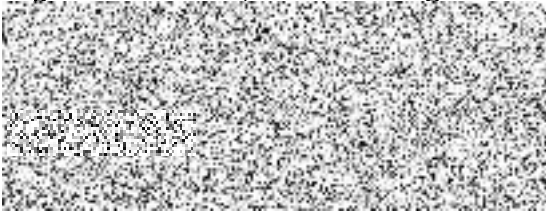


**Smlouva
o nájmu nebytových prostor
č. BSMV/109 -1/2024**

Bytová správa Ministerstva vnitra, státní příspěvková organizace

se sídlem: Na Pankráci 1623/72, 140 00 Praha 4
IČO: 65737393
DIČ: CZ65737393
jednající Ing. Jiřím Stunou, ředitelem organizace
bankovní spojení: 
číslo účtu:
tel:
e-mail:
kontaktní osoba:

(dále jen „pronajímatel“)

a

Hudební dům s.r.o.

se sídlem: Praha 6 - Vokovice, Oválová 324/24, PSČ 16000
IČO: 27863883
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn.:
C 122556
bankovní spojení: 
č. účtu:
tel.:
email:
(dále jen „nájemce“)

uzavírají v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „zákon“) , ve spojení s § 27 a násl. zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZMS“), tuto smlouvu:

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímateli přísluší hospodařit s nemovitými věcmi ve vlastnictví České republiky, a to mj. s pozemkem parc. č. 295/2, jehož součástí je stavba č.p. 402 Veleslavín – objekt k bydlení na adrese Jos. Martího 402/1b, Praha 6 – Veleslavín zapsanými na LV č. 505, který vede Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha pro k.ú. Veleslavín, obec Prahu (dále jen „Předmětné nemovité věci“).

2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu část Předmětných nemovitých věcí, a to nebytové prostory nacházející se v prvním nadzemním podlaží objektu uvedeného v odstavci 1 o celkové výměře 294.86 m² (dále jen „Předmět nájmu“) za účelem provozování prodejny a skladu hudebních nástrojů, k čemuž má nájemce dle vlastního vyjádření příslušná oprávnění vydaná v souladu s obecně závaznými právními předpisy ČR.
3. Bližší specifikace umístění Předmětu nájmu je uvedena v situačním plánu v příloze č. 1 této smlouvy, která tvoří její nedílnou součást.

II. Doba nájmu

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2033.
2. Pronajímatel předá nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu.
3. Nájemce tímto prohlašuje, že je mu stav Předmětu nájmu dobře znám, že si jej před podpisem této smlouvy osobně řádně prohlédl a shledal jej zcela způsobilým k užívání ke sjednanému účelu.
4. O předání a převzetí Předmětu nájmu sepiší smluvní strany v den předání předávací protokol, v němž bude zejména popsán stav Předmětu nájmu, jeho vybavení a příslušenství, stavy podružných měřidel a počet předávaných klíčů. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele měnit zámky vnitřních či venkovních dveří v objektu bydlení specifikovaném v čl. I odst. 1. této smlouvy, které nejsou pouze ve výlučném užívání nájemce.

IV. Nájemné a další platby

1. Nájemné za užívání Předmětu nájmu se stanoví dohodou smluvních stran tak, že měsíční nájem činí **33 925,- Kč** plus DPH v zákonné výši.
2. Nájemce je dále povinen hradit měsíční paušální platbu za služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu v celkové výši **5.400,- Kč** včetně DPH; z toho činí:
DPH; z toho činí:

a) ÚT	4.800,- Kč včetně DPH,
d) úhrada za komunální odpad	300,- Kč včetně DPH,
e) úklid domu	200,- Kč včetně DPH,
f) společná elektřina	100,- Kč včetně DPH.
3. Nájemné za užívání Předmětu nájmu a platby za služby v celkové výši **46 449,25 Kč** včetně DPH je nájemce povinen platit v pravidelných měsíčních platbách splatných vždy k 15. dni kalendářního měsíce, a to na základě splátkového kalendáře vystaveného pronajímatelem na jeho účet vedený u ČNB, č.účtu 20001-31825881/0710, var.symbol 27863883. Zaplacením se rozumí připsání

finanční částky na účet pronajímatele. První splátkový kalendář bude vystaven na období od 1.1.2025 do 31.3. 2025, další pak vždy od 1.4. příslušného roku do 31. 3. roku následujícího.

4. Nájemce je povinen spolu s nájmem v termínu dle odst. 2. platit zálohu v celkové výši **3.400,- Kč** včetně DPH (platby za elektrickou energii ve výši 3.000,- Kč včetně DPH, dodávka TUV ve výši 250,- Kč včetně DPH a dodávka vodného/stočného ve výši 150,- Kč včetně DPH).
5. Zálohy podle odstavce 3 budou pronajímatelem jednou ročně nájemci zúčtovány podle skutečné spotřeby, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy nejpozději do 28.2. následujícího kalendářního roku.
6. Pronajímatel je od kalendářního roku 2025 oprávněn jednou ročně k 1.4. příslušného kalendářního roku upravit výši nájemného dle indexu průměrné roční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok.
7. V případě prodloužení se zaplacením nájemného, paušálních poplatků a záloh za poskytnuté služby a dodávaná média je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodloužení dle platných právních předpisů.
8. Nájemce má ke dni účinnosti této smlouvy zajištěnu instalaci podružných měřidel na odběr SV, TUV el. energie a plynu. Jednou ročně pak budou pronajímatelem tyto zálohy nájemci zúčtovány podle skutečné spotřeby, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy nejpozději do 28.2. následujícího kalendářního roku.

V.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy.
2. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu výlučně k sjednanému účelu, způsobem obvyklým v souladu s touto smlouvou, a to s péčí řádného hospodáře.
3. Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní, požární, hygienické a další předpisy vztahující se na činnosti provozované nájemcem v Předmětu nájmu s tím, že je povinen na vyžádání umožnit pronajímateli kontrolu jejich dodržování.
4. Nájemce se dále zavazuje, že na své náklady zajistí pravidelné kontroly Předmětu nájmu odbornou osobou z hlediska splnění podmínek stanovených bezpečnostními, požárními, hygienickými a dalšími předpisy. V případě zjištěné závady ji v uloženém termínu v součinnosti s pronajímatelem na své náklady odstraní.
5. Nájemce je povinen na své náklady provádět v Předmětu nájmu běžnou údržbu a veškeré drobné opravy, jejichž hodnota nepřevyšuje v jednotlivém případě částku 3.000,- Kč. Nájemce je rovněž povinen neprodleně oznámit pronajímateli potřebu ostatních či havarijních oprav a umožnit mu jejich provedení, jinak

nájemce odpovídá za škodu, která by prodlením s tímto ohlášením, resp. nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel je povinen provést tyto opravy neprodleně, nejpozději však do sedmi dnů ode dne, kdy obdrží od nájemce toto oznámení, pokud se smluvní strany v jednotlivém případě nedohodnou jinak. Pokud pronajímatel opravy neprovede, je oprávněn tyto opravy provést nájemce a požadovat od pronajímatele úhradu prokazatelně účelně vynaložených nákladů.

6. Nájemce odpovídá za škody způsobené jím nebo třetími osobami v souvislosti s provozováním jeho činnosti v Předmětu nájmu nebo na majetku pronajímatele či na zdraví nebo věcech třetích osob.
7. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele podnajímt Předmět nájmu třetí osobě. Porušení tohoto ustanovení je považováno za hrubé porušení smluvních podmínek, které zakládá právo pronajímatele od této smlouvy odstoupit.
8. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do Předmětu nájmu za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá dle podmínek sjednaných touto smlouvou řádným způsobem a ke sjednanému účelu. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném časovém předstihu. V případě potřeby nezbytných či havarijních oprav je pronajímatel oprávněn kdykoliv vstoupit do Předmětu nájmu. Pro tento případ nájemce uloží (na místo určené pronajímatelem) v zalepené obálce sadu klíčů pro přístup do Předmětu nájmu i v době nepřítomnosti nájemce a kontaktní spojení na nájemce.
9. Změny a stavební úpravy v Předmětu nájmu zasahující do práv pronajímatele nebo dalších oprávněných uživatelů Předmětných nemovitých věcí je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
10. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nenese odpovědnost za majetek nájemce a věci třetích osob umístěné či vnesené do Předmětu nájmu. Pojištění zařízení, vybavení a věcí nájemce nebo třetích osob umístěných či vnesených do Předmětu nájmu, jakož i pojištění odpovědnosti za škody vzniklé v důsledku provozování činnosti nájemcem, je povinen si zajistit nájemce sám na vlastní náklady.

VI. Skončení nájmu

1. Nájem sjednaný touto smlouvou zaniká uplynutím doby, na kterou je sjednán, dohodou smluvních stran, nebo výpovědí či odstoupením z důvodů sjednaných v této smlouvě.
2. Nájem rovněž skončí zánikem nájemce bez právního nástupce a dále z důvodů zániku Předmětu nájmu.
3. Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí, doručenou druhé smluvní straně, pouze z důvodů uvedených v zákoně, zejména z důvodů, že

- a) nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo poplatků a záloh za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu po dobu delší než jeden měsíc,
 - b) Předmět nájmu přestane splňovat podmínky dočasné nepotřebnosti stanovené zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.
4. Nájemce může tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí doručenou pronajímateli z důvodů uvedených v zákoně i bez uvedení důvodů.
 5. Výpovědní lhůta činí dva měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena druhé smluvní straně pátým dnem po jejím předání k poštovní přepravě. Výpověď může být rovněž zaslána prostřednictvím datové schránky.
 6. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit z důvodů sjednaných v této smlouvě a za podmínky, že nájemce neprovede nápravu, je – li možná, do 30 dnů od doručení písemného upozornění pronajímatele s výzvou k nápravě. Pronajímatel je rovněž oprávněn od smlouvy odstoupit, pokud odpadne dočasná nepotřebnost Předmětu nájmu podle § 27 odst. 2 zákona č.219/2000 Sb. Účinnost odstoupení, které musí být učiněno písemně, nastává okamžikem jeho doručení nájemci. V pochybnostech se má za to, že bylo odstoupení doručeno pátým dnem po jeho předání k poštovní přepravě.
 7. Výpovědí ani odstoupením od této smlouvy není dotčen případný nárok kterékoliv smluvní strany na náhradu škody.
 8. Nájemce se zavazuje ke dni skončení nájmu vrátit pronajímateli Předmět nájmu vyklizený od svých věcí a v takovém stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pronajímatel nebude požadovat odstranění těch úprav, které byly učiněny s jeho souhlasem. V případě, že nájemce neuvolní Předmět nájmu v určeném termínu, je pronajímatel oprávněn v přítomnosti třetí nezainteresované osoby provést vyklizení majetku nájemce a jeho uložení na náklady nájemce sám.
 9. Pro případ, že po předání Předmětu nájmu pronajímateli zůstanou v Předmětu nájmu věci, které do nich vnesl nájemce či v souvislosti s jeho činností jiné osoby, platí, že tyto věci jejich původní vlastník zjevně opustil a pronajímatel s nimi proto může naložit dle svého uvážení.
 10. Pro případ ukončení nájmu bere nájemce na vědomí, že pronajímatel nebude nájemci hradit žádné náklady vynaložené na případné úpravy či opravy provedené v Předmětu nájmu, byť se souhlasem pronajímatele.
 11. V případě ukončení nájmu ze strany pronajímatele z důvodů uvedených v odstavci 3 písm. b) se pronajímatel zavazuje nahradit nájemci prokazatelně účelně vynaložené náklady na provedení úprav a oprav v Předmětu nájmu předem písemně odsouhlasených pronajímatelem. Současně musí být splněna podmínka, že jde o takové úpravy či opravy, které nelze z Předmětu odstranit bez nepřiměřeného snížení jeho hodnoty nebo jeho poškození.

VII. Další ujednání

1. Smluvní strany sjednávají, že
 - a) nárok, resp. právo pronajímatele domáhat se vůči nájemci zaplacení jakékoliv dlužné platby vyplývající z této smlouvy se promlčuje až uplynutím pětileté promlčecí lhůty,
 - b) nájemce není oprávněn určit, na co a v jakém pořadí budou jeho plnění poskytovaná pronajímateli započtena na dlužné platby,
 - c) nájemce není rovněž oprávněn postoupit svoji pohledávku za pronajímatelem na třetí osobu,
 - d) nájemce není oprávněn jednostranně započíst svoji pohledávku za pronajímatelem,
 - e) pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklé nesplněním peněžité pohledávky i tehdy, je-li kryta úroky z prodlení.
2. Pronajímatel není povinen přijmout plnění poskytované mu třetí osobou se souhlasem nájemce, stejně jako není povinen postoupit této třetí osobě svoji pohledávku za nájemcem.

VIII. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva, která nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru těchto smluv (zákon o registru smluv), v platném znění, je sepsána ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom vyhotovení obdrží pronajímatel a nájemce.
2. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva nahrazuje veškerá předcházející ujednání smluvních stran.
3. Práva a povinnosti smluvních stran vyplývající z této smlouvy a touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
4. Změny a doplnění této smlouvy lze činit jen v písemné podobě po vzájemné dohodě smluvních stran.
5. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné nebo neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné nebo neúčinné ustanovením platným a účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení neplatného nebo neúčinného.
6. Nedílnou součástí této smlouvy je:
Příloha č. 1 – kopie situačního plánu s vyznačením Předmětu nájmu.

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují podpisy svých oprávněných zástupců pod touto smlouvou.

V Praze dne 9. 12. 2024

V Praze dne 11. 12. 2024



Ing. Jiří Stuna
ředitel

Bytová správa MV s.p.o.
Na Pankráci 72. budova B
140 00 Praha 4
IČO 657 37 393



za nájemce

Bytová správa MV s.p.o.
Na Pankráci 72. budova B
140 00 Praha 4
IČO 657 37 393

