

**Smlouva o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor**  
uzavřená na základě usnesení Rady MČ Praha 4 č. 5R-161/2024 ze dne 13. 3. 2024

**I. Smluvní strany**

**1.1. městská část Praha 4**

zastoupená: Filipem Váchou, místostarostou městské části Praha 4, na základě plné moci  
ze dne 19. 4. 2023  
se sídlem: Antala Staška 2059/80b, 140 46 Praha 4  
IČ: 00063584  
DIČ: CZ00063584  
bank. spojení: [REDACTED]  
č. účtu: [REDACTED]  
email: [REDACTED]  
ID DS: ergbrf7  
/dále „budoucí pronajímatel“/

a

**1.2. KADEŘNICKÝ SERVIS, spol. s r.o.**

zastoupená: Františkem Novotným, jednatelem  
se sídlem: Rabasova 1081/1, 140 00 Praha 4  
IČ: 26463857  
DIČ: CZ26463857  
bank. spojení: [REDACTED]  
č. účtu: [REDACTED]  
email: [REDACTED]  
ID DS: teuetwv  
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 83960  
/dále „budoucí nájemce“/

**II. Úvodní ustanovení**

**2.1.** Nemovitost, ve které se nachází předmět budoucího nájmu, přešla dle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, do vlastnictví hl. m. Prahy a na základě § 19 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb. a Statutu byla svěřena do správy městské části Praha 4.

**2.2.** Předmětem budoucího nájmu je nebytový prostor č. 300 o celkové výměře 151,52 m<sup>2</sup> v 1. nadzemním podlaží objektu č.p.1081, Rabasova 1, katastrální území Krč, Praha 4. Předmět budoucího nájmu je specifikován v situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

**2.3.** Záměr pronajmout v čl. II. odst. 2.2. této smlouvy uvedený nebytový prostor byl zveřejněn od 25. 1. 2024 do 27. 2. 2024 pod pořadovým číslem ZP NP 7/24 na úřední desce Úřadu městské části Praha 4 a zveřejněn byl též elektronicky.

**2.4.** Současný stavebně technický účel užívání předmětu budoucího nájmu: kanceláře s příslušenstvím (provozovna pošty).

**2.5.** Budoucí stavebně technický účel užívání předmětu budoucího nájmu, který budoucí nájemce uvede jako nový způsob užívání stavby v oznámení změny v užívání stavby podaném stavebnímu úřadu: prodejna nepotravinářského zboží.

**2.6.** Předmět podnikání, k jehož výkonu je předmět budoucího nájmu určen: velkoobchod a maloobchod.

Nedílnou přílohou této smlouvy je kopie podnikatelského oprávnění nájemce a kopie výpisu z obchodního rejstříku

2.7. Předmět budoucího nájmu bude pronajat k účelu: velkoobchod a maloobchod (specializovaná prodejna na profesionální vlasovou kosmetiku).

### **III. Změna v užívání stavby**

3.1. Budoucí nájemce se seznámil se současným stavebně technickým účelem užívání předmětu budoucího nájmu a zavazuje se, že současný stavebně technický účel užívání předmětu budoucího nájmu uvede do souladu s budoucím stavebně technickým účelem užívání předmětu budoucího nájmu do 6 měsíců od uzavření této smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor. Uvedením současného stavebně technického účelu užívání předmětu budoucího nájmu do souladu s budoucím stavebně technickým účelem užívání předmětu budoucího nájmu se rozumí změna v užívání stavby, tj.:

- a) den doručení souhlasu stavebního úřadu se změnou v užívání stavby budoucímu nájemci nebo
- b) den právní moci rozhodnutí stavebního úřadu o povolení změny v užívání stavby při postupu podle § 127 odst. 4 stavebního zákona.

3.2. Rozhodne-li stavební úřad, že oznámenou změnu v užívání stavby projedná v řízení, prodlužuje se lhůta v čl. III. odst. 3.1. a v čl. VII. odst. 7.1., věta druhá, o 45 dnů.

3.3. Pokud budoucí nájemce lhůtu uvedenou v čl. III. odst. 3.1. eventuálně prodloužení dle čl. III. odst. 3.2. nedodrží, je povinen zaplatit budoucímu pronajímateli smluvní pokutu ve výši odpovídající budoucímu měsíčnímu nájemnému bez DPH za každý započatý měsíc prodlení se splněním uvedené povinnosti. Při nedodržení této lhůty je budoucí pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy. Lhůta může být prodloužena z objektivních důvodů písemným číslovaným dodatkem k této smlouvě. Obě smluvní strany mohou odstoupit od smlouvy, pokud stavební úřad změnu v užívání stavby nepovolí.

3.4. Budoucí nájemce je povinen předložit budoucímu pronajímateli oznámení změny v užívání stavby stavebnímu úřadu s přílohami vyžadovanými stavebněprávními předpisy k odsouhlasení a odsouhlasenou verzi oznámit stavebnímu úřadu. V případě nesplnění této povinnosti je budoucí nájemce povinen zaplatit budoucímu pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč. Budoucí pronajímatel se nevyjádří k oznámení změny v užívání stavby, dokud mu budoucí nájemce nepředloží k odsouhlasení stavební úpravy s vyjádřením stavebního úřadu dle čl. VI. odst. 6.1.

3.5. Podáním stavebnímu úřadu jako správnímu orgánu nedochází ke splnění povinnosti vůči budoucímu pronajímateli jako účastníkovi této smlouvy. Stavební úřad a budoucí pronajímatel nejsou totéž. Neoznačí-li budoucí nájemce své podání s určitostí tak, aby bylo zřejmé, že je určeno budoucímu pronajímateli jako účastníkovi této smlouvy (především odkazem na uzavřenou smlouvu), a podání by dle svého obsahu nalezelo jak mezi povinnosti budoucího nájemce vůči budoucímu pronajímateli, tak i do působnosti stavebního úřadu, a stavební úřad se proto začne jeho podáním zabývat, jde to budoucímu nájemci k tíži a svou povinnost vůči budoucímu pronajímateli tak nesplní.

### **IV. Úplata**

4.1. Po dobu od uzavření této smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor do dne předcházejícímu dni uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor je budoucí nájemce povinen platit budoucímu pronajímateli úplatu ve výši 16.743 Kč/měsíc bez DPH, tj. 20.259,03 Kč/měsíc vč. DPH. Platba je splatná na účet budoucího pronajímatele číslo [REDACTED], variabilní symbol: [REDACTED] vedeného u [REDACTED], nejpozději vždy do každého 15. dne kalendářního měsíce, za nějž je placeno. V den splatnosti musí být již platba připsána na účet. Tato platba je náhradou za to, že budoucí pronajímatel nemůže nebytové prostory pronajmout v souladu se současným stavebně technickým účelem užívání stavby, je-li z podnětu budoucího nájemce na základě této smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor měněn budoucím nájemcem stavebně technický účel

užívání stavby. Dále je budoucí nájemce povinen stejným způsobem platit zálohy na služby stanovené budoucím pronajímatelem v následující výši:

- vodné, stočné 700 Kč/měsíc;
- dodávka tepla 3.000 Kč/měsíc;
- dodávka teplé vody 2.500 Kč/měsíc;
- společná elektřina 100 Kč/měsíc.

V případě odstoupení od smlouvy se smlouva neruší od počátku a budoucí pronajímatel zaplacenou úplatu budoucímu nájemci nevrací. Budoucí pronajímatel pouze provede vyúčtování služeb a vrátí budoucímu nájemci přeplatek či budoucí nájemce uhradí budoucímu pronajímateli nedoplatek.

**4.2.** Pokud byla smlouva o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor uzavřena s účinností v průběhu kalendářního měsíce, nikoliv první den kalendářního měsíce, budoucí nájemce platí úplatu za daný kalendářní měsíc v poměrné výši zaokrouhlené na celé koruny nahoru podle počtu dnů trvání smlouvy v daném kalendářním měsíci. Totéž pravidlo platí pro ukončení smlouvy v průběhu kalendářního měsíce, není-li smlouva ukončena k poslednímu dni kalendářního měsíce. Úplata za příslušný kalendářní měsíc je pak splatná až k 15. dni následujícího kalendářního měsíce, byla-li smlouva účinná nejdříve 15. dne v kalendářním měsíci, či byla-li ukončena nejdříve k 15. dnu kalendářního měsíce.

**4.3.** Budoucí nájemce neplatí pronajímateli úplatu za dobu počínající prvním dnem po uplynutí lhůty pro uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor. Případy prodlení budoucího nájemce dle čl. V. odst. 5.2. této smlouvy či neposkytnutí potřebné součinnosti k uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor dle čl. V. odst. 5.2. této smlouvy běh lhůty staví a budoucí nájemce platí úplatu i nadále.

**4.4.** V případě nesplnění povinnosti platit úplatu řádně a včas je smluvními stranami sjednána smluvní pokuta ve výši 500 Kč za každý započatý měsíc prodlení s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno. Při dluhu na úplatě za dva a více kalendářních měsíců má budoucí pronajímatel právo odstoupit od této smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor. Odstoupit od této smlouvy může pronajímatel též v případě dluhu již jen za jeden kalendářní měsíc, stává-li tato skutečnost běh lhůty k uzavření budoucí smlouvy o nájmu nebytových prostor. Odstoupení od této smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor se pak řídí čl. V. odst. 5.2. této smlouvy.

## **V. Lhůta pro uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor a její znění**

**5.1.** Budoucí pronajímatel a budoucí nájemce uzavřou do 30 dnů ode dne doručení souhlasu se změnou v užívání stavby budoucímu pronajímateli stavebním úřadem nebo ode dne právní moci rozhodnutí o povolení změny v užívání stavby, které odpovídají budoucím pronajímatelem odsouhlasenému oznámení změny v užívání stavby, smlouvu o nájmu nebytových prostor, jejíž znění je nedílnou přílohou této smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor.

**5.2.** Budoucí pronajímatel není v prodlení s uzavřením smlouvy o nájmu nebytových prostor, je-li budoucí nájemce v prodlení se zaplacením úplaty nebo smluvní pokuty nebo doložením dokladů budoucímu pronajímateli dle této smlouvy či neposkytl-li budoucí nájemce potřebnou součinnost k uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor. V těchto případech se staví běh lhůty k uzavření budoucí smlouvy o nájmu nebytových prostor. Je-li běh lhůty k uzavření budoucí smlouvy o nájmu nebytových prostor pozastaven na dobu delší než 30 dnů, je budoucí pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor.

**5.3.** Nedojde-li k uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor ve lhůtě uvedené v čl. V. odst. 5.1. z důvodu prodlení na straně budoucího pronajímatele, budoucí nájemce má právo odstoupit od této smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor. Budoucí nájemce má pak vůči budoucímu pronajímateli právo na náhradu prokázaných nákladů budoucím nájemcem nezbytně vynaložených v souvislosti s řízením o změně v užívání stavby podle § 127 stavebního zákona, na které si však budoucí pronajímatel může započíst své pohledávky vůči budoucímu nájemci podle této smlouvy.

## **VI. Stavební úpravy**

**6.1.** Budoucí nájemce hodlá provést úpravy, tj. změny na předmětu budoucího nájmu, které nevyžadují ohlášení ani stavební povolení stavebního úřadu. Písemné vyjádření jejich rozsahu, účelu a jednoduchý technický popis budoucí nájemce předloží k posouzení a odsouhlasení budoucímu pronajímateli spolu s vyjádřením příslušného stavebního úřadu, že stavební úpravy nepodléhají ohlášení ani stavebnímu povolení, a po jeho odsouhlasení se technický popis stane přílohou budoucí smlouvy o nájmu nebytových prostor.

**6.2.** Budoucím pronajímatelem odsouhlasené stavební úpravy může budoucí nájemce provádět až po uzavření budoucí nájemní smlouvy o nájmu nebytových prostor. Při porušení tohoto ustanovení má budoucí pronajímatel právo požadovat smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč a odstoupit od této smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor.

**6.3.** Pokud stavební úřad stanoví, že v tomto konkrétním případě stavební úpravy vyžadují ohlášení nebo vydání stavebního povolení a podmiňují změnu v užívání dokončené stavby, a budoucí pronajímatel stavební úpravy odsouhlasí, smluvní strany uzavřou dodatek k této smlouvě o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor, kterým nahradí její znění zněním vzorové smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu nebytových prostor zohledňující postup podle § 126 odst. 4 stavebního zákona.

## **VII. Závěrečná ustanovení**

**7.1.** Tato smlouva zaniká dnem právní moci rozhodnutí stavebního úřadu, kterým nepovolí dohodnutou změnu v užívání stavby. Tato smlouva zaniká, nedojde-li k dohodnuté změně v užívání stavby do 6 měsíců od uzavření této smlouvy.

**7.2.** Písemnosti mezi stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou se doručují do vlastních rukou. Povinnost smluvní strany doručit písemnost do vlastních rukou druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil, nebo přijetí písemností odmítl.

**7.3.** Smluvní strany prodlužují trvání subjektivní promlčecí lhůty ze tří na šest let.

**7.4.** Vydá-li jedna smluvní strana druhé kvitanci, nepotvrzuje tato splnění nebo prominutí jiného dříve splatného dluhu či splnění nebo prominutí příslušenství pohledávky než toho, který je v kvitanci výslovně uveden.

**7.5.** Sjednáním smluvních pokut není vyloučeno domáhat se náhrady škody, a to i náhrady škody přesahující výši smluvní pokuty.

**7.6.** Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran formou písemného dodatku k této smlouvě. Smluvní strany vylučují, aby nabídka s nepodstatnými změnami učiněná jednou smluvní stranou jako protinávrh druhé smluvní straně byla brána jako přijetí nabídky, pokud ji druhá strana neodmítne. Budoucí nájemce nemůže mít důvodné očekávání v uzavření písemného dodatku ke smlouvě, dokud o něm nerozhodne příslušný orgán pronajímatele.

**7.7.** Tato smlouva je sepsána ve 4 stejnopisech, z nichž po podpisu budoucí nájemce obdržel 1 vyhotovení a budoucí pronajímatel 3 vyhotovení.

**7.8.** Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly, a že tato smlouva je sepsána určitě, srozumitelně, svobodně, vážně a volně, což smluvní strany stvrzují níže svými podpisy.

7.9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem uveřejněním v registru smluv. Uveřejnění v registru smluv zajistí budoucí pronajímatel.

7.10. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy:

Příloha č. 1 – situační plánec předmětu budoucího nájmu

Příloha č. 2 – znění smlouvy o nájmu nebytových prostor / nájemní smlouvy

Příloha č. 3 – kopie výpisu ze živnostenského a obchodního rejstříku budoucího nájemce

Příloha č. 4 – plná moc Filipa Váchy ze dne 19. 4. 2023

V Praze dne: 3 0. 05. 2024

za budoucího pronajímatele  
Filip Vácha  
místostarosta městské části Praha 4

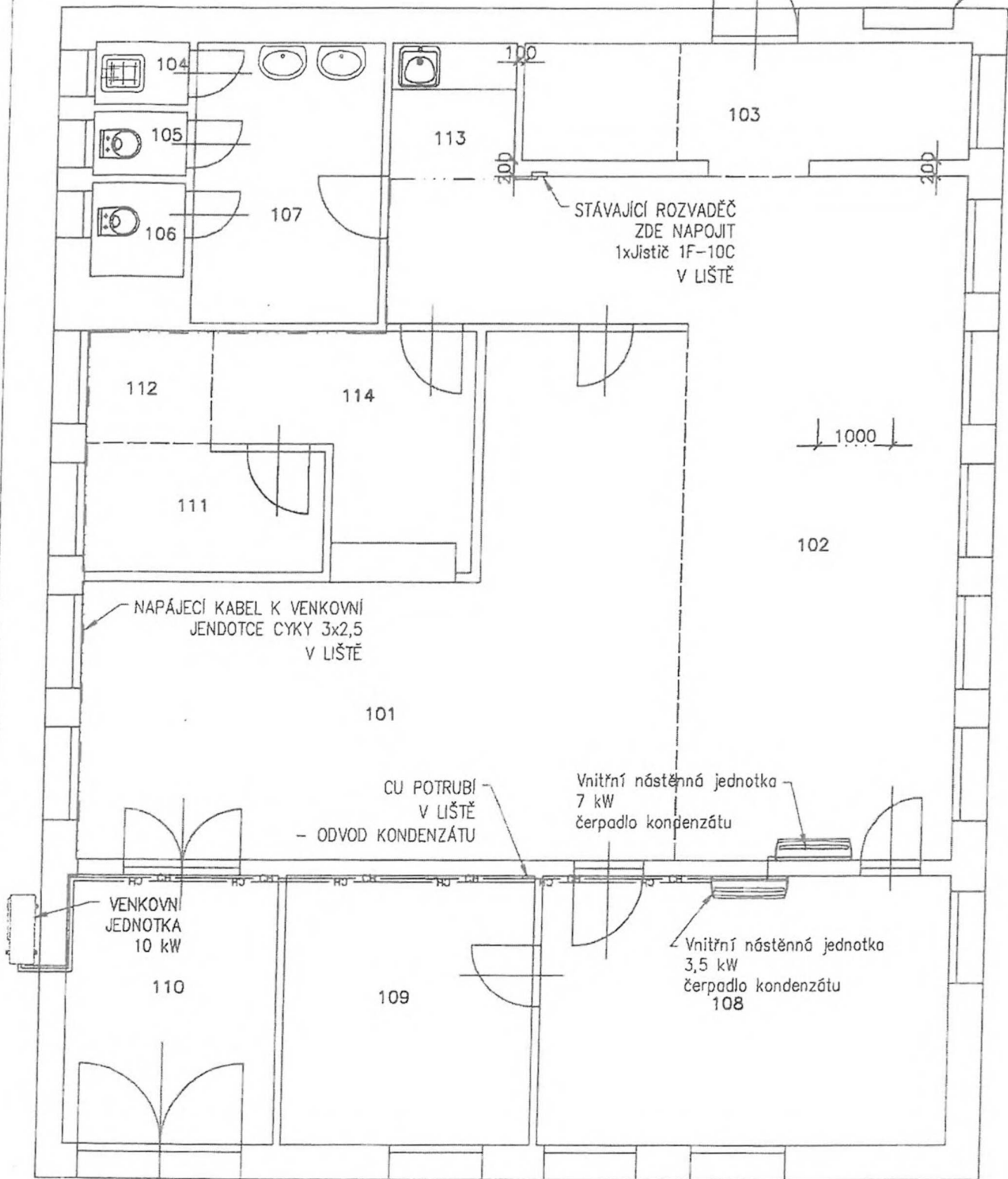
V Praze dne:

za budoucího nájemce  
František Novotný  
jednatel



Praha 42 - navržený stav

HLAVNÍ ROZVADĚČ



Legenda množství	
č. m.	název
101	Hala
102	Přepážky
103	Manipulace
104	Učiví
105	WC
106	WC
107	Prostor před WC
108	Kancelář vedoucí
109	Pokladna
110	Zároveň
111	Šatna
112	Server
113	Deník měřičů
114	Kancelář

Investor: Česká Pošta s.p. Politických vězňů 909/4 225 99 Praha 1 IČ: 47114983 DIČ:CZ47114983	AUTORIZOVAL: [REDACTED]	STUPEŇ: DZS
	VYPRACOVAL: [REDACTED]	DATUM: 8/2018
OBSAH: <b>PŮDORYS 1.NP - CHLAZENÍ</b>	ČÁST: CHLAZENÍ	FORMÁT: 2xA4
	AKCE: CHLAZENÍ POŠTOVNÍCH PŘEPÁŽEK - P 42 Rebasova 1081/1, 140 02, Praha 4	MĚŘÍTKO: 1:50
	ČÍSLO PARE.:	ČÍSLO VÝKR.: 01

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,  
a dle usnesení Rady MČ Praha 4 č. 5R-161/2024 ze dne 13. 3. 2024

### I. Smluvní strany

#### 1.1. městská část Praha 4

zastoupená: Filipem Váchou, místostarostou městské části Praha 4, na základě plné moci  
ze dne 19. 4. 2023

se sídlem: Antala Staška 2059/80b, 140 46 Praha 4

IČ: 00063584

DIČ: CZ00063584

bank. spojení:

č. účtu:

email:

ID DS: ergbrf7

/dále „pronajímatel“/

a

#### 1.2. KADEŘNICKÝ SERVIS, spol. s r.o.

zastoupená: Františkem Novotným, jednatelem

se sídlem: Rabasova 1081/1, 140 00 Praha 4

IČ: 26463857

DIČ: CZ26463857

bank. spojení:

č. účtu:

email:

ID DS: teuetwv

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 83960  
/dále „nájemce“/

### II. Úvodní ustanovení

2.1. Nemovitost, ve které se nachází předmět nájmu, přešla dle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, do vlastnictví hl. m. Prahy a na základě § 19 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb. a Statutu byla svěřena do správy městské části Praha 4.

2.2. Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce od 25. 1. 2024 do 27. 2. 2024 pod pořadovým číslem ZP NP 7/24 a zveřejněn byl též elektronicky.

### III. Předmět nájmu a účel nájmu

3.1. Předmětem nájmu je nebytový prostor č. 300 o celkové výměře 151,52 m<sup>2</sup> v 1. nadzemním podlaží objektu č.p. 1081, Rabasova 1, katastrální území Krč, Praha 4. Předmět nájmu je specifikován v situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

3.2. Stavebně technický účel užívání předmětu nájmu: prodejna nepotravinářského zboží.

3.3. Předmět podnikání, k jehož výkonu je předmět nájmu určen: velkoobchod a maloobchod.

3.4. Účel nájmu: prodejna nepotravinářského zboží (specializovaná prodejna na profesionální vlasovou kosmetiku).

3.5. Nájemce je oprávněn k vykonávané činnosti na základě živnostenského oprávnění. Nedílnou

přílohou č. 2 této smlouvy je kopie výpisu ze živnostenského a obchodního rejstříku nájemce.

3.6. Smluvní strany se dohodly, že každá změna předmětu podnikání v předmětu nájmu je považována za změnu, která ovlivní podstatným způsobem využití předmětu nájmu a nájemce je povinen oznámit ji předem pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.

#### IV. Doba nájmu

4.1. Nájem nebytových prostor je sjednán na dobu určitou, 5 let, od účinnosti této smlouvy.

4.2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami pořízen písemný protokol, podepsaný zástupci smluvních stran.

#### V. Nájemné a služby

5.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté smluvní nájemné ve výši 221 Kč bez DPH/m<sup>2</sup>/měsíc. Ke sjednanému nájemnému se uplatňuje základní sazba daně z přidané hodnoty ve výši 21 %.

Celkové roční nájemné činí	401.832,00 Kč bez DPH, tj. 486.216,72 Kč s DPH.
Měsíční platby nájemného činí	33.486,00 Kč bez DPH, tj. 40.518,06 Kč s DPH.

Dojde-li ke změně sazby DPH, pronajímatel bez zbytečného odkladu nájemci písemně oznámí nově vypočítané platby nájemného včetně DPH. Nedoručí-li pronajímatel nájemci toto oznámení do dne účinnosti zákona měnícího sazbu DPH, povinnost nájemce platit nájemné včetně DPH dle nově platné sazby DPH tím není dotčena.

5.2. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit zálohy na služby s nájmem související. Zálohy nepodléhají dani z přidané hodnoty.

*Ke dni uzavření smlouvy byly pronajímatelem stanoveny zálohy v následující výši:*

- dodávka tepla	_____ Kč/měsíc;
- dodávka teplé vody	_____ Kč/měsíc;
- vodné a stočné	_____ Kč/měsíc;
- společná elektřina	_____ Kč/měsíc.

Zálohy na služby činí celkem	_____ Kč/měsíc.
Zálohy na služby činí celkem	_____ Kč/ročně.

5.3. Nájemce je povinen hradit sjednané nájemné za pronajatý prostor včetně záloh na služby s nájmem související vždy nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za nějž platí, na účet uvedený v čl. V. odst. 5.4. smlouvy. Pokud doba nájmu nezapočala 1. den kalendářního měsíce, ale v jeho průběhu, nájemce platí nájemné v poměrné výši zaokrouhlené na celé koruny nahoru podle počtu dnů trvání doby nájmu v daném kalendářním měsíci.

5.4. Platby nájemného za pronajatý nebytový prostor včetně záloh na služby s nájmem související je nájemce povinen poukazovat bezhotovostně na účet č.: \_\_\_\_\_, variabilní symbol: \_\_\_\_\_. Zaplacením se rozumí připsání na účet. Daňovým dokladem na platby nájemného je splátkový kalendář, který vystavuje pronajímatel na vyžádání nájemce.

5.5. V případě nesplnění povinnosti platit nájemné nebo služby řádně a včas je smluvními stranami sjednána smluvní pokuta ve výši 0,5% z dlužné částky, kterou pronajímatel uplatní za každý započatý kalendářní den prodlení s kteroukoli platbou dle této smlouvy (zejména jednotlivé platby nájemného a služeb nebo jejich část, doplatek z vyúčtování služeb, doplatek valorizace) bez ohledu na chybějící zavinění ze strany nájemce s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může

domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na nájemcem složenou peněžitou jistotu.

**5.6.** S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že sjednaná výše nájemného dle čl. 5.1. této smlouvy bude každoročně zvyšována vždy tehdy, pokud tak pronajímatel rozhodne, podle míry inflace za uplynulý rok oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen do 31.3. kalendářního roku s účinností od 1.1. kalendářního roku a od tohoto oznámení je nájemce povinen platit toto valorizované nájemné. Valorizaci nájemného (rozdíl mezi dosavadním nájemným zaplaceným od 1.1. kalendářního roku a nájemným zvýšeným podle míry inflace s účinností od 1.1. kalendářního roku) nájemce zaplatí spolu s platbou již valorizovaného nájemného. Takto stanovené (valorizované) nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce.

**5.7.** V případě navýšení cen služeb či jiných skutečností rozhodných pro jejich výši či výši záloh (např. vysoký nedoplatek za předcházející zúčtovací období) budou navýšeny i uvedené zálohové platby služeb písemným oznámením zaslaným nájemci. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve za kalendářní měsíc následující po kalendářním měsíci, ve kterém bylo nájemci doručeno písemné oznámení nové výše zálohy obsahující odůvodnění.

Způsob rozúčtování nákladů na jednotlivé služby se bude řídit právními předpisy, a to na základě dohody i v případě, kdy nájemní poměr nespadá do věcné působnosti daného právního předpisu (např. nebytové prostory mimo bytový dům nespádající do působnosti zákona č. 67/2013 Sb.). Vyúčtování služeb doručí pronajímatel nájemci do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období. Pronajímatel umožní k nájemcově žádosti nahlédnout mu do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby a do dokladů k vyúčtování nákladů služeb do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období. Případné námítky ke způsobu a obsahu vyúčtování doručí nájemce pronajímateli do třiceti dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě ode dne nahlédnutí do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby a doložení dokladů. Pronajímatel vyřídí případné námítky včetně doručení případného opravného vyúčtování do sedmi měsíců po skončení zúčtovacího období. Případné nedoplatky či přeplatky z vyúčtování služeb jsou splatné do osmi měsíců od skončení zúčtovacího období. Lhůty zde ujednané platí za předpokladu doručení vyúčtování dodavatele služby pronajímateli do konce února po zúčtovacím období včetně vyřízení případné reklamace pronajímatele. Za každý kalendářní měsíc od skončení února počínaje do kalendářního měsíce, ve kterém bude doručeno vyúčtování služeb dodavatelem služeb pronajímateli včetně případné reklamace pronajímatele konče, se lhůty uvedené v tomto článku prodlužují o jeden měsíc. Zúčtovacím obdobím je kalendářní rok, tj. období od 1. 1. do 31. 12. příslušného roku.

**5.8.** Neurčí-li nájemce v případě placení peněžitého dluhu jinak, započte pronajímatel plnění nájemce na nejdříve splatnou jistinu. Nebudou-li plněním vyrovnány v plné výši všechny stejně splatné jistiny, započte pronajímatel plnění na tyto jistiny poměrně rovným dílem. Teprve po zápočtu na jistinu započte pronajímatel plnění rovným dílem na úroky, poplatky z prodlení a náklady spojené s uplatněním pohledávky.

**5.9.** Pronajímatel neposkytne nájemci přiměřenou slevu z nájemného, pokud bude rušen v užívání předmětu nájmu nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, jestliže toto rušení nebude způsobeno oprávněnými uživateli ostatních bytových a nebytových prostor v nemovitosti a osobami, které za nimi docházejí. Avšak ani v případě rušení v užívání předmětu nájmu neposkytne pronajímatel nájemci přiměřenou slevu z nájemného, pokud byl rušen v užívání předmětu nájmu bezprávnou výhrůzkou, přestupkem nebo trestným činem.

## **VI. Práva a povinnosti pronajímatele**

**6.1.** Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat pronajaté prostory v souladu s předmětem smlouvy.

**6.2.** Pronajímatel je oprávněn zasahovat do pronajatých prostor, pokud to bude nutné k provedení prací

při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí domu a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět, jinak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý, byť jen započatý, den prodlení se splněním této povinnosti s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na nájemcem složenou peněžitou jistotu.

**6.3.** Pronajímatel je oprávněn podle svého uvážení provádět kontroly dodržování povinností nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pověřených pracovníků, jinak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý, byť jen započatý, den prodlení se splněním této povinnosti s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na nájemcem složenou peněžitou jistotu.

**6.4.** Pronajímatel neodpovídá nájemci za dodávky těch služeb, které si nájemce zajistí smluvně přímo s jednotlivými dodavateli.

## **VII. Práva a povinnosti nájemce**

**7.1.** Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor a v tomto stavu je přebírá, což stvrzuje podpisem této smlouvy. Nájemce je povinen provádět kontroly pronajatých prostor z hlediska požární ochrany a prevence, bezpečnosti práce, jakož i další kontroly vyplývající z právních předpisů.

**7.2.** Nájemce je oprávněn umístit v pronajatém prostoru své technické vybavení i speciální kusy nábytku při dodržení platných norem a kolaudačního rozhodnutí. Pronajímatel však neručí za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce. Pronajímatel není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy.

**7.3.** Nájemce je povinen pronajaté prostory užívat pouze ke smluvenému účelu a předmětu podnikání, a to způsobem obvyklým a povaze místností přiměřených, při dodržování veškerých právních zejména požárních, bezpečnostních a hygienických, včetně společných prostor domu. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce.

**7.4.** Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na potřebu větších oprav a nájemce je povinen umožnit jejich provedení. V případě, že tak neučiní, nese odpovědnost za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel je oprávněn posoudit potřebu opravy.

**7.5.** Nájemce je povinen zajistit řádnou ochranu pronajatého prostoru.

**7.6.** Nájemce je povinen udržovat pronajatý prostor po celou dobu nájmu minimálně ve stavu, v jakém mu byl pronajat. Je povinen udržovat prostor vně i uvnitř v pořádku a čistotě. Nájemce je povinen dodržovat v domě klid, dobré mravy a obecně závazné právní předpisy. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a v rámci toho zabezpečovat na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu.

**7.7.** Drobnými opravami a běžnou údržbou předmětu nájmu se rozumí:

a/ drobné opravy: opravy podlah, podlahových krytin, výměny prahů a lišt,  
opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí,  
výměny a opravy elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení zejm. vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles, domácích telefonů, elektrických zámků, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů digitálního televizního vysílání,  
výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy a výměny osvětlovacích těles,  
opravy a výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor,  
opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody, opravy a výměny sifonů a lapačů tuku,  
opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří,

opravy a výměny mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, bidetů, infrazářičů, vařičů,

opravy kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,

opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, a kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva včetně opravy a výměny uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení.

Za drobné opravy se považují i výměny drobných součástí těchto shora vyjmenovaných předmětů.

b/ běžná údržba: zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů shora uvedených, dále pak malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin a obkladů stěn, pravidelné prohlídky a čištění předmětů vnitřního vybavení předmětu nájmu, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

7.8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět úpravy pronajatého prostoru.

7.9. Nájemce je oprávněn přenechat pronajatý nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu třetím osobám jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

7.10. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody v pronajatém prostoru způsobené nájemcem, jeho zaměstnanci či osobami, které za ním přicházejí. Nájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod. a ihned vyrozumět správní firmu.

7.11. Nájemce je povinen hradit nájemné, záloh na služby a nedoplatky z vyúčtování služeb za podmínek uvedených v této smlouvě.

7.12. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení jím umístěných v předmětu nájmu ve smyslu platných právních předpisů. Nájemce je povinen dbát na to, aby spotřebiče, stroje a přístroje a další vyhrazená technická zařízení byly obsluhovány odborně zaškolenou obsluhou a zapínány tak, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či jiné škodě z nevhodné manipulace. Nájemce je povinen kopie revizních zpráv předávat bez zbytečného odkladu správní firmě. Nájemce je povinen zabezpečovat školení svých zaměstnanců z hlediska požární ochrany a bezpečnosti práce. Nájemce je dále povinen provádět kontroly předmětu nájmu z hlediska požární ochrany a zajistit jeho vybavení ručními hasičskými přístroji. Nájemce je povinen při užívání a provozu předmětu nájmu dodržovat veškeré právní, zejména pak protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce. Nájemce je povinen na úseku požární ochrany provozovat činnosti v předmětu nájmu v souladu s prohlášením o začlenění do kategorie činností podle požárního nebezpečí a zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje zabezpečit plnění povinností na úseku požární ochrany (dále jen PO) v souladu s právními předpisy u osob zajišťujících provoz v předmětu nájmu, oznámit neodkladně pronajímateli vznik každého požáru v předmětu nájmu a škodu jím způsobenou a uhradit veškerou škodu způsobenou pronajímateli nebo třetím osobám, pokud se prokáže, že škoda způsobená požárem byla zapříčiněna činností nájemce. Nájemce se dále zavazuje provádět práce, které mohou vést ke vzniku požáru, pouze na základě písemného vyjádření pronajímatele a umožňovat po dohodě zpřístupnění předmětu nájmu za účelem provedení kontrol k zajištění požární bezpečnosti. Pronajímatel a nájemce si vzájemně písemně oznámí osoby odpovědné za plnění povinností na úseku PO dle ust. § 2 odst. 2 zákona č. 133/1985 Sb.

7.13. Nájemce je oprávněn užívat jako přístupové cesty do pronajatého prostoru společné prostory domu.

## VIII. Peněžitá jistota

**8.1.** Nájemce složil na účet pronajímatele č. [REDACTED] peněžitou jistotu ve výši trojnásobku sjednaného měsíčního nájemného a trojnásobku měsíční zálohy na služby, tj. xxx Kč. Složená peněžitá jistota nebude úročena. Náklady s vedením účtu nese pronajímatel. Doklad o složení peněžitě jistoty je přílohou č. 3 k této smlouvě.

**8.2.** Účelem peněžitě jistoty je zajištění úhrad pohledávek pronajímatele, které vzniknou zejména z titulu náhrady škody za poškození pronajatého nebytového prostoru či zařízení nebo společných prostor a společného zařízení v nemovitosti, škody spočívající v ušlém zisku pronajímatele v důsledku pronajímatelem poskytnuté slevy na nájemném nebo službách ostatním nájemcům v nemovitosti zapříčiněné neoprávněným jednáním nájemce, dále zajištění úhrad pohledávek pronajímatele na nájemném nebo na službách spojených s užíváním nebytového prostoru a úhrad pohledávek pronajímatele z titulu úhrady smluvní pokuty nebo bezdůvodného obohacení nebo náhradního plnění pronajímatele při odstranění závadného stavu způsobeného nájemcem či uvedení předmětu nájmu do původního stavu.

**8.3.** Pro případ čerpání peněžitě jistoty pronajímatelem k účelům uvedeným v čl. VIII. odst. 8.2. se nájemce zavazuje nejpozději do dvou měsíců od oznámení pronajímatele o čerpání peněžitě jistoty doplnit pronajímateli odpovídající peněžitou částku, aby složená peněžitá jistota odpovídala trojnásobku měsíčního nájemného a měsíčních záloh na služby. V případě zvýšení nájemného nebo záloh na služby tak, že dosavadní výše peněžitě jistoty je nižší než dva a půl násobek nájemného a záloh na služby po zvýšení, je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce do dvou měsíců od oznámení pronajímatele doplnil odpovídající peněžitou částku, aby složená peněžitá jistota odpovídala trojnásobku měsíčního nájemného a měsíčních záloh na služby po zvýšení. Nájemce je povinen čerpanou nebo nízkou peněžitou jistotou doplnit, a pokud tak přes písemnou výzvu ve sjednané lhůtě neučiní, je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.

**8.4.** Složená peněžitá jistota se nepovažuje za zálohově zaplacené nájemné a služby a do jejího čerpání ani za majetek pronajímatele.

**8.5.** Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu, nejpozději do 15 dnů po vyklizení pronajatého nebytového prostoru a jeho řádného předání pronajímateli, vyplatí nájemci peněžitou jistotu uvedenou v čl. VIII. odst. 8.1., pokud nedojde k čerpání peněžitě jistoty z důvodů uvedených v čl. VIII. odst. 8.2.

## IX. Stavební úpravy

**9.1.** Nájemce hodlá provést úpravy, tj. změny na předmětu nájmu, které nevyžadují ohlášení ani stavební povolení stavebnímu úřadu. Písemné vyjádření jejich rozsahu, účelu a jednoduchý technický popis nájemce předloží k posouzení a odsouhlasení pronajímateli spolu s vyjádřením příslušného stavebního úřadu, že stavební úpravy nepodléhají ohlášení ani stavebnímu povolení, a po jeho schválení se stane přílohou smlouvy o nájmu nebytových prostor.

**9.2.** Pronajímatelem odsouhlasené stavební úpravy provede nájemce vlastním jménem a na vlastní náklady do 6 měsíců od doručení pronajímatelova souhlasu nájemci. V případě prodlení je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení. Odchýlí-li se nájemce při provádění stavebních úprav od jejich odsouhlaseného rozsahu, aniž by předem předložil změny pronajímateli k odsouhlasení, vyzve ho pronajímatel k odstranění závadného stavu, a pokud ho nájemce v pronajímatelem určené lhůtě neodstraní, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení a dále také odstranit na náklady nájemce závadný stav a odstoupit od smlouvy.

**9.3.** Nájemce je povinen zajišťovat v době stavebních prací denně úklid společných částí domu a chodníku před domem, zajistit pravidelný a řádný odvoz stavebního odpadu, provádět stavební práce v pracovní dny v době od 7 hod ráno do 20 hod večer a co nejvíce šetřit právo nerušeného nájmu

ostatních nájemců v domě. Před zahájením stavebních úprav si zajistí prostory k uskladnění stavebního materiálu a nářadí, které nesmí být skladováno ve společných prostorách domu. Dále zajistí zvláštní kontejner na odvoz odpadu a stavební sutí. Pro případ, že nájemce poruší kteroukoliv z v tomto článku uvedených povinností, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000 Kč.

**9.4.** Při provádění stavebních úprav dodržuje nájemce povinnosti uložené mu ustanoveními:

- a) § 152 odst. 1 zák. č. 183/206 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen StaZ). Je povinen dbát na řádnou přípravu a provádění staveb. Přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku i šetrnost k prostředí. Je povinen v dostatečném předstihu informovat osoby přímo dotčené pracemi.
- b) § 156 StaZ (požadavky na stavbu).

**9.5.** I při provádění stavebních úprav nevyžadujících ani ohlášení stavebnímu úřadu, není nájemce zproštěn dodržování povinností uložených stavebními předpisy a předpisy, jejichž dodržování dozorují dotčené orgány státní správy, (zejména požární předpisy, hygienické předpisy, zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění). Vyjádření dotčených orgánů státní správy dokládá nájemce pronajímateli. Pokud nájemce tyto předpisy nedodrží, vyzve ho pronajímatel k odstranění závadného stavu, a pokud ho nájemce v pronajímatelem určené lhůtě neodstraní, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení a dále také odstranit na náklady nájemce závadný stav a odstoupit od smlouvy. Hrozí-li nebezpečí z prodlení, výzvy není třeba.

**9.6.** Pokud nájemce stavebními úpravami způsobí závady v domě, je povinen tyto na vlastní náklady bez zbytečného odkladu odstranit. Neučiní-li tak ani po výzvě pronajímatele ve lhůtě jím určené, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení se splněním této povinnosti a dále také odstranit na náklady nájemce závadný stav a odstoupit od smlouvy. Hrozí-li nebezpečí z prodlení, výzvy není třeba.

**9.7.** Bude-li nájemce provádět stavební úpravy svépomocí, oznámí pronajímateli jméno a kontakt na osobu odborně způsobilou, která bude provádět stavební dozor nad svépomocnými stavebními úpravami prováděnými nájemcem.

**9.8.** Podáním stavebnímu úřadu jako správnímu orgánu nedochází ke splnění povinnosti vůči pronajímateli jako účastníkovi této smlouvy. Stavební úřad a pronajímatel nejsou totéž. Neoznačí-li nájemce své podání s určitostí tak, aby bylo zjevné, že je určeno pronajímateli jako účastníkovi této smlouvy (především odkazem na uzavřenou smlouvu), a podání by dle svého obsahu mělo být mezi povinnosti nájemce vůči pronajímateli, tak i do působnosti stavebního úřadu, a stavební úřad se proto začne jeho podáním zabývat, jde to nájemci k tíži a svou povinnost vůči pronajímateli tak nesplní.

## **X. Vypořádání nákladů na změny na předmětu nájmu**

**10.1.** Náklady na změny předmětu nájmu hradí nájemce a odpovídá za škody způsobené v souvislosti s těmito změnami nebo v důsledku těchto změn. Pronajímatel se nebude podílet na úhradě nákladů vynaložených nájemcem na změny předmětu nájmu a nájemce nebude uplatňovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci. Stav předmětu nájmu před započítáním nájmu bude zadokumentován (např. fotografiemi, uložením dat na paměťové médium – např. na CD a v tištěné podobě) a stvrzen podpisy smluvních stran.

**10.2.** Pronajímatel nezvýší hodnotu předmětu nájmu po dobu nájmu, a pokud má nájemce za to, že provedením změn na předmětu nájmu došlo k technickému zhodnocení podle zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, uděluje nájemci písemný souhlas s prováděním odpisů po dobu nájmu. Započtení pohledávky pronajímatele z důvodu splátek nájemného na pohledávku nájemce z důvodu splátek nákladů na změny na předmětu nájmu (tzv. odbydlování) se nesjednává.

**10.3.** Odstoupení od smlouvy z důvodů uvedených v části IX. této smlouvy má za následek zánik

souhlasu pronajímatele se stavebními úpravami a smluvní strany vypořádají takto: Náklady vynaložené na zhotovení projektové dokumentace a jakékoliv jiné náklady vynaložené nájemcem v souvislosti s plánovanými či započatými stavebními úpravami předmětu nájmu ponese nájemce. Nájemce je povinen uvést prostory specifikované v čl. III. odst. 3.1. této smlouvy, jakož i jiné prostory a společné části budovy jeho stavební činností porušené či dotčené do stavu odpovídajícímu stavu ke dni podpisu této smlouvy, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, prostory uvedené v čl. III. odst. 3.1. této smlouvy vyklidit a vyklizené je pronajímateli odevzdat do 1 měsíce ode dne zrušení této smlouvy. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody či čerpání peněžité jistoty. Pokud nájemce neuvede prostory specifikované v čl. III. odst. 3.1. této smlouvy, jakož i jiné prostory a společné části budovy jeho stavební činností porušené či dotčené, do stavu odpovídajícímu stavu ke dni podpisu této smlouvy, je pronajímatel oprávněn učinit tak náhradní plněním na náklady nájemce.

## **XI. Zánik nájmu**

**11.1.** Smluvní vztah zaniká:

a/ dohodou smluvních stran

b/ výpovědí

c/ zánikem předmětu nájmu

d/ odstoupením od smlouvy (příčemž nájem nezaniká od počátku)

e/ splněním rozvazovací podmínky

f/ uplynutím doby nájmu.

**11.2.** Smlouvu mohou smluvní strany písemně vypovědět, pokud se nedohodnou:

a/ o změně výše či splatnosti nájemného nebo

b/ o změně rozsahu služeb.

**11.3.** Nájemce může smlouvu písemně vypovědět, pokud:

a/ nemá zájem dále předmět nájmu užívat,

b/ ztratil způsobilost k podnikání, k jehož výkonu je předmět nájmu pronajat,

c/ přestal být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k předmětu podnikání, k jehož výkonu byl pronajat,

d/ mu pronajímatel nepovolil stavební úpravy či přenechání předmětu nájmu či jeho části do podnájmu nebo

e/ pokud se s pronajímatelem nedohodl o změně účelu nájmu nebo předmětu podnikání v předmětu nájmu.

**11.4.** Pronajímatel může smlouvu písemně vypovědět, pokud:

a/ nemá zájem, aby nájemce předmět nájmu užíval,

b/ nájemce ztratil způsobilost k podnikání, k jehož výkonu je předmět nájmu pronajat nebo

c/ má být nemovitost, v níž se nachází předmět nájmu, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu.

**11.5.** V případě výpovědi z důvodů uvedených v čl. XI. odst. 11.2. až 11.4., je výpovědní doba tříměsíční a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

**11.6.** Pro případ, že nájemce nedodrží účel nájmu nebo předmět podnikání v předmětu nájmu nebo neplatí řádně nebo včas sjednané nájemné nebo zálohové platby služeb nebo nedoplatek z vyúčtování služeb nebo podnájímá pronajatý prostor nebo jeho část třetím osobám bez předchozího souhlasu pronajímatele nebo je pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin, může pronajímatel smlouvu vypovědět s třicetidenní výpovědní dobou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Pro případ, kdy je pronajímatel v prodlení s vyplacením přeplatku z vyúčtování služeb, může nájemce smlouvu vypovědět s třicetidenní výpovědní dobou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Předchozí výzva k nápravě druhé smluvní straně a poskytnutí lhůty k nápravě nejsou třeba.

**11.7.** Nájemce může smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud třetí osoba uplatňuje vlastnické nebo jiné právo k předmětu nájmu nebo žádá vyklizení předmětu nájmu a pronajímatel i přes písemnou žádost nájemce neposkytne nájemci ochranu k nerušenému užívání předmětu nájmu.

**11.8.** Pronajímatel může smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu nájmu nebo nemovitosti nebo pokud opakovaně ruší v užívání ostatní oprávněné uživatele bytů či nebytových prostor v nemovitosti, nebo provádí stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele nebo umístil na nemovitost vývěsní štíty nebo reklamu bez souhlasu pronajímatele, a ani přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi nezjedná do sedmi dnů od doručení výzvy nápravu. Hrozí-li však vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo vypovědět smlouvu písemně bez výpovědní doby, aniž by vyzval nájemce k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi.

**11.9.** Strana, která nájem vypoví, neposkytne druhé straně odstupné.

**11.10.** Smlouva zanikne jejím rozvázáním za splnění podmínky, že soud vydá pravomocné rozhodnutí o úpadku nájemce. Smlouva zanikne dnem právní moci rozhodnutí soudu o úpadku nájemce.

**11.11.** Nájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený pronajatý prostor pronajímateli ke dni skončení nájemního poměru ve stavu, v jakém ho převzal, popř. v jakém byl kolaudován, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, jinak se sjednává smluvní pokuta ve výši 100 Kč každý den prodlení až do vyklizení, aniž je dotčeno právo na náhradu škody.

Nájemce souhlasí s tím, že v případě, že ani ve lhůtě 10 dnů od skončení nájemního poměru nepředá pronajímateli vyklizený předmět nájmu, pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a protokolárně ho převzít při respektování ustanovení občanského zákoníku o svépomoci. Tímto není dotčeno právo pronajímatele na úhradu smluvní pokuty, náhradu škody a dalších souvisejících nákladů.

**11.12.** Smluvní strany vylučují obnovení nájmu v případě pokračování užívání nebytového prostoru nájemcem po skončení nájmu, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k odevzdání nebytového prostoru.

**11.13.** Smluvní strany vylučují poskytnutí náhrady pronajímatelem nájemci za převzetí zákaznické základny vybudované nájemcem, neboť při skončení nájmu taková výhoda nepodnikajícímu pronajímateli nevznikne.

## **XII. Závěrečná ustanovení**

**12.1.** Nájemce stvrzuje svým podpisem, že je seznámen s požárně nebezpečnými místy, s obsahem požárních poplachových směrnic, s umístěním hasicích přístrojů a požárními únikovými cestami, jakož i ohlašovou požárů.

**12.2.** Reklama mimo výkladní skříně se sjednává samostatně. Umístění na nemovitosti vývěsní štít může nájemce jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

**12.3.** Smluvní strany prodlužují trvání subjektivní promlčecí lhůty ze tří na šest let.

**12.4.** Vydá-li jedna smluvní strana druhé kvitanci, nepotvrzuje tato splnění nebo prominutí jiného dříve splatného dluhu či splnění nebo prominutí příslušenství pohledávky než toho, který je v kvitanci výslovně uveden.

**12.5.** Sjednáním smluvních pokut není vyloučeno domáhat se náhrady škody, a to i náhrady škody přesahující výši smluvní pokuty.

**12.6.** Písemnosti mezi stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou (zejména výpověď) se doručují do vlastních rukou. Povinnost

smluvní strany doručit písemnost do vlastních rukou druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil, nebo přijetí písemností odmítl.

12.7. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran formou písemného dodatku k této smlouvě. Smluvní strany vylučují, aby nabídka s nepodstatnými změnami učiněná jednou smluvní stranou jako protinávrh druhé smluvní straně byla brána jako přijetí nabídky, pokud ji druhá strana neodmítne. Nájemce nemůže mít důvodné očekávání v uzavření písemného dodatku ke smlouvě, dokud o něm nerozhodne příslušný orgán pronajímatele.

12.8. Tato smlouva je sepsána ve 4 stejnopisech, z nichž po podpisu nájemce obdržel 1 výtisk a 3 pronajímatel.

12.9. Vztahy, výslovně neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění, jakož i ostatními právními předpisy.

12.10. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly, a že tato smlouva je sepsána určitě, srozumitelně, svobodně, vážně a volně, což smluvní strany stvrzují níže svými podpisy.

12.11. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem uveřejněním v registru smluv. Uveřejnění v registru smluv zajistí pronajímatel.

12.12. Nedílnou součástí této nájemní smlouvy jsou její přílohy:

Příloha č. 1 – situační plánek předmětu nájmu

Příloha č. 2 - kopie výpisu ze živnostenského a obchodního rejstříku nájemce

Příloha č. 3 – doklad o složení peněžité jistoty

Příloha č. 4 – rozhodnutí o změně v účelu užívání

Příloha č. 5 – plná moc Filipa Váchy ze dne 19. 4. 2023

V Praze dne:

V Praze dne:

---

za pronajímatele  
Filip Vácha  
místostarosta městské části Praha 4

---

za nájemce  
František Novotný  
jednatel

# Výpis z veřejné části živnostenského rejstříku

Platnost k 15.05.2024 16:08:01

Obchodní firma: **KADEŘNICKÝ SERVIS, spol. s r.o.**  
Adresa sídla: **Rabasova 1081/1, 140 00, Praha 4 - Krč**

Identifikační číslo osoby: **26463857**

*Statutární orgán nebo jeho členové:*

Jméno a příjmení: **Aleš Hudeček (5)**  
Vznik funkce: **21.12.2023**  
Jméno a příjmení: **Mgr. František Novotný (6)**  
Vznik funkce: **21.12.2023**

---

## *Živnostenské oprávnění č.1*

Předmět podnikání: **Holičství, kadeřnictví**  
Druh živnosti: **Ohlašovací řemeslná**  
Vznik oprávnění: **06.02.2002**  
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

*Odpovědný zástupce:*

Jméno a příjmení: **[REDAKCE]**  
Ustanoven dne: **06.02.2002**

---

## *Živnostenské oprávnění č.2*

Předmět podnikání: **Provozování solárií**  
Druh živnosti: **Ohlašovací vázaná**  
Vznik oprávnění: **17.12.2003**  
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

*Odpovědný zástupce:*

Jméno a příjmení: **[REDAKCE]**  
Ustanoven dne: **17.12.2003**

---

## *Živnostenské oprávnění č.3*

Předmět podnikání: **Hostinská činnost**  
Druh živnosti: **Ohlašovací řemeslná**  
Vznik oprávnění: **08.09.2004**  
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

*Odpovědný zástupce:*

Jméno a příjmení: **[REDAKCE]**  
Ustanoven dne: **08.09.2004**

---

## *Živnostenské oprávnění č.4*

Předmět podnikání: **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**  
Obory činnosti: **Zprostředkování obchodu a služeb  
Velkoobchod a maloobchod  
Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků  
Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení  
Poskytování služeb pro rodinu a domácnost**  
Druh živnosti: **Ohlašovací volná**  
Vznik oprávnění: **02.07.2001**  
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Odpovědný zástupce:

Jméno a příjmení:

Ustanoven dne:

Jméno a příjmení:

Ustanoven dne:



---

Provozovny k předmětu podnikání číslo

1. *Holičství, kadeřnictví*

Adresa: Rabasova 1081/1, 140 00, Praha 4 - Krč

Identifikační číslo provozovny: 1002162009

Zahájení provozování dne: 08.09.2004

---

2. *Provozování solárií*

Adresa: Rabasova 1081/1, 140 00, Praha 4 - Krč

Identifikační číslo provozovny: 1002162009

Zahájení provozování dne: 01.01.2008

---

3. *Hostinská činnost*

Adresa: Rabasova 1081/1, 140 00, Praha 4 - Krč

Identifikační číslo provozovny: 1002162009

Zahájení provozování dne: 08.09.2004

---

4. *Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona*

*Obor činnosti: Poskytování služeb pro rodinu a domácnost*

Adresa: Rabasova 1081/1, 140 00, Praha 4 - Krč

Identifikační číslo provozovny: 1002162009

Zahájení provozování dne: 08.09.2004

*Obor činnosti: Velkoobchod a maloobchod*

Adresa: Rabasova 1081/1, 140 00, Praha 4 - Krč

Identifikační číslo provozovny: 1002162009

Zahájení provozování dne: 08.09.2004

*Obor činnosti: Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků*

Adresa: Rabasova 1081/1, 140 00, Praha 4 - Krč

Identifikační číslo provozovny: 1002162009

Zahájení provozování dne: 08.09.2004

*Obor činnosti: Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení*

Adresa: Rabasova 1081/1, 140 00, Praha 4 - Krč

Identifikační číslo provozovny: 1002162009

Zahájení provozování dne: 08.09.2004

*Obor činnosti: Zprostředkování obchodu a služeb*

Adresa: Rabasova 1081/1, 140 00, Praha 4 - Krč

Identifikační číslo provozovny: 1002162009

Zahájení provozování dne: 08.09.2004

*Obor činnosti: Velkoobchod a maloobchod*

Adresa: Plzeňská 2410/176, 150 00, Praha 5 - Smíchov

Identifikační číslo provozovny: 1010566342

Zahájení provozování dne: 22.10.2015

*Obor činnosti: Velkoobchod a maloobchod*

Adresa: Českomoravská 1181/21, 190 00, Praha 9 - Libeň

Identifikační číslo provozovny: 1010566334

Zahájení provozování dne: 22.10.2015

*Obor činnosti: Velkoobchod a maloobchod*

Adresa: Truhlářská 1119/20, 110 00, Praha 1 - Nové Město

Identifikační číslo provozovny: 1012698181

Zahájení provozování dne: 02.05.2019

---

**Seznam zúčastněných osob**

Jméno a příjmení: [REDACTED]

Datum narození: [REDACTED]

Občanství: [REDACTED]

Jméno a příjmení: [REDACTED]

Datum narození: [REDACTED]

Občanství: [REDACTED]

Jméno a příjmení: [REDACTED]

Datum narození: [REDACTED]

Občanství: [REDACTED]

Jméno a příjmení: [REDACTED]

Datum narození: [REDACTED]

Občanství: [REDACTED]

Jméno a příjmení: [REDACTED]

Datum narození: [REDACTED]

Občanství: [REDACTED]

Jméno a příjmení: **Mgr. František Novotný (6)**

Datum narození: [REDACTED]

Občanství: **Česká republika**

---

Úřad příslušný podle §71 odst.2 živnostenského zákona: **Úřad městské části Praha 4**

Ministerstvo průmyslu a obchodu osvědčuje, že údaje uvedené v tomto výpise jsou k datu platnosti výpisu zapsány v živnostenském rejstříku.

## Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze  
oddíl C, vložka 83960

<b>Datum vzniku a zápisu:</b>	2. července 2001
<b>Spisová značka:</b>	C 83960 vedená u Městského soudu v Praze
<b>Obchodní firma:</b>	KADERNICKÝ SERVIS, spol. s r.o.
<b>Sídlo:</b>	Rabasova 1081/1, Krč, 140 00 Praha 4
<b>Identifikační číslo:</b>	264 63 857
<b>Právní forma:</b>	Společnost s ručením omezeným
<b>Předmět podnikání:</b>	provozování solárií holičství, kadeřnictví hostinská činnost výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona v rozsahu oborů činností uvedených v příloze číslo 4 k nařízení vlády číslo 278/2008 Sb., v platném znění, s výjimkou oboru činnosti "výroba, obchod a služby jinde nezařazené", a to zejména:  zprostředkování obchodu a služeb, velkoobchod a maloobchod, poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků, reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení, poskytování služeb pro rodinu a domácnost
<b>Statutární orgán:</b>	
<b>Jednatel:</b>	FRANTIŠEK NOVOTNÝ, [REDAKCE] 1976 [REDAKCE] Den vzniku funkce: 21. prosince 2023
<b>Jednatel:</b>	ALEŠ HUDEČEK, [REDAKCE] 1976 [REDAKCE] Den vzniku funkce: 21. prosince 2023
<b>Počet členů:</b>	2
<b>Způsob jednání:</b>	Za společnost jedná každý jednatel společnosti samostatně.
<b>Společníci:</b>	
<b>Společník:</b>	HAIR SERVIS GROUP s.r.o., IČ: 199 13 834 Zenklova 22/56, Libeň, 180 00 Praha 8
<b>Podíl:</b>	Vklad: 1 000 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100%
<b>Zástavní právo:</b>	Podíl společníka je zastaven ve prospěch společnosti Raiffeisenbank a.s., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 14078, IČO 492 40 901, na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu uzavřené dne 21. prosince 2023 mezi společnostmi Raiffeisenbank a.s., jako zástavním věřitelem, společností HAIR SERVIS GROUP s.r.o., se sídlem Zenklova 22/56, Libeň, 180 00 Praha 8, IČO 199 13 834, jako zástavcem a společností KADERNICKÝ SERVIS, spol. s r.o., se sídlem Rabasova 1081/1, Krč, 140 00 Praha 4, IČO 264 63 857, jako společností, k zajištění

Zajištěných dluhů (jak je tento pojem definován v této zástavní smlouvě), které již vznikly nebo vzniknou nejpozději do 30. listopadu 2035, přičemž celková výše jejich jistin nesmí překročit částku 950.000.000,-- Kč. K podílu je dále zřízen Zákaz zatížení a zcizení (jak je tento pojem definován v této zástavní smlouvě) bez předchozího písemného souhlasu společnosti Raiffeisenbank a.s., přičemž Zákaz zatížení a zcizení jsou zřízeny až do splnění všech podmínek pro Zánik Zástavního práva a Zákazu zatížení a zcizení (jak je tento pojem definován v této zástavní smlouvě).

Datum zápisu zástavního práva: 21. prosince 2023

---

**Základní kapitál:** 1 000 000,- Kč

**Ostatní skutečnosti:**

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech.

---

Část jmění rozdělované společnosti KADĚRNICKÝ SERVIS, spol. s r.o., se sídlem Rabasova 1081/1, Krč, 140 00 Praha 4, IČ: 264 63 857, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle C, vložce 83960, určená projektem rozdělení odštěpením sloučením, vyhotoveným dne 25.5.2023, který byl schválen rozhodnutím jediného společníka v působnostivalné hromady rozdělované společnosti dne 26.7.2023 a rozhodnutím jediného společníka v působnosti valné hromady nástupnické společnosti NIABA s.r.o., se sídlem Plzeňská 2410/176, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČ: 144 15 241, uskutečněným dne 26.7.2023, přešla v důsledku rozdělení odštěpením sloučením na nástupnickou společnost NIABA s.r.o., se sídlem Plzeňská 2410/176, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČ: 144 15 241, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle C, vložce 365309. Rozhodný den rozdělení je 1.1.2023.

---



městská část Praha 4  
Ing. Ondřej Kubín, MBA  
starosta

Praha 19.dubna 2023  
č. j.: STA/OOM/74/23/OK

## PLNÁ MOC

Městská část Praha 4, se sídlem Antala Staška 2059/80b, Praha 4 – Krč, PSČ 140 46, IČ 00063584, zastoupená starostou Ing. Ondřejem Kubínem, MBA.

Zmocňuje, na základě usnesení Rady městské části Praha 4 č. 9R- 214/2023 ze dne 19. 4. 2023, Filipa Váchu, místostarostu městské části Praha 4,

aby po dobu výkonu funkce místostarosty městské části Praha 4 a po předchozím rozhodnutí příslušných orgánů městské části Praha 4 právně jednal jménem městské části Praha 4 v oblasti věcných práv a relativních majetkových práv, pokud je předmětem právního jednání nemovitost nebo její správa, a dále aby zastupoval městskou část Praha 4 před správními úřady v řízeních týkajících se nemovitostí. Zejména se jedná o kupní smlouvy, směnné smlouvy, smlouvy o výpůjčce, smlouvy darovací, smlouvy o právu stavby, smlouvy o zřízení věcného břemene, smlouvy o zřízení předkupního práva, dohody spoluvlastníků, smlouvy o nájmu, smlouvy o pachtu, smlouvy o stavebních úpravách nemovitosti uzavíraných s nájemcem či budoucím nájemcem, smlouvy o smlouvách budoucích, o změny a ukončení smluv, o zákaz zcizení, o zákaz zatížení, o prohlášení vlastníka, o souhlasy vlastníka, o návrhy a žádosti správním úřadům (např. návrh na vklad do katastru nemovitostí), o oznámení záměru hl. m. Praze rozhodnout o majetkoprávních úkonech.

.....  
Ing. Ondřej Kubín, MBA  
starosta MČ P4

Plnou moc přijímám.

.....  
Filip Vácha  
místostarosta MČ P4