

NÁJEMNÍ SMLOUVA

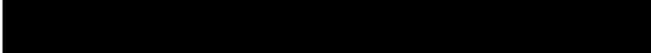
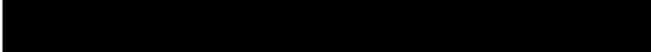
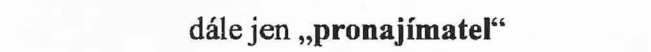
o nájmu nebytových prostor

č. NS 1754-01/N

(uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník)

Smluvní strany

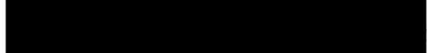
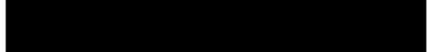
Městská část Praha 11

se sídlem: Ocelikova 672/1, 149 41 Praha 4
zastoupená: Janem Meixnerem, zástupcem starosty
IČ: 00231126
DIČ: CZ00231126
bankovní spojení: 
číslo účtu: 
telefon: 
fax: 
e-mail: 

dále jen „pronajímatel“
na straně jedné

a

Elidad Trade, s.r.o.

se sídlem: Jaurisova 515/4, 140 00 Praha 4 - Michle
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C vložka 200314
zastoupená: Monikou Roubovou, jednatelkou
IČ: 24231002
DIČ: CZ24231002
bankovní spojení: 
číslo účtu: 
telefon: 
e-mail: 

dále jen „nájemce“
na straně druhé

uzavřely tuto nájemní smlouvu:

Čl. I

PŘEDMĚT SMLOUVY A OBECNÁ UJEDNÁNÍ

1. Nájem nebytových prostor č. 1754-01, uvedených v Čl. II této smlouvy, v objektu čp. 1754, v ulici Opatovská, v Praze 4.
2. Objekt čp. 1754 je součástí pozemku parcel. č. 2014/88 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu v katastru nemovitostí na LV 1639 v k. ú. Chodov.

3. Nebytové prostory č. 1754-01 nebo jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřené do správy městské části Praha 11, která s tímto majetkem hospodaří a vykonává práva a povinnosti vlastníka.
4. Rada MČ Praha 11 schválila usnesením č. 0653/10/R/2014 ze dne 23. 04. 2014 podstatné náležitosti nájemní smlouvy.
5. Záměr pronajmout nebytové prostory, uvedené v odst. 1. tohoto článku, byl řádně zveřejněn na úřední desce po dobu od 19. 03. 2014 do 04. 04. 2014.
6. Správcem objektu je správní firma Jihoměstská majetková a.s., IČ 28199081, se sídlem Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, odd. B, vložka 12900, která na základě mandátní smlouvy (podle § 566 – § 567 obchodního zákoníku) pro vlastníka na jeho účet a dle jeho pokynů zařizuje za odměnu uskutečnění úkonů souvisejících s nájmem nebytových prostor, objektů a pozemků a zejména výkon jejich správy. Konkrétní vzájemná působnost (kompetence) mezi vlastníkem (pronajímatelem) a správcem k jednotlivým úkonům a správě je uvedena v ustanoveních této smlouvy.

Kontakt:

provozovna – Jihoměstská majetková a.s., Tererova 1356/6a, 149 00 Praha 4,
 ve věcech technických – [REDACTED]
 předpis nájmu – tel [REDACTED]
 zástupce ředitele – [REDACTED]

Čl. II PŘEDMĚT NÁJMU

1. Nebytový prostor č. **1754-01** v 1. nadzemním podlaží objektu čp. 1754, v ulici Opatovská, Praha 4, v tomto členění:

a)	zádveří	o výměře 10,95 m ²
b)	recepce	o výměře 32,40 m ²
c)	zázemí recepce	o výměře 8,28 m ²
č)	hala	o výměře 47 m ²
d)	strojovna VZT	o výměře 5,13 m ²
d')	sprcha	o výměře 2,58 m ²
e)	perličková koupel	o výměře 9,15 m ²
f)	masérna	o výměře 23,10 m ²
g)	předsín mužů	o výměře 5,84 m ²
h)	šatna mužů	o výměře 13,83 m ²
ch)	umývárna mužů	o výměře 7,56 m ²
i)	WC mužů	o výměře 5,70 m ²
j)	solárium	o výměře 16,67 m ²
k)	WC ženy	o výměře 5,86 m ²

l)	šatna ženy	o výměře 25,46 m ²
m)	umývárna ženy	o výměře 11,68 m ²
n)	rezerva (šatna)	o výměře 7,83 m ²
ň)	bezbariérové WC	o výměře 8,90 m ²
o)	umývárna personálu	o výměře 7,00 m ²
p)	šatna personálu	o výměře 5,00 m ²
q)	denní místnost	o výměře 28,44 m ²
r)	hospodář	o výměře 18,12 m ²
ř)	sklad	o výměře 9,83 m ²
s)	chodba	o výměře 25,35 m ²
š)	sál pro aerobic	o výměře 210,70 m ²
t)	příruční sklad	o výměře 23,50 m ²
t')	sál pro aerobic	o výměře 91,17 m ²
u)	fitness	o výměře 147,65 m ²
v)	fitness	o výměře 58,19 m ²
w)	fitness	o výměře 58,19 m ²
x)	chodba	o výměře 15,00 m ²
y)	úklid	o výměře 2,78 m ²
Celková výměra nebytového prostoru činí 948,84 m²		

S předmětem nájmu se přenechávají k užívání **společné prostory domu.**

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 tak, jak stojí a leží.

Čl. III ÚČEL NÁJMU A PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ

- Předmětné části nemovitosti, specifikované v Čl. II, odst. 1. této smlouvy, se přenechávají do užívání nájemci k účelu:
provozování fitness centra
- 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 dána pronajímatelem výpověď z nájmu.

3. Nájemce byl pronajímatelem seznámen s tím, že předmět nájmu specifikovaný v Čl. II, odst. 1. této smlouvy, byl zkolaudován k účelu užívání jako fitness centrum, na základě kolaudačního rozhodnutí č. OV/1421/99/Sch ze dne 18. 06. 1999.
4. Předmět podnikání v provozovně umístěné v předmětu nájmu:

výroba obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Čl. IV DOBA NÁJMU

1. Nájem nebytových prostor, uvedených v Čl. II, odst. 1. této smlouvy je sjednán na dobu **neurčitou**.
2. Nájem započne dne dnem podpisu smlouvy poslední ze smluvních stran.

Čl. V NÁJEMNÉ

1. Nájemce a pronajímatel se dohodli na následující výši nájemného:
 - a) Základní nájemné bez DPH je pro tuto smlouvu **600,- Kč/m²/rok** (slovy šestset korun českých ročně za jeden metr čtvereční), a to včetně úhrady za prostory a pozemky, které se přenechávají nájemci k užívání spolu s předmětem nájmu.
 - b) Ke dni podpisu této smlouvy je, dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, § 56, nájem nebytových prostor osvobozen od daně. V případě, že v budoucnu nastane povinnost platit z nájmu DPH, považují se uvedené částky nájemného za částky bez DPH. Pronajímatel je v tom případě oprávněn nájemné navýšit o DPH.
 - c) Celkové roční nájemné je **569.304,- Kč** (slovy pětsetšedesátdevět tisíc tři sta čtyři koruny české).
 - d) Nájemné ve výši uvedené v tomto článku uhradí nájemce v pravidelných stejných měsíčních splátkách (měsíční nájemné) ve výši jedné dvanáctiny celkového ročního nájemného, zaokrouhlené na celé koruny nahoru, tj. **47.442,- Kč** (slovy čtyřicet sedm tisíc čtyřicet čtyři koruny české).
2. Od 1. dubna každého následujícího kalendářního roku po dni účinnosti této smlouvy bude výše nájemného upravována (valorizována) tak, že vypočtené roční nájemné bude vynásobeno 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 pronajímatel neuplatní úpravu (valorizaci) nájemného v příslušném období, vyhrazuje si právo při následné provedené úpravě 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 platné a nájemce se zavazuje je platit 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.

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

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

1. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, uvedené ve výpočtovém listě k nájemní smlouvě, který se připojí k nájemní smlouvě jako příloha.
2. Úhrada za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, je stanovena zálohově za kalendářní měsíc a nájemce se ji zavazuje zaplatit pronajímateli v termínu splatnosti nájemného.
3. Konečné vyúčtování, jehož součástí je i zúčtování záloh na služby, bude provedeno a nájemci doručeno v termínu v souladu s pravidly o poskytování a rozúčtování plnění souvisejících s užíváním nebytových prostor v objektu Opatovská 1754, které jsou přílohou č. 2 této smlouvy.
4. Výše záloh za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, bude pronajímatelem nebo správcem objektu zpracována podle příslušných platných předpisů a jednostranným úkonem oznámena nájemci.

Čl. VII
PLATEBNÍ PODMÍNKY A UJEDNÁNÍ PRO ÚČELY DPH

1. Měsíční nájemné a platby za služby (včetně DPH), jejichž poskytování je spojeno s nájmem, bude nájemce hradit vždy do pátého dne příslušného kalendářního měsíce, za který je placeno, na účet pronajímatele:
 bankovní spojení: [REDACTED]
 číslo účtu: [REDACTED]
 variabilní symbol: [REDACTED]
2. První nájemné a platbu za služby (včetně DPH), jejichž poskytování je spojeno s nájmem, uhradí nájemce nejpozději do čtrnácti dnů od počátku nájmu uvedeného v Čl. IV, odstavci 2.
3. Dnem splnění této povinnosti úhrady nájemného a platby za služby je vždy den připsání stanovené částky na účet pronajímatele.
4. Nájemné se z hlediska DPH uskutečňuje v dílčích plněních, a to vždy za období kalendářního měsíce.
5. Dílčí plnění nájemného se považuje za uskutečněné vždy dnem následujícím po dni úhrady příslušného nájemného, nejpozději však posledním dnem kalendářního roku. Pokud se jakékoliv dílčí plnění za období předcházející dni ukončení nájmu do tohoto dne neuskutečnilo, považuje se za uskutečněné dnem ukončení nájmu.
6. V případě změny sazby DPH nebo způsobu uplatňování DPH, pokud má vliv na výši plateb nájemce, se nová výše úhrad stanoví písemným oznámením pronajímatele nájemci.

Čl. VIII
SKONČENÍ NÁJMU

1. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně s uvedením výpovědního důvodu.
2. Výpovědní lhůta je dohodnuta tři měsíce, počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3. Adresa pro doručování pošty je dle dohody smluvních stran:
MČ Praha 11, OMP – nebytové prostory, Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4
Elidad Trade, s.r.o. – P.O. BOX 20, Průhonice

Čl. IX ZÁNİK NÁJMU

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

Čl. 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 jiné 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 a objektu, v němž je předmět nájmu situován, i na majetku, životě nebo zdraví jiných.
3. Nájemce doručí kopie smluv o uzavřeném pojištění správci objektu do deseti dnů ode dne uzavření pojištění.
4. Nájemce je povinen, na základě výzvy pronajímatele nebo správce objektu, nejpozději do 30 dnů po obdržení výzvy, předložit doklad o platnosti uzavřené pojistné smlouvy kdykoliv v době trvání nájemního vztahu.

Čl. 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 byt,
 - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.
 - g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, 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 pevná, kapalná a plynná 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. Provádí-li se na téže věci 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 objektu 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 jiné podstatné změny předmětu nájmu po projednání s nájemcem.
Provádí-li 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 objektu 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. Správce objektu 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, faxové 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) započitatelné podlahové plochy 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 předávání 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 objektu 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 spojené s nájmem a uvede adresu pro doručení vyúčtování. Správnost 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 pronajímat jiným.
6. Smluvní strany se dohodly, že neodevzdá-li nájemce v den skončení nájmu předmět nájmu, může pronajímatel odstranit svémocně zařízení a překážky bránící mu přístupu do předmětu nájmu, předmět nájmu vyklidit a vyklizené věci uložit ve skladu, vše na náklad 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 objektu, v němž se předmět nájmu dle této smlouvy nachází, do 15 dnů po ukončení této nájemní smlouvy podat návrh na zápis změny sídla na obchodním rejstříku a prokazatelným způsobem toto doložit pronajímateli,
3. nezměnit sjednaný předmět podnikání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
4. předmět nájmu, uvedený v článku II, odst. 1. této smlouvy, nepřenechat do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, neučinít právo nájmu předmětem vkladu do smlouvy o tichém společenství nebo do smlouvy o sdružení, a to jak fyzických, tak i právnických osob a podnikatelů,
5. dodržovat právní předpisy a pravomocná rozhodnutí vydaná v rámci správního řízení,
6. zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv – zejména nesmí obtěžovat jiné hlukem, prachem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, vibracemi, světlem a stíněním,
7. odpovídat za škodu způsobenou jinému svou činností, za dodržování bezpečnostních, hygienických a ekologických opatření a protipožárních předpisů v pronajatých prostorách i v objektu, v němž se tyto nebytové prostory nalézají,
8. k úhradě škody, která pronajímateli vznikne, pokud v den skončení nebo zániku nájmu nepředá předmět nájmu pronajímateli,

9. strpět a umožnit vstup těm, kteří na základě zvláštních předpisů nebo oprávnění vykonávají preventivní a kontrolní činnost,
10. umožnit vstup do předmětu nájmu pronajímateli nebo správci objektu 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; nájemci bude zasláno písemné upozornění, a odmítne-li opět vstup pronajímateli nebo správci objektu do nebytových prostor, bude podána výpověď z nájmu,
11. 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),
 - b) úklid příslušenství předmětu nájmu, zejména jím užívaných společných prostor objektu způsobem a v termínech v tomto objektu obvyklých,
 - c) 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 sankce uložené pronajímateli nebo správci objektu; rozsah uklízených ploch je vyznačen v příloze č. 2 této smlouvy,
12. zajistit na svůj náklad v předmětu nájmu, pokud nejsou již instalovány a je to technicky možné, instalaci vlastních fakturačních měřidel pro odběr elektrické energie nebo jiných médií odebíraných ze společných rozvodů objektu, 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,
13. předat správci objektu doklady o nové instalaci fakturačních měřidel energií do 30 dnů,
14. zajistit na svůj náklad v předmětu nájmu, pokud nejsou již instalovány a je to technicky možné, **podmínky** pro instalaci podružných měřidel stejného typu (indikátory rozdělování topných nákladů a poměrové bytové vodoměry), kterými měří pronajímatel, pro odečet odběru tepla, SV a TUV,
15. pokud nejsou již podružná měřidla instalována (indikátory rozdělování topných nákladů a poměrové bytové vodoměry), vyzvat prokazatelným způsobem správce objektu k provedení jejich instalace do zřízených měřících míst nájemcem; správce je povinen zajistit jejich instalaci do patnácti pracovních dnů od obdržení výzvy,
16. umožnit správci objektu vstup do nebytových prostor k provedení odečtu měřidel energií, a to jednou měsíčně na základě předem oznámeného termínu odečtu,
17. předat, pokud se v předmětu nájmu nachází obslužná armatura nebo regulační člen technických společných rozvodů energií a médií (uzávěry vody, topení, měřidla apod.), při převzetí předmětu nájmu správci objektu pro případ nehod a 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,
18. v případě provedení jakýchkoli stavebních úprav předmětu nájmu nebo změny účelu užívání stavby předat protokolárně správci objektu výkresovou dokumentaci

skutečného provedení stavby a všech jejích částí včetně technické zprávy, revizní zprávy a příslušného vyjádření stavebního úřadu,

19. neskladovat žádné předměty ani zboží ve společně užívaných prostorech objektu, společné prostory zůstanou trvale volné,
20. 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 objektu, kde se předmět nájmu nachází; určené místo na žádost nájemce písemně stanoví správce objektu; označení provozovny na skleněných plochách předmětu nájmu (dveří, oken, portálů apod.) provedené odstranitelným způsobem může nájemce provést bez souhlasu správce objektu.

Čl. XIV SANKCE A SMLUVNÍ POKUTY

Smluvní strany se dohodly, že:

1. v případě porušení ustanovení Čl. V „Nájemné“ 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 desetitisíc 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 objektu, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** (slovy jedentisíc 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 pronajaté prostory, zaplatí smluvní pokutu pronajímateli ve výši **1.000,- Kč** (slovy jedentisíc 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. zaplacením smluvní pokuty podle výše uvedených ustanovení není dotčeno právo na náhradu škody nebo dát výpověď 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 nájemci výpověď z nájmu.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy příjemce nepřevzme od doručovatele výpověď nebo jiné písemnosti vztahující se k této smlouvě, je za den doručení považován pátý den po uložení zásilky na poštu. Tímto ujednáním není dotčeno doručování do Datové schránky za podmínek stanovených zvláštním zákonem.
3. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou jinému 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 zprávy o odstranění revizních závad ve stanovených termínech správci do 15 dnů od jejich vystavení. Nesplnění této povinnosti považují smluvní strany za výpovědní důvod.
5. Pronajímatel zajistí na svůj náklad v předmětu nájmu, pokud nejsou již instalovány a je to technicky možné, 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 měřicí 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 dá písemně na vědomí pronajímateli.
8. Pokud v den skončení nebo zániku nájmu, nepředá předmět nájmu nájemce pronajímateli nebo správci objektu, souhlasí nájemce s tím, že pronajímatel do nebytových prostor, tvořících předmět nájmu, uvedených v článku II, odst. 1. této smlouvy, může vstoupit i po překonání překážek (uzamčené vstupy) a nebytový prostor vyklidit. Věci v nebytovém prostoru se nacházející může na náklady a nebezpečí nájemce uložit v komerčním skladu.
9. V případě změny správce objektu, se pronajímatel zavazuje tuto skutečnost písemně oznámit nájemci a toto oznámení se připojí k nájemní smlouvě jako její příloha.
10. Nájemce bere podpisem této smlouvy na vědomí, že v objektu, ve kterém se nachází předmět nájmu, jsou nebo budou umístěny kamery bezpečnostního kamerového systému MČ Praha 11 a dává tímto, podle ustanovení § 5 odst. 4 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a změně některých zákonů, v platném znění, společnosti Jihoměstská majetková a.s., která na základě smlouvy s městskou částí Praha 11 zpracovává osobní údaje subjektů vstupujících do nájemních nebo podnájemních vztahů k městské části Praha 11, souhlas ke zpracování osobních údajů v podobě obrazového záznamu po dobu trvání nájemního vztahu.

Čl. XVI ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Jako příloha této smlouvy bude připojen protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, výpočtový list k nájemní smlouvě, oznámení o úpravě (valorizaci) výše nájemného a oznámení o změně výše úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem.
2. Tato smlouva je veřejně přístupnou listinou 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., které nelze v souladu s § 9 zákona č. 106/1999 Sb., žadateli o informaci poskytnout.
3. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž po podepsání obdrží nájemce jeden stejnopis, pronajímatel dva stejnopisy a správce jeden stejnopis.
4. Smluvní strany výslovně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy seznámily, a že všechna ujednání v ní obsažená byla učiněna svobodně a vážně, určitě a srozumitelně.

5. Smlouvu lze změnit písemnými dodatky a doplňky dohodnutými mezi nájemcem a pronajímatelem.
6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran.

Přílohy:

- č. 1 – situační plánec předmětu nájmu
- č. 2 – situační plánec přístupových komunikací

29. 05. 2014

V Praze dne:

30-05- 2014

V Praze dne:

Jan Ivěřinec
zástupce starosty

NÁJEMCE:

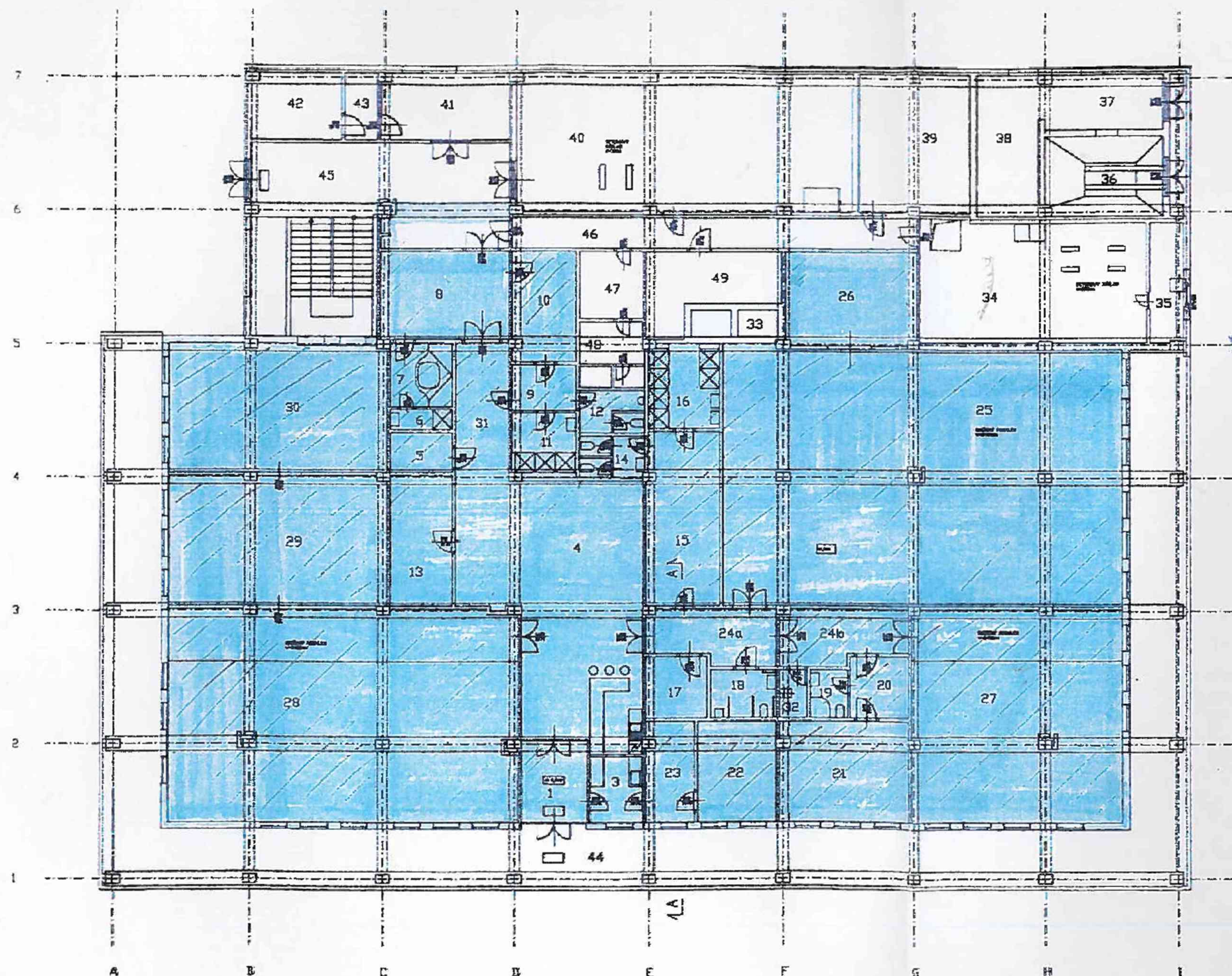
Elidad Trade, s.r.o.
Monika Roubová
jednatelka

svědčuji, že byly splněny všechny podmínky
pro platnost tohoto právního úkonu podle § 43
zákonu č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze.

30. 05. 2014

Dne

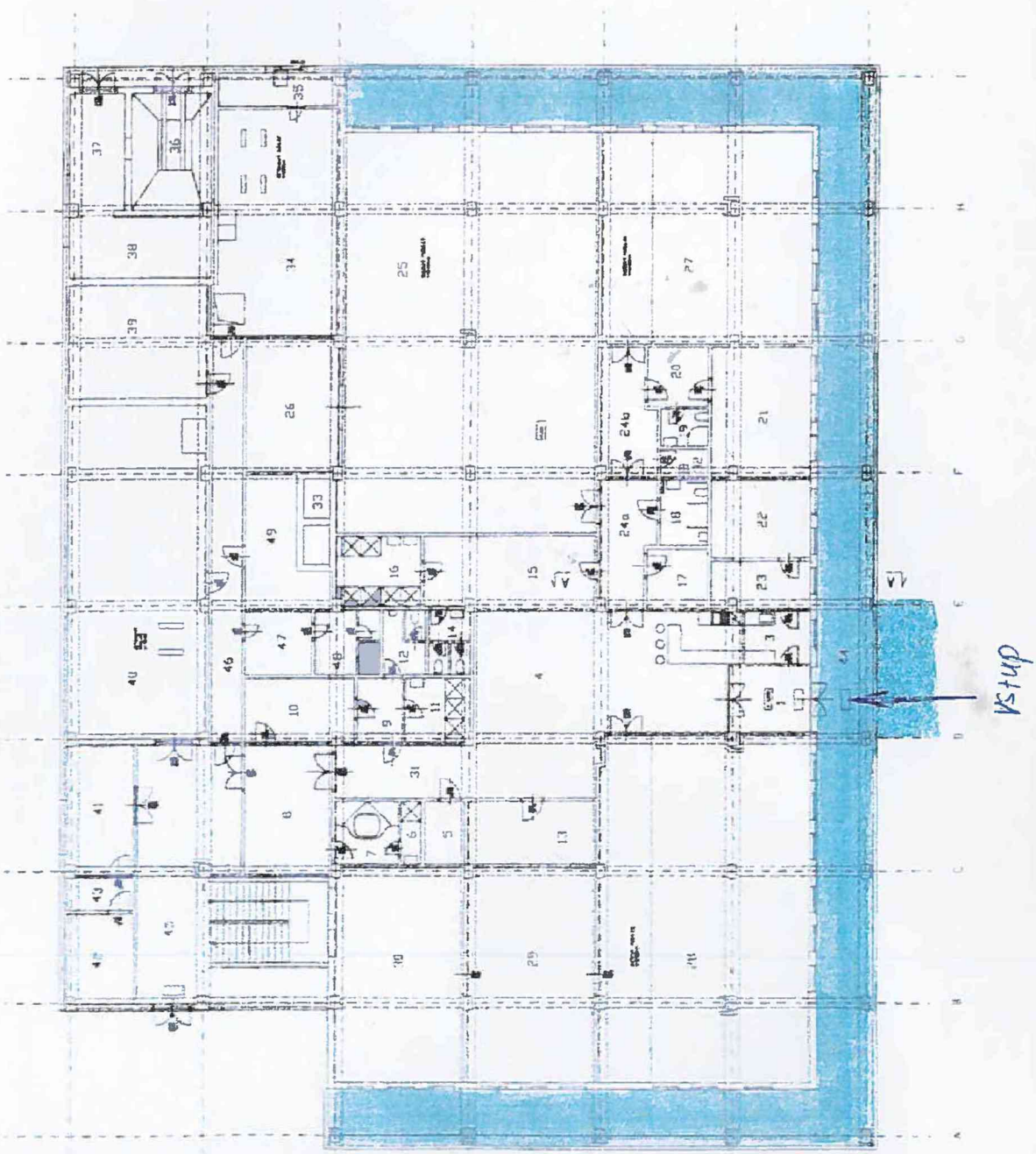
Podpis:



Číslo	Název místnosti	Plocha m ²	Poznámka
1	ŽOBY	3,00	
2	RECEPC	30,40	
3	ŽOBY RECEPC	0,20	
4	HALA	42,00	
5	STROJOVNA VYT	3,13	
6	SPICHA	2,50	
7	PERLICOVÁ KUCHLE	0,10	
8	KUCHLE	23,00	
9	PRACOVNÍ MÍSTO	2,30	
10	SALA MÍSTO	23,00	
11	UNIFORMNÍ MÍSTO	7,50	
12	WC MÍSTO	0,70	
13	KUCHLE	10,07	
14	PRACOVNÍ MÍSTO	3,00	
15	SALA ŽOBY	23,40	
16	UNIFORMNÍ ŽOBY	11,00	
17	KUCHLE (SALA)	7,83	
18	KUCHLEOVÉ WC	0,00	
19	UNIFORMNÍ KUCHLE	7,00	
20	SALA KUCHLE	0,00	
21	PRACOVNÍ MÍSTO	20,44	
22	KUCHLE	10,12	
23	KUCHLE	0,00	
24	KUCHLE	20,30	
25	SALA PRO ADORE	21,00	
26	KUCHLE KUCHLE	23,00	
27	SALA PRO ADORE	01,17	
28	KUCHLE	142,00	
29	KUCHLE	00,10	
30	KUCHLE	04,19	
31	KUCHLE	10,00	
32	KUCHLE	2,70	
33	PRACOVNÍ MÍSTO DOLOŽEN VYT	1,30	
34	VEDOUČÍ KUCHLE	04,10	
35	KUCHLE KUCHLE	0,50	
36	TRANSPORTOVNÁ	11,00	
37	KUCHLE KUCHLE	11,30	
38	KUCHLE V.M.	10,30	
39	KUCHLEOVÁ KUCHLE	00,00	
40	KUCHLE	13,70	
41	ELEKTROKUCHLE	17,00	
42	KUCHLE	12,30	
43	KUCHLE	0,30	
44	KUCHLE	04,00	
45	KUCHLEOVÁ KUCHLE	70,70	
46	KUCHLE	27,00	
47	SALA	0,30	
48	UNIFORMNÍ WC	0,30	
49	KUCHLE	10,17	

±0,000 = 305,400 = Jadran
Bav = Jadran -0,400 m

OPATOV
1. NP



Číslo	Název místnosti	Plocha m ²	Použití
1	vestibul	1,00	vestibul
2	vestibul	1,00	vestibul
3	vestibul	1,00	vestibul
4	vestibul	1,00	vestibul
5	vestibul	1,00	vestibul
6	vestibul	1,00	vestibul
7	vestibul	1,00	vestibul
8	vestibul	1,00	vestibul
9	vestibul	1,00	vestibul
10	vestibul	1,00	vestibul
11	vestibul	1,00	vestibul
12	vestibul	1,00	vestibul
13	vestibul	1,00	vestibul
14	vestibul	1,00	vestibul
15	vestibul	1,00	vestibul
16	vestibul	1,00	vestibul
17	vestibul	1,00	vestibul
18	vestibul	1,00	vestibul
19	vestibul	1,00	vestibul
20	vestibul	1,00	vestibul
21	vestibul	1,00	vestibul
22	vestibul	1,00	vestibul
23	vestibul	1,00	vestibul
24	vestibul	1,00	vestibul
25	vestibul	1,00	vestibul
26	vestibul	1,00	vestibul
27	vestibul	1,00	vestibul
28	vestibul	1,00	vestibul
29	vestibul	1,00	vestibul
30	vestibul	1,00	vestibul
31	vestibul	1,00	vestibul
32	vestibul	1,00	vestibul
33	vestibul	1,00	vestibul
34	vestibul	1,00	vestibul
35	vestibul	1,00	vestibul
36	vestibul	1,00	vestibul
37	vestibul	1,00	vestibul
38	vestibul	1,00	vestibul
39	vestibul	1,00	vestibul
40	vestibul	1,00	vestibul
41	vestibul	1,00	vestibul
42	vestibul	1,00	vestibul
43	vestibul	1,00	vestibul
44	vestibul	1,00	vestibul
45	vestibul	1,00	vestibul
46	vestibul	1,00	vestibul
47	vestibul	1,00	vestibul
48	vestibul	1,00	vestibul
49	vestibul	1,00	vestibul

1:0,000 = 305,400 : 305,400
 Hov = 305,400 : 305,400

OPATOV
 I. NP

Výpočtový list platný od 06.2014

Adresa správce

Jihoměstská majetková a.s.

Ocelíkova 672/1

149 00 PRAHA 4

Adresát

Elidad Trade,s.r.o.

Jaurisova 515/4

140 00 PRAHA 4

Vlastník

Městská část Praha 11

Ocelíkova 672

14900 PRAHA 4

IČ: 00231126

DIČ: CZ00231126

Bank. spojení pronajímatele	
Uživatel	
Jméno	Elidad Trade,s.r.o.
IČ	24231002
DIČ	CZ24231002
Plátce DPH	Ne

Variabilní symbol	1754010402	Adresa prostoru	
Nebytový prostor	sportovní centrum	OPATOVSKÁ 1754/14	
Číslo prostoru	104	149 00 PRAHA 4	
Smlouva	NS 1754-01/N	Platnost smlouvy	Od 30.05.2014 na dobu neurčitou
Splatnost	12.06.2014	Podání výpovědi	
Doba placení	Měsíční	Penalizace	Úrok z prodlení (n.v.351/2013)
Druh vztahu	Nájemce	Počet osob	1
Výpočet nájemného	Dohodnutá sazba za m2 (prostor)	Roční sazba za m2	600,00
Plocha pro náj.	948,84 m2	Roční nájemné	569 304,00 Kč
Topení	ústřední	Směrné číslo (120/2011)	
Podlaží		Výtah	N
Tech. stav		Počet místností	1

Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Částka Kč
Nájemné	47 442,00 V
Vodné stočné	3 800,00 S
Teplo	18 000,00 S
Teplá voda	14 400,00 S
Nájemné celkem	47 442,00
Služby celkem	36 200,00

Celková Měsíční úhrada za užívání prostoru v Kč

83 642,00

Platební příkaz

83 642,00

Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Nájem m2	TUV m2	Teplota m2
sportovní centrum	ústřední	948,84	948,84	485,97	1 152,33
Celkem		948,84	948,84	485,97	1 152,33

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy. Při platbě na účet vždy uvádějte variabilní symbol prostoru! V případě pozdní platby bude účtován sankční poplatek "Úrok z prodlení (n.v.351/2013)" dle nájemní smlouvy.

Praha 11 dne 03.06.2014

Informace o předpisu (evidence 30.05.2014-31.05.2014)

Vlastník nemovitosti	OSM MČ PRAHA 11	IČ	00231126
Adresa	Ocelíkova 672 14900 PRAHA 4	IČP	
Stát		DIČ	CZ00231126
		Plátce DPH	Ne
Správce	Jihoměstská majetková a.s.	IČ	28199081
Adresa	Ocelíkova 672/1 149 00 PRAHA 4	IČP	
		DIČ	CZ28199081
Variabilní symbol	1754010402	Adresa prostoru	
Typ prostoru	sportovní centrum		OPATOVSKÁ 1754/14
Číslo prostoru	104		PRAHA 4 149 00
Smlouva	NS 1754-01/N	Platnost smlouvy	na dobu neurčitou
Nájemce	Elidad Trade,s.r.o.	IČ	24231002
Kontaktní adresa	Jaurisova 515/4 140 00 PRAHA 4	IČP	
		DIČ	CZ24231002
Druh předpisu	Předpis úhrad	Typ předpisu	Dodatečný
Doba placení	Jednorázový	Penalizace	Úrok z prodlení (n.v.351/2013)
Druh vztahu	Nájemce	Způsob placení	Platební příkaz
Počet osob	1	Splatno	12.06.2014

Měsíc závěrky	01.05.2014	Datum závěrky	04.06.2014
Za období	2014/05	Datum tvorby	04.06.2014
	Předepsáno	Zaplaceno	Rozdíl
Celkem	5 396,00	0,00	5 396,00
Výnos	3 061,00	0,00	0,00
Služby	2 335,00	0,00	0,00
Účetní jednotka		Účetní doklad	
Počet plateb	0	Poslední datum zaplacení	

Jednotlivé položky předpisu

Položka	Předepsáno	Zaplaceno	Výpočet	Platba
Nájemné	3 061,00	0,00 Kč	V Dohoda za m2(-KP)	Platební příkaz
Vodné stočné	245,00	0,00 Kč	S Stanoveno	Platební příkaz
Teplo	1 161,00	0,00 Kč	S Stanoveno	Platební příkaz
Teplá voda	929,00	0,00 Kč	S Stanoveno	Platební příkaz
	5 396,00	0,00		

Jednotlivé platby

Účetní doklad	Datum platby	Datum určení	Celkem	Určeno	Měna	Platba
---------------	--------------	--------------	--------	--------	------	--------

PROTOKOL

o předání a převzetí majetku Městské části – Jižní město, Praha 4

Předávající : Městská část Praha 11 (pronajímatel)

Zastoupený: Jihoměstská majetková a.s. (správce)
Ocelíkova 672, 149 00 Praha 4
IČ: 28199081

Provozovna: Tererova 1356, 149 00 Praha 4
Zastoupený: Josefem Petrželou

Přejímající : Elidad Trade, s.r.o.
Jaurisova 515/4, 140 00 Praha 4 - Michle
IČ: 24231002
DIČ: CZ24231002

Jednající: Monikou Roubovou, jednatelkou

Objekt: Nebytový prostor
Ulice: Opatovská č.p.: 1754
Výměra: 948,84 m² Specifika je uvedena v příloze č.1
Účel: Provozování **fitness centra** podle nájemní smlouvy č. NS 1754-01/N mezi
Městskou částí Praha 11 jako pronajímatelem a Elidad Trade, s.r.o. jako
nájemcem.

Datum zahájení nájemní smlouvy č.NS 1754-01/N je: započne dnem podpisu smlouvy
poslední ze smluvních stran.

Vyjádření účastníků:

- stav konstrukčních prvků je ve stavu odpovídajícím stáří objektu

Stav elektroměru ke dni předání : - odebrán

v.č. :

stav :

Stavy vodoměrů :

v.č. : 07.296454(SV)
07.298961(TUV)

stav :

stav :

podmínky

07.577640(SV)
07.298468(TUV)
07.298501(TUV“c“)

stav :

stav :

stav :

3113,121 m³

4274,589 m³

99481,716 m³

Tento protokol byl sepsán ve čtyřech stejnopisech, které mají platnost originálu. Pronajímatel obdrží dva stejnopisy, nájemce a správce obdrží po jednom stejnopisu.

V Praze dne : 2.6.2014

.....

.....

Za předávajícího

Za pronajímatele