

Protokol o předání nebytového prostoru

v domě č.p. 1315 č.orient. 15 v ulici Jažlovická místo Praha 11

NOSEK

řídělen na základě **doporučení komise ze dne 21.5.2012 a na základě rozhodnutí zástupce starosty ze dne 25.2012 (Nájemní smlouva č.NS1315-02/N ze dne 31.5.2012**

mním podlaží, skládá se z 1 prodejna, 1 skladu, 2 sociální zázemí, 1 WC
m a zařízením:

a zařízení	Popis a stav
1. Elektroměr (stav, umístění elektroměru, atd.)	elektroměr – odpojen 30.3.2012 (osazení elektroměru ve vestibulu domu vedle schránek)
2. Topení	funkční
3. Plynovod (kde, počet kohoutů..)	--
4. Vodovod (kde, počet kohoutů..)	na WC , sociální zařízení
5. Zasklení oken a dveří	v pořádku
6. Nátěry oken dveří stěn	plastová okna a dveře v celém prostoru (výměna provedena r.2008) běžně opotřebované štukové omítky stěn a stropů ve všech místnostech běžně opotřebované
7. Obklady stěn (kde, jak...)	keramické obklady stěn v 1 soc. zařízení a na WC
8. Garnýže (počet)	--
9. Ostatní	kódovací zařízení v prodejně+ 2 bezpečnostní čidla (1 v prodejně + 1 ve skladu)
10. Sklepy	--

B. Specifický popis

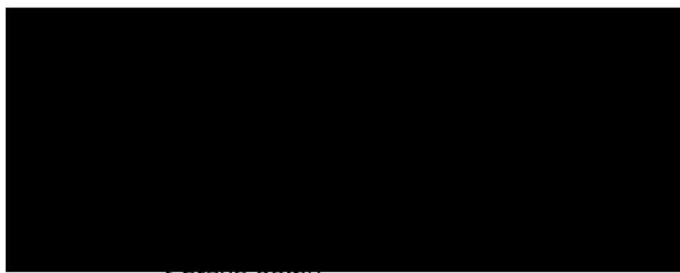
	Vybavení a zařízení	Počet	
PRODEJNA 44,78 m²	vstupní dveře – dvoukřídlé + portál	1+1	plastové – v pořádku
	požární čidla	2	umístěná na stropě místnosti
	podlaha - keramická dlažba	1	v pořádku
	instalační otvor na stropě	1	s vodoměrem SV a uzávěrem vody
	těleso ÚT + 2 TTO indikátory	1	34 článků
	osvětlovací těleso	7	4 ks žárovková – stropní, 3 ks zářivková na stěně místnosti
	zásuvka	5	dvojjzásuvky
	vypínač	4	
SKLAD 13,19 m²	dveře	--	
	podlaha – keramická dlažba	1	v pořádku
	požární čidlo	1	umístěno na stropě místnosti
	osvětlovací tělesa – zářivková - stropní	3	
	vypínač	--	
	zásuvka	3	dvojjzásuvky
	stoupačkové uzávěry ÚT	1	pod stropem místnosti u okna
	těleso ÚT + 1 TTO indikátor	1	20 článků
	okno - plastové	1	v pořádku
Sociální zázemí 3,18 + 1,10 m²	dveře – dřevěné - plné	2	v pořádku
	podlaha – keramická dlažba	2	v pořádku
	skříňka j jističi	1	pod stropem
	vývod odpadu + SV	1+1	odpad zaslepený
	požární čidlo	1	umístěno na stropě místnosti
	umyvadlo	1	v pořádku
	umyvadlová baterie - páková	1	funkční
	osvětlovací těleso - bodová	2	stropní
	vypínač	2	
zásuvka	1	dvojjzásuvka	

WC 0,68 m ²	dveře – dřevěné – plné	1	v pořádku
	podlaha – keramická dlažba	1	v pořádku
	osvětl. těleso - bodové	1	stropní
	WC combi	1	funkční
	ventilátor - ELKO	1	na stropě místnosti
Předáno klíčů: 3 ks + 1 čip			

V Praze dne : **5.6.2012**



Najemce NP



Správa domu

- Příloha : 1) Odečtový protokol (stavy SV,ÚT)
 2) Situační plánec NP + plánec přístupového chodníku k NP
 3) Kolaudační rozhodnutí



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 11
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 415

Odbor výstavby, Vidimova 1325, Praha 4, [REDACTED]

Sp.značka: OV/10/010199/Kav
Č.j.: MCP11/10/012879/OV/Kav
Vyřizuje: [REDACTED]
te [REDACTED]

Praha, dne 8.3.2010

SOUHLAS
SE ZMĚNOU V UŽÍVÁNÍ STAVBY

Úřad Městské části Praha 11, odbor výstavby, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č.183/2006 Sb. , o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) , ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a podle vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl.m. Prahy , kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů přezkoumal podle § 126 a 127 stavebního zákona změnu v užívání stavby, kterou dne 17.2.2010 oznámila

Iva Soukup Hroníková [REDACTED]

a na základě tohoto přezkoumání vydává podle § 126 odst. 2 a § 127 odst. 1 stavebního zákona a § 14 vyhlášky č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu

s o u h l a s

se změnou v užívání stavby

**módní salón v přízemí bytového domu č.p. 1315 v ulici Jazlovická
Praha 4 - Chodov**

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 2486 v katastrálním území Chodov.

Dosavadní účel užívání stavby:

- **prodejna potravin**

Vymezení nového účelu užívání stavby:

- **módní salón – šití a prodej oděvů a módních doplňků**

Odůvodnění:

Stavební úřad po přezkoumání vydal souhlas se změnou v užívání stavby, protože:

- podstatně nemění nároky stavby na okolí,
- je v souladu se záměry územního plánování, s veřejnými zájmy chráněnými tímto zákonem a se zvláštními právními předpisy, stavba je umístěna v území OB čistě obytné, kde je šití a prodej oděvů a módních doplňků zařazeno jako funkční využití pro uspokojení potřeb v území vymezeného danou funkcí, doprava v klidu dle vyhlášky č.26/1999 Sb. HMP vyžaduje jedno parkovací místo, jelikož se jedná o prodejnu o velikosti 59,60m² užitné plochy, stavební úřad v předmětném případě parkování v klidu nevyžaduje, jelikož původní prodejna potravin zde vznikla úpravou nebytových

prostor v roce 1993 a byla stavebním úřadem povolena a zkolaudována, tehdy doprava v klidu nebyla vyžadována.

- není podmíněna provedením změny stavby, změna v užívání bude provedena bez stavebních úprav
- nedotýká se práv třetích osob.
- nevyžaduje podrobnější posouzení jejích účinků na okolí.

K žádosti bylo doručeno:

Smlouva o nájmu nebytových prostor s vlastníkem objektu MČ Praha 11 na dobu neurčitou ze dne 30.9.2009

Meření umělého osvětlení č. 03-02/2010, které zpracoval Ing. Pavel Talíř – autorizovaný inženýr pro techniku prostředí staveb, ČKAIT – 0002824, se závěrem, že všechna pracoviště módního salónu mají vyhovující hodnoty umělého osvětlení.

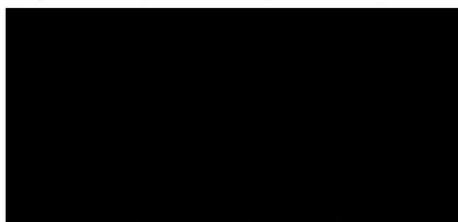
Stanoviska sdělili:

HSHMP – pobočka Praha jih souhlasné stanovisko č.j. J.HP/1653/401490/09 ze dne 10.12.2009

HZS hl.m. Prahy - souhlasné stanovisko č.j. HSAA – 13589-1984/ODP6 – 2009 ze dne 23.11.2009

Poučení:

Souhlas se změnou v užívání stavby není správním rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat.



Ing. Markéta Vacínová v.r.
vedoucí odboru výstavby



za správnost vyhotovení Ing. arch. Jana Kavanova

Příloha : ověřená dokumentace

Obdrží:

Iva Soukup



vlastník nebytového prostoru

MČ Praha 11 zastoupená OMP, Ocelíkova č.p. 672/1, 149 00 Praha 4 + příloha

dotčené orgány

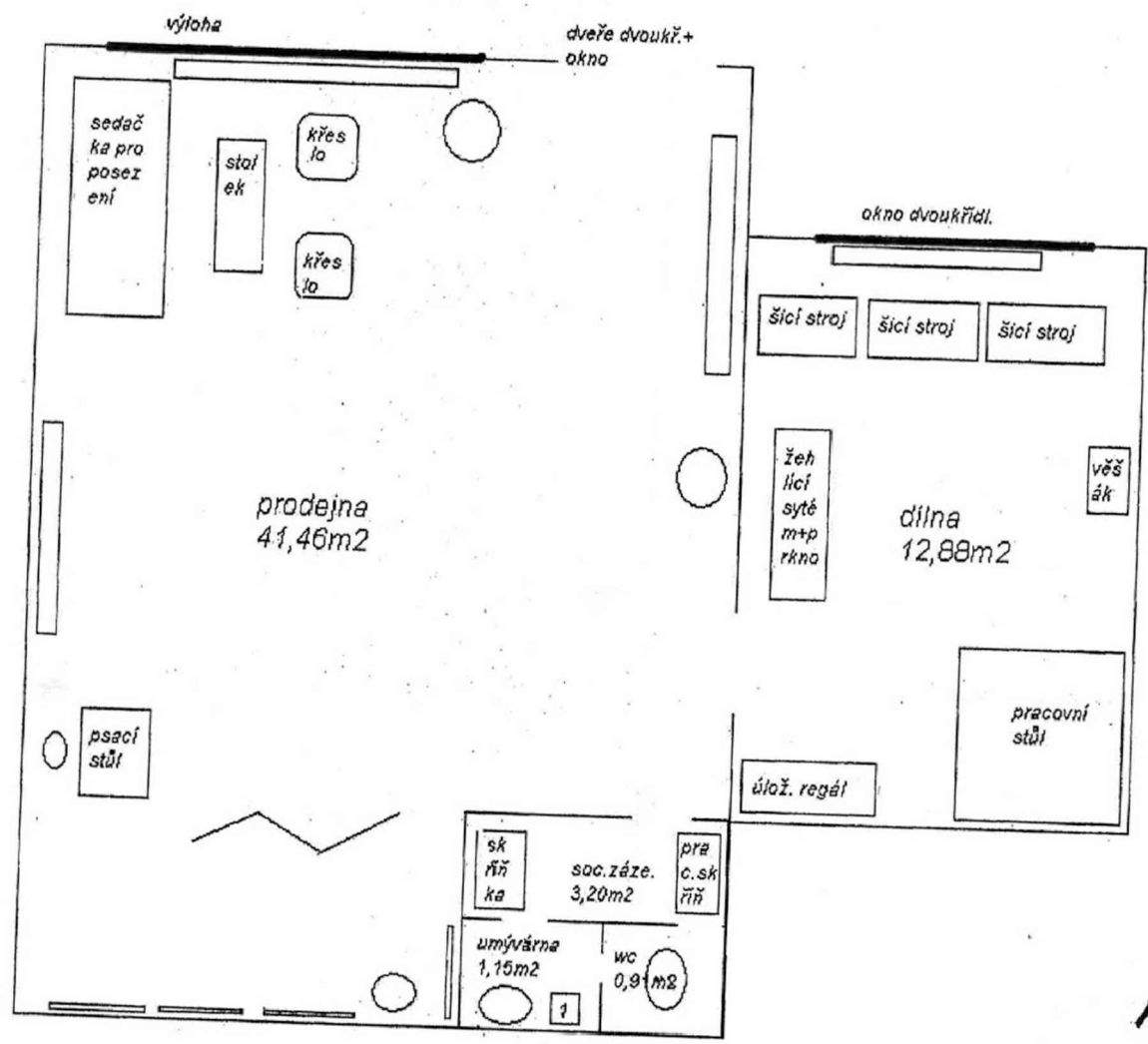
HZS hl.m. Prahy, IDDS: jm9aa6j

HSHMP - pobočka Praha - jih, IDDS: zpqai2i

na vědomí

Jihoměstská majetková a.s., IDDS: n46envi

spis



ODSOB VYSTAVBY ÚŘADU MČ PRAHA 11
 OVĚŘUJE
 č. j. Sp.zn: 0U/10/010 199/Ka.
 ze dne 8. 3. 2010

MÓDNÍ SALÓN
PROVOZOVNA JAŽLOVICERÁ 1315
PRAHA 4 - CHODOV

Kontrolní odečet SV, TUV a ÚT

ČP: 1315 Ulice: JAZLOVICKÁ NP 1315-02

Původní nájemce: VOLNÝ NP IČ: —

Nový nájemce: PETR NOSEK IČ: 64935621

Ústřední topení – TTO indikátory na radiátorech

pozice přístroje	číslo přístroje	aktuální stav	poznámka
ložnice	7202	1965	Příklad
1 PRODEJNA	<u>0815</u> <u>0816</u>	<u>0335</u> <u>0339</u>	
2 SKLAD	<u>0022</u>	<u>0321</u>	
3			
4			
5			

1 - čtyřmístné číslo přístroje (7202) – umístěno nad displejem

2 - aktuální stav (1965) údaj bez symboliky (C, M)

VODOMĚRY

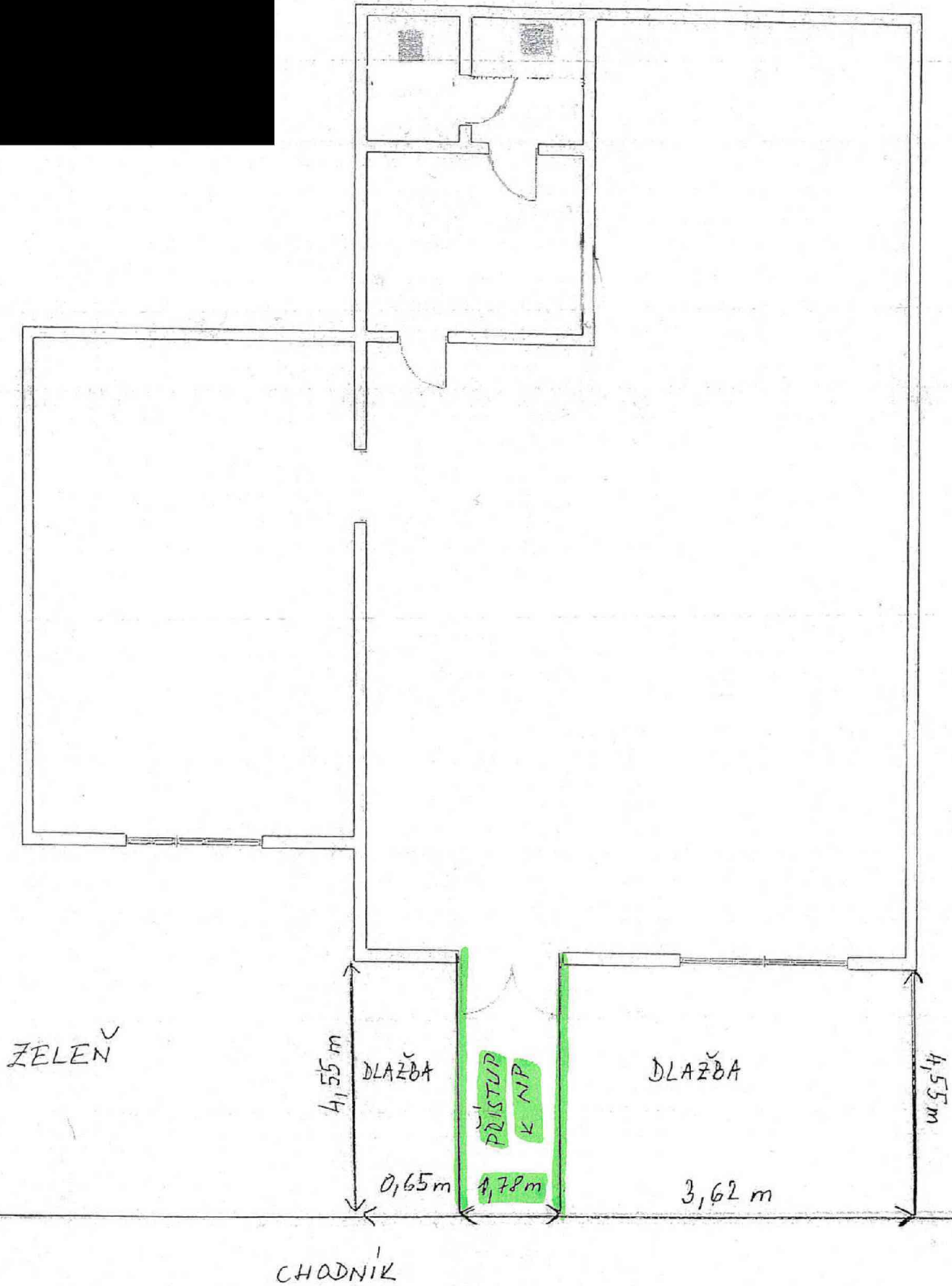
	Výrobní číslo	Stav
TUV1	—	m3 —
SV1	<u>03. 295 067</u>	<u>3</u> m3 <u>636</u>
TUV2		m3
SV2		m3

Datum odečtu: 5.6.2012

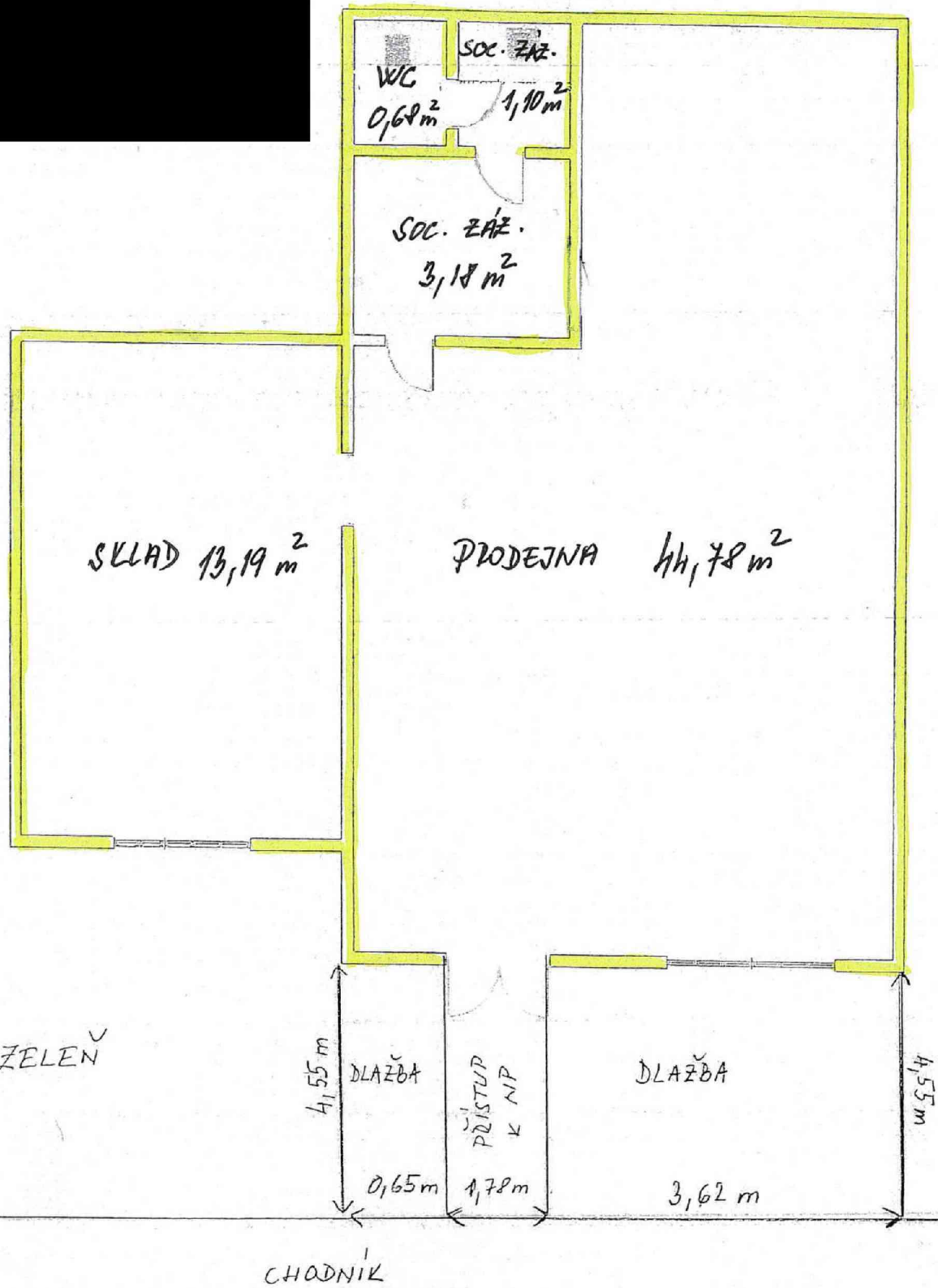
Podpis původního nájemce: 

Podpis nového nájemce: 

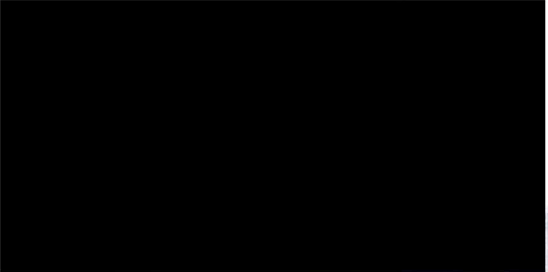
Podpis správce bytu: 



NP 1315-02



NP 1315-02

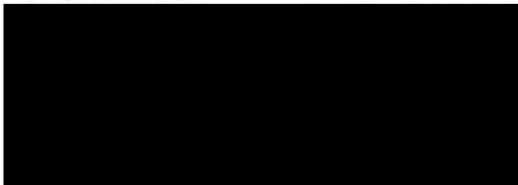


NÁJEMNÍ SMLOUVA
o nájmu nebytových prostor
č. NS 1315-02/N

(uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění)

Smluvní strany

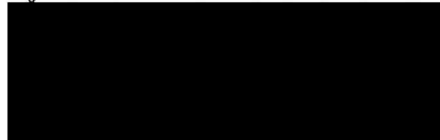
Městská část Praha 11

se sídlem: Ocelíkova 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

Petr Nosek

se sídlem: Benkova 23/169, 149 00 Praha 4
IČ: 67935621
DIČ: CZ7810130009
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 nebytové jednotky č. 1315/502 (dříve 1315-02), uvedených v Čl. II této smlouvy, v objektu čp.1315, v ulici Jažlovická, v Praze 4.
2. Katastrální úřad pro hlavní město Prahu vede objekt v katastru nemovitostí na LV 1639 v k.ú. Chodov.
3. Objekt 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. Podstatné náležitosti nájemní smlouvy, na základě doporučení komise ze dne 21.05.2012, schválil svým rozhodnutím ze dne 25.05.2012 zástupce starosty Jan Meixner na základě přenesených kompetencí schválených usnesením Rady MČ Praha 11 č. 0001/1/R/2011 ze dne 19.01.2011.
5. Záměr pronajmout nebytové prostory, uvedené v odst. 1. tohoto článku, byl řádně zveřejněn na úřední desce po dobu od 26.04.2012 do 14.05.2012.
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 – tel. [REDACTED]
 předpis nájmu – tel. [REDACTED]
 zástupce ředitele – t. [REDACTED]

Čl. II PŘEDMĚT NÁJMU

1. Nebytová jednotka č. **1315/502** (dále jen nebytový prostor) v 1 nadzemním podlaží objektu čp. 1315, v ulici Jažlovická, Praha 4, v tomto členění:

a) Prodejna	o výměře 44,78 m ²
b) Sklad	o výměře 13,19 m ²
c) Sociální zázemí	o výměře 3,18 m ²
d) Sociální zázemí	o výměře 1,10 m ²
e) WC	o výměře 0,68 m ²

Celková výměra nebytového prostoru činí 62,9 m²

Předmět nájmu 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

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

Provozovna stavební firmy se zaměřením na prodejnu a vzorkovnu podlah, malý sklad a prodejna interiérových doplňků pro vybavení domácnosti, spojené s bydlením

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 účelu užívání jako módní salon, na základě kolaudačního rozhodnutí č. MCP11/10/012879/OV/Kav ze dne 08.03.2010.
4. **Nájemce se zavazuje neužívat předmět nájmu k účelu dle odst. 1. tohoto článku do doby souhlasu stavebního úřadu se změnou v užívání předmětu nájmu k účelu nájmu. Při porušení této povinnosti může být dána pronajímatelem výpověď z nájmu.**
5. Předmět podnikání v provozovně umístěné v předmětu nájmu:

Přípravné a dokončovací stavební práce, specializované činnosti

Velkoobchod a maloobchod

Zprostředkování obchodu a služeb

**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 **01.06.2012**.

**Čl. V
NÁJEMNÉ**

1. Nájemce a pronajímatel se dohodli na následující výši nájemného:
 - a) Základní nájemné bez DPH je pro tuto smlouvu **1.620,- Kč/m²/rok** (slovy jedentisíšestsetdvacet korun českých)
 - 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 **101.898,00 Kč** (slovy stojedentisicosmsetdevadesátosm korun českých).
 - 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, tj. **8.492,- Kč** (slovy osmtisícčtyřistadevadesátdvě 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.

4. Pronajímatel poskytuje nájemci lhůtu nejvýše tři měsíce k nezbytným stavebním úpravám, nutným k uvedení předmětu nájmu do stavu umožňující užívání nebytových prostorů k smlouvenému nebo obvyklému užívání.

Dnem, od kterého je nájemce povinen platit nájemné, je den následující po dni, kdy nájemci bylo doručeno osvědčení nebo souhlas stavebního úřadu k užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu; v případě správního rozhodnutí je tímto dnem den následující po nabytí právní moci rozhodnutí, nejdéle však dne **01.09.2012** a prvním dnem splatnosti nájemného je pátý den příslušného měsíce po termínu, kdy počíná běžet nájemné.

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 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 bez udání důvodu.
2. Výpovědní lhůta je dohodnuta jeden měsíc, 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
Petr Nosek, Benkova 1691/23, 149 00 Praha 4 - Chodov

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 pětmilionů 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 rozsah obdobný jako je rozsah drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu uvedených v nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, v platném znění.
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 místo podnikání v objektu, v němž se předmět nájmu dle této smlouvy nachází, do 15 dnů po ukončení této nájemní smlouvy oznámit změnu místa podnikání příslušnému živnostenskému úřadu a prokazatelným způsobem toto doložit pronajímateli,
3. **zajistit kolaudaci nebo změnu užívání předmětu nájmu k účelu nájmu dle Čl. III, odst. 1. na své náklady bez možnosti jakékoli kompenzace nebo vrácení takto vynaložených nákladů,**
4. nezměnit sjednaný předmět podnikání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
5. předmět nájmu, uvedený v článku II, odst. 1. této smlouvy, nepřenechat do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, neučinit právo nájmu předmětem vkladu do smlouvy o tichém společenství nebo do smlouvy o sdružení, a to jak fyzických, tak i právnických osob a podnikatelů,
6. dodržovat právní předpisy a pravomocná rozhodnutí vydaná v rámci správního řízení,
7. 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,
8. 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,
9. k úhradě škody, která pronajímateli vznikne, pokud v den skončení nebo zániku nájmu nepředá předmět nájmu pronajímateli,

10. strpět a umožnit vstup těm, kteří na základě zvláštních předpisů nebo oprávnění vykonávají preventivní a kontrolní činnost,
11. 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,
12. 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,
13. 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,
14. předat správci objektu doklady o nové instalaci fakturačních měřidel energií do 30 dnů,
15. 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,
16. 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,
17. umožnit správci objektu vstup do nebytových prostor k provedení odečtu měřidel energií, a to jednou měsíčně na základě předem oznámeného termínu odečtu,
18. 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,
19. **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,

20. neskladovat žádné předměty ani zboží ve společně užívaných prostorech objektu, společné prostory zůstanou trvale volné,
21. 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

Účastníci smlouvy se dohodli, že:

1. v případě porušení ustanovení Čl. III „Účel nájmu“, odst. 4. se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **10.000,- Kč** (slovy deset tisíc korun českých) za každý započatý den až do doby souhlasu stavebního úřadu se změnou v užívání předmětu nájmu k účelu uvedenému v odst. 1. článku III,
2. 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,
3. 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 deset tisíc korun českých) za každý případ porušení každého z těchto uvedených ustanovení,
4. 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 jedent tisíc korun českých) za každý započatý den až do doby splnění těchto závazků,
5. v případě, kdy nájemce v souladu s ustanovením Čl. XII „Předání a převzetí předmětu nájmu“, odst. 4. této smlouvy v den ukončení nájmu nepředá pronajímateli prostory, zaplatí smluvní pokutu pronajímateli ve výši **1.000,- Kč** (slovy jedent tisíc korun českých) za každý započatý den prodlení až do dne řádného předání,
6. v případě, že nájemce v souladu s ustanovením Čl. XIII „Závazky nájemce“, odst. 2. této smlouvy nedoloží ve smluveném termínu oznámení změny místa podnikání, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **100,- Kč** (slovy jedno sto korun českých) za každý započatý den prodlení,
7. 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.

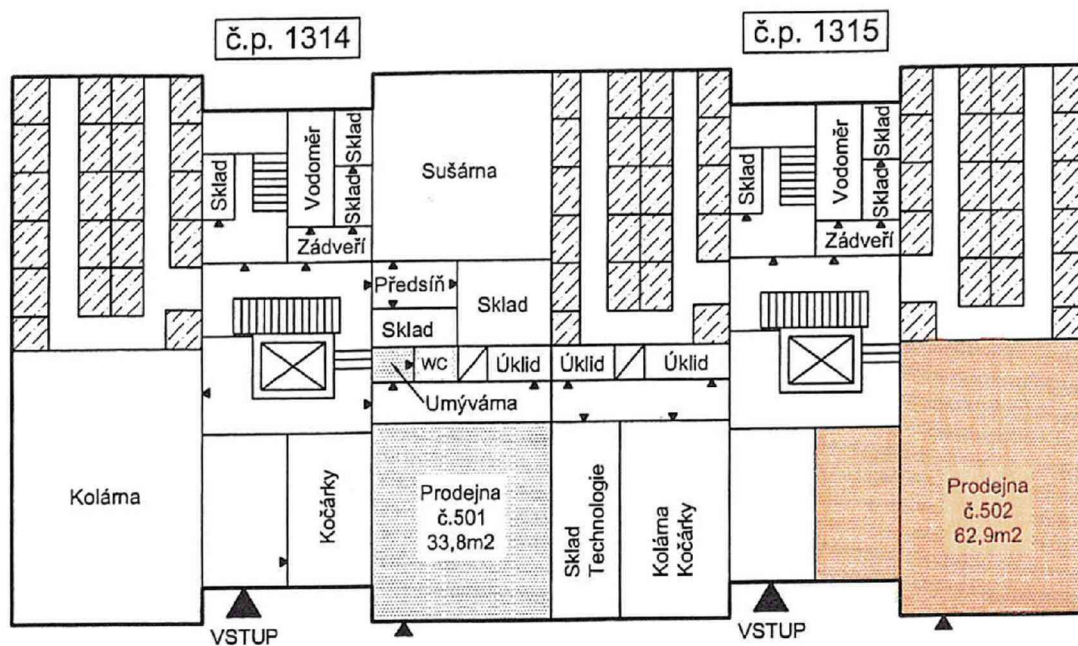
3. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou jinému svou činností.
4. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních opatření, zejména protipožárních předpisů v souladu s § 2 a § 5 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění. Nájemce je povinen předávat doklady o provedených revizích a zprávy 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 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 §17 zákona č. 513/1991 Sb., které nelze v souladu s § 9 zákona č. 106/1999 Sb., žadateli o informaci poskytnout.

Schéma polohy bytových a nebytových jednotek v objektech č.1314 a 1315 v ulici Jažlovická
List 1

1.NP - PŘÍZEMÍ



Legenda:

- | | | | |
|---|--|---|-----------------|
|  | Společné prostory domu |  | - předmět nájmu |
|  | Sklepy | | |
|  | Nebytové prostory | | |
| ◄ | Označení vstupu do společných prostor | | |
| ◄ | Označení vstupu do nebytového prostoru | | |
| ▲ | Označení vstupu do domu | | |
- VSTUP

