




Smlouva o nájmu

pronájem vzduchotechniky – společné části domu č.p. 260/14, ul. Na Zderaze, Praha 2

SVJ	Společenství vlastníků Na Zderaze 260
se sídlem:	Na Zderaze 260/14, Nové Město, 120 00 Praha 2
IČO:	05579911
DIČ:	není plátcem DPH
zastoupeno:	členy výboru SVJ Na Zderaze 14 Martinem Hejlem, Janou Sissak a Jiřím Sissakem
zapsáno v rejstříku SVJ	u Městského soudu v Praze, sp. zn. S 17722
bankovní spojení:	
(dále jen „ Pronajímatel “)	

a

městská část Praha 2

se sídlem:	náměstí Míru 600/20, 120 00 Praha 2
IČO:	00063461
DIČ:	CZ00063461
zastoupena:	Janem Korseskou, starostou

(dále jen „**Nájemce**“)

(dále jednotlivě jako „**Smluvní strana**“ nebo společně jako „**Smluvní strany**“)

uzavírají v souladu s ustanoveními § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), tuto Smlouvu o nájmu prostor (dále jen „**Smlouva**“).

1. Předmět Smlouvy

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je osobou odpovědnou za správu domu čp. 260/14, k.ú. Nové Město, obec Praha, na adrese Na Zderaze 14, Praha 2 (dále jen „**Budova**“).
- 1.2. Nájemce prohlašuje, že na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění, a Statutu hl. m. Prahy, v platném znění, vykonává vlastnické právo k jednotce č. 260/101 – jiný nebytový prostor, k.ú. Nové Město, obec Praha (dále jen „**Jednotka**“), která se nachází v Budově, je oprávněn ji užívat a tuto smlouvu uzavřít.


- 1.3. Pronajímatel prohlašuje, že vykonává vlastnická práva k technologii vzduchotechniky (dále jen „VZT“), která je umístěna ve společných částech Budovy, a to na střeše přístřešku ve dvorním traktu Budovy, na vnější zdi Budovy a na střeše Budovy a je specifikována 1. v situačním nákresu, který tvoří nedílnou součást této Smlouvy jako příloha č. 1 a za 2. v popisu a písemné specifikaci VZT od dodavatele VZT firmy Ing. Čěška – MARCOS, který tvoří nedílnou součást této Smlouvy jako příloha č. 2 (VZT dále také jako „**Předmět nájmu**“).
- 1.4. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn Předmět nájmu (VZT) užívat a tuto smlouvu uzavřít. Smluvní strany shodně prohlašují, že nejsou žádné nevypořádané nároky vzniklé přede dnem podpisu této smlouvy související s vybudováním VZT a jejím užíváním.
- 1.5. Pronajímatel přenechává na základě této Smlouvy Nájemci do užívání vzduchotechniku (dále jen „VZT“), která je umístěna ve společných částech Budovy, a to na střeše přístřešku ve dvorním traktu Budovy, na vnější zdi Budovy a na střeše Budovy, která je specifikována v situačním nákresu, který tvoří nedílnou součást této Smlouvy jako příloha č. 1 (dále také jako „**Předmět nájmu**“).
- 1.6. Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu prohlédl, je mu znám jeho stavebně-technický stav a konstatuje, že pro účely nájmu je Předmět nájmu zcela vyhovující a s tímto jej od Pronajímatele do svého užívání přijímá.
- 1.7. Předmět nájmu je pronajímán za účelem možnosti řádného užívání Jednotky k zamýšleným účelům nájemce.
- 1.8. K výkonu práv a povinností Nájemce a k řešení s tím spojených záležitostí pověřil Nájemce příkazníka Správa nemovitostí Praha 2, a.s., IČO: 04958268, se sídlem Sokolská 1869/18, Nové Město, 120 00 Praha 2 (dále jen „**správce**“), který pro Nájemce vykonává správu nebytových prostor.

2. Práva a povinnosti Smluvních stran

- 2.1. Nájemce je povinen řádně technicky udržovat VZT v dobrém stavu, který odpovídá všem právním normám ČR, zabezpečit veškeré revize VZT, nutné pro její provoz a bez písemného souhlasu Pronajímatele neprovádět žádné stavební úpravy a zásahy do VZT. Tyto revize je povinen 1x ročně písemně předkládat Pronajímateli vždy k datu 31. března příslušného roku.
- 2.2. Nájemce, jako jediný uživatel Jednotky a VZT prohlašuje, že si je vědom své povinnosti řádně dodržovat veškerá doporučení a nařízení dodavatele revitalizace VZT týkající se denního provozu VZT a to:
 1. řádně a přesně podle časového harmonogramu, doporučeného dodavatelem revitalizace VZT čistit a vyměňovat veškeré filtry,
 2. zajistit provoz VZT tak, aby nerušil majitele jednotek v domě (provoz 6:00 – 22:00)
 3. zajistit, aby nedocházelo k přetěžování vodovodních, kanalizačních, plynových a ostatních rozvodů, které jsou v domě Na Zderaze 260/14, 120 00 Praha 2 instalovány a provozovány.
 4. zajistit, aby provoz VZT odpovídal určení technologie a aby nebyly překračovány limity zátěže pro provoz VZT
- 2.3. Nedílnou součástí této Smlouvy je jako Příloha č. 3 Podrobný manuál k užívání VZT, který je souborem následujících dokumentů: časový harmonogram čištění a výměn veškerých filtrů ve VZT, návod na ovládání a manipulaci s VZT, návod na programování VZT a IP adresa, na které je možné VZT ovládat včetně manuálu jak VZT pomocí IP adresy ovládat

- 2.4. Nájemce bere na vědomí, že úhradu za případné vlastní náklady vynaložené na údržbu, opravy či úpravu VZT nemůže vyžadovat po skončení nájmu na Pronajímateli, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
- 2.5. Nájemce se zavazuje, že u VZT, na a pod VZT nebude skladovat žádné snadno zápalné nebo jinak nebezpečné látky či žádné nebezpečné chemické látky podle ECHA CHEM.
- 2.6. Pro případ, kdy vznikne Pronajímateli potřeba vstupu k nebo do VZT, ať již z důvodů stavebních, technických, údržby, předcházení vzniku škody či jiných, při nichž Pronajímatel uplatňuje své správcovské povinnosti, je Nájemce povinen bezodkladně Pronajímateli (resp. jeho zástupci) tento vstup umožnit (včetně vstupu do „Jednotky“), a to na dobu nezbytnou k provedení potřebných opatření. Pokud by Nájemce tuto svou povinnost nesplnil, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Účinnost odstoupení dle tohoto odstavce nastává dnem doručení takového odstoupení Nájemci.
- 2.7. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je oprávněn přenechat, po písemném souhlasu Pronajímatele, předmět nájmu do podnájmu třetí osobě, která s Nájemcem uzavře smlouvu o podnájmu Jednotky. O přenechání Předmětu nájmu do podnájmu třetí osobě je Nájemce povinen Pronajímatele bez zbytečného odkladu písemně informovat a předložit mu jím uzavřenou podnájmní smlouvu s třetí osobou v plném znění (včetně všech následných změn a dodatků podnájmní smlouvy). V takovéto podnájmní smlouvě je Nájemce povinen zavázat třetí osobu vůči Pronajímateli zcela stejně, jako je sám Nájemce zavázán touto smlouvou vůči Pronajímateli (odst. 2.3, 2.4 a následující této Smlouvy). Pokud by Nájemce tuto svou povinnost nesplnil, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Účinnost odstoupení dle tohoto odstavce nastává dnem doručení takového odstoupení Nájemci. Dání do podnájmu nezbavuje nájemce závazků dle této smlouvy vůči pronajímateli.
- 2.8. Nájemce tímto prohlašuje, že si je vědom toho, že právní vztah vzniklý na základě této smlouvy nezakládá žádný nárok na přičlenění VZT k Jednotce ani nezakládá nárok na užívání předmětu nájmu nájemcem, podnájemcem či uživatelem Jednotky po skončení této nájmní smlouvy.

3. Nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu

- 3.1. Výše nájemného činí 5 000,- Kč měsíčně, tj. 60 000 Kč/rok bez DPH.
- 3.2. Nájemné bude Nájemcem hrazeno vždy měsíčně na bankovní účet Pronajímatele  pod variabilním symbolem 260101 ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy.
- 3.3. Nájemce se zavazuje hradit nájemné řádně a včas.
- 3.4. S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že pronajímatel je oprávněn sjednané nájemné dle odst. 3.1 této smlouvy každoročně počínaje rokem 2024 zvýšit vždy k 1. 7. každého roku o **index růstu spotřebitelských cen**, vyhlášený Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok. Nový výpočet nájemného bude vždy sdělen nájemci písemně předem. Takto stanovené nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce.
- 3.5. V případě prodlení Nájemce s placením nájemného je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení až do doby zaplacení. Nárok Pronajímatele na náhradu škody tím není dotčen.

4. Doba nájmu

- 4.1. Tato Smlouva se sjednává na dobu neurčitou.
- 4.2. Smlouvu lze ukončit:
 - a) písemnou dohodou Smluvních stran;
 - b) písemnou výpovědí kteroukoliv ze Smluvních stran bez uvedení důvodu s tím, že výpovědní doba v tomto případě činí 3 (tři) měsíce a začíná běžet prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně;
 - c) z dalších důvodů výslovně uvedených v občanském zákoníku nebo v této Smlouvě.
- 4.3. Nájem Předmětu nájmu zaniká ke dni, k němuž zaniklo právo, na základě kterého byl Nájemce oprávněným uživatelem Jednotky.
- 4.4. Po skončení nájmu je Nájemce povinen odevzdat Předmět nájmu Pronajímateli provozuschopný a se všemi platnými revizemi, pokud se strany nedohodnou jinak.

5. Závěrečná ustanovení

- 5.1. Tato Smlouva a právní vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky.
- 5.2. Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Smlouvy se neuplatní nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ani ustanovení § 1765, § 1766, § 1899 odst. 2, § 2208, § 2221 odst. 2, § 2223, § 2233 odst. 2 a § 2302 až § 2315 občanského zákoníku do té míry, do které je možné aplikaci těchto ustanovení vyloučit dohodou Smluvních stran.
- 5.3. Uplatněním jakékoli smluvní pokuty dle této Smlouvy není dotčeno právo na náhradu skutečné škody a ušlého zisku ve výši přesahující sjednanou smluvní pokutu.
- 5.4. Tato Smlouva může být měněna pouze vzestupně očíslovanými písemnými dodatky ke Smlouvě podepsanými oběma Smluvními stranami, za předpokladu úplné a bezvýhradné shody na jejich obsahu, bez připuštění, byť nepatrných odchylek. Jakákoliv ústní ujednání o změnách této Smlouvy budou považována za právně neplatná a neúčinná. Písemná forma je vyžadována i pro dohodu o ukončení účinnosti této Smlouvy.
- 5.5. Je-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy zcela nebo zčásti neplatné, relativně neúčinné nebo nevynutitelné nebo se takovým stane, nebude to mít vliv na platnost a vynutitelnost jejích dalších ustanovení, lze-li toto ustanovení oddělit od této Smlouvy jako celku. Smluvní strany vyvinou veškeré úsilí nahradit takové ustanovení novým, které bude svým obsahem a účinkem co nejvíce podobné neplatnému, relativně neúčinnému nebo nevynutitelnému ustanovení.
- 5.6. Pronajímatel bere na vědomí, že Nájemce je povinným subjektem ve smyslu ust. § 2 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, a že v důsledku tohoto svého postavení je povinen na žádost poskytnout informace o skutečnostech uvedených v této Smlouvě, resp. o samotném jejím uzavření. Smluvní strany též prohlašují, že veškeré informace uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 5.7. Tato Smlouva je vyhotovena ve 4 (slovy: čtyřech) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá Smluvní strana obdrží po 2 stejnopisech.
- 5.8. Podpisem této smlouvy smluvní strany potvrzují, že souhlasí s tím, aby byl celý text této smlouvy, případně její obsah a veškeré skutečnosti v ní uvedené ze strany městské části Praha 2 uveřejněny,

a to i v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

5.9. Tato Smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a nabývá účinnosti dne 1.4.2024, nejdříve však dnem uveřejnění v registru smluv dle předchozího odstavce.

5.10. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich úplné a výlučné vzájemné ujednání týkající se daného předmětu této Smlouvy. Smluvní strany po přečtení této Smlouvy prohlašují, že byla uzavřena po vzájemném projednání, určitě a srozumitelně, na základě jejich pravé, vážně míněné a svobodné vůle. Na důkaz uvedených skutečností připojují podpisy svých oprávněných osob či zástupců.

Příloha č. 1: Situační náčrt

Příloha č.2: Písemná specifikace VZT

Příloha č. 3: Podrobný manuál k užívání VZT

V Praze dne: 22. 03. 2024



Najemce

Jan Korseska
starosta



V Praze dne: 25.3.2024



Mgr. Jana Sissak

Mgr. Ing. Jiří Sissak

Členové představenstva SVJ

Doložka
potvrzující, že byly splněny podmínky platnosti právního úkonu, ve smyslu ust. § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů

Zveřejněno: od do

Schváleno - odset
č. 123
vedoucí odboru m.
Ing.

Č RMČ
2024

Nehodí se škrtněte

