

# SMLOUVA O NÁJMU

## Č. NAN/OSM/276/2009

**Městská část Praha 9** se sídlem Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9 - Vysočany, IČ 00063894, DIČ CZ 00063894 zastoupená starostou ing. Janem Jarolímem, dále jen „pronajímatel“

a

**František Wanke**, bytem Slezská 1466/39, 130 00 Praha 3, registrační číslo 007169VPA, zápis do registru proveden dne 20.4.2005, IČ : 43074006, dále jen „nájemce“

uzavírají níže uvedeného dne podle zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor.

### I. Předmět nájmu

1.1. Pronajímatel je dle svého výslovného prohlášení vlastníkem nemovitosti čp. 546, ul. Vysočanská, v Praze 9, což dokládá výpisem z listu vlastnictví z katastru nemovitostí a je oprávněn přenechat níže uvedené nebytové prostory nájemci do nájmu.

1.2. Správcem objektu je na základě mandátní smlouvy firma - TOMMI-holding, spol. s r.o., se sídlem U Svobodárny 1110/12, Praha 9 (provozovna Jablonecká 723, Praha 9). Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci jsou uvedeny v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

1.3. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu nebytové prostory

**v domě čp. 546, ulice Vysočanská, v Praze 9**  
**v podlaží – přízemí o celkové výměře 22,89 m<sup>2</sup>**

a nájemce tyto prostory přijímá.

### II. Účel nájmu

2.1. Výše uvedené nebytové prostory se pronajímají za účelem : zřízení obchodní kanceláře pojišťovacího poradce.

2.2. Nájemce se zavazuje, že provede na odboru výstavby a územního rozvoje MČ Praha 9, v souladu s platnými předpisy, změnu způsobu užívání pronajímaných nebytových prostor, včetně zajištění potřebné výkresové dokumentace, a to na vlastní náklady.

### III. Doba nájmu, zánik nájmu

3.1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u**, s účinností ode dne 1.9.2009.

3.2. Smluvní vztah zaniká výpovědí i bez uvedení důvodů nebo dohodou smluvních stran. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a začíná běžet prvním dnem, následujícím po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

3.3. V případě, že nájemce užívá pronajaté nebytové prostory v rozporu s touto smlouvou - zejména nedodrží účel nájmu, neplatí řádně sjednané nájemné a ceny za plnění spojené s nájmem, či pronajímá prostory dalším osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, smluvní strany se dohodly, že pronajímatel má právo ukončit tuto nájemní smlouvu výpovědí s 1 měsíční

výpovědní lhůtou, která začíná běžet prvním dnem, následujícím po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

3.4. Po ukončení nájmu je nájemce povinen vyklidit a protokolárně odevzdat předmět nájmu pronajímateli prostřednictvím obstaratelské firmy, 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.

3.5. Pokud nájemce nevyklidí a neodevzdá předmět nájmu dle ust. bodu 3.4., 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 1.000,- (slovy: Jedentisíc korun českých), a to až do vyklizení, s tím, že právo na náhradu vzniklé škody zůstává pronajímateli zachováno.

#### IV. Nájemné

4.1. Smluvní cena v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb. o cenách za pronajaté nebytové prostory činí bez DPH a služeb :

<b>plocha nebytových prostor v m<sup>2</sup></b>	<b>roční sazba za 1 m<sup>2</sup></b>	<b>roční nájem v Kč</b>
22,89 m <sup>2</sup>	Kč 3.600,-	Kč 82.404,-

4.2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že výše nájemného dle bodu 4.1. této smlouvy, v případě, kdy roční míra inflace za předcházející kalendářní rok, měřená indexem cen podle ČSÚ dosáhne 5 % a více, navýší se stávající nájemné o částku, která je součinem nájemného určeného v prvním roce platnosti nájemní smlouvy a polovinou inflace příslušného roku.

Vzhledem k tomu, že oficiální stat. údaje jsou zveřejňovány s určitým zpožděním, nemůže pronajímatel úpravu nájemného pro běžný rok, vyplývající z inflace stanovit nájemci k datu 1.1. běžného roku, ale až po zveřejnění údajů Českého statistického úřadu zpětně k 1.1.

Smluvní strany se dohodly, že ke zvýšení nájemného na základě inflace není třeba dodatku ke smlouvě. Nájemné bude v tomto případě zvyšováno písemným oznámením obstaratelské firmy /v zastoupení pronajímatele/ nájemci.

4.3. Nájemné je splatné **v měsíčních splátkách**, ve výši 1/12 ročního nájemného, a to vždy do 1. dne příslušného měsíce na účet pronajímatele č. [REDACTED] vedený u České spořitelny, a.s. Praha 9, var. symbol [REDACTED]

4.4. Pro účely této smlouvy se za den úhrady považuje připsání sjednané ceny nájmu na účet pronajímatele.

4.5. První nájemné je nájemce povinen uhradit nejpozději do 15.9.2009.

4.6. Nesplnění povinnosti platit nájemné a úhrady za plnění spojené s nájmem řádně a včas je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 0,1 % (jedno promile) z dlužné částky, za každý započatý den prodlení.

4.7. Výše úroku z prodlení se stanoví podle nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

4.8. Za den zdanitelného plnění dle zákona č. 235/2004 Sb., zákona o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen zákon o DPH), v souladu s odst. 4.3. tohoto článku, se pro účely této smlouvy považuje

den, kdy má být platba připsána na účet pronajímatele, tzn. každý 1. den kalendářního měsíce příslušného roku, za který je placeno.

4.9. Toto zdanitelné plnění uskutečňované na základě této smlouvy je osvobozeno od daně z přidané hodnoty dle §56 zákona o DPH.

## **V.**

### **Úhrada za plnění spojené s nájmem**

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

5.2. Nájemce je povinen poskytnout na plnění dle odst. 1 tohoto článku jistinu. Výše jistiny bude uvedena ve výpočtovém listě vystaveném správcem do 15 pracovních dnů po podpisu této smlouvy. Tento výpočtový list se stane přílohou č. 2 této smlouvy. Částky uvedené ve výpočtovém listě jsou závazným podkladem pro fakturaci úhrad za činnosti spojené s nájmem dle tohoto článku smlouvy.

5.3. Jistiny jsou splatné vždy s termínem platby nájemného, tedy v souladu s odst.4.3. čl.IV. této smlouvy. Totéž platí i o způsobu úhrady.

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

5.5. Pronajímatel má právo započítat zaplacené jistiny vůči vyúčtování dle odst. 4 tohoto článku.

5.6. Jistiny nejsou ve smyslu zákona o DPH zdanitelným plněním.

5.7. Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení jistin ve výpočtovém listě. V tom případě musí být vypracován správcem nový výpočtový list, který se tímto stane další přílohou této smlouvy.

5.8. Úhrady za plnění neuvedené ve výpočtovém listě a které si sjednal přímo nájemce, hradí nájemce přímo poskytovateli činnosti.

5.9. Plnění spojená s nájmem nejsou považována za zdanitelná plnění plátce (pronajímatele) .

## **VI. Technický stav**

6. 1. Nájemce přebírá nebytové prostory 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. Nájemce se zavazuje provést na vlastní náklady veškeré rekonstrukční a opravné práce, potřebné pro zprovoznění pronajatého nebytového prostoru za účelem zřízení obchodní kanceláře pojišťovacího poradce, při dodržení podmínek viz. bod 7.2. smlouvy. Veškeré náklady pak přímo hradí nájemce.

Nájemce se zavazuje, že při užívání nebytových prostor budou dodržovány všechny hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy.

## **VII. Zvláštní ujednání**

7.1. Nájemce je povinen nebytové prostory vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu. Je povinen zabezpečovat běžné opravy a údržbu pronajatých nebytových prostor, udržovat prostory vně i uvnitř v pořádku a čistotě. Nájemce je povinen udržovat v domě klid a i na něho se vztahují příslušná ustanovení domovního řádu.

7.2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět úpravy pronajatých nebytových prostor, které vyžadují stavební povolení, či podléhají ohlášení stavebnímu úřadu. Náklady na úpravu nebytových prostor nese nájemce a zhodnotí-li nájemce touto úpravou předmět nájmu, souhlasí s tím, že ke dni skončení nájmu nebude požadovat na pronajímateli uhrazení tohoto zhodnocení.

7.3. Nájemce je oprávněn bez souhlasu pronajímatele provést drobné vnitřní úpravy (např. malování), včetně zavádění poplašného zařízení, za účelem zprovoznění předmětu nájmu podle této smlouvy, umístění zvonků a firemních tabulek 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 přenechaného nebytového prostoru. Nájemce odpovídá pronajímateli též za škodu, způsobenou na pronajatém majetku dalšími osobami, vyskytujícími se v pronajatém prostoru.

7.6. Nájemce může přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu jiné osobě - jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

7.7. Pronajímatel neodpovídá za škody, které vzniknou v pronajatých prostorách na majetku a věcech vnesených nájemcem nebo dalšími osobami. Pojištění majetku si provádí nájemce na vlastní náklady.

7.8. Pronajímatel je oprávněn provádět kontroly dodržování povinností nájemcem. 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.

## **VIII. Závěrečná ustanovení**

8.1. Nájemce složí a prokáže, nejpozději v den podpisu smlouvy, jistinu, která bude sloužit jako krycí položka na nájemné, a to ve výši trojnásobku měsíčního nájemného na účet č. [REDACTED] u České spořitelny, a.s. Praha 9, var.symbol [REDACTED]. Tato částka bude nájemci vrácena v plné výši, nejpozději do 30 dnů po skončení nájmu, a to pouze v případě, že nájemce nebude mít vůči pronajímateli žádné dluhy, vzniklé v souvislosti s nájmem nebytového prostoru. Účelem složení jistiny na nájemné je zajištění úhrad splatných pohledávek pronajímatele vůči nájemci a úhrad, spojených s vyklizením předmětného nebytového prostoru při skončení nájmu, pokud jej nájemce řádně nevyklidí a neodevzdá pronajímateli sám.

Pronajímatelovo oprávnění, užít na úhradu dlužného nájemného, zcela nebo z části, nájemcem složenou zálohu na nájemné, vzniká uplynutím lhůty 30 dnů ode dne splatnosti dlužného nájemného. Nájemce je povinen do 14 dnů od obdržení oznámení pronajímatele o použití složené zálohy na

nájemné, doplnit tuto zálohu na smluvně určenou původní výši. Pronajímatelovo oprávnění, užití na úhradu případných nákladů, spojených s vyklizením předmětného nebytového prostoru při skončení nájmu zcela nebo z části, nájemcem složenou zálohu na nájemné, vzniká dnem, kdy měl být nebytový prostor vyklizen a odevzdán nájemcem. Městská část Praha 9 je oprávněna s prostředky, uloženými na výše uvedeném účtu nakládat jako se svými finančními prostředky a zavazuje se, že ve stanovené lhůtě je vyplatí nájemci, za výše uvedených podmínek.

8.2. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem a zákonem č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.


8.3. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran, formou písemného dodatku k této smlouvě.

8.4. 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 tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Pravost a původnost své vůle potvrzují smluvní strany podpisem.


8.5. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel 3 vyhotovení a nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran.

V Praze dne: 27.7.2009

**Pronajímatel :**



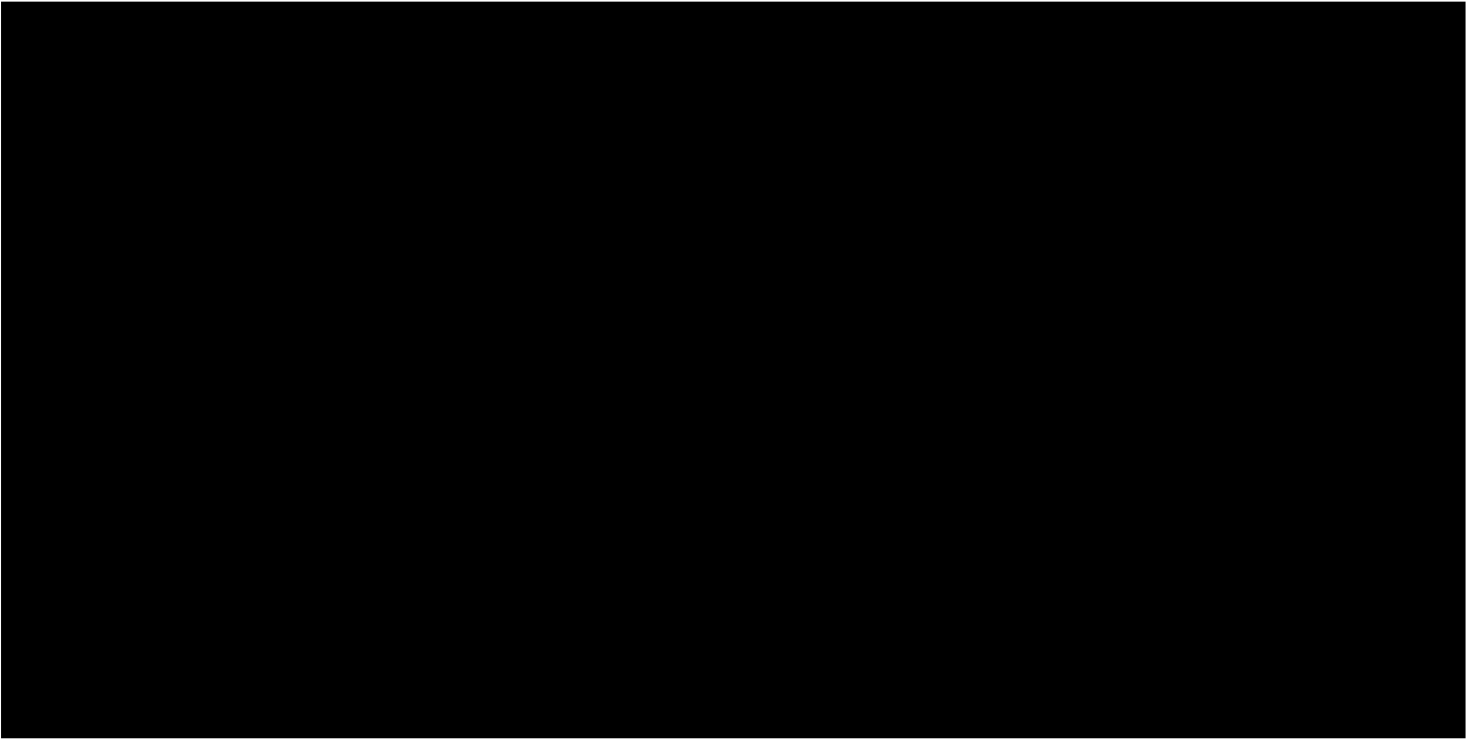
Ing. Jan Jarolím



**Nájemce :**



František Wanke



**Příloha č. 1 ke smlouvě o nájmu nebytového prostoru (dále jen NP) – práva a povinnosti správce:**

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

se sídlem U svobodárny 12/1110, Praha 9 (provozovna Jablonecká 723, Praha 9)  
zastoupená jednatelem p. Milanem Polívkou a p. PhDr. Otto Magetem  
IČ: 45280355

ve vztahu k nájemcům nebytových prostor správce:

- 1) Předepisuje výši nájemného NP a stanovuje výši jistin na plnění poskytovaná s nájmem NP dle platných právních předpisů nebo pokynu Městské části Praha 9
- 2) Vybírá předepsané nájemné a jistiny na plnění poskytovaná s nájmem NP a vybrané částky vede na účtu Městské části Praha 9 č. 89025-2000910329/0800
- 3) Fyzicky předává a přebírá NP a sepisuje protokoly o stavu NP a jejich příslušenství při jejich převzetí a předávání
- 4) Požaduje přístup do NP za účelem kontroly, zda je NP užíván 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 NP, včetně dlužných částek z vyúčtování jistin.
- 6) Zastupuje Městskou část Praha 9 v soudních sporech ohledně vymáhání dlužných částek nájemného z NP a úhrad za plnění poskytovaná s nájmem NP, žalob na přivolení k výpovědi z nájmu NP a žalob na vyklizení NP.
- 7) Zajišťuje odpočty měřidel teplé užitkové vody a studené vody pro účely vyúčtování.
- 8) Vyjadřuje se k žádostem nájemců o stavební úpravy v NP.
- 9) Provádí úkony nutné k likvidaci pojistných událostí