

NÁJEMNÍ SMLOUVA
o nájmu prostor sloužících k podnikání
č. NS 874/N

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

Smluvní strany

Městská část Praha 11

se sídlem: Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4
zastoupená: Ing. Martinem Sedeke, místostarostou
IČO: 00231126
DIČ: CZ00231126
bankovní spojení: 
číslo účtu:
telefon:
fax:
e-mail:

dále jen „pronajímatel“
na straně jedné

a

VERONEX a.s.

se sídlem: Rudolfovská tř. 202/88, PSČ 370 01 České Budějovice,
Doručovací číslo: 37136
IČO: 45273201
DIČ: CZ45273201
zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých
Budějovicích, oddíl B, vložka 1244
Zastoupená: Ing. Dušanem Tripesem, předsedou představenstva
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 prostor sloužících k podnikání č. 874-00, uvedených v Čl. II této smlouvy, v objektu v ulici Opatovská, čp. 874, v Praze 4.
2. Objekt čp. 874 je součástí pozemku parc.č. 1209/17 vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu v katastru nemovitostí na LV 810 v k.ú. Háje.
3. Pozemek parcel. č. 1209/17 je ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřený do správy Městské části Praha 11, která s tímto majetkem hospodaří a vykonává práva a povinnosti vlastníka.
4. Správcem domu je obchodní společnost Jihoměstská majetková a.s., IČO 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 pro vlastníka na jeho účet a dle jeho pokynů zařizuje za odměnu uskutečnění úkonů souvisejících s nájmem nebytových prostor, domů 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]
náměstek ředitele – [REDACTED]

Čl. II

PŘEDMĚT NÁJMU

1. Prostory sloužící k podnikání č. 874-00 ve 3. NP objektu v ulici Opatovská, čp. 874, Praha 4, v tomto členění:
 - a) stávající nájemce

o celkové výměře 56m²
z toho obchod 45,4 m²

ostatní 10,6 m²
z toho sklad 7,6m², sociální zařízení
3 m²

b) stávající nájemce

o celkem výměře 32m²

z toho obchod 22,8m²

ostatní 9,2m²

z toho komora 2,7m², sociální zař. 3,1
m², kuchyňka 3,4m²

c) stávající nájemce

o celkové výměře 439m²

z toho obchod 282,1m²

ostatní 156,9m²

z toho sklad 76,6m² soc. zař. 11,6 m²,
kuchyňka 7,8m² komora 3,7m²,
chodba 46m², šatna 7,6m², el.
rozvodna 3,6m²

Celková výměra prostor sloužících k podnikání ve 3. NP činí 527 m², z toho
obchodní 350,3 m², ostatní 176,7 m².

d) prostor ve 4. NP - stávající nájemce

o celkové výměře 888 m²

z toho obchodní plocha 665,4 m²

z toho hala 291,5 m², herna 71,8 m²,
bowling 184,8 m², obslužný prostor
27,9 m², sezení 89,4 m²

ostatní 222,6 m²

z toho sklad 38,9 m², soc. zař. 22,6 m²,
kancelář 5,8 m², šatna 39,1 m², komora
4,2 m², kuchyně 35,4 m², chladírna
4,4 m², přípravna 2,1 m² zádveří 14,9 m²,
chodby a schodiště 55,2 m²

Celková výměra prostor ve 4. NP činí 888 m², z toho obchodní 665,4 m², ostatní 222,6 m².

S předmětem nájmu se přenechávají k užívání chodby, schodiště, výtah, přístupová cesta
apod.

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

1. Předmětné části nemovitosti, specifikované v Čl. II, odst. 1. této smlouvy, se přenechávají do užívání nájemci k účelu:

realitní činnost, správa a údržba nemovitostí, obchod a služby.
2. 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 účelům užívání jako:
 - bowlingový klub a restaurace na základě kolaudačního rozhodnutí č.j. OV/96/98/Vo-kr ze dne 01.10.1998,
 - prodejna FOTO-KINO na základě kolaudačního rozhodnutí č.j. OV/3330/98/Vo ze dne 30.12.1998,
 - prodejna drogerie včetně provozních místností a hygienického zázemí pro zaměstnance na základě kolaudačního rozhodnutí č.j. OV/2270/97/Vo-zu ze dne 27.08.1997,
 - čajovnu na základě kolaudačního rozhodnutí č.j. MCP11/15/017934/OV/Cize dne 27.03.2015.
4. Předmět podnikání v provozovně umístěné v předmětu nájmu: realitní činnost, správa a údržba nemovitostí, obchod a služby.

Čl. IV
DOBA NÁJMU

1. Nájem prostor sloužících k podnikání, uvedených v Čl. II, odst. 1. této smlouvy je sjednán na dobu určitou 10 let ode dne účinnosti této smlouvy podle Čl. XVI odst. 7 této smlouvy s právem opce na dalších 5 let s tím, že nájemce bere na vědomí nutnost celkové rekonstrukce nemovitosti, která se dotkne předmětu nájmu a nájemního vztahu; nájemce je na výzvu pronajímatele povinen poskytnout veškerou součinnost pro provedení rekonstrukce a současně má po dobu trvání rekonstrukce nárok na slevu z nájmu či odpuštění nájmu.
2. Pronajímatel bere na vědomí, že v případě předčasného ukončení nájmu nájemce bude povinen uhradit nájemci kompenzaci ve výši dvojnásobku nájemného za dobu, kdy nájem do doby 10 let netrval. Nárok na kompenzaci nájemci nevzniká, pokud je nájem ukončen z důvodu porušení zákona či smlouvy ze strany nájemce. Ustanovení § 2315 občanského zákoníku se na tuto smlouvu nevztahuje.
3. V případě, že dojde k plánované rekonstrukci objektu, v němž se předmět nájmu nachází, a který nebude tak možné v důsledku rekonstrukce užívat, si smluvní strany sjednávají možnost smlouvu vypovědět, a to s výpovědní dobou v délce 30 dnů, jejíž běh započne dnem následujícím po dni doručení výpovědi smlouvy druhé smluvní straně.
4. Mezi účastníky této smlouvy je rovněž výslovně ujednáno, že v případě, pokud by z důvodu zásahu veřejné moci, ať již rozhodnutím usnesením, odmítnutím či zamítnutím oprávněně

podané žádosti o povolení, došlo ke znemožnění užívat tu část předmětu nájmu, která je takto užívána v době podpisu této nájemní smlouvy, k provozování hazardních her, stane se tato skutečnost důvodem, pro který smí nájemce předčasně ukončit výpověď nájemní poměr k celému předmětu nájmu. V takovém případě náleží nájemci právo, a pronajímatel je povinen mu zaplatit kompenzaci ve výši dvojnásobku celkového nájemného za dobu, kdy nájemní poměr do doby 10 let, dle odst. 1 této smlouvy, trvat nebude.

5. Mezi účastníky této smlouvy je rovněž výslovně ujednáno, že pronajímatel je oprávněn předčasně ukončit výpověď nájemní poměr k celému předmětu nájmu v případě, že potřebuje předmět nájmu nebo jeho část užívat pro své potřeby nebo pro potřeby jím či hlavním městem Prahou zřízených příspěvkových organizací nebo obchodních společností nebo pro jiné potřeby ve veřejném zájmu za účelem plnění úkolů veřejnoprávní korporace podle příslušných ustanovení zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a to s výpovědní dobou v délce tři měsíce, jejíž běh započne od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci. Rovněž v takovém případě je pronajímatel povinen zaplatit nájemci kompenzaci ve výši dvojnásobku celkového nájemného za dobu, kdy nájemní poměr do doby 10 let, dle odst. 1 této smlouvy, trvat nebude.
6. Mezi účastníky je v souvislosti s ustanovením Čl. III, odst. 3 a Čl. XV, odst. 10 této smlouvy výslovně ujednáno, že dojde-li z jakéhokoliv důvodu k předčasnému ukončení nájmu před dobou do 10 let ode dne účinnosti této smlouvy, vstupuje pronajímatel ke dni ukončení nájmu do práv a povinností nájemce ve smluvních vztazích s jeho podnájemci, kteří se tak stanou řádnými nájemci pronajímatele ve znění samostatně uzavřených smluv s nájemcem. Pronajímatel však neodpovídá za vzájemné závazky a pohledávky, které mezi nájemcem a jeho podnájemci vznikly nebo nebyly vypořádány ke dni předčasného ukončení nájmu. Pronajímatel poskytne za účelem naplnění tohoto ujednání nájemci nebo jeho podnájemcům veškerou potřebnou součinnost.

Čl. V NÁJEMNÉ

1. Nájemce a pronajímatel se dohodli na následující výši nájemného:
 - a) Základní nájemné bez DPH je pro tuto smlouvu 1.500 Kč/m²/rok (slovy jedentísícpětsetkorun českých ročně za jeden metr čtvereční) za obchodní prostory nalézající se ve 4. NP objektu, jejichž celková rozloha činí 665,4m² a 2.830 Kč/m²/rok (slovy dvatisíceosmsettřicetkorun českých) za obchodní prostory nalézající se ve 3. NP objektu, a to o celkové rozloze 350,3 m². Za ostatní prostory, jiné než obchodní plochy, se nájemce zavazuje pronajímateli hradit nájemné ve výši 350 Kč/m²/rok (slovy třístapadesátkorunčeských), a to při celkové rozloze 399,3 m².
 - b) Výše uvedené nájemné obsahuje úhrady za prostory a pozemky, které se přenechávají nájemci k užívání spolu s předmětem nájmu.
 - c) Ke dni podpisu této smlouvy je dle § 56a, odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, nájem nemovitých věcí 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.

- d) Celkové roční nájemné 2.129.204,00 Kč
(slovy dvě miliony jedno sto dvacet devět tisíc dvě stě čtyři koruny české).
 - e) 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. 177.434 Kč (slovy jedno sto sedm desát sedm tisíc čtyřicet čtyři koruny české).
 - f) V případě, že nájem netrvá po celý kalendářní měsíc, měsíční nájemné se alikvotně upraví podle sjednané délky.
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.

Platby za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem je nájemce povinen hradit ode dne účinnosti smlouvy.

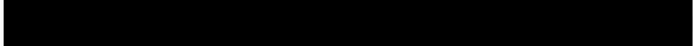
Čl. VI

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 rozúčtování služeb spojených s užíváním nájemních jednotek ve svěřeném vlastnictví Městské části Praha 11.
4. Výše záloh za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, bude pronajímatelem nebo správcem domu 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, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, bude nájemce hradit vždy **do patnáctého dne** příslušného kalendářního měsíce, za který je placeno, na účet pronajímatele:
bankovní spojení: 
číslo účtu: 
variabilní symbol: 
2. První nájemné a platbu za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, uhradí nájemce nejpozději **do patnácti dnů** od počátku nájmu uvedeného v Čl. IV, odst. 1.
3. Dnem splnění této povinnosti úhrady nájemného a platby za služby je vždy den připsání stanovené částky na účet pronajímatele.
4. Den uskutečnění zdanitelného plnění (DUZP) je vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce. V případě prvního nájemného je DUZP den počátku nájmu dle čl. IV, odst. 1.
5. 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 je oprávněn vypovědět smlouvu z důvodů uvedených v zákoně nebo v této smlouvě.
2. Výpovědní doba je dohodnuta na tři měsíce, počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi, pokud v této smlouvě není uvedena doba jiná.
3. Adresa pro doručování pošty je dle dohody smluvních stran:

MČ Praha 11, OMP – nebytové prostory, Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4
VERONEX a.s. - Rudolfovska tř. 202/88, PSČ 370 01 České Budějovice, Doručovací číslo: 37136.

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 domu, v němž je předmět nájmu situován, i na majetku, životě nebo zdraví jiných.
3. Nájemce doručí kopie smluv o uzavřeném pojištění správci domu do deseti dnů ode dne uzavření pojištění.
4. Nájemce je povinen, na základě výzvy pronajímatele nebo správce domu, 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 prostor sloužících k podnikání. 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, 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 prostory sloužící k podnikání,
 - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - f) opravy indikátorů vytápění a opravy nebytových vodoměrů teplé a studené vody.
 - g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, výlevek, dřezů, splachovačů. Pouze opravy, nikoli jejich výměny. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kotlů na elektřinu; 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 prostor sloužících k podnikání 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 prostorách sloužících k podnikání, v příslušenství i v domě 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 domu 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 domu 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 prostor sloužících k podnikání, jméno nájemce, telefonické, faxové a e-mailové spojení na nájemce,
 - b) výměra ploch prostor sloužících k podnikání a příslušenství, která bude podkladem pro výpočet nájemného a základní sazby nájemného,
 - c) účel nájmu, ke kterému byl prostor sloužící k podnikání 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 prostor sloužících k podnikání 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 a změnám předem odsouhlaseným pronajímatelem; 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 prostor sloužících k podnikání 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 domu 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 domě, 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. dodržovat právní předpisy a pravomocná rozhodnutí vydaná v rámci správního řízení,
5. 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,
6. odpovídat za škodu způsobenou jinému svou činností, za dodržování bezpečnostních, hygienických a ekologických opatření a protipožárních předpisů v pronajatých prostorách i v domě, v němž se tyto prostory sloužící k podnikání nalézají,
7. k úhradě škody, která pronajímateli vznikne, pokud v den skončení nebo zániku nájmu nepředá předmět nájmu pronajímateli,
8. strpět a umožnit vstup těm, kteří na základě zvláštních předpisů nebo oprávnění vykonávají preventivní a kontrolní činnost,
9. umožnit vstup do předmětu nájmu pronajímateli nebo správci domu po předchozím telefonickém upozornění za účelem kontroly objektivních skutečností a způsobu a rozsahu smlouveného a obvyklého užívání předmětu nájmu; pokud nájemce bez vážného důvodu odmítne, bude toto odmítnutí považováno za užívání prostor sloužících k podnikání v rozporu se smlouvou; nájemci bude zasláno písemné upozornění, a odmítne-li opět vstup pronajímateli nebo správci domu do prostor sloužících k podnikání, bude podána výpověď z nájmu,

10. 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 domu způsobem a v termínech v tomto domě obvyklých,
11. 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 domu, 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,
12. předat správci domu doklady o nové instalaci fakturačních měřidel energií do 30 dnů,
13. 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,
14. pokud nejsou již podružná měřidla instalována (indikátory rozdělování topných nákladů a poměrové bytové vodoměry), vyzvat prokazatelným způsobem správce domu k provedení jejich instalace do zřízených měřících míst nájemcem; správce je povinen zajistit jejich instalaci do patnácti pracovních dnů od obdržení výzvy,
15. umožnit správci domu vstup do prostor sloužících k podnikání k provedení odečtu měřidel energií, a to jednou měsíčně na základě předem oznámeného termínu odečtu,
16. 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 domu pro případ nehod a havárií seznam osob včetně telefonického spojení, které zajistí nejpozději do 2 hod. od obdržení výzvy zpřístupnění prostor sloužících k podnikání a rovněž viditelně označit všechny vstupní dveře do prostor sloužících k podnikání tímto seznamem,
17. v případě provedení jakýchkoli stavebních úprav předmětu nájmu nebo změny účelu užívání stavby předat protokolárně správci domu výkresovou dokumentaci skutečného provedení stavby a všech jejích částí včetně technické zprávy, revizní zprávy a příslušného vyjádření stavebního úřadu,
18. neskladovat žádné předměty ani zboží ve společně užívaných prostorech domu, společné prostory zůstanou trvale volné,
19. označit prostor sloužící k podnikání 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 domě, kde se předmět nájmu nachází; určené místo na žádost nájemce písemně stanoví správce domu; označení provozovny na skleněných plochách předmětu nájmu (dveří, oken, portálů apod.) provedené odstranitelným způsobem může nájemce provést bez souhlasu správce domu.

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 desettisíc korun českých) za každý případ porušení každého z těchto uvedených ustanovení,
3. v případě, že nájemce nesplní své závazky uvedené v Čl. XI „Údržba“ odst. 2. ani do pěti pracovních dnů po písemném upozornění pronajímatele nebo správce domu, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč (slovy pětset 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. 3. této smlouvy v den ukončení nájmu nepředá pronajaté prostory, zaplatí smluvní pokutu pronajímateli ve výši 500 Kč (slovy pětset 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 poště. 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 domu, souhlasí nájemce s tím, že pronajímatel do prostor sloužící k podnikání, tvořících předmět nájmu, uvedených v článku II, odst. 1. této smlouvy, může vstoupit i po překonání překážek (uzamčené vstupy) a prostor sloužící k podnikání vyklidit. Věci v prostor sloužícím k podnikání se nacházející může na náklady a nebezpečí nájemce uložit v komerčním skladu.
9. V případě změny správce domu, se pronajímatel zavazuje tuto skutečnost písemně oznámit nájemci a toto oznámení se připojí k nájemní smlouvě jako její příloha.
10. Pronajímatel podpisem této smlouvy udělí souhlas nájemci k přenechání prostor sloužících k podnikání do užívání (podnájmu) dalším subjektům, a to za podmínek sjednaných samostatně mezi nájemcem a těmito dalšími subjekty s tím, že takové podmínky musejí zajistit dodržování podmínek sjednaných touto nájemní smlouvou. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci součinnost tím, že udělí souhlas ke změně účelu užívání předmětu nájmu či jeho části nájemcem či podnájemníky, avšak pouze tehdy, pokud takovou změnou nedojde k poškození majetku pronajímatele, či ke zhoršení jeho právních poměrů.
11. Účastníci této smlouvy výslovně ujednávají, že v případech, kdy byť část předmětu nájmu dle této nájemní smlouvy, je v momentě jejího uzavření užívána na základě jiné nájemní smlouvy, pokud s tím stávající nájemce vyslovil souhlas, stává se, s účinností od uzavření této nájemní smlouvy, tento dosavadní nájemní poměr poměrem podnájemním, a to mezi nájemcem označeným v záhlaví této nájemní smlouvy, a skutečným stávajícím uživatelem předmětné části předmětu nájmu.

Čl. XVI

ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

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 informací 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. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že smlouva včetně uzavřených dodatků jako celek budou zveřejněny v registru smluv vedeném dle zákona č. 340/2015 Sb.
6. Smlouvu lze změnit písemnými dodatky a doplňky dohodnutými mezi nájemcem a pronajímatelem.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem nabytí právní moci výroku ve věci samé rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 4, č.j. 55 C 246/2007-1235 ze dne 14.8.2018 za podmínky předchozího zveřejnění této smlouvy v registru smluv zřízeném dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

Čl. XVII
DOLOŽKA DLE ZÁKONA O HL. M. PRAZE

1. Záměr pronajmout prostory, uvedené v čl. II odst. 1., byl řádně zveřejněn na úřední desce po dobu od 05.11.2019 do 21.11.2019.
2. Rada MČ Praha 11 schválila uzavření smlouvy usnesením č. 0522/20/R/2020 ze dne 29.06.2020.
3. K podpisu smlouvy je oprávněn Ing. Martin Sedeke, místostarosta, na základě usnesení RMČ č. 0522/20/R/2020 ze dne 29.06.2020 a směrnice ÚMČ Praha 11 číslo S 2019/01 – Podpisový řád, v platném a účinném znění.

Přílohy:

Příloha č. 1 – situační plánec umístění Předmětu nájmu vč. umístění nevýhradně užívaných prostor Nájemcem

Příloha č. 2 – pravidla rozúčtování

Příloha č. 3 – předávací protokol

Příloha č. 4 – výpočtový list

V Praze dne: 10.8.2020

PRONAJÍMATEL:

.....
Městská část Praha 11
Ing. Martin Sedeke
místostarosta

V Praze dne: 26.8.20

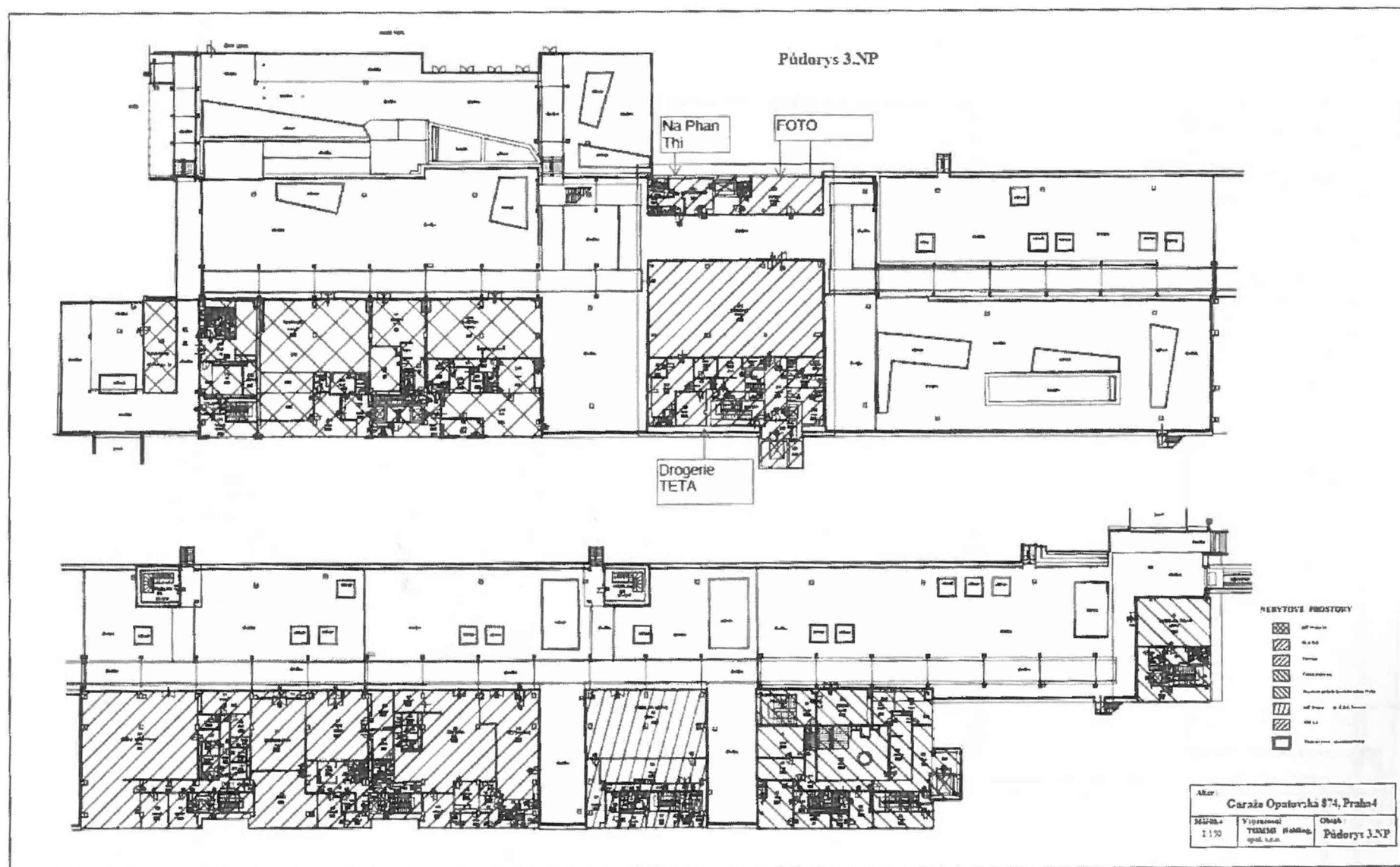
NÁJEMCE:

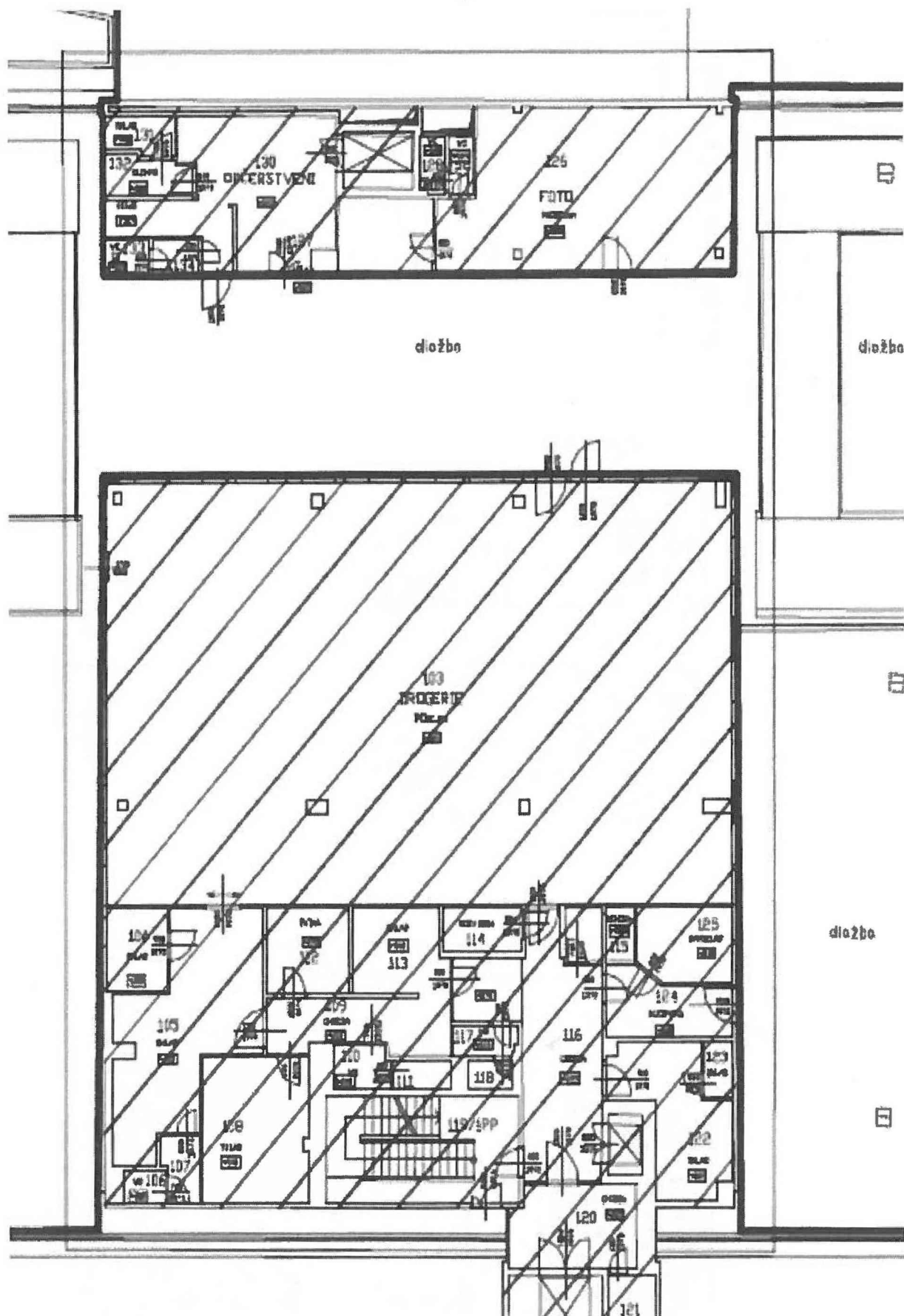
.....
VERONEX a.s.
Ing. Dušan Tripes
předseda představenstva

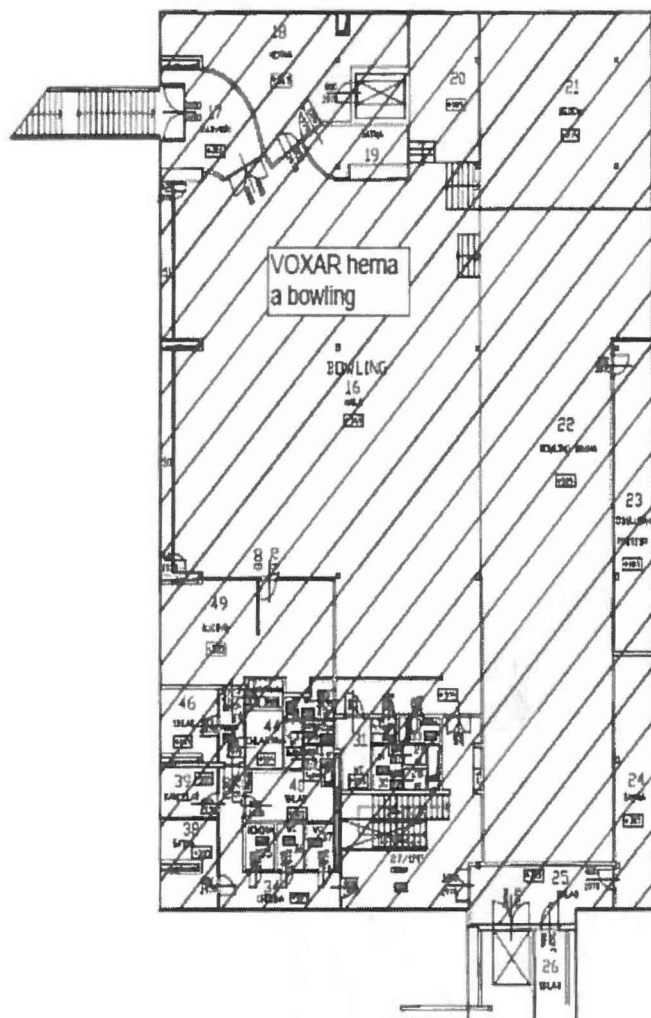
Přílohy k nájemní smlouvě č. SM19000001176:

Příloha č. 1:

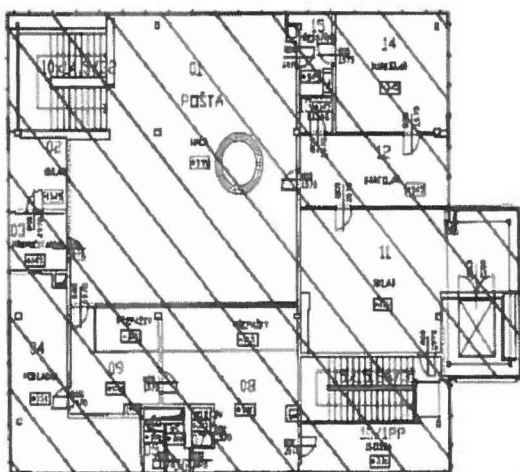
situační plánek Předmětu nájmu







Půdorys 4.NP



NEBYTOVÉ PROSTORY

	MC Praha II
	MARS
	Verec
	Ceska pošta a.s.
	Dopravní podnik hl.m Prahy
	MC Praha II, MARS, Verec
	PRE a.s.

Akce :

Garáže Opatovská 874, Praha4

Měřítko :

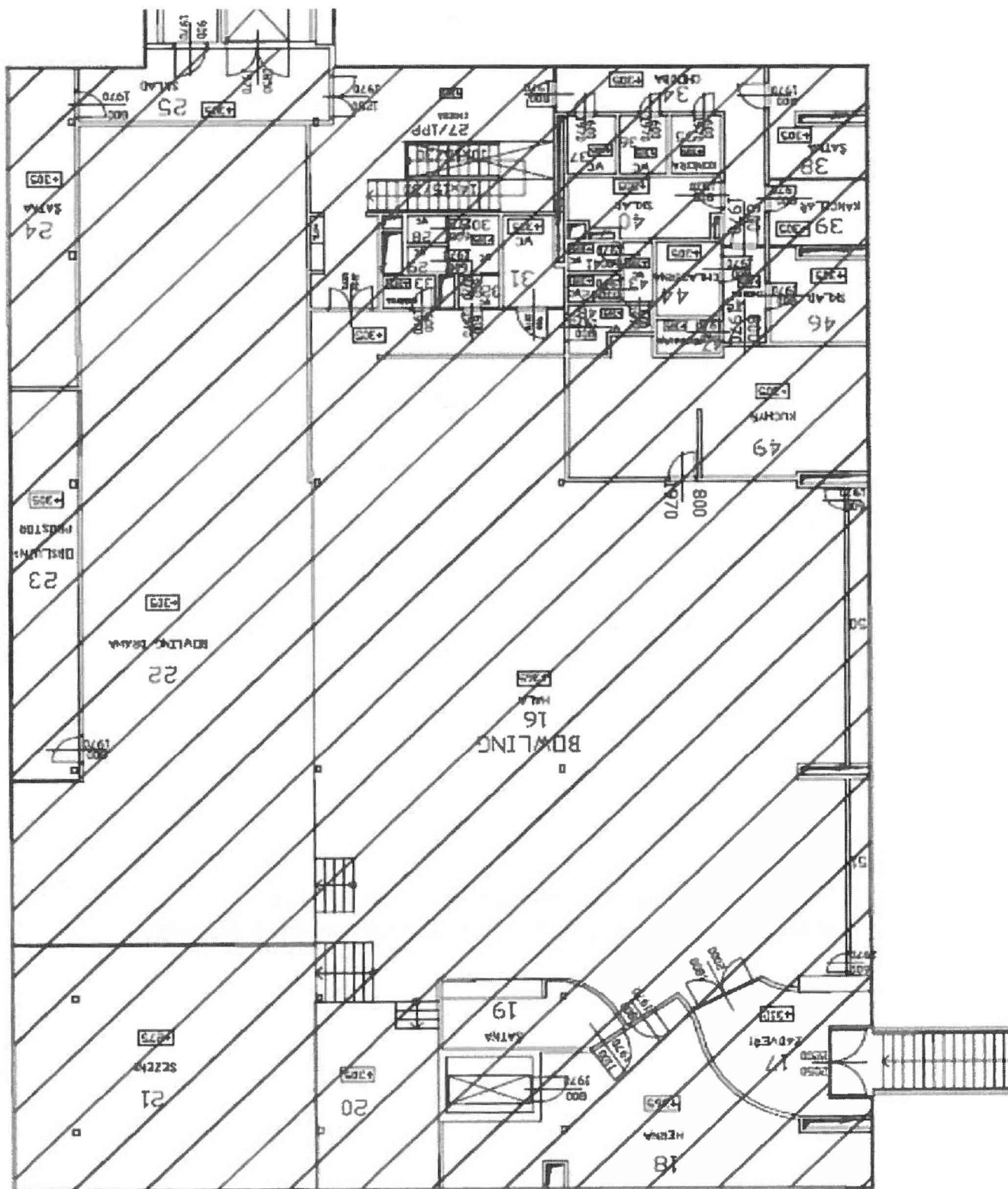
1:150

Vypracoval :

TOMMI - Holding,
spol. s.r.o.

Obsah :

Půdorys 4.NP



Příloha č. 2:

**pravidla rozúčtování služeb spojených s užíváním nájemních jednotek ve
svěřeném vlastnictví Městské části Praha 11**

A. Vytápění a teplá voda

1. Režim vytápění a dodávek teplé užitkové vody a rozúčtování nákladů mezi konečné příjemce služeb se řídí obecně závaznými právními předpisy (zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon, zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, vyhl. č. 194/2007 Sb., vyhl. č. 269/2015 Sb., vyhl. č. 405/2015 Sb., ČSN EN 834 a další, všechny ve znění pozdějších změn a doplňků) a v jejich rozsahu rozhodnutím pronajímatele či usnesením (rozhodnutím) orgánu společenství vlastníků (dále jen „SVJ“) v domě.
2. Základní složka nákladů na tepelnou energii na vytápění činí 30 % až 50 % (není-li ujednáno mezi pronajímatelem a nájemcem jinak anebo rozhodnuto příslušným orgánem SVJ jinak, činí základní složka nákladů na tepelnou energii na vytápění 50 %), zbytek nákladů tvoří spotřební složku.
3. Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u příjemců služeb, kde jsou instalována měřidla podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, v zúčtovací jednotce hodnotu o 20 % nižší a hodnotu o 100 % vyšší oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, provede poskytovatel služeb úpravu výpočtové metody u příjemců služeb, u nichž došlo k překročení některé stanovené hranice.
4. Při změně nájemce zúčtovací jednotky v průběhu roku budou náklady na základní složku vytápění rozděleny v procentuálním podílu dle klimatické náročnosti jednotlivých měsíců následovně: Leden 19 %, Únor 16 %, Březen 14 %, Duben 9 %, Květen 2 %, Červenec-Srpen 0 %, Září 1 %, Říjen 8 %, Listopad 14 %, Prosinec 17 %.
5. V případě poruchy poměrového měřidla topných nákladů bude spotřební složka nákladu na vytápění za dobu poruchy vypočtena z průměrné hodnoty spotřební složky připadající na druh a velikost topného tělesa.
6. Zjistí-li nájemce nefunkčnost poměrového vodoměru, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit pronajímateli, který zjedná nápravu. Za období nefunkčnosti bude vyúčtován náklad v částce odpovídající průměru nákladů měřených bytů vztažených na podlahovou plochu a počet dnů nefunkčnosti měřiče.
7. Má-li nájemce pochybnosti o správné funkci poměrového vodoměru, může požádat pronajímatele o jeho přezkoušení. Pokud se prokáže nesprávná funkčnost vodoměru, náklady na přezkoušení uhradí pronajímatel a rozúčtování nákladů bude provedeno podle bodu 6. Pokud se prokáže správná funkčnost vodoměru, náklady na přezkoušení uhradí nájemce.
8. V případě, že spotřeba vody pro ohřev fakturovaná dodavatelem bude o 25 % a více vyšší než součet náměrů poměrových vodoměrů, správce zjistí příčinu a provede korekci nákladů. Pokud příčina nebude zjištěna, bude rozúčtování nákladu SV pro ohřev převyšujícího 25 % a spotřební složky ohřevu TV převyšujícího 25 % provedeno podle velikosti podlahových ploch. V domě, pro který vzniklo společenství vlastníků, se v takovém případě stanoví další postup dle rozhodnutí příslušného orgánu společenství vlastníků.

B. Studená voda – vodné a stočné

1. Pro dodávky studené vody a kanalizační služby platí obecně závazné právní předpisy (zákon 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, a vyhl. č. 428/2001 Sb., oba ve znění pozdějších změn a doplňků) a v jejich rozsahu rozhodnutím pronajímatele či usnesením (rozhodnutím) orgánu SVJ v domě.
2. Náklady na vodné a stočné za studenou vodu budou rozúčtovány v poměru náměrových dílků na poměrových vodoměrech.
3. Zjistí-li nájemce nefunkčnost poměrového vodoměru, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit pronajímateli, který zjedná nápravu. Za období nefunkčnosti bude vyúčtován náklad v částce odpovídající průměru nákladů měřených bytů vztahených na počet osob a počet dnů nefunkčnosti vodoměru.
4. Má-li nájemce pochybnosti o správné funkci poměrového vodoměru, může požádat pronajímatele o jeho přezkoušení. Pokud se prokáže nesprávná funkčnost vodoměru, náklady na přezkoušení uhradí pronajímatel a rozúčtování nákladů bude provedeno podle bodu 3. Pokud se prokáže správná funkčnost vodoměru, náklady na přezkoušení uhradí nájemce.
5. Neumožní-li nájemce instalaci poměrových vodoměrů, nebo přes prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet nebo je ovlivní, bude mu vyúčtován náklad ve výši trojnásobku průměru nákladů měřených bytů vztahený na počet osob. Pronajímatel může v odůvodněných případech rozhodnout o prominutí sankce.
6. V případě, že spotřeba vody fakturovaná dodavatelem bude o 25 % a více vyšší než součet náměrů poměrových vodoměrů, správce zjistí příčinu a provede korekci nákladů. Pokud příčina nebude zjištěna, bude rozúčtování nákladu převyšujícího 25 % provedeno podle počtu evidovaných osob. V domě, pro který vzniklo společenství vlastníků, se v takovém případě stanoví další postup dle rozhodnutí příslušného orgánu společenství vlastníků.

C. Ostatní služby

1. Náklady na **svoz domovního odpadu** se rozúčtují podle počtu evidovaných osob a délky období. Řídí se obecně závaznými právními předpisy (zákon. č. 185/2001 Sb., vyhl. HMP č. 5/2007 Sb. hl. m. Prahy) v platném a účinném znění.
2. Náklady na **osvětlení společných prostor** a zařízení domu se rozúčtují podle počtu evidovaných osob a délky období. Do nákladů se zahrnují náklady na elektrickou energii, výměny žárovek, vypínačů, schodišťových automatů a osvětlovacích těles.
3. Náklady na **provoz výtahu** se rozúčtují podle počtu evidovaných osob, které službu využívají, vždy však všech osob bydlících od 3. nadzemního podlaží výše a délky období. Do nákladů se zahrnují náklady na elektrickou energii, servis včetně povinných prohlídek, revizí a zkoušek, a běžné opravy.
4. Náklady na **úklid společných prostor** domu se rozúčtují podle počtu evidovaných osob a délky období. Do nákladů se zahrnují náklady na pravidelný úklid, mimořádný úklid a vyklízení velkoobjemového odpadu.
5. Náklady na provoz **společné televizní antény** se rozúčtují podle počtu přípojných míst. Do nákladů se zahrnují náklady na servis, kontroly a běžné opravy.
6. Náklady na **ostrahu** v domě či **hlídací službu** v domě – je-li zřízena, nebo bude-li zřízena – se rozúčtují podle počtu evidovaných osob a délky trvání nebo jiným způsobem, a to dle usnesení shromáždění společenství vlastníků, vzniklo-li společenství vlastníků pro daný dům.

7. Náklady na ostatní služby se rozúčtují výše uvedeným způsobem, pokud shromáždění SVJ nerozhodlo jinak, vzniklo-li společenství vlastníků pro daný dům.
8. Jsou-li na základě ujednání mezi nájemcem a pronajímatelem anebo na základě rozhodnutí shromáždění, vzniklo-li společenství vlastníků pro daný dům, poskytovány též jiné, než zde uvedené služby, rozúčtují se náklady na tyto služby v souladu s právními předpisy, popř. dle rozhodnutí cenového orgánu, anebo způsobem schváleným shromážděním společenství vlastníků, vzniklo-li společenství vlastníků pro daný dům, je-li v souladu s právními předpisy, popř. v souladu s rozhodnutím cenového orgánu. Nerozhodlo-li shromáždění o způsobu rozúčtování nákladů na takovou jinou službu, provede se rozúčtování nákladů v souladu s právními předpisy, cenovými předpisy, popř. v souladu s rozhodnutím cenového orgánu.

D. Vyúčtování záloh úhrad za služby

1. Vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním bytu je prováděno jednou za rok, zúčtovacím obdobím je leden až prosinec, není-li příslušným orgánem společenství vlastníků schválen jiný počátek a jiná délka zúčtovacího období, vzniklo-li společenství vlastníků pro daný dům.
2. Rozúčtování nákladů za služby a dodávky a vyúčtování nedoplatků a přeplatků nájemcům se provádí do 30. 4. následujícího kalendářního roku.
3. Nájemce může podat proti vyúčtování námitku, a to ve lhůtě 30 dnů od obdržení vyúčtování. Pronajímatel je povinen reklamaci vyřídit do 30 dnů od jejího obdržení. V případě uznané námitky provede pronajímatel opravu vyúčtování nedoplatku nebo přeplatku záloh, se kterou neprodleně písemně seznámí nájemce jako příjemce služeb. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období, tj. do 31. 7., a pouze v případě uznané námitky celého domu do 8 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období, tj. do 31. 8. Výsledky námitek uplatněných mimo toto období se převádějí do příštího zúčtovacího období.
4. Odečty RTN a vodoměrů SV a TV se provádějí vždy ke konci zúčtovacího období podle následného postupu:
 - nájemce je informován min. 5 dnů předem o termínu a časovém rozmezí provedení odečtů v domě a to vylepením na informační místo v domě a individuálně vhozením informačního lístku do poštovní schránky,
 - při návštěvě se pracovník provádějící odečty na požádání prokáže firemním průkazem a pověřením pronajímatele k provedení odečtů,
 - odečtené údaje se zapíší do odečtového listu a nájemce je stvrdí svým podpisem; pokud nájemce odmítne podepsat, poznamená pracovník tuto skutečnost do odečtového listu,
 - pokud je při odečtu zjištěna porucha měření, pracovník zjištěnou skutečnost zapíše do odečtového listu,
 - pokud nájemce neumožní odečet při první návštěvě pracovníka, je informačním lístkem vhozeným do schránky informován o této skutečnosti a o termínu druhé návštěvy,
 - pokud ani při druhé návštěvě není pracovníkovi umožněn odečet, je na tuto skutečnost nájemce prokazatelně upozorněn; při rozúčtování nákladů je pak postupováno v rámci obecně závazných právních předpisů a výše uvedených ustanovení s užitím sankcí.

5. U nájemců, kteří nesplnili včas oznamovací povinnost při změně počtu bydlících osob, budou služby na tomto údaji závislé zúčtovány za celé zúčtovací období, a to s nejvyšším počtem osob evidovaných či zjištěných, bez ohledu na to, kdy k údajné změně došlo.
6. Není-li možné v zúčtovací jednotce na některou ze služeb provést rozúčtování podle těchto pravidel, a to především z důvodu mimořádných technických podmínek, provede pronajímatel vyúčtování dotčené služby dle individuálních podmínek s maximální snahou dodržet obecně platné právní předpisy. Použití zvláštního způsobu vyúčtování bude uvedeno v dokumentaci rozúčtování pro jednotlivé nájemce.
7. Pravidla uvedená v odstavcích 1 – 6 platí do dne začátku účinnosti obecně závazného právního předpisu, upravujícího problematiku odchylně.
8. Pronajímatel si vyhrazuje právo měnit ustanovení těchto Pravidel rozúčtování služeb spojených s užíváním nájemních jednotek ve svěřeném vlastnictví Městské části Praha 11 jednostranným právním jednáním.

Příloha č. 3:

předávací protokol

PROTOKOL

o předání a převzetí

Předávající : Městská část Praha 11

se sídlem: Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4

zastoupena:

Přejímající : VERONEX a.s.

se sídlem: Rudolfovska tř. 202/88, PSČ 370 01 České Budějovice

zastoupena:

Objekt: č.p. 874
Ulice: Opatovská
Výměra: 1415,0 m²

Stav předmětu (plochy):

Podlaží	Název místnosti	Plocha (M2)	Popis stavu místnosti
3NP	Obchod	45,4	
3NP	Sklad	7,6	
3NP	Sociální zařízení	3,0	
3NP	Obchod	22,8	
3NP	Komora	2,7	
3NP	Sociální zařízení	3,1	

3NP	Kuchyňka	3,4	
3NP	Obchod	282,1	
3NP	Sklad	79,6	
3NP	Sociální zařízení	11,6	

Podlaží	Název místnosti	Plocha (M2)	Popis stavu místnosti
3NP	Kuchyňka	7,8	
3NP	Komora	3,7	
3NP	Chodba	46,0	
3NP	Šatna	7,6	
3NP	El. rozvodna	3,6	
4NP	Hala	291,5	
4NP	Herna	71,8	
4NP	Bowling	184,8	
4NP	Obslužný prostor	27,9	
4NP	Sezení	89,4	
4NP	Sklad	38,9	
4NP	Sociální zařízení	22,6	
4NP	Kancelář	5,8	
4NP	Šatna	39,1	
4NP	Komora	4,2	
4NP	Kuchyně	35,4	
4NP	Chladírna	4,4	
4NP	Přípravna	2,1	
4NP	Zádveří	14,9	

4NP	Chodby a schodiště	55,2	
-----	--------------------	------	--

Stav předmětu (zařizovací předměty):

Podlaží	Název místnosti	Zařizovací předměty	Dokumentace k zařizovacím předmětům

Stavy měřidel:

	číslo	stav při předání

	číslo	stav při předání

	číslo	stav při předání

.....

..

Předání klíčů:

Podlaží	Název místnosti	Popis a množství předaných klíčů
3NP	Obchod	
3NP	Sklad	
3NP	Sociální zařízení	
3NP	Obchod	
3NP	Komora	
3NP	Sociální zařízení	

3NP	Kuchyňka	
3NP	Obchod	
3NP	Sklad	
3NP	Sociální zařízení	
3NP	Kuchyňka	
3NP	Komora	
3NP	Chodba	
3NP	Šatna	
3NP	El. rozvodna	
4NP	Hala	
4NP	Herna	
4NP	Bowling	
4NP	Obslužný prostor	
4NP	Sezení	
4NP	Sklad	
4NP	Sociální zařízení	
4NP	Kancelář	
Podlaží	Název místnosti	Popis a množství předaných klíčů
4NP	Šatna	
4NP	Komora	
4NP	Kuchyně	
4NP	Chladírna	
4NP	Přípravna	
4NP	Zádveří	
4NP	Chodby a schodiště	

.....

Předávaná dokumentace:

Zde se vypíše veškerá dokumentace. Stavební, PBŘ, smlouvy, vyúčtování,

.....

Tento protokol je sepsán ve čtyřech stejnopisech, které mají platnost originálu.

V Praze dne

.....

Za předávajícího

Za přejímajícího

Příloha č. 4:

výpočtový list
