

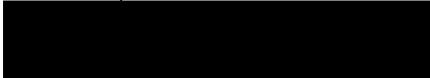

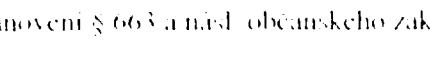


**NÁJEMNÍ SMLOUVA č. SM0800000493****Městská část Praha 11**

se sídlem: Oechkova 672/1, PSČ 149 41 Praha 4  
zastoupená: Mgr. Daliborem Mlejnským, starostou  
IČ: 00231126  
DIČ: CZ00231126  
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., Budejovická 1912, Praha 4  
číslo účtu:   
variabilní symbol:   
(dále jen „pronajímatel“)

**a****Jihoměstská majetková a.s.**

se sídlem: Oechkova 672/1, PSČ 149 41 Praha 4  
zastoupená: Rostislavem Korbelem – ředitelem (který ve společnosti má  
zakladě plně moci ze dne 11.2.2008 – v příloze č. 1)  
Zapsaná do obchodního rejstříku vedeném u městského soudu v Praze, v oddílu B,  
vlože číslo 12900  
IČ: 28199081  
DIČ: CZ28199081  
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.  
číslo účtu:   
telefon:   
e-mail:   
(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle ustanovení § 663 a násl. občanského zákoníku tuto nájemní smlouvu

**Vymezení pojmu:**

Pro účely této smlouvy se rozumí

1. pronajímatelem - městská část Praha 11, která má svěřen do správy majetek hl. m. Prahy podle Statutu hlavního města Prahy (Vyhláška hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy)
2. nájemcem - právnická osoba, které pronajímatel touto smlouvou přenechává k užívání ve smlouvě specifikovaný objekt
3. správcem objektu je správní firma Jihoměstská majetková a.s. se sídlem v Praze 4, Oechkova 672, IČ: 45280385, zapsaná do obchodního rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, v oddílu B, vlože číslo 12900, jednající předsedou představenstva panem Luděkem Zitkou, která na základě smlouvy mandátní (podle § 556 až 576 obchodního zákoníku), pro pronajímatele na jeho účet a podle jeho pokynu zajišťuje za odměny uskutečnění právních úkonů, zejména povinnosti pronajímatele souvisejících s nájmem předmětu nájmu a zejména činnost správy tohoto objektu. Konkrétní vzájemná působnost (kompetence) je uvedena v ustanoveních této smlouvy

**Kontaktní adresa na provozovnu:** Jihoměstská majetková a.s., adresa Lererova 1356, 149 00 Praha 4, [REDACTED] ředitel společnosti - Rostislav Korbel

## I.

### Předmět smlouvy a předmět nájmu

1. Předmětem smlouvy je závazek pronajímatele přenechat za úplatu do užívání nájemci objekt v této smlouvě specifikovaný a závazek nájemce platit za nájem ve smlouvě sjednané nájemné.
2. Pronajímatel má právo v souladu se zákonem č. 141/2000 Sb. a Statutem hlavního města Prahy nakládat se svěřeným majetkem – objektem c. p. 1782 v k.u. Chodov, v Praze 4, Jiršovcov náměstí, zapsaným na LV č. 1639 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha a pozemky parc. č. 397/114, 3423/47, 3423/48, 3422/5, 3422/2, 3422/3, 397/359, 397/358, 397/521, 397/519, 397/520, 3423/56, 3423/44, 3423/50, 2109/03, 397/518 vše v k.u. Chodov, zapsanými na LV č. 1639 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha a prohlašuje, že jeho právo s objektem a pozemky nakládat není nijak omezeno. Záměr přenechat objekt a pozemky do nájmu byl schválen usnesením Rady městské části Praha 11 č. 0363/11R/2008 ze dne 14.8.2008 a zveřejněn na miední desce od 21.8.2008 do 6.6.2008.
3. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory a dva služební byty v objektu Jiršovcov náměstí 1782 Praha 4, o celkové výměře **15 020,70 m<sup>2</sup>** a pozemky parc. č. 397/114, 3423/47, 3423/48, 3422/5, 3422/2, 3422/3, 397/359, 397/358, 397/521, 397/519, 397/520, 3423/56, 3423/44, 3423/50, 2109/03, 397/518 o celkové výměře pozemků **30 294 m<sup>2</sup>**, vše v k.u. Chodov, jejichž přesná specifikace spolu se situacním plánkem je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).

## II.

### Účel nájmu

1. Předmětné části nemovitosti, specifikované v Cl. II., odst. 1 této smlouvy, se přenechávají do užívání nájemci k účelu:  
provozování aktivit vymezených stanovami Jihoměstské majetkové a.s. s předmětem podnikání:
  - Správa a údržba nemovitosti
  - Zprostředkování obchodu a služeb
  - Specializovaný maloobchod a maloobchod se smíšeným zbožím
  - Maloobchod provozovaný mimo řádně provozovny
2. Nájemce se výslovně zavazuje užívat předmět nájmu výhradně v souladu s platným kolaudačním rozhodnutím a jen ke smlouvenému účelu, který je

specifikován v bodě 1. tohoto článku. Při porušení této povinnosti může být dána pronajímatelem výpověď z nájmu.

### III.

#### Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s tříměsíčním výpovědním lhůtou. Výpověď je bez uvedení důvodu oprávněna podat kterákoliv smluvní strana.
2. Smlouva může být ukončena písemnou dohodou nájemce a pronajímatele.
3. Smlouvu je pronajímatel oprávněn vypovědět písemnou výpovědí s jednoměsíčním výpovědním lhůtou, a to v případě, že nájemce užívá předmět nájmu k jinému účelu, než je sjednan v článku II této smlouvy nebo neuvívá předmět nájmu nebo jeho část.
4. Výpověď musí být písemná a výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

### IV.

#### Nájemné

1. Výše základního nájemného je pro tuto smlouvu stanovena sazbou **180,- Kč** ročně za jeden metr čtvereční plochy objektu budovy včetně 19 % DPH (slovy sto osmdesát korun českých ročně za jeden metr čtvereční) a **2,50 Kč** ročně za m<sup>2</sup> pozemku, tj. celkem ročně včetně 19 % DPH (slovy dvě koruny padesát haléřů).
2. V souladu s ustanovením § 56, odst. (5), zákona č. 238/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, rozhodl pronajímatel, že, u nájmu těchto nebytových prostor se uplatňuje dan. Pronajímatel uplatnění daně u tohoto nájmu oznámí správci daně.
3. Celkové roční nájemné plochy objektu budovy je **2.272.038,66 Kč bez DPH** (slovy dva miliony dvě stě sedmdesát dva tisíc třicet osm korun českých sedesát šest haléřů). Celkové roční nájemné plochy pozemku je **63.642,86 Kč bez DPH** (slovy: šedesát tři tisíc šest set čtyřicet dva korun českých osmdesát šest haléřů).
4. Celkové roční nájemné plochy objektu budovy včetně 19% DPH je **2.703.726,00 Kč** (slovy dva miliony sedm set tři tisíc sedm set dvacet šest korun českých). Celkové roční nájemné plochy pozemku včetně 19% DPH je **75.735,- Kč** (slovy: sedmdesát pět tisíc sedm set třicet pět korun českých). Celkové roční nájemné včetně 19% DPH je ve výši **2.779.461,-Kč** (slovy dva miliony sedm set sedmdesát devět tisíc čtyři sta šedesát jedna korun českých).
5. Nájemné ve výši uvedené v tomto článku uhradí nájemce na účet pronajímatele ve čtyřech čtvrtletních splátkách splatných vždy k 5. dni druhého měsíce příslušného čtvrtletí a **19% DPH**, zaokrouhlene na celé koruny nahoru, tj. **694.866,- Kč/čtvrtletí včetně DPH** (slovy: šest set devadesát čtyři tisíc osm set šedesát šest korun českých/čtvrtletí včetně DPH).

6. **Valorizace:** od 1. dubna každého kalendářního roku, počínaje rokem 2009, bude výše nájemného upravována (valorizována) tak, že vypočtené roční nájemné bude vynásobeno koeficientem, který je součtem jedna plus údaj o vyšší inflaci v procentech za předcházející kalendářní rok podle sdělení Českého statistického úřadu po dělení jedním stem.

Takto upravené (valorizované) roční nájemné bude platné a nájemce se zavazuje jej uhradit vždy od 30.5. běžného roku a současně se stává ročním nájemným, které bude upraveno (valorizováno) obdobným způsobem pro další podnájemní období.

Pronajímatel nájemci písemně oznámí vyšší ročního nájemného na příslušné nájemní období vždy nejpozději do 30.4. každého kalendářního roku.

7. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění (dále jen DUZP) se považuje den splatnosti nájemného, tzn. DUZP je vždy k 5.2., 5.5., 5.8. a 5.11. daného roku.
8. Součástí smlouvy je splátkový kalendář (dále jen doklad) na příslušný kalendářní rok. Ke dni 5. února každého příslušného kalendářního roku bude vystaven správcem nový splátkový kalendář na příslušný kalendářní rok.

## V.

### Úhrada za služby spojené s nájmem

Služby spojené s předmětem užívání (vodné, stočné, el. energie, teplo, odvoz odpadků včetně úklidu chodníků aj.) je povinen plnit nájemce sám, svým jménem a na svůj účet na základě vlastních smluv s dodavateli těchto služeb.

## VI.

### Závazky nájemce

1. Nájemce je povinen
- provádět běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu svým nákladem s tím, že pro potřeby této smlouvy je pojem běžná údržba a drobné opravy specifikován v seznamu v příloze č.1 k této smlouvě,
  - provádět údržbu předmětu nájmu mající charakter větších oprav svým nákladem po předchozím souhlasu pronajímatele. seznam větších oprav bude nájemcem předkládán pronajímateli ke schválení vždy do 30.9. příslušného kalendářního roku,
  - odstranit závady a poškození na předmětu nájmu, které způsobil on, jeho zaměstnanci nebo ostatní osoby prodávající v něm s jeho souhlasem, popřípadě nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu,
  - umožnit pronajímateli a správci objektu vstup do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jeho užívání.

- e) plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovvi na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při práci v speciálních zařízeních;
- f) po skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu vyklizen a ve vhodném stavu způsobilém ke smluvenému užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

## 2. Nájemce je oprávněn:

- a) předmět nájmu nebo jeho část přenechat do podnájmu nebo jakéhokoli užívání třetí osobě jen s písemným souhlasem pronajímatele, **vyjma nájmu jednorázových a krátkodobých nepřesahujících jeden školní rok**. Veškeré uzavřené smlouvy o jakémkoli užívání nebo podnájmu je nájemce povinen předat na vědomí pronajímateli do 14 dnů od jejich uzavření;
- b) stavební úpravy a opravy přesahující rámec běžné údržby provádět jen s písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce předloží pronajímateli příslušnou projektovou dokumentaci s návrhem stavebních úprav umožňujících nebytové prostory užívat v souladu s částí II – Účel nájmu k odsouhlasení. Provádí-li pronajímatel stavební úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla;
- c) nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má správce zajistit a umožnit správci provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.

## VII.

### Zvláštní ujednání

Práva a povinnosti smluvních stran, jakož i právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

## VIII.

### Odevzdání a převzetí předmětu nájmu, den vzniku nájmu

1. Pronajímatel je povinen předat a nájemce je povinen převzít předmět nájmu k užívání podle této smlouvy do 7 dnů od jejího podpisu.
2. Při předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, ve kterém se zejména uvede:
  - popis stavu předmětu nájmu, zařízovacích předmětů a konstrukčních prvků
  - popis přístupových a účelových chodníků a cest sousedících nebo přilehlých k objektu
  - první termín splatnosti nájemného
3. V den skončení nájmu odevzdá nájemce předmět nájmu pronajímateli v technickém stavu odpovídajícím obvyklému hospodaření s objektem s tím, že o předání a převzetí se vyhotoví zápis.
4. Pokud předmět nájmu nájemce v den skončení nájmu odevzdá pronajímateli ve stavu, který bude v rozporu s bodem 3 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit

pronajímateli nejen vydatje vynaložene na uvedeni do tohoto stavu, ale i škodu, která vznikla nemožnosti předmět nájmu pronajmát jiným.

## IX.

### Smluvní pokuty, úrok z prodlení

V případě prodlení se zaplacením nájemného z nebytových prostor se sjednává úrok rodlem ve výši platné pro občanskoprávní vztahy v souladu s příslušným ustanovením občanského zákoníku.

## X.

### Ostatní ujednání

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

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

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 poměrem obtěžovat jiné hlukem, prachem, kouřením, plynem, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stínem a vibracemi.

Nájemce odpovídá za škodu způsobenou jinému svou činností.

V případě realizace stavebních úprav se nájemce zavazuje předložit v předstihu předem pronajímateli jejich návrh k odsouhlasení spolu s harmonogramem a předpokládaným rozpočtem. V případě, že na realizaci stavebních úprav budou poskytnuty finanční prostředky podlehající režimu zákona č. 137/2006 Sb., bude nájemce postupovat při výběrovém řízení podle ustanovení tohoto zákona, v platném znění a přizve k výběrovému řízení zástupce městské části Praha 11.

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.

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

Pronajímatel má 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 předmětu nájmu v rozporu se smlouvou a jejím účelem. Nájemci bude zasláno písemné upozornění a odmítne-li opět vstup pronajímatel do nebytových prostor, bude podána vypořádání z nájmu.

Nájemce se zavazuje zajišťovat úklid přístupových a účelových chodníků. Vymezení plochy chodníku, jejíž úklid bude nájemce zajišťovat, bude vyznačen v plánu, který bude součástí předávacího protokolu. Při nesplnění těchto

ovládání je materiálně svobodný, což znamená, že je svobodně rozhodován a je svobodně odpovědný za své jednání, a že v něm nejsou programována žádná

10) Nájemce odpovídá za veškeré zranění a zpevněných opatření, jejíž nemá možnost nepříslušným odborným odborníkem, včetně k předřízení namontovat.

11) Nájemce se zavazuje odpovídat a omezit vstup tým, kteří na základě zvláštních zájmů nebo plánových přeprava oprávnění vykonávat servisní a kontrolní činnosti. Nájemce se zavazuje umožnit vstup do pronájemného prostoru pronájemci, kdykoliv to požádá.

12) Nájemce se zavazuje k zaplacení sklova, pokud v den sklenění náhle záměrně nebo nevědomě pronájemci předstírá nájem. V tomto případě nájemce souhlasí s tím, že pronájemce může v daném dni nebo v jiných případech, kdy se předstírá nájem, může vstoupit na prosklený prostor a předkážek ručně vstupovat a měřit výšku skleně vyklížit. Všechny náklady spojené s náhradou nájemce nebo s konvenčním náklady.

**VI.**

**Závěrečné ustanovení**

- 1) Změny a dopatky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
- 2) Smlouva je vyhotovena v šesti přílohách listinnou podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.
- 3) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
- 4) Smlouva je vyhotovena v šesti smluvních jazykových verzích, z nichž pronájemce předloží čtení a nájemce musí vyhotovit.
- 5) Autentizace se provede přiložením otisku neelastického razítka pronájemce v pravém horním rohu každé strany textu sítě písemně.
- 6) Nájemní nemovitosti za podnikání vyvolaných v této smlouvě byla schválena Radou MČ Praha 11 dne 16.6.2015 usnesením č. 04X/14/15/008.

**Přílohy**

- č. 1 - plánovací listy z dne 11.7.2018
- č. 2 - seznam plátek předstírá nájem
- č. 3 - specifikace bezpečné údržby a drobných oprav, pruhování čelí oprav
- č. 4 - platková kalendář

V Praze dne 11.7.2018

V Praze dne 11.7.2018

Pronájemce:

Nájemce:

Mgr. Ladislav Šteplík  
Anisová 16, Praha 13

Rostislav Koříš  
redakční kancelář společnosti