



# N Á J E M N Í S M L O U V A

o nájmu nebytových prostor

( podle zákona č. 116/1990 Sb )

## Účastníci smlouvy

Pronajímatel: společnost J.N.NOVA s r.o.  
 IČO:45315809  
 Augustinova 2082, 148 00 Praha 4  
 pan Václav Malík  
 Peněžní ústav: [REDACTED]  
 Číslo účtu: [REDACTED]  
 na který je nájemce povinen platit nájemné

zastupující vlastníka

a

Nájemce: Firma TelPro spol. s r.o.  
 jednatel: Ing. Petr Lávička  
 IČO: 46351582  
 R.Č.: [REDACTED]  
 Adresa: [REDACTED]  
 Číslo účtu: [REDACTED]  
 Telefon: [REDACTED]

na straně druhé, s předchozím souhlasem ze dne 8. 12. 98  
 Usnesení místní rady č. 615/98

uzavírají nájemní smlouvu o nájmu nebytových prostor v tomto  
 znění:

## VYMEZENÍ POJMŮ:

Pro účely této smlouvy se rozumí:

a) vlastník je Městská část Praha 11, která při hospodaření se  
 svěřeným majetkem podle Statutu hl. m. Prahy vykonává práva  
 a povinnosti vlastníka ( Vyhláška hl. m. Prahy 23/94 Sb. HMP  
 o hospodaření s majetkem hl.m. Prahy).

b) pronajímatel společnost J.N.NOVA s r.o.  
IČO:45315809  
Augustinova 2082, 148 00 Praha 4  
pan Václav Malík  
Peněžní ústav: [REDAKCE]  
Č.Ú.: [REDAKCE] na který  
je nájemce povinen platit nájemné

kteřá na základě smlouvy mandátní ( podle § 566 až 567 obch. zákoníku), pro vlastníka na jeho účet a dle jeho pokynů zařizuje za odměnu uskutečnění právních úkonů souvisejících s nájmem nebytových prostor a zejména plní práva a povinnosti pronajímatele nebytových prostor na základě udělení plné moci k uskutečnění právních úkonů ( podle § 568 odstavec 3). Konkrétní vzájemná působnost ( kompetence) mezi pronajímatelem a vlastníkem k jednotlivým úkonům a správě je uvedena v ustanoveních této smlouvy.

c) nájemcem jiná fyzická nebo právnická osoba, které pronajímatel přenechává k užívání nebytový prostor touto smlouvou o nájmu (dále jen "smlouva").

d) nebytovým prostorem, místností nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než bydlení.

e) předchozím souhlasem souhlas udělený Místní radou Městské části Praha 11 k individuální žádosti nájemce o nájem nebytových prostor.

U nebytových prostor určených k provozování obchodu a služeb je předchozí souhlas povinnou ( obligatorní) náležitostí k platnosti smlouvy.

f) podnikáním soustavná činnost prováděná samostatně podnikatelem (nájemcem) vlastním jménem a na vlastní odpovědnost.

g) ostatní činnost činnost nájemce podle zvláštních zákonů

h) index + škrtnutím umožňující vyloučení údaje, pojmu, činnosti ( nehodící se škrtněte).

## I. PŘEDMÉT NÁJMU

Nájemci se přenechává k užívání nebytový prostor tvořený místnostmi.

dílna o výměře 41.20 m<sup>2</sup>  
(místnosti č. 08B-012)

v objektu číslo popisné 1949 - 1950 katastrální  
 území ..... Chodov.....  
 ulice: Petýrkova .....  
 číslo orientační ..... v podlaží: suterén

K trvalému užívání s věcí hlavní ( nebytový prostor) se přenechává toto příslušenství):

- společné prostory domu ( přístupová chodba)
- komunikace (příjezdová účelová komunikace, chodník pro pěší)

Příslušenství se zavazuje nájemce užívat obvyklým způsobem nebo za podmínek uvedených v Čl. XV. odst. 10 Ostatní ujednání.

## II. ÚČEL NÁJMU

Předmět nájmu je určen k účelu:

- a) podnikání v živnosti: Programování
- .....

Nájemce se výslovně zavazuje užívat nebytový prostor jen k tomuto určenému účelu.

## III. VÝŠE NÁJEMNÉHO

Výše nájmu je sjednána dohodou o způsobu, jakým bude výše nájmu vytvořena. Nájemce a pronajímatel dohodou sjednávají tento způsob vytvoření výše nájmu: 350,- Kč/m<sup>2</sup>/rok

1.

a)

Výše základního nájmu je usnesením Místní rady Městské části Praha II pro tuto smlouvu stanovena sazbou: 350,- Kč/m<sup>2</sup>/rok

dílna 350,- Kč ročně za jeden metr čtvereční

b)

Základní výše nájmu je platná do 31. března kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, ve kterém byla smlouva uzavřena.

c)  
Celkem výše nájemného za období jednoho roku ( dále jen "roční nájemné") vypočtená jako součet všech součinů výměry plochy nebytového prostoru v metrech čtverečních a roční sazby podle druhu nebytového prostoru a součinů výměry plochy v metrech čtverečních příslušenství a příslušné roční sazby podle druhu příslušenství a roční sazby za nájemné jiných příslušenství, stanovené pevnou částkou činí ..... 14420,-Kč  
slovy Čtrnácttisícčtyřistadvacet korun českých

2.

a)

Od 1. dubna každého kalendářního roku bude výše nájemného upravována ( valorizována) tak, že vypočtené roční nájemné dle čl. III odst. c) bude vynásobeno koeficientem, který je součtem jedna plus údaj o výši inflace v procentech za předcházející kalendářní rok podle sdělení Českého statistického úřadu podělený jedním stem.

b)

Takto upravené, valorizované roční nájemné bude platné a nájemce se jej zavazuje zaplatit od 1. dubna kalendářního roku do 31. března kalendářního roku následujícího a současně se stává ročním nájemným, které bude upraveno ( valorizováno ) obdobným způsobem pro další nájemní období.

3.

Pronajímatel nájemci jen písemně oznámí výši ročního nájemného na příslušné nájemní období.

#### IV. DOBA NÁJMU

Nájem je na dobu neurčitou

Počátek nájmu: ode dne převzetí nebytových prostor č. 08B-012 od firmy Metasoft s r.o. se sídlem Lublaňská 46, 120 00 Praha 2

#### V. SKONČENÍ NÁJMU

1.

Je-li nájem uzavřený na dobu neurčitou, jsou pronajímatel nebo vlastník i nájemce oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu.

2.

Výpovědní lhůta je dohodnuta tři měsíce, počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

## VI. ZÁNÍK NÁJMU

Nájem zaniká podle § 14 zákona číslo 116/(1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

## VII. SLUŽBY, JEJICHŽ POSKYTOVÁNÍ JE SPOJENO S NÁJMEM

Pronajímatel se zavazuje za úplatu poskytovat nájemci a nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli tyto služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem:

- dodávku tepla podle příslušných předpisů
- úklid společných prostor
- osvětlení společných prostor
- vodné a stočné

## VIII. ÚHRADA ZA SLUŽBY, JEJICHŽ POSKYTOVÁNÍ JE SPOJENO S NÁJMEM

1.  
Úhrada za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem je stanovena zálohově ve výši 2.025,- Kč za kalendářní čtvrtletí a nájemce se zálohu zavazuje zaplatit pronajímateli v termínu splatnosti nájemného.

2.  
Konečné vyúčtování, jehož součástí je i zúčtování zálohových plateb bude provedeno a nájemci doručeno do tří měsíců po termínu, kdy bude pronajímateli doručeno vyúčtování za příslušná zúčtovací období od dodavatelů.

3.  
Výše záloh za služby, jejich poskytování je spojeno s nájmem, bude pronajímatelem zpracována podle příslušných platných předpisů jednostranným úkonem - oznámením nájemci.

## IX. SPLATNOST NÁJEMNÉHO

1.  
Nájemce se zavazuje zaplatit jednu čtvrtinu ročního nájemného na účet [redacted] nejpozději do patnáctého dne prvního měsíce každého kalendářního čtvrtletí ( t.j. termíny 15.ledna, 15.dubna, 15.července a 15. října t.j. 3.605,- Kč

2.  
Na základě toho, že Místní rada Městské části Praha 11 poskytuje nájemci lhůtu nejvýše tři měsíce k nezbytným stavebním úpravám, opravám nebo rekonstrukcím nutným k uvedení předmětu nájmu do stavu umožňující užívání nebytových prostorů k smluvenému nebo obvyklému užívání je den ..... dnem od kterého počíná běžet nájemné a prvním dnem splatnosti nájemného je termín

## X. ÚDRŽBA

1.

Nájemce se zavazuje hradit náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor. Pod obvyklým udržováním dohodou pronajímatele a nájemce se rozumí rozsah oprav obdobný jako je rozsah drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou uvedených v Nařízení vlády číslo 258/1995 Sb.

2.

Vzhledem k tomu, že nebytový prostor je většinou v objektu, který svým stavebním provedením, vybavením a konstrukčními prvky i začleněním do stavby se správa tohoto prostoru neliší od správy bytů, pronajímatel na základě oznámení nájemce o nutnosti provedení obvyklého udržování na náklad nájemce zajistí provedení těchto prací.

3.

Nájemce se zavazuje odstranit závady a poškození, které v nebytových prostorách a v příslušenství i v objektu způsobil. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce na závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu, kterou se nájemce zavazuje uhradit do 15. dnů od doručení.

4.

Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele a to ani na svůj náklad.

5.

Pronajímatel nebo vlastník je oprávněn provádět stavební úpravy předmětu nájmu a jiné podstatné změny předmětu nájmu po projednání s nájemcem.

Provádí-li pronajímatel nebo vlastník takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

6.

Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má správce pronajímateli a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

## XI. ODEVZDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

1.

Pronajímatel do tří pracovních dnů ode dne podpisu (platnosti) smlouvy odevzdá předmět nájmu nájemci.

2.

Předmět nájmu bude čistě vymalován včetně opravených omítek nebo vytapetován čistými tapetami. Zařizovací předměty ( veškeré elektro nebo plynopotřebiče, měřidla, vany, umyvadla, záchody, větráky, radiátory, ohříváče vody, bojlerů a pod.) budou vyčištěny a funkční, bude provedeno vyčištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a budou vyčištěny odpady až ke stoupačce a provedeny vnitřní nátěry.

3.

O předání bude sepsán předávací protokol, ve kterém se zejména uvede:

- popis stavu předmětu nájmu, zařizovacích předmětů a konstrukčních prvků
- výměra ploch jednotlivých druhů nebytových prostorů, výměra ploch příslušenství, základní sazby nájemného
- výpočet základní ceny výše nájemného
- první termín splatnosti nájemného a úhrady za plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno

4.

Pokud nebude předmět nájmu ve stavu způsobilém k smluvenému nebo obvyklému užívání v předávacím protokole bude uvedeno, které práce budou provedeny, kdo bude hradit náklady a den od kterého počne běžet nájemné.

5.

Provede-li nájemce technické zhodnocení předmětu nájmu nebo objektu, ve kterém je předmět nájmu situován ( za podmínky souhlasu pronajímatele) jeho vynaložené náklady mu nebudou ze strany pronajímatele při skončení nájmu vráceny.

6.

Tyto náklady však může odepisovat podle zákona č. 586/1992 Sb. o dani z příjmu, pokud toto odepisování dá písemně na vědomí pronajímateli.

7.

V den skončení nájmu odevzdá nájemce předmět nájmu pronajímateli ve stavu nejméně podle čl. XI. odst. 2. O předání a převzetí se vyhotoví zápis.

8.

Pokud předmět nájmu nájemce v den skončení nájmu odevzdá pronajímateli ve stavu, který bude v rozporu se stavem, jehož náležitosti jsou uvedeny v čl. XI. odst. 2, je nájemce povinen a nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli nejen výdaje vynaložené na uvedení do tohoto stavu, ale i škodu, která vznikla nemožností předmět nájmu pronajímat jiným.

## XII. POJIŠTĚNÍ

1.

Nájemce se zavazuje do jednoho měsíce od podpisu této smlouvy uzavřít pojistné smlouvy v rozsahu pojištění odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout na věci předmětu nájmu i na objektu, v němž je předmět nájmu situován i na majetku jiných, zejména sousedů - nájemců bytů a nebytových prostor, kterým by

vznikem z činností nájemce nebo z nebytových prostor užívaných nájemcem mohla vzniknout škoda.

2.

Nájemce se zavazuje uzavřít toto pojištění:

- odpovědnost za škodu vzniklou zahořením, požárem
- odpovědnost za škodu z provozní činnosti podnikání
- za vodovodní škody

Nájemce kopie smluv o uzavřených pojištěních doručí pronajímateli nejpozději do jednoho měsíce ode dne pojištění.

3.

Pokud nájemce neuzavře pojištění, ke kterému se ve smlouvě zavázal, bude toto neuzavření považováno za to, že nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou. Nájemci bude zasláno písemné upozornění a nebudou-li do jednoho měsíce pojištění uzavřena bude podána výpověď z nájmu.

#### **XIII. ZAVÁZEK NÁJEMCE NEPŘENECHAT UŽÍVÁNÍ NEBYTOVÝCH PROSTOR JINÉMU**

1.

Nájemce se zavazuje bez souhlasu pronajímatele neposkytnout předmět nájmu jinému, zejména, že nedá nebytový prostor do podnájmu, neučiní právo nájmu předmětem vkladu do smlouvy o tichém společenství nebo do smlouvy o sdružení a to jak fyzických nebo právnických osob a podnikatelů. Právo nájmu a předmět nájmu nebo i nájemné se zavazuje nedát do zástavy.

2.

Nájemce má právo toliko v odůvodněných případech navrhnout nebo doporučit jiného na podnájem nebo nájem. O to jestli bude dán souhlas k podnájmu nebo nájmu rozhoduje vlastník, který v případě pokud výběr nájmu je dán zvláštním zákonem např. z obchodní veřejné soutěže podle obchodního zákoníku, doporučení nájemce je oprávněn neakceptovat.

#### **XIV. SMLUVNÍ POKUTY, ÚROK Z PRODLENÍ**

1.

Nájemce se zavazuje zaplatit při neuzavření pojištění ve lhůtě uvedené v čl. XII. odst. 1 všechna předepsaná pojištění pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč slovy desetisíc korun českých.

2.

V případě prodlení se zaplacením nájemného nebo úhrady za služby spojené s poskytnutím nájmu nebytových prostor se sjednává úrok z prodlení, jehož výše činí ročně dvojnásobek diskontní sazby, stanovené Českou národní bankou a platné k prvnímu dni prodlení s plněním peněžitého dluhu. (viz § 1 vládního nařízení č. 142/1994 Sb.)



## XV. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

1.

Nájemce se zavazuje zajistit likvidaci, třídění a odvoz odpadu vzniklého jeho činností, zejména zabezpečením kontejnerů, odpadkových košů na ukládání odpadu podle zvláštního zákona (zákon o odpadech) na svůj náklad.

2.

Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad v předmětu nájmu, pokud je to technicky možné, instalaci vlastních měřidel pro odečet odběru energií, vody, tepla, TUV, nebo jiných médií odebíraných ze společných rozvodů objektu, ve kterém se předmět nájmu nachází a to ve lhůtě jednoho měsíce od podpisu smlouvy.

Měřidla musí být stejného druhu, kterými měří pronajímatel.

Nájemce kopie dokladů prokazující instalace doručí pronajímateli nejpozději do dvou měsíců ode dne podepsání této smlouvy.

3.

Nájemce se zavazuje provádět úklid příslušenství předmětu nájmu, zejména jím užívaných společných prostor objektů způsobem a v termínech v tomto objektu obvyklých.

4.

Nájemce se zavazuje zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat jiné hlukem, prachem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.

5.

Nájemce odpovídá za škodu způsobenou jinému svou činností.

6.

Pokud se v předmětu nájmu nachází obslužná armatura nebo regulační člen technických společných rozvodů energií a médií (uzávěry vody, topení, měřidla apod.) předá nájemce při převzetí příslušné klíče umožňující vstup v případě nehod a havárií v zapečetěné obálce neb o schránce správci. Pronajímatel o každém použití klíče za účelem vstupu do předmětu nájmu nájemce bezodkladně vyrozumí a umožní nové zapečetění.

7.

Pronajímatel nebo vlastník po předchozím telefonickém upozornění nájemce mají právo vstupu do předmětu nájmu ke kontrole objektivních skutečností způsobu a rozsahu smlouveného nebo obvyklého užívání předmětu nájmu. Pokud nájemce odmítne, bude toto odmítnutí považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou. Nájemci bude zasláno písemné upozornění a odmítne-li opět vstup vlastníku nebo pronajímateli do nebytových prostor, bude podána výpověď z nájmu.

8.

Nájemce se zavazuje zajišťovat úklid komunikací (přístupových a účelových chodníků a cest) sousedících nebo přilehlých k objektu ve kterém je situován předmět nájmu způsobem a v rozsahu podle

platných předpisů, zejména v zimním období je povinen zajišťovat úklid sněhu a udržovat komunikace ve stavu pro bezpečnou a ničím neohroženou chůzi nebo provoz.

Při nesplnění těchto povinností je nájemce odpovědný všem za vzniklou škodu a je povinen zaplatit uložené sankce i za sankce uložené vlastníku nebo pronajímateli.

9.

Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních opatření, zejména protipožárních předpisů předmětu nájmu i objektu, v němž je předmět nájmu situován

10.

Nájemce se zavazuje strpět a umožnit vstup těm, kteří na základě zvláštních zákonů nebo platných předpisů jsou oprávněni vykonávat preventivní a kontrolní činnost.

11.

Nájemce se zavazuje k placení škody nejméně ve výši nájemného, pokud v den skončení nebo zániku nájmu nepředá pronajímateli předmět nájmu. V tomto případě nájemce souhlasí s tím, že pronajímatel nebo vlastník do nebytových prostor, tvořících předmět nájmu může vstoupit i po překonání překážek (uzamčené vstupy) a nebytový prostor vyklidit. Věci v nebytovém prostoru se nacházející může na náklady nájemce uložit v komerčním skladu.

12.

Zvláštní podmínky užívání předmětu nájmu a jeho příslušenství, které se sjednávají, a které se zavazuje nájemce dodržovat a plnit jsou tyto:

- zaměstnávání ZTP občanů z bezbariérového domu v Petýrkově ulici
- financování rekolaudace sušárny na nebytové prostory pro firmu Metasoft s r.o.

13.

Stavební úpravy sušárny související s nebytovými prostory užívanými firmou Metasoft s.r.o. budou zahrnovat:

- zazdění vstupních dveří z prostoru chodby včetně omítnutí
- proražení dveří z nebytového prostoru užívaného jako počítačová místnost firmou Metasoft s r.o. včetně osazení dveří a zárubně
- rekonstrukci elektrického rozvodu (světlo, zásuvky) napojeného na el. rozvod využívaný společností Metasoft s r.o.
- vymalování místnosti

14. Po uzavření nájemních smluv mezi správní firmou J.N.NOVA s r.o. a společností Metasoft s r.o. a mezi správní firmou J.N.NOVA s r.o. a společností TelPro s r.o. bude sušárna rekolaudována na náklady firmy TelPro s r.o. V okamžiku rekolaudace a předání těchto prostor, firma Metasoft s r.o. okamžitě uvolní nebytové prostory č. 08B-012 o rozloze 41.2 m<sup>2</sup> firmě TelPro s r.o.

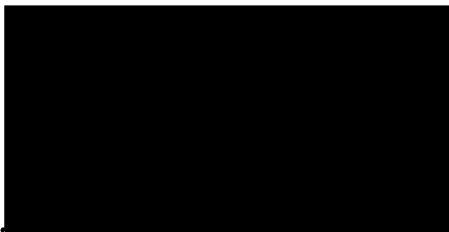
15. Po dobu užívání místností č. 08B-012 o rozloze 41.2 m<sup>2</sup> uvažované pro firmu Telpro s r.o., bude hradit nájemné 350,-Kč/m<sup>2</sup> včetně služeb firma Metasoft s r.o.

## XVI. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

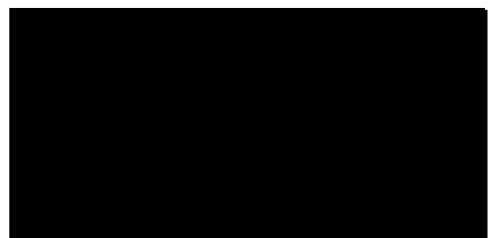
1.  
Přílohou této smlouvy je předávací protokol o odevzdání a převzetí předmětu nájmu. Ke smlouvě se připojují oznámení o úpravě (valorizaci) výše nájemného a oznámení o změně výše záloh na úhradu služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem.
2.  
Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž po podepsání obdrží 1x nájemce, 1x pronajímatel a 3x vlastník.
3.  
Smlouvu lze změnit písemnými dodatky a doplňky dohodnutými mezi nájemcem a pronajímatelem. Účinnost nabývají jen po písemném souhlasu vlastníka.

V Praze dne: 21.1.1999

J.N.NOVA s r.o.  
se sídlem U Smaltovny 17  
17000 Praha 7  
IČO: 45315809  
Zdeněk Procházka  
ředitel



pronajímatel



nájemce



VÝPOČTOVÝ LIST  
nájemného nebyt. prostoru a úhrady za služby

Jméno nájemce:  
Firma TelPro, ing. Petr Lávička  
.....  
Táborská 375, Mladá Boleslav  
.....  
adresa bydliště, telefon [REDACTED]

č.p. ulice  
1949,1950, Petýrkova  
.....

1. ZÁKLADNÍ NÁJEMNÉ (KČ)

Využití N.P.	m <sup>2</sup>	KČ/m <sup>2</sup> /rok	Celkem KČ/Rok
Programování	41.20	350,-	14.420,-  (Q 3.605,-)
<b>CELKEM</b>			

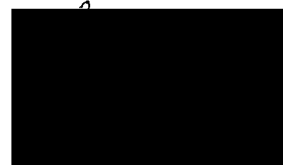
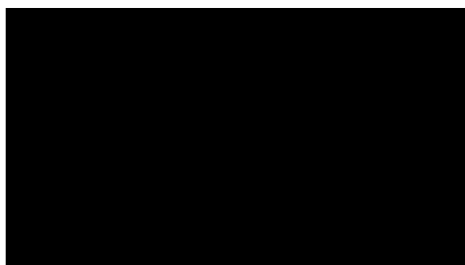
2. SLUŽBY - zálohy (KČ)

	ROK	ČTVRTLETÍ	MĚSÍC
2.1 Osvětlení	... 300,-...	...75,-..	.....
2.2 Vodné, stočné	...1.200,-...	..300,-..	.....
2.3 Teplo	...6.000,-...	1.500,-..	.....
2.4 Úklid	.....600,-...	..150,-..	.....
2.5 Odvoz odpadků	Uzavřít smlouvu - Pražské služby		
2.6 Užívání výtahu	-	-	
2.7 .....	-	-	
<b>MEZISOUČET - SLUŽBY</b>	<b>8.100,-</b>	<b>2.025,-</b>	

3. PAUŠÁL (čl. V.smlouvy)

CELKEM 1+2 (k úhradě)                      22.520,-                      5.630,-                      .....

V Praze dne: 21. 1. 1999



Pronajímatel

