajímatel je oprávněn zasahovat do předmětu nájmu, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí domu a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět, jinak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý, byť jen započatý, den prodlení se splněním této povinnosti s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Zásah do předmětu nájmu pronajímatel nájemci předem písemně oznámí v přiměřené lhůtě, minimálně však v délce 1 týdne. Zároveň s tímto oznámením pronajímatel nájemci sdělí, jakého charakteru a v jakém rozsahu budou tyto práce probíhat.

6.3. Pronajímatel je oprávněn podle svého uvážení provádět kontroly dodržování povinností nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pověřených pracovníků, jinak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý, byť jen započatý, den prodlení se splněním této povinnosti s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Termín kontroly pronajímatel nájemci předem písemně oznámí v přiměřené lhůtě za účelem zajištění přítomnosti pověřených pracovníků nájemce.

6.4. Pronajímatel neodpovídá nájemci za dodávky těch služeb, které si nájemce zajistí smluvně přímo s jednotlivými dodavateli.

VII. Práva a povinnosti nájemce

7.1. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor a v tomto stavu je přebírá, což stvrzuje podpisem této smlouvy. Nájemce je povinen provádět kontroly pronajatých prostor z hlediska požární ochrany a prevence, bezpečnosti práce, jakož i další kontroly vyplývající z právních předpisů.

7.2. Nájemce je oprávněn umístit v pronajatém prostoru své technické vybavení i speciální kusy nábytku při dodržení platných norem a kolaudačního rozhodnutí. Pronajímatel však neručí za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce. Pronajímatel není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy.

7.3. Nájemce je povinen pronajaté prostory užívat pouze ke smluvenému účelu a předmětu činnosti, a to způsobem obvyklým a povaze místností přiměřených, při dodržování veškerých právních zejména požárních, bezpečnostních a hygienických, včetně společných prostor domu. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce.

7.4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na potřebu větších oprav a nájemce je povinen umožnit jejich provedení. V případě, že tak neučiní, nese odpovědnost za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel je oprávněn posoudit potřebu opravy.

7.5. Nájemce je povinen zajistit řádnou ochranu předmětu nájmu v souvislosti s péčí řádného hospodáře dle ust. 2213 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a to zejména chránit předmět nájmu před poškozením, zničením, nebo zneužitím.

7.6. Nájemce je povinen udržovat pronajatý prostor po celou dobu nájmu minimálně ve stavu, v jakém mu byl pronajat. Je povinen udržovat prostor vně i uvnitř v pořádku a čistotě. Nájemce je povinen dodržovat v domě klid, dobré mravy a obecně závazné právní předpisy. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a v rámci toho zabezpečovat na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu.

7.7. Drobnými opravami a běžnou údržbou předmětu nájmu se rozumí:

a) drobné opravy: opravy podlah, podlahových krytin, výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny a opravy elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení zejm. vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles, domácích telefonů, elektrických zámek, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů digitálního televizního vysílání, výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy a výměny osvětlovacích těles, opravy a výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor, opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody, opravy a výměny sifonů a lapačů tuku, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, opravy a výměny mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, bidetů, infrazářičů, vařičů, opravy kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,

opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, a kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva včetně opravy a výměny uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení.

Za drobné opravy se považují i výměny drobných součástí těchto shora vyjmenovaných předmětů.

b) běžná údržba: zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů shora uvedených, dále pak malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin a obkladů stěn, pravidelné prohlídky a čištění předmětů vnitřního vybavení předmětu nájmu, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

7.8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět úpravy předmětu nájmu.

7.9. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetím osobám jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele; to neplatí v případě krátkodobého podnájmu (do 48 hodin).

7.10. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody v předmětu nájmu způsobené nájemcem, jeho zaměstnanci či osobami, které za ním přicházejí. Nájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozcích škod, havárií apod. a ihned vyrozumět správce domu, na kontakt, který pronajímatel sdělí nájemci způsobem dohodnutým oběma smluvními stranami.

7.11. Nájemce je povinen hradit nájemné, zálohy na služby a nedoplatky z vyúčtování služeb za podmínek uvedených v této smlouvě.

7.12. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení jím umístěných v předmětu nájmu ve smyslu platných právních předpisů. Revizní správy budou uloženy u nájemce a na požádání pronajímatele předloženy do sedmi pracovních dnů. Nájemce je dále povinen provádět kontroly předmětu nájmu z hlediska požární ochrany a zajistit jeho vybavení ručními hasicími přístroji. Nájemce je povinen při užívání a provozu předmětu nájmu dodržovat veškeré právní, zejména pak protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce. Pronajímatel a nájemce si vzájemně písemně oznámí osoby odpovědné za plnění povinností na úseku PO dle ust. § 2 odst. 2 zákona č. 133/1985 Sb.

7.13. Nájemce je oprávněn užívat jako přístupové cesty do předmětu nájmu společné prostory domu.

7.14. Nájemce je povinen umožnit přístup k zařízení tepelného hospodářství – plynové kotelně umístěné v místnosti č. 0.09, a to za účelem provozování, údržby a správy tohoto zařízení tepelného hospodářství. Místnost č. 0.09 je součástí předmětu nájmu.

VIII. Vypořádání nákladů na změny na předmětu nájmu

8.1. Smluvní strany konstatují, že nájemce na základě smlouvy o smlouvě budoucí nájemní č. 2017/0846/OOM/ZST ze dne 14. 8. 2017, ve znění pozdějších dodatků, svým nákladem

v rozsahu dle projektové dokumentace k ní přiložené provedl stavební úpravy předmětu nájmu a po dohodě pronajímatele a nájemce byl rovněž stavebním úřadem změněn stavebně technický účel užívání stavby.

8.2. Náklady na změny předmětu byly hrazeny nájemcem. Pronajímatel se v případě trvání nájmu po dobu uvedenou ve čl. IV odstav. 4.1. této smlouvy nebude podílet na úhradě nákladů vynaložených nájemcem na změny předmětu nájmu a nájemce nebude uplatňovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci. V případě skončení nájmu před dobou uvedenou v čl. IV odstav. 4.1. této smlouvy z důvodů na straně pronajímatele, pronajímatel uhradí nájemci náhradu nákladů spojených s úpravami a technickým zhodnocením budovy v poměrné výši k době trvání nájmu. Stav předmětu nájmu před započítáním nájmu bude zadokumentován (např. fotografiemi, uložením dat na paměťové médium – např. na CD a v tištěné podobě) a stvrzen podpisy smluvních stran.

8.3. Pronajímatel nezvýší hodnotu předmětu nájmu po dobu nájmu, a pokud má nájemce za to, že provedením změn na předmětu nájmu došlo k technickému zhodnocení podle zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v pl. znění, uděluje nájemci písemný souhlas s prováděním odpisů po dobu nájmu. Započtení pohledávky pronajímatele z důvodu splátek nájemného na pohledávku nájemce z důvodu splátek nákladů na změny na předmětu nájmu (tzv. odbydlování) se nesjednává.

IX. Zánik nájmu

9.1. Smluvní vztah zaniká:

- a) dohodou smluvních stran
- b) výpovědí pouze z důvodů uvedených v čl. 9.2, 9.3, 9.5, 9.6 a 9.7. této smlouvy
- c) zánikem předmětu nájmu
- d) odstoupením od smlouvy (příčemž nájem nezaniká od počátku)
- e) splněním rozvazovací podmínky
- f) uplynutím doby nájmu.

9.2. Nájemce může smlouvu písemně vypovědět, pokud:

- a) ztratil způsobilost k předmětu činnosti, k jehož výkonu je předmět nájmu pronajat,
- b) přestal být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k předmětu činnosti, k jehož výkonu byl pronajat,
- c) mu pronajímatel nepovolil stavební úpravy či přenechání předmětu nájmu či jeho části do podnájmu nebo
- d) pokud se s pronajímatelem nedohodl o změně účelu nájmu nebo předmětu činnosti v předmětu nájmu.

9.3. Pronajímatel může smlouvu písemně vypovědět, pokud:

- a) nájemce ztratil způsobilost k předmětu činnosti, k jehož výkonu je předmět nájmu pronajat

9.4. V případě výpovědi z důvodů uvedených v čl. 9.2. a 9.3., je výpovědní doba 6 měsíců a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

9.5. Pro případ, že nájemce nedodrží účel nájmu nebo předmět činnosti v předmětu nájmu nebo neplatí řádně nebo včas sjednané nájemné nebo zálohové platby služeb nebo nedoplatek z vyúčtování služeb po dobu delší než 30 dní nebo podnájímá předmět nájmu nebo jeho část třetí osobám bez předchozího souhlasu pronajímatele a nájemce i přes písemnou žádost

pronajímatele tento závadný stav v přiměřené lhůtě nejméně jednoho týdne nenapraví nebo je nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin, může pronajímatel smlouvu vypovědět s třicetidenní výpovědní dobou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Pro případ, kdy je pronajímatel v prodlení s vyplacením přeplatku z vyúčtování služeb, může nájemce smlouvu vypovědět s třicetidenní výpovědní dobou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

9.6. Nájemce může smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud třetí osoba uplatňuje vlastnické nebo jiné právo k předmětu nájmu nebo žádá vyklizení předmětu nájmu a pronajímatel i přes písemnou žádost nájemce neposkytne nájemci ochranu k nerušenému užívání předmětu nájmu.

9.7. Pronajímatel může smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu nájmu nebo nemovitosti nebo pokud opakovaně ruší v užívání ostatní oprávněné uživatele bytů či nebytových prostor v nemovitosti, nebo provádí stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele nebo umístil na nemovitost vývěsní štíty nebo reklamu bez souhlasu pronajímatele, a ani přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi nezjedná do sedmi dnů od doručení výzvy nápravu.

9.8. Smlouva zanikne jejím rozvázáním za splnění podmínky, že soud vydá rozhodnutí o úpadku nájemce. Smlouva zanikne dnem vydání rozhodnutí soudu o úpadku nájemce.

9.9. Nájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený předmět nájmu pronajímateli ke dni skončení nájemního poměru ve stavu, v jakém ho převzal, popř. v jakém byl kolaudován, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Nájemce souhlasí s tím, že v případě, že ani ve lhůtě 10 dnů od skončení nájemního poměru nepředá pronajímateli vyklizený předmět nájmu, pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a protokolárně ho převzít při respektování ustanovení občanského zákoníku o svépomoci. Tímto není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody a dalších souvisejících nákladů.

9.10. Smluvní strany vylučují obnovení nájmu v případě pokračování užívání nebytového prostoru nájemcem po skončení nájmu, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k odevzdání předmětu nájmu.

X. Závěrečná ustanovení

10.1. Nájemce stvrzuje svým podpisem, že je seznámen s požárně nebezpečnými místy, s obsahem požárních poplachových směrnic, s umístěním hasicích přístrojů a požárními únikovými cestami.

10.2. Reklama mimo výkladní skříň se sjednává samostatně. Nájemce je oprávněn na nemovitost umístit vývěsní štít v souladu s projektovou dokumentací.

10.3. Smluvní strany prodlužují trvání subjektivní promlčecí lhůty ze tří na šest let.

10.4. Vydá-li jedna smluvní strana druhé kvitanci, nepotvrzuje tato splnění nebo prominutí jiného dříve splatného dluhu či splnění nebo prominutí příslušenství pohledávky než toho, který je v kvitanci výslovně uveden.

10.5. Sjednáním smluvních pokut není vyloučeno domáhat se náhrady škody, a to i náhrady škody přesahující výši smluvní pokuty.

10.6. Písemnosti mezi stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou (zejména výpověď) se doručují do vlastních rukou. Povinnost smluvní strany doručit písemnost do vlastních rukou druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil, nebo přijetí písemností odmítl.

10.7. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran formou písemného dodatku k této smlouvě. Smluvní strany vylučují, aby nabídka s nepodstatnými změnami učiněná jednou smluvní stranou jako protinávrh druhé smluvní straně byla brána jako přijetí nabídky, pokud ji druhá strana neodmítne. Nájemce nemůže mít důvodné očekávání v uzavření písemného dodatku ke smlouvě, dokud o něm nerozhodne příslušný orgán pronajímatele.

10.8. Tato smlouva je sepsána ve 4 stejnopisech, z nichž po podpisu nájemce obdržel 1 výtisk a 3 pronajímatel.

10.9. Vztahy, výslovně neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění, jakož i ostatními právními předpisy.

10.10. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly, a že tato smlouva je sepsána určitě, srozumitelně, svobodně, vážně a volně. což smluvní strany stvrzují níže svými podpisy.

10.11. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Uveřejnění v registru smluv zajistí pronajímatel.

10.12. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy:

Příloha č. 1 – situační plánec předmětu nájmu

Příloha č. 1b – zaměření skutečného stavu provedené v 11/2016

Příloha č. 2 – kopie Zřizovací listiny nájemce

Příloha č. 3 – plná moc Bc. Michala Hrozy

V Praze dne

V Praze dne

za pronajímatele
Bc. Michal Hroza
místostarosta MČ Praha 4

za nájemce
RNDr. Tomáš Řehák
ředitel



Městská část Praha 4
Irena Michalcová
starostka

V Praze dne 15.května 2019
Č.j.: OKAS/IM/42/19/OPR

PLNÁ MOC

Městská část Praha 4, se sídlem Antala Staška 2059/80b, Praha 4 – Krč, PSČ 140 46, IČ 00063584, zastoupená starostkou Irenou Michalcovou

zmocňuje na základě Usnesení Rady městské části Praha 4 č.10R-354/2019 ze dne 15.5.2019 Bc. Michala Hrozu, mistostarostu městské části Praha 4,

aby po dobu výkonu funkce mistostarosty městské části Praha 4 a po předchozím rozhodnutí příslušných orgánů městské části Praha 4 právně jednal jménem městské části Praha 4 v oblasti věcných práv a relativních majetkových práv, pokud je předmětem právního jednání nemovitost, a dále aby zastupoval městskou část Praha 4 před správními úřady v řízeních týkajících se nemovitosti. Zejména se jedná o kupní smlouvy, směnné smlouvy, smlouvy o výpůjčce, smlouvy darovací, smlouvy o právu stavby, smlouvy o zřízení věcného břemene, smlouvy o zřízení předkupního práva, dohody spoluvlastníků, smlouvy o nájmu, smlouvy o pachtu, smlouvy o stavebních úpravách nemovitosti uzavíraných s nájemcem či budoucím nájemcem, smlouvy o smlouvách budoucích, o změny a ukončení smluv, o zákaz zcizení, o zákaz zatížení, o prohlášení vlastníka, o souhlasy vlastníka, o návrhy a žádosti správním úřadům (např. návrh na vklad do katastru nemovitostí), o oznámení záměru hl. m. Praze rozhodnout o majetkoprávních úkonech.

Irena Michalcová /
starostka městské části Praha 4

Plnou moc přijímám:

Bc. Michal Hroza
mistostarosta městské části Praha 4