

S/ 980/06

Čj.: OBNP3/96/06/Rat

**SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR  
NA DOBU NEURČITOU podle zákona č. 116 / 1990 Sb.**

**I.  
Smluvní strany**

**1) Pronajímatel:**

Městská část Praha 3, Havlíčkovo nám. 9, Praha 3,  
zastoupená panem Milanem Českým,  
starostou Městské části Praha 3

*(dále jen pronajímatel)*

**a**

**2) Nájemce:**

Pan **ak. mal. Jan Solpera**  
bytem [redacted] Praha [redacted]  
rodné číslo [redacted]  
bankovní spojení **platba složenkou**  
číslo účtu ---

**a**

Pan **Mgr. A. Petr Babák**  
bytem [redacted] Praha [redacted]  
rodné číslo [redacted]

*(dále jen nájemce)*

uzavřeli dnešního dne tuto smlouvu:

## II. Předmět smlouvy

- 1) Pronajímatel ve smyslu Statutu hl. města Prahy v platném znění je oprávněn přenechat do nájmu nebytové prostory v domě **č.p. 383** k.ú. Žižkov - Praha 3 v ul. **Ondříčkova 31** a touto smlouvou pronajímá nájemci v **9. podlaží**:  
**ateliér 21,63 m<sup>2</sup>, ateliér 27,51 m<sup>2</sup>, kuchyně 4,71 m<sup>2</sup>, koupelna 2,90 m<sup>2</sup>, WC 0,88 m<sup>2</sup>, předsíň 7,92 m<sup>2</sup>, předsíň 4,20 m<sup>2</sup>**  
tj. nebytové prostory o celkové výměře **69,75 m<sup>2</sup>**
- 2) Situační plán s přesným vyznačením plochy výše uvedených prostor je uveden v příloze č.1 této smlouvy.

## III. Účel nájmu

- 1) Pronajímatel přenechává nájemci do užívání výše uvedené nebytové prostory pro provozování: **ateliér**
- 2) Nájemce je povinen zprovoznit předmětné nebytové prostory k danému účelu nejpozději do ---  
Nesplnění této povinnosti je pro pronajímatele důvodem pro výpověď této nájemní smlouvy s výpovědní lhůtou jeden měsíc, která končí uplynutím posledního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

## IV. Doba nájmu

- 1) Nájem se sjednává s účinností od 1.3.2006 na dobu neurčitou.

## V. Nájemné

1) Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran.

Nájemné činí 890,- Kč za 1 m<sup>2</sup> ročně

tj. celkem ročně 62.078,- Kč

**tj. celkem čtvrtletně 15.519,- Kč**

2) Nájemné bude nájemce platit pronajímateli složenkou na účet Městské části Praha 3, k němuž má dispoziční právo správce, t.j. Správa komunálního majetku Praha 3, a.s., Na Vrchole 25, Praha 3 (dále jen správce).

Adresa banky: **Česká spořitelna, a.s., Koněvova 4, Praha 3**

číslo účtu: **009021 - 2000781379 / 0800**

variabilní symbol: **2038302312**

Nájemné bude nájemce platit čtvrtletně, a to nejpozději do posledního dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele.

4) Pronajímatel upraví každoročně k 1.dubnu příslušného kalendářního roku výši nájemného v závislosti na výši inflace v předchozím kalendářním roce. Při výpočtu zvýšení nájemného bude pronajímatel vycházet z indexu spotřebitelských cen, vyjadřujícího roční míru inflace a vyhlášeného Českým statistickým úřadem. Pronajímatel neprodleně písemně oznámí upravenou výši nájemného nájemci.

5) V nájemném nejsou zahrnuty úhrady za služby spojené s užíváním najatých nebytových prostor.

## VI. Služby spojené s užíváním nebytového prostoru

1) Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci po dobu trvání nájemního vztahu služby spojené s užíváním nebytových prostor dle specifikace a ocenění uvedeného ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č.2 této smlouvy.

2) Nájemce se zavazuje platit úhrady za poskytované služby spojené s užíváním nebytových prostor formou čtvrtletních záloh, které jsou splatné nejpozději do posledního dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí **ve výši 4.848,- Kč** za stejných podmínek jako nájemné, na stejný účet. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele. Záloha je vypočtena v souladu s platnými cenami a prováděcími předpisy. Nájemce bude pronajímateli hradit skutečné náklady na poskytované služby spojené s užíváním nebytových prostor.

- 3) Vyúčtování záloh za služby provede pronajímatel v souladu s platnými předpisy vždy do tří měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nejpozději však do 30.6. následujícího roku. Nedoplatky ze zúčtování záloh na služby jsou splatné do 15 dnů ode dne doručení příslušného vyúčtování nájemci.
- 4) Pronajímatel má právo upravovat výši zálohy podle skutečných nákladů na služby za uplynulé období nebo v případě zvýšení cen služeb jejich dodavateli. Nová výše zálohy platí od prvního dne čtvrtletí následujícího po doručení oznámení o změně nájemci.
- 5) V případě prodlení nájemce s placením nájemného a úhrad za služby ve sjednaném termínu náleží pronajímateli úroky z prodlení ve výši stanovené obecně závazným právním předpisem.
- 6) Prodlení se zaplacením nájemného či úhrad za služby je pro pronajímatele důvodem pro výpověď této nájemní smlouvy s výpovědní lhůtou jeden měsíc, která končí uplynutím posledního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

## VII.

### Podmínky nájmu

- 1) Nájemce prohlašuje, že se podrobně seznámil se stavem najímaných prostor, shledal je vyhovující ke sjednanému účelu a v tomto stavu tyto prostory přejímá. Stav přejímaných prostor je popsán v protokole o předání a převzetí nebytových prostor, který tvoří přílohu č.3, jež je nedílnou součástí této smlouvy.
- 2) Nájemce je povinen hradit na své náklady práce spojené s obvyklým udržováním najatých prostor, tj. zejména malování a tapetování včetně souvisejících oprav omítek, drobné opravy najatých prostor, zasklívaní oken, opravy a výměny zámků v najatých prostorách, opravy kování, drobné opravy a výměny součástí zařizovacích předmětů, např. opravy vodovodních kohoutků a ostatní opravy, zejména ty, jež jsou si dle platné právní úpravy povinni sami hradit nájemci bytů. Nájemce je taktéž povinen zajišťovat na vlastní náklady úklid najatých prostor.
- 3) Opravy rozvodů ÚT, vodovodních a kanalizačních stoupaček hradí pronajímatel, pokud závada na nich nebyla způsobena porušením právní povinnosti nájemce.
- 4) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli jakékoliv závady vyžadující provedení oprav uvedených v bodě VII. odst.3 a poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost k jejich provedení. Pronajímatel nájemce seznámí v přiměřené lhůtě s rozsahem potřebných prací a při jejich provádění bude přihlížet k oprávněným zájmům nájemce. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání najatých prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržovacích prací, a to bez nároku na slevu na nájemném.
- 5) Nájemce odpovídá za případné škody způsobené porušením jeho povinnosti oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli nutnost příslušných oprav a za škody vzniklé nesplněním jeho povinnosti provádět obvyklé udržování najatých prostor.

6) Nájemce je povinen dodržovat veškeré platné bezpečnostní, požární, hygienické a ekologické předpisy, případný provozní řád budovy a pokyny pronajímatele, týkající se uzamykání a ostrahy budovy. Nájemce je povinen na své náklady podrobit v najatých prostorách stroje a technická zařízení (včetně rozvodů až k elektroměru a plynoměru) po dobu svého provozu pravidelným předepsaným kontrolám, zkouškám, revizím, údržbám a opravám v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami. Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen předložit platný doklad o pravidelném provádění těchto činností. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli sankce uložené orgány státního odborného dozoru pronajímateli z důvodu porušení výše uvedených povinností nájemcem.

Taktéž je nájemce povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do najatých prostor. V případě, že v důsledku činností nájemce dojde k znečištění přilehlého chodníku či komunikace, chodeb objektu apod. je nájemce povinen znečištění bezodkladně na svůj náklad odklidit.

Porušení jakékoliv z povinností uvedených v čl. VII odst. 6 této smlouvy nájemcem je důvodem pro výpověď této nájemní smlouvy pronajímatelem s výpovědní lhůtou jeden měsíc, která končí uplynutím posledního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

7) Nájemce odpovídá v najatých prostorách na své náklady za organizaci a zajištění požární ochrany v souladu s platnými předpisy a technickými normami a dále za vybavení věcnými prostředky požární ochrany a jejich pravidelnou kontrolu. Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen předložit dokumentaci požární ochrany dle činnosti vykonávané v nebytovém prostoru.

Osoba pověřená pronajímatelem má právo kontrolovat dodržování požárních předpisů v najatých prostorách. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli sankce uložené orgány státního požárního dozoru z důvodu porušení povinností nájemcem.

Porušení jakékoliv z povinností uvedených v čl. VII odst. 7 této smlouvy nájemcem je důvodem pro výpověď této nájemní smlouvy pronajímatelem s výpovědní lhůtou jeden měsíc, která končí uplynutím posledního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

8) Nájemce je oprávněn užívat najaté prostory pouze k účelu stanovenému v této smlouvě. Porušení této povinnosti nájemcem je důvodem pro výpověď této nájemní smlouvy pronajímatelem s výpovědní lhůtou jeden měsíc, která končí uplynutím posledního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

9) Nájemce je oprávněn v najatých prostorách umístit na své náklady zařízení nutná ke své činnosti a je povinen svůj majetek pojistit (pojistku po celou dobu trvání nájmu udržovat) a zabezpečit odpovídajícím způsobem proti poškození a odcizení.

10) Nájemce je oprávněn dle pokynů pronajímatele umístit na své náklady na najatých prostorách vhodné označení své provozovny. Ve společných prostorách objektu, vstupních prostorách, případně na objektu tak může učinit pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

11) Případné stavební úpravy, adaptace, rekonstrukce a jiné stavební práce či jiné úpravy je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a pouze v souladu s projektovou dokumentací předem projednanou a schválenou pronajímatelem. Tyto případné úpravy provede nájemce na svůj náklad. Nájemce bere na vědomí, že mu mohou být pronajímatelem umožněny pouze takové stavební či jiné úpravy, které jsou nezbytné pro sjednaný účel nájmu.

Daňové i účetní odpisy investičních prostředků vložených do pronajatých prostor v souladu s ustanovením odst. 11) bude provádět po dobu trvání této smlouvy nájemce.

Stavebními a jinými úpravami provedenými nájemcem na jeho náklad v souladu s ustanovením odst. 11) se vstupní cena nemovitosti nemění.

12) Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci na přístrojích a zařízeních, včetně programového vybavení počítačů, v důsledku poruch v dodávce elektrické energie, přepětí apod. a neodpovídá ani za jiné škody vzniklé nájemci v důsledku dočasných výpadků el. energie, přívodu či odvodu vody, přerušení telefonního spojení apod.

13) Nájemce není oprávněn přenechat najaté prostory ani jejich část jiné právnické či fyzické osobě do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, ani není oprávněn bez předchozího písemného povolení pronajímatele nebytové prostory spoluužívat s jinými subjekty, např. na základě smlouvy o sdružení. Porušení a obcházení tohoto zákazu je důvodem pro výpověď této nájemní smlouvy pronajímatelem s výpovědní lhůtou jeden měsíc, která končí uplynutím posledního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

14) Nájemce bere tímto na vědomí, že není oprávněn umístit a provozovat v najatých prostorách hrací automaty.

15) Správu celého objektu vykonává za pronajímatele správce (viz čl. V. odst.2). Práva a povinnosti pronajímatele související se správou nebytových prostor vykonává správce, a proto se nájemce bude po dobu nájemního poměru ve věcech souvisejících se správou předmětu nájmu (včetně vrácení předmětu nájmu) obracet na něj, konkrétně na

**Správu komunálního majetku Praha 3, a.s., Na Vrcholu 25, Praha 3,  
domovní správu č.2,  
adresa Blahoslavova 4, Praha 3,  
zastoupenou jejím vedoucím.**

16) V den skončení nájmu vrátí nájemce pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, případně k pronajímatelem povoleným stavebním úpravám. Vykližené nebytové prostory musí předat nájemce protokolárně pronajímateli resp. správci (uvedenému v čl.VII. odst. 15).

## VIII.

### Ukončení nájemního vztahu

Nájemní vztah založený touto smlouvou končí:

- a) písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce bez uvedení důvodu s tím, že výpovědní lhůta činí tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- b) písemnou dohodou smluvních stran
- c) písemnou výpovědí pronajímatele pro důvody uvedené v čl. III odst.2, čl.VI. odst.6, čl.VII. odst.6, 7, 8 a odst.13.

## IX.

### Sankce při porušení povinností nájemce

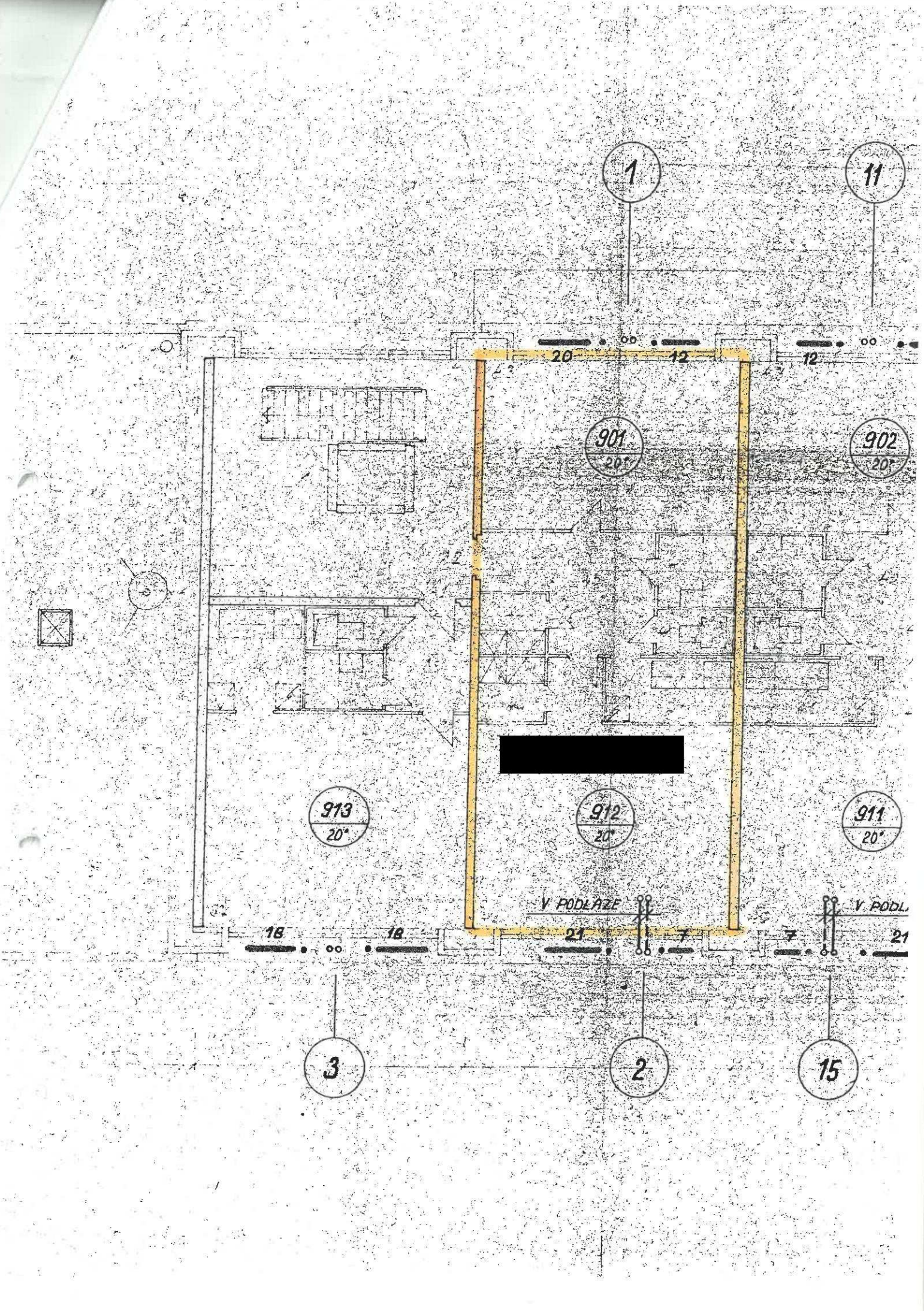
- 1) Nezaplatí-li nájemce nájemné či úhradu za služby ve dvou po sobě následujících čtvrtletních obdobích, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení.
- 2) Pokud nájemce v den ukončení nájemního vztahu nevyklidí a protokolárně nepředá najaté prostory, má pronajímatel právo požadovat smluvní pokutu ve výši čtvrtletní splátky nájemného a to za každý i započatý kalendářní měsíc prodlení.
- 3) Smluvní pokuty podle odst.1 a 2 čl. IX. se sjednávají podle platných obecně závazných právních předpisů s tím, že pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklé v důsledku prodlení nájemce, jejíž výše není limitována výší smluvní pokuty.

## X.

### Závěrečná ustanovení

- 1) Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti dnem uvedeným v článku IV. odst.1 této smlouvy.
- 2) Pokud v ustanoveních této smlouvy není stanoveno jinak, platí pro vztahy smluvních stran ustanovení zákona č.116/1990 Sb. v platném znění.
- 3) Veškeré doplňky nebo změny této smlouvy je možné provádět pouze formou písemných dodatků k této smlouvě, podepsaných smluvními stranami.
- 4) Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží tři vyhotovení a každý z nájemců jedno vyhotovení.
- 5) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu porozuměly a uzavření smlouvy tohoto znění je projevem jejich vůle.  
Na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

Podpisem této smlouvy se ruší se ruší Dohoda o užívání ateliéru uzavřená dne 8. 12. 1981 pod čj.OBH3/81disl.-17/BAB-4155.





# Městská část Praha 3

1.2.2003  
PD-006-02/8

Havlíčkovo náměstí 700/9, 130 85 Praha 3, IČ 00063517  
zastoupená firmou

## Správa komunálního majetku Praha 3, a.s.

Na Vrcholu 2595/25, 130 34 Praha 3

### VÝPOČTOVÝ LIST nebytových prostor

<b>I. Základní údaje</b>		
Dům č.p.: 383	ulice: Ondříčkova 31	Spec.symbol: 2023000012
Č. náj. jedn.: 23	č. nájemce: 12	Variabilní symbol: 2038302312
Nájemce: Ak.malíř. Solpera Jan, Mgr.A. Babák Petr	Rod. č.:	
Adresa: [redacted] Praha [redacted]	č. účtu:	
Telefon: [redacted]	kód banky:	
Doba nájmu s účinností od: 1.3.2006	na dobu neurčitou	Spec. symbol:

<b>II. Údaje o nebytových prostorech</b>		
Adresa: Ondříčkova 31/383, 130 000 Praha 3	Původní určení:	
Poloha v domě: 9. podlaží	Průměrný počet osob: 2	Způsob využití: atelier
Koupelna 1 x	WC 1 x	Vytápění: Ústřední

<b>III. Druh a rozměry místností a výpočet ročního nájemného</b>							
Místnosti		Podlahová plocha				Nájemné	
podlaží	způsob využití	celá	koef. UT	přepoč. m <sup>2</sup>	pro náj.	sazba m <sup>2</sup>	roční nájem
9	atelier	27,51	1	27,51	27,51	890	24 484 Kč
9	predsin	7,92	0,2	1,58	7,92	890	7 049 Kč
9	kuchyně	4,71	1	4,71	4,71	890	4 192 Kč
9	atelier	21,63	1	21,63	21,63	890	19 251 Kč
9	zachod	0,88	0,2	0,18	0,88	890	783 Kč
9	koupelna	2,9	0,2	0,58	2,90	890	2 581 Kč
9	komora	4,2	0,2	0,84	4,20	890	3 738 Kč
Celkem počet místností: 7		69,75		57,03	69,75		62 078 Kč
Roční nájem:							62 078 Kč

<b>IV. čtvrtletní nájem a zálohy na služby</b>										
Nájem	Vybavení	Úklid	Výtah	UT	Voda	STA	Popelnice	El.na dům	Komíny	Jiné
15519	0	360	168	3300	840	0	0	180	0	0
<b>Předpis celkem: 20 367,00 Kč</b>										

V Praze dne: 29.3.2006

Nájemce:

Správce:

jméno, podpis, razítko

## Protokol o předání a převzetí nebytových prostor

příloha smlouvy o nájmu NP

č.nj 23 v domě č.p. 383 č.o. 31 ulice-náměstí DNDŘÍČLOVA  
místo PRAHA 3 nájemce JAN SOLPERA a A. PETR BABÁK

NP je v 9. podlaží, skládá se z kuchyně, 2 místností (ATELIER)

1 předsíně, 1 komory, / spíže, 1 koupelny, 1 WC,  
/ balkonů, / sklepů, / dále z

s tímto vybavením a zařízením:

### A. Celkový stav

Vybavení a zařízení	Popis a stav
1. Elektrické vedení (kde, jak, stav, počet vypínačů, zásuvek, umístění elektroměru, atd.)	ELEKTROMĚR NA CHODBĚ
2. Topení (všeobecný stav)	OT
3. Plynovod (kde, jak, počet kohoutů atd.)	/
4. Vodovod (kde, jak, počet kohoutů atd.)	KUCHYŇ, KOUPELNA
5. Zasklení oken (všeobecný stav, poškození, kde, jak)	V POŘÁDKU
6. Nátěry oken dveří podlah stěn	OPOTŘEBOVANÉ
7. Obklady stěn (kde, jak)	/
8. Rolety, žaluzie (stav, počet, umístění)	/
9. Ostatní (zvonky, domácí telefon a jiné: stav, druh, umístění, počet)	ZVONEK DT + EL. VR.
10. Sklepy (osvětlovací tělesa zasklení oken, dělení, dveře a jiné)	/

B.. Specifický popis	počet	popis a stav
kuchyně	1	KK
kamna, radiátory	1	ZAD. ÚT
sporák	1	VADIC
osvětlovací tělesa	1	
mycí dřez	1	
výlevka	/	
kuchyňská linka	1	
vestavěná skříň	3	
podlaha		PVC
Provozní místnosti-kanceláře	2	ATELIER
kamna - radiátory	2	ZAD. ÚT
osvětlovací tělesa	/	
podlaha		PVC
koupelna	1	
kamna-radiátor	/	
osvětlovací tělesa	1	
vana	1	
umývadla	1	
sprchy	/	
ohřívač vody	/	
ohřívač vzduchu	/	
WC	1	
klozetové zařízení	1	
Ostatní		PVC
podlahy( kde, jaké)		

Předání klíčů :  od domu  od NP  od výtahu  ostatních  celkem

Před podepsáním tohoto protokolu byl nájemce upozorněn na svou povinnost, dodržovat příslušná smluvní ustanovení, zejména "podmínky nájmu" dle bodu 8 VII smlouvy (u garáží VI).

V Praze dne

nájemce

jméno, podpis, razítko DS

