

SMLOUVA O NÁJMU

č. 2022/OSM/0127/ONAN

Městská část Praha 9

se sídlem: Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9 - Vysočany

IČO: 00063894, DIČ: CZ00063894

zastoupena Mgr. Tomášem Portlíkem, starostou

(dále jen „pronajímatel“)

a

Společenství vlastníků jednotek Vysočanská 548-549, Praha 9

se sídlem: Vysočanská 548/81, 190 00 Praha 9 - Prosek

IČO: 07470533

zapsané v rejstříku SVJ u MS v Praze pod sp. zn. S 18900

zastoupené Jitkou Fialovou, předsedou výboru,

a Alexejem Eremiášem, místopředsedou výboru

(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „NOZ“), tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání.

I. Předmět nájmu

1.1. Pronajímatel vykonává práva vlastníka na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, a vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. hl. města Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, když je mu svěřena správa nemovité věci ve vlastnictví obce, tj. hlavního města Prahy, a to nebytové jednotky č. 548/101, jiný nebytový prostor, v budově č.p. 548, 549, která je součástí pozemku parc. č. 628/69, k.ú. Prosek; zapsané na listu vlastnictví č. 8548 pro k.ú. Prosek, obec Praha, hl. m. Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (dále jako „jednotka“).

1.2. Správcem jednotky je na základě příkazní smlouvy firma TOMMI-holding, spol. s r.o., se sídlem U Svobodárny 1110/12, Praha 9 (provozovna U Svobodárny 12, Praha 9). Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci jsou uvedeny v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

1.3. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu jednotku, uvedenou v odst. 1.1. (dále jen „předmět nájmu“), a nájemce předmět nájmu do nájmu přijímá, zavazuje se jej užívat jen k ujednanému účelu a hradit za to pronajímateli nájemné.

II. Účel nájmu

2.1. Předmět nájmu se pronajímá nájemci k poskytnutí zázemí a skladování materiálu po dobu rekonstrukce stoupacího vedení kanalizace a vody v budově č.p. 548, 549 (dále jen „účel nájmu“).

2.2. Pronajímatel i nájemce prohlašují, že předmět nájmu je vhodný pro sjednaný účel nájmu a ve stavu způsobilém k jeho naplňování, přičemž nájemce si předmět nájmu podrobně prohlédl a neshledal žádné vad, resp. veškeré případné nedostatky, které je třeba odstranit před počátkem naplňování účelu nájmu se nájemce zavazuje sám odstranit na vlastní náklady tak, aby mohl být účel nájmu bez jakéhokoliv ztížení či omezení užíván ke sjednanému účelu. Podmínky pro úpravy předmětu nájmu jsou specifikovány v čl. VI. Technický stav, odst. 6.1.

2.3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu tak, aby při užívání nevznikal větší hluk, než je v domě s ohledem na místní poměry obvyklý. Porušení této povinnosti opravňuje pronajímatele k postupu dle odst. 3.4..

III. Doba nájmu, zánik nájmu

3.1. Nájem se uzavírá na dobu **určitou do 31. 10. 2022**

3.2. Smlouvu je možné ukončit pouze způsobem a za podmínek v této smlouvě výslovně stanovených. Smluvní strany tímto výslovně prohlašují, že jakékoliv jiné ustanovení NOZ obsahující práva nájemce či důvody pro nájemce k ukončení této smlouvy (ať již ukončení výpovědí, odstoupením či jinak) se pro účely smlouvy nepoužije, a to s výjimkou ust. § 2002 odst. 1 NOZ.

3.3. Smluvní vztah je možno před uplynutím doby dle odst. 3.1. ukončit pouze písemnou dohodou smluvních stran anebo jednostrannou výpovědí danou kteroukoliv smluvní stranou za předpokladu podstatné změny okolností, pro kterou už nelze po příslušné smluvní straně pokračování ve smluvním vztahu spravedlivě požadovat. Výpovědní doba činí 1 měsíc a začíná běžet prvním dnem následujícím po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

3.4. V případě, že nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, zejména nedodrží účel nájmu, je v prodlení delším než 30 dnů s plněním spojeným s nájmem, či pronajímá předmět nájmu či její část dalším osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, smluvní strany se dohodly, že pronajímatel má právo ukončit tuto nájemní smlouvu výpovědí s 1 měsíční výpovědní dobou, která začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena. Ve stejné lhůtě je pronajímatel oprávněn vypovědět nájemní smlouvu v případě, že nemovitost, v níž se předmět nájmu nachází, má být odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu.

3.5. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit a protokolárně odevzdat předmět nájmu pronajímateli prostřednictvím správce ve stavu, v jakém ho převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení včetně dodatečných úprav, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději v den skončení nájmu.

3.6. Pokud nájemce nevyklidí a neodevzdá předmět nájmu dle ust. bodu 3.5., je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu a nájemce je povinen tuto smluvní pokutu na výzvu pronajímatele uhradit, a to za každý den prodlení ve výši Kč 100,- (slovy: jedno sto korun českých), a to až do vyklizení s tím, že právo na náhradu vzniklé škody či vydání bezdůvodného obohaceni zůstává pronajímateli zachováno. Nájemce výslovně prohlašuje, že výše smluvní pokuty je přiměřená a zavazuje se, že nepodá soudu návrh na snížení výše smluvní pokuty.

IV. Nájemné

4.1. Nájemné bylo stanoveno výslovnou dohodou smluvních stran ve výši **594,- Kč měsíčně**. Výše nájemného odpovídá účelu nájmu, který je ve prospěch spoluvlastníků společných částí nemovité věci a je stanoven ve výši platně vyměřeného příspěvku pronajímatele do tzv. fondu oprav, připadajícího na předmět nájmu.

4.2. Nájemné je splatné **měsíčně**, a to zápočtem proti povinnosti pronajímatele hradit měsíční příspěvek, připadající na předmět nájmu, do tzv. fondu oprav. Po dobu trvání nájmu tak pronajímatel nebude nájemci hradit platbu ve výši dle odst. 4.1. do fondu oprav, přičemž jeho povinnost hradit příspěvek do fondu oprav bude každý měsíc splněna započtením proti nájemnému dle odst. 4.1.

4.3. Pro účely této smlouvy se za den úhrady považuje den splatnosti měsíčního příspěvku do fondu oprav, připadajícího na předmět nájmu.

4.4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že ustanovení §§ 1971 a 1972 NOZ se pro účely této smlouvy výslovně vylučují.

V. Úhrada za plnění spojené s nájmem

5.1. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za plnění spojené s užíváním předmětu nájmu, tj. zejména za vodné, stočné, dodávku tepla, odběr elektrické energie ve společných prostorách domu, úklid společných prostor.

5.2. Nájemce je povinen pronajímateli poskytovat na plnění dle odstavce 5.1. zálohy (dále jen „záloha na plnění“). Výše zálohy na plnění bude uvedena ve výpočtovém listě vystaveném správcem. Tento výpočtový list nájemce obdrží po podpisu této smlouvy. Částky uvedené ve výpočtovém listě jsou závazným podkladem pro fakturaci úhrad za plnění spojené s užíváním předmětu nájmu dle tohoto článku smlouvy. Zálohy na plnění jsou splatné vždy k 15. kalendářnímu dni příslušného měsíce na bankovní účet pronajímatele č.ú. [REDAKCE]

5.3. Vyúčtování za plnění spojené s nájmem dle tohoto článku provede správce do 3 měsíců po skončení příslušného období. Přebytky záloh správce vyplatí nájemcům do 15 dnů po uplynutí jednoměsíčního reklamačního období, nebo doručení vyúčtování. V případě, kdy zálohy nekryjí v plné míře vyúčtované plnění, má správce právo inkasovat od nájemce ve stejné lhůtě jako v předcházející větě tohoto odstavce dodatečně plnění v takové výši, aby byly pokryty náklady vyčíslené ve vyúčtování.

5.4. Zálohy nejsou ve smyslu zákona o DPH zdanitelným plněním.

5.5. Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení záloh ve výpočtovém listě. V tom případě bude pronajímatelem vypracován správcem nový výpočtový list.

VI. Technický stav

6.1. Nájemce přebírá předmět nájmu v takovém stavu, jaký je uveden v předávacím protokolu. Nájemce se zavazuje provést nasmlouvání vlastního měření el. energie při dodržení podmínek viz bod 7.2. smlouvy na vlastní náklady tak, aby byly splněny podmínky pro provozování činnosti, uvedené v čl.II. Pronajímatel souhlasí, aby nájemce u dodavatele el. energie přihlásil odběr na své jméno po celou dobu trvání nájmu, k čemuž se nájemce zavazuje. Nájemce se zavazuje provést na vlastní náklady veškeré stavební práce nezbytně nutné pro zprovoznění předmětu nájmu za účelem provozování předmětu podnikání, při dodržení podmínek odst. 7.2. smlouvy. Veškeré náklady na tyto nezbytně nutné práce pak přímo hradí nájemce. Nájemce se zavazuje, že při užívání předmětu nájmu budou dodržovány všechny hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy.

VII. Zvláštní ujednání

7.1. Nájemce je povinen předmět nájmu vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu. Je povinen zabezpečovat běžné opravy a údržbu předmětu nájmu, udržovat prostory vně i uvnitř v pořádku a čistotě. Nájemce je povinen udržovat v domě klid a i na něj se vztahují příslušná ustanovení domovního řádu, pokud v domě platí.

7.2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět stavební práce v předmětu nájmu, které vyžadují stavební povolení, či podléhají ohlášení stavebnímu úřadu

7.3. Nájemce je oprávněn bez souhlasu pronajímatele provést drobné vnitřní úpravy (např. malování), výslovně neuvedené v této smlouvě, za účelem zprovoznění předmětu nájmu podle této smlouvy, jakož i zavést poplašné zařízení, umístit zvonky a firemní tabulky u hlavního vchodu do domu.

7.4. Nájemce je povinen provádět kontroly předmětu nájmu z hlediska požární ochrany a prevence bezpečnosti práce, jakož i další. Nájemce se zavazuje na svůj náklad zabezpečovat v souladu se zákonem povinné revize technických zařízení v předmětu nájmu v termínech stanovených zákonem. Kopie revizních zpráv je nájemce povinen ihned po jejich zpracování předkládat pronajímateli.

7.5. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které vzniknou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu. Nájemce odpovídá pronajímateli též za škodu, způsobenou na pronajatém majetku dalšími osobami, vyskytujícími se v předmětu nájmu.

7.6. Nájemce může přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné osobě pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

7.7. Pronajímatel neodpovídá za škody, které vzniknou v předmětu nájmu na majetku a věcech vnesených nájemcem nebo dalšími osobami. Nájemce se zavazuje uzavřít na své náklady pojištění, které by pokrylo škody způsobené v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a škod na majetku.

7.8. Pronajímatel je oprávněn provádět kontroly dodržování i dalších povinností nájemce. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit.

7.9. Nájemce je povinen uzavřít smlouvu o odvozu odpadu s dodavatelem této služby, příp. uzavřít s obstaravatelskou firmou dohodu o úhradě za používání odpadních nádob, příslušejících k domu.

7.10. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce je oprávněn tuto smlouvu, tj. jakékoliv právo a povinnost z této smlouvy vyplývající cedovat /postoupit/ na svého právního nástupce, avšak pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Strany si ujednávají, že předchozí písemný souhlas pronajímatele se vyžaduje i pro případ převodu podnikatelské činnosti a pro případ převodu závodu podle ust. § 2175 občanského zákoníku. Nájemce je povinen si souhlas od pronajímatele obstarat dříve, než práva vyplývající z této smlouvy uvedeným způsobem převede.

7.11. Smluvní strany výslovně prohlašují, že jsou srozuměny s tím, že tato smlouva bude vedena v evidenci pronajímatele, která bude přístupná podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a která obsahuje údaje o stranách, předmětu smlouvy, číselné označení smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany berou na vědomí, že pronajímatel zařadí text této smlouvy do elektronické databáze smluv. Smluvní strany prohlašují, že nic z obsahu této smlouvy nepovažují za důvěrné ani za obchodní tajemství.

VIII. Závěrečná ustanovení

8.1. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí NOZ.

8.2. Nájemce prohlašuje, že při jednání o uzavření této Smlouvy mu byly sděleny všechny pro něj relevantní skutkové a právní okolnosti k posouzení možnosti uzavřít tuto smlouvu a další související smlouvy dle § 1728 NOZ a že neočekává ani nepožaduje od Pronajímatele žádné další informace v této věci.

8.3. Nájemce podpisem této smlouvy přebírá na sebe nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 NOZ. Smluvní strany se tímto vzdávají práva odstoupit od této smlouvy dle příslušných ustanovení NOZ (tj. zejména se nepoužijí ustanovení § 1977-1979, 2002-2005).

8.4. Strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy. Ustanovení § 1799, § 1800 NOZ se z tohoto důvodu na práva a povinnosti dle této smlouvy neuplatní.

8.5. Následující ustanovení OZ se neuplatní na práva a povinnosti dle této Smlouvy: § 1805 odst. 2, § 1971, § 2208, § 2210 odst. 3, § 2218, § 2219/2, § 2223 a § 2233(2), § 2312 a § 2315.

8.6. Pro účely doručování písemností mezi stranami se namísto § 573 NOZ uplatní následující pravidla:

Doručováno bude na adresu stran uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb se písemnost považuje za doručenu i v případě, že si adresát písemnost ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla připravena k vyzvednutí, nevyzvedne. Doručující orgán po marném uplynutí této lhůty vhodí písemnost do schránky. Písemnost se v takovém případě považuje za doručenu desátým dnem úložní doby.

8.7. Pokud bude jedna strana dlužit druhé více dluhů, pak bude jakékoliv plnění vždy započteno nejprve na úhradu dluhů v tomto pořadí:

- a) nájemné
- b) úhrada za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu
- c) příslušenství
- d) ostatní závazky

a to vždy na ten závazek v tom kterém pořadí, který je dříve splatný, a to bez ohledu na to, které závazky byly upomenuty a které nikoliv.

8.8. Strany vylučují ve vztahu k pohledávkám vzniklým z této smlouvy aplikaci § 1987 odst. 2 občanského zákoníku a souhlasí s tím, že i nejistá nebo neurčitá pohledávka je způsobilá k započtení.

8.9. Pro vyloučení pochybností se ujednává, že ke splnění peněžitého dluhu podle této smlouvy nelze použít směnku.

8.10. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně podle § 576 NOZ.

8.11. Strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak. Vedle shora uvedeného si strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.

8.12. Odpověď strany této smlouvy, podle § 1740 odst. 3 NOZ, s dodatkem nebo odchylkou, není přijetím nabídky na uzavření této smlouvy, ani když podstatně nemění podmínky nabídky. To platí i na proces uzavírání dodatků k této smlouvě.

8.13. Strany se dohodly, že kromě případů upravených v § 2913 odst. 2 NOZ zproští škůdce povinnosti k náhradě škody také mimořádná, nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli v době, kdy byl škůdce v prodlení s plněním smluvených povinností, avšak pouze od okamžiku vzniku takové překážky.

8.14. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran, formou písemného dodatku k této smlouvě. To neplatí při úpravě nájemného v důsledku inflace či změny sazby daně z přidané hodnoty.

8.15. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně

a srozumitelně, nikoliv v tísni za nápadně nevýhodných podmínek. Pravost a původnost své vůle potvrzují smluvní strany podpisem.

8.16. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel 3 vyhotovení. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisem poslední smluvní stranou.

8.17. Záměr uzavřít tuto smlouvu byl dle ust. § 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění zveřejněn ode dne 19. 05. 2022 do dne 6. 06. 2022 na úřední desce úřadu Městské části Praha 9.

8.18. Tato smlouva byla schválena Radou Městské části Praha 9 dne 7. 06. 2022 pod č. Us RMČ 304/22.

V Praze dne: 19. 09. 2022

V Praze dne: 19. 09. 2022

Městská část Praha 9
Mgr. Tomáš Portlík, starosta

Společenstvím vlastníků jednotek Vysočanská
548-549, Praha 9
Jitka Fialová, předseda výboru

Společenstvím vlastníků jednotek Vysočanská
548-549, Praha 9
Alexej Eremiáš, místopředseda výboru

Příloha č. 1 ke smlouvě o nájmu nebytové jednotky (dále jen NJ) – práva a povinnosti správce

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

se sídlem U Svobodárny 1110/12, Praha 9, IČ: 45280355

ve vztahu k nájemcům nebytových prostor jako správce:

- 1) Předepisuje výši nájemného NJ a stanovuje výši záloh na plnění poskytovaná s nájmem NJ dle platných právních předpisů nebo pokynu Městské části Praha 9
- 2) Vybírá předepsané nájemné a zálohy na plnění poskytovaná s nájmem NJ a vybrané částky vede na účtu Městské části Praha 9 č. 89025-2000910329/0800
- 3) Fyzicky předává a přebírá NJ a sepisuje protokoly o stavu NJ a jejich příslušenství při jejich převzetí a předávání
- 4) Požaduje přístup do NJ za účelem kontroly, zda je NJ užívá a řádným způsobem a zjednává nápravu v případech neoprávněně obsazených prostor, nebo v případech rozporu s řádným způsobem užívání.
- 5) Upomíná dlužné nájemné, úhrady za plnění poskytovaná s nájmem NJ, včetně dlužných částek z vyúčtování záloh.
- 6) Zastupuje Městskou část Praha 9 v soudních sporech ohledně vymáhání dlužných částek nájemného z NJ a úhrad za plnění poskytovaná s nájmem NJ, žalob na přivolení k výpovědi z nájmu NJ a žalob na vyklizení NJ.
- 7) Zajišťuje odpočty měřidel teplé užitkové vody a studené vody pro účely vyúčtování.
- 8) Vyjadřuje se k žádostem nájemců o provedení stavebních prací v NJ.
- 9) Provádí úkony nutné k likvidaci pojistných událostí.



