

3. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž po podepsání obdrží nájemce jeden stejnopis, pronajímatel jeden stejnopis a správce jeden stejnopis.
4. Smluvní strany výslovně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy seznámily a že všechna ujednání v ní obsažená byla učiněna svobodně a vážně, určitě a srozumitelně.
5. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že smlouva včetně uzavřených dodatků jako celek budou zveřejněny v registru smluv vedeném dle zákona č. 340/2015 Sb.
6. Smlouvu lze změnit písemnými dodatky dohodnutými mezi nájemcem a pronajímatelem.
7. Tato smlouva je platná dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinná dnem **01.06.2026**, ne však dříve, než bude zveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

Čl. XVII

DOLOŽKA DLE ZÁKONA O HL. M. PRAZE

1. Záměr pronajmout nebytové prostory, uvedené v čl. II odst. 1., byl řádně zveřejněn na úřední desce po dobu od 21.11.2025 do 16.01.2026.
2. Rada MČ Praha 11 schválila usnesením č. 0268/7/R/2026 ze dne 09.03.2026 a usnesením č. 0516/13/R/2026 ze dne 11.05.2026 podstatné náležitosti nájemní smlouvy.
3. K podpisu smlouvy je oprávněn Jiří Dohnal, radní, na základě usnesení RMČ č. 0268/7/R/2026 ze dne 09.03.2026 a usnesení č. 0516/13/R/2026 ze dne 11.05.2026 a směrnice ÚMČ Praha 11 číslo S 2025/01 – Podpisový řád, v platném a účinném znění.

Přílohy:

- č. 1: plánec nebytových prostor
- č. 2: pravidla rozúčtování

Praha:27-05-2026.....

Praha:29.5.2026.....

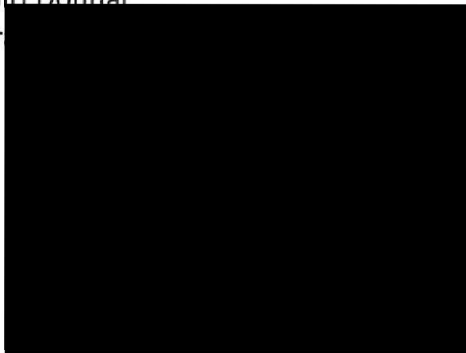
PRONAJÍMATEL:



Městská část Praha 11

Jiří Dohnal

r



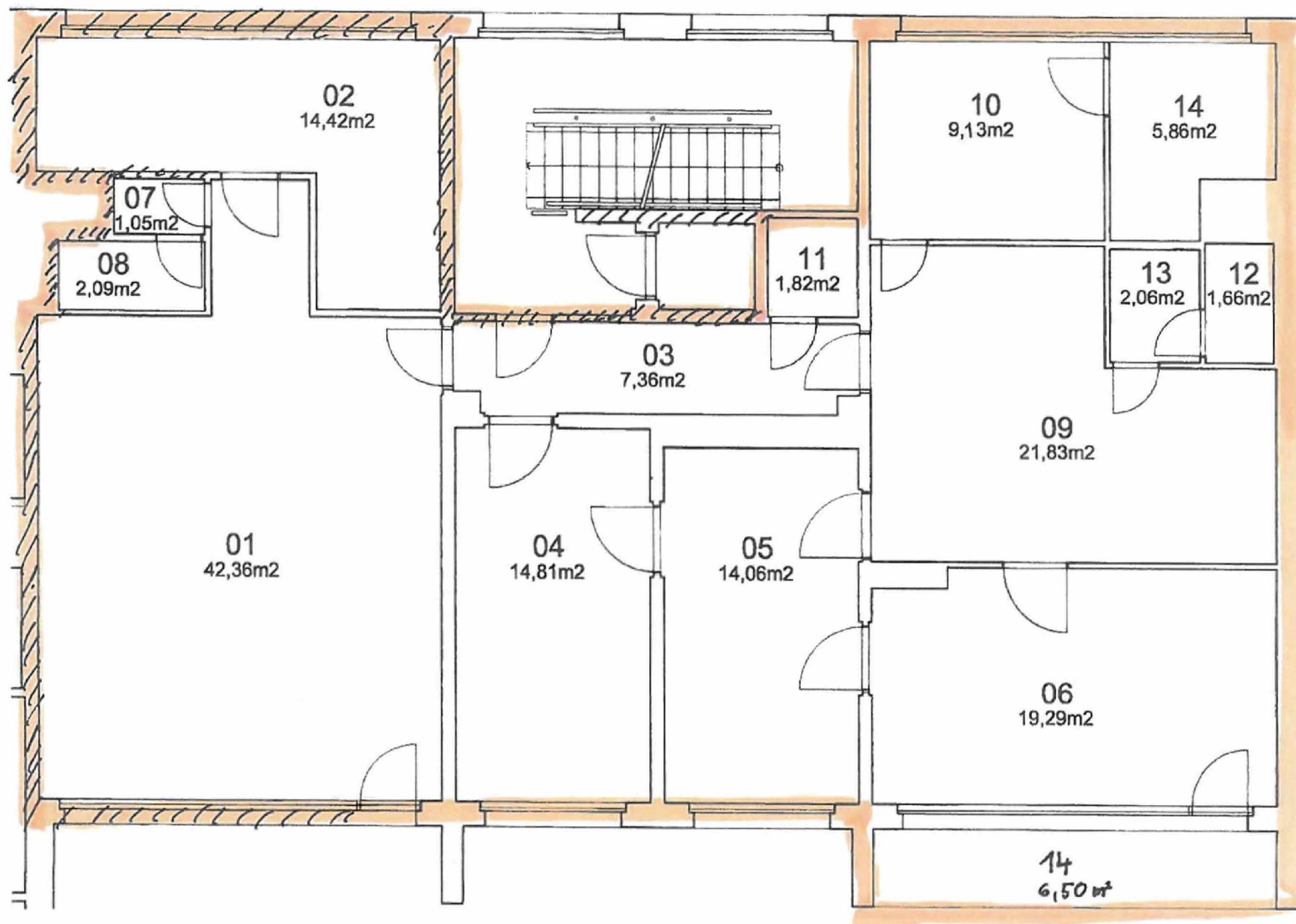
N



GenX Laboratory s.r.o.

Filip Ustohal

jednatel



Majerského 2034/13

Nebytový prostor číslo 200 - celková výměra 164,3m²

**Pravidla rozúčtování služeb spojených s užíváním nájemních jednotek ve svěřeném vlastnictví
Městské části Praha 11.**

A. Vytápění a teplá voda

1. Režim vytápění a dodávek teplé užitkové vody a rozúčtování nákladů mezi konečné příjemce služeb se řídí obecně závaznými právními předpisy (zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon, zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, vyhl. č. 194/2007 Sb., vyhl. č. 269/2015 Sb., vyhl. č. 405/2015 Sb., ČSN EN 834 a další, všechny ve znění pozdějších změn a doplňků) a v jejich rozsahu rozhodnutím pronajímatele či usnesením (rozhodnutím) orgánu společenství vlastníků (dále jen „SVJ“) v domě.
2. Základní složka nákladů na tepelnou energii na vytápění činí 30 % až 50 % (není-li ujednáno mezi pronajímatelem a nájemcem jinak anebo rozhodnuto příslušným orgánem SVJ jinak, činí základní složka nákladů na tepelnou energii na vytápění 50 %), zbytek nákladů tvoří spotřební složku.
3. Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u příjemců služeb, kde jsou instalována měřidla podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, v účtovací jednotce hodnotu o 20 % nižší a hodnotu o 100 % vyšší oproti průměru účtovací jednotky v daném účtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, provede poskytovatel služeb úpravu výpočtové metody u příjemců služeb, u nichž došlo k překročení některé stanovené hranice.
4. Při změně nájemce účtovací jednotky v průběhu roku budou náklady na základní složku vytápění rozděleny v procentuálním podílu dle klimatické náročnosti jednotlivých měsíců následovně: Leden 19 %, Únor 16 %, Březen 14 %, Duben 9 %, Květen 2 %, Červenec-Srpen 0 %, Zář 1 %, Říjen 8 %, Listopad 14 %, Prosinec 17 %.
5. V případě poruchy poměrového měřidla topných nákladů bude spotřební složka nákladu na vytápění za dobu poruchy vypočtena z průměrné hodnoty spotřební složky připadající na druh a velikost topného tělesa.
6. Zjistí-li nájemce nefunkčnost poměrového vodoměru, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit pronajímateli, který zjedná nápravu. Za období nefunkčnosti bude vyúčtován náklad v částce odpovídající průměru nákladů měřených bytů vztažených na podlahovou plochu a počet dnů nefunkčnosti měřiče.
7. Má-li nájemce pochybnosti o správné funkci poměrového vodoměru, může požádat pronajímatele o jeho přezkoušení. Pokud se prokáže nesprávná funkčnost vodoměru, náklady na přezkoušení uhradí pronajímatel a rozúčtování nákladů bude provedeno podle bodu 6. Pokud se prokáže správná funkčnost vodoměru, náklady na přezkoušení uhradí nájemce.
8. V případě, že spotřeba vody pro ohřev fakturovaná dodavatelem bude o 25 % a více vyšší než součet náměrů poměrových vodoměrů, správce zjistí příčinu a provede korekci nákladů. Pokud příčina nebude zjištěna, bude rozúčtování nákladu SV pro ohřev převyšujícího 25 % a spotřební složky ohřevu TV převyšujícího 25 % provedeno podle velikosti podlahových ploch. V domě, pro který vzniklo společenství vlastníků, se v takovém případě stanoví další postup dle rozhodnutí příslušného orgánu společenství vlastníků.

B. Studená voda – vodné a stočné

1. Pro dodávky studené vody a kanalizační služby platí obecně závazné právní předpisy (zákon 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, a vyhl. č. 428/2001 Sb., oba ve znění pozdějších změn a doplňků) a v jejich rozsahu rozhodnutím pronajímatele či usnesením (rozhodnutím) orgánu SVJ v domě.
2. Náklady na vodné a stočné za studenou vodu budou rozúčtovány v poměru náměrových dílků na poměrových vodoměrech.
3. Zjistí-li nájemce nefunkčnost poměrového vodoměru, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit pronajímateli, který zjedná nápravu. Za období nefunkčnosti bude vyúčtován náklad v částce odpovídající průměru nákladů měřených bytů vztažených na počet osob a počet dnů nefunkčnosti vodoměru.
4. Má-li nájemce pochybnosti o správné funkci poměrového vodoměru, může požádat pronajímatele o jeho přezkoušení. Pokud se prokáže nesprávná funkčnost vodoměru, náklady na

přezkoušení uhradí pronajímatel a rozúčtování nákladů bude provedeno podle bodu 3. Pokud se prokáže správná funkčnost vodoměru, náklady na přezkoušení uhradí nájemce.

5. Neumožní-li nájemce instalaci poměrových vodoměrů, nebo přes prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet nebo je ovlivní, bude mu vyúčtován náklad ve výši trojnásobku průměru nákladů měřených bytů vztažený na počet osob. Pronajímatel může v odůvodněných případech rozhodnout o prominutí sankce.
6. V případě, že spotřeba vody fakturovaná dodavatelem bude o 25 % a více vyšší než součet náměrů poměrových vodoměrů, správce zjistí příčinu a provede korekci nákladů. Pokud příčina nebude zjištěna, bude rozúčtování nákladu převyšujícího 25 % provedeno podle počtu evidovaných osob. V domě, pro který vzniklo společenství vlastníků, se v takovém případě stanoví další postup dle rozhodnutí příslušného orgánu společenství vlastníků.

C. Ostatní služby

1. Náklady na **svoz komunálního odpadu**, je-li tato služba pronajímatelem poskytována, se rozúčtují podle počtu evidovaných osob a délky období. Řídí se obecně závaznými právními předpisy (zákon č. 541/2020 Sb., vyhl. HMP č. 20/2022 Sb. právních předpisů územních samosprávných celků a některých správních úřadů) v platném a účinném znění.
2. Náklady na **osvětlení společných prostor** a zařízení domu se rozúčtují podle počtu evidovaných osob a délky období. Do nákladů se zahrnují náklady na elektrickou energii, výměny žárovek, vypínačů, schodišťových automatů a osvětlovacích těles.
3. Náklady na **provoz výtahu** se rozúčtují podle počtu evidovaných osob, které službu využívají, vždy však všech osob bydlících od 3. nadzemního podlaží výše a délky období. Do nákladů se zahrnují náklady na elektrickou energii, servis včetně povinných prohlídek, revizí a zkoušek, a běžné opravy.
4. Náklady na **úklid společných prostor** domu se rozúčtují podle počtu evidovaných osob a délky období. Do nákladů se zahrnují náklady na pravidelný úklid, mimořádný úklid a vyklízení velkoobjemového odpadu.
5. Náklady na provoz **společné televizní antény** se rozúčtují podle počtu přípojných míst. Do nákladů se zahrnují náklady na servis, kontroly a běžné opravy.
6. Náklady na ostrahu v domě či hlídací službu v domě – je-li zřízena, nebo bude-li zřízena - se rozúčtují podle počtu evidovaných osob a délky trvání nebo jiným způsobem, a to dle usnesení shromáždění společenství vlastníků, vzniklo-li společenství vlastníků pro daný dům.
7. Náklady na ostatní služby se rozúčtují výše uvedeným způsobem, pokud shromáždění SVJ nerozhodlo jinak, vzniklo-li společenství vlastníků pro daný dům.
8. Jsou-li na základě ujednání mezi nájemcem a pronajímatelem anebo na základě rozhodnutí shromáždění, vzniklo-li společenství vlastníků pro daný dům, poskytovány též jiné, než zde uvedené služby, rozúčtují se náklady na tyto služby v souladu s právními předpisy, popř. dle rozhodnutí cenového orgánu, anebo způsobem schváleným shromážděním společenství vlastníků, vzniklo-li společenství vlastníků pro daný dům, je-li v souladu s právními předpisy, popř. v souladu s rozhodnutím cenového orgánu. Nerozhodlo-li shromáždění o způsobu rozúčtování nákladů na takovou jinou službu, provede se rozúčtování nákladů v souladu s právními předpisy, cenovými předpisy, popř. v souladu s rozhodnutím cenového orgánu.

D. Vyúčtování záloh úhrad za služby

1. Vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním bytu je prováděno jednou za rok, zúčtovacím obdobím je leden až prosinec, není-li příslušným orgánem společenství vlastníků schválen jiný počátek a jiná délka zúčtovacího období, vzniklo-li společenství vlastníků pro daný dům.
2. Rozúčtování nákladů za služby a dodávky a vyúčtování nedoplatků a přeplatků nájemcům se provádí do 30. 4. následujícího kalendářního roku.
3. Nájemce může podat proti vyúčtování námitku, a to ve lhůtě 30 dnů od obdržení vyúčtování. Pronajímatel je povinen reklamaci vyřídit do 30 dnů od jejího obdržení. V případě uznané námitky provede pronajímatel opravu vyúčtování nedoplatku nebo přeplatku záloh, se kterou neprodleně písemně seznámí nájemce jako příjemce služeb. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období,

tj. do 31. 7., a pouze v případě uznané námitky celého domu do 8 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období, tj. do 31. 8. Výsledky námitek uplatněných mimo toto období se převádějí do příštího zúčtovacího období.

4. Odečty RTN a vodoměrů SV a TV se provádějí vždy ke konci zúčtovacího období podle následného postupu:
 - nájemce je informován min. 5 dnů předem o termínu a časovém rozmezí provedení odečtů v domě a to vylepením na informační místo v domě a individuálně vhozením informačního lístku do poštovní schránky,
 - při návštěvě se pracovník provádějící odečty na požádání prokáže firemním průkazem a pověřením pronajímatele k provedení odečtů,
 - odečtené údaje se zapíše do odečtového listu a nájemce je stvrdí svým podpisem; pokud nájemce odmítne podepsat, poznamená pracovník tuto skutečnost do odečtového listu,
 - pokud je při odečtu zjištěna porucha měření, pracovník zjištěnou skutečnost zapíše do odečtového listu,
 - pokud nájemce neumožní odečet při první návštěvě pracovníka, je informačním lístkem vhozeným do schránky informován o této skutečnosti a o termínu druhé návštěvy,
 - pokud ani při druhé návštěvě není pracovníkovi umožněn odečet, je na tuto skutečnost nájemce prokazatelně upozorněn; při rozúčtování nákladů je pak postupováno v rámci obecně závazných právních předpisů a výše uvedených ustanovení s užitím sankcí.
5. U nájemců, kteří nesplnili včas oznamovací povinnost při změně počtu bydlících osob, budou služby na tomto údaji závislé zúčtovány za celé zúčtovací období, a to s nejvyšším počtem osob evidovaných či zjištěných, bez ohledu na to, kdy k údajné změně došlo.
6. Není-li možné v zúčtovací jednotce na některou ze služeb provést rozúčtování podle těchto pravidel, a to především z důvodu mimořádných technických podmínek, provede pronajímatel vyúčtování dotčené služby dle individuálních podmínek s maximální snahou dodržet obecně platné právní předpisy. Použití zvláštního způsobu vyúčtování bude uvedeno v dokumentaci rozúčtování pro jednotlivé nájemce.
7. Pravidla uvedená v odstavcích 1 – 6 platí do dne začátku účinnosti obecně závazného právního předpisu, upravujícího problematiku odchylně.
8. Pronajímatel si vyhrazuje právo měnit ustanovení těchto Pravidel rozúčtování služeb spojených s užíváním nájemních jednotek ve svěřeném vlastnictví Městské části Praha 11 jednostranným právním jednáním.

Výpočtový list platný od 06.2026

Adresa správce

Jihoměstská majetková a.s.
Ocelíkova 672/1

149 00 PRAHA 4

Adresát

GenX Laboratory s.r.o.
Pitterova 2855/9b

13000 Praha

SVJ

Společenství vlastníků jednotek Majerského č.p.

2034-2035-2036

Majerského 2035/15

149 00 PRAHA 4 - CHODOV

IČ: 01818767

DIČ:

Vlastník prostoru

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 11

Ocelíkova 672/1

149 41 PRAHA 4

IČ: 00231126

DIČ: CZ00231126

Uživatel	
Jméno	GenX Laboratory s.r.o.
IČO	17793190
DIČ	CZ17793190
Plátce DPH	Ne
Bankovní spojení	
Fio banka	[REDACTED]
Mobil	731 115 829
DS	w2qjxbe
Email	[REDACTED]

Bankovní spojení pronajímatele		[REDACTED]	
Variabilní symbol	2034200001	Adresa prostoru	MAJERSKÉHO 2034/13
Nebytový prostor	laboratoř		149 00 PRAHA 4
Číslo prostoru	200		
Smlouva	SM2600000480	Platnost smlouvy	Od 01.06.2026 na dobu neurčitou
Splatnost	15.06.2026	Podání výpovědi	
Doba placení	Měsíční	Penalizace	Sankce dle NOZ (n.v.351/2013)
Druh vztahu	Nájemce	Počet osob	1
Výpočet nájemného	Dohodnutá sazba za m2 (prostor)	Roční sazba za m2	2 500,000
Plocha pro náj.	164,30 m2	Roční nájemné	410 750,00 Kč
Topení	ústřední	Směrné číslo	56
Podlaží	2	Výtah	N
Tech. stav		Počet místností	15

Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Částka Kč
Nájemné	34 230,00 V
Vybavení prostoru	0,00 V
Vodné stočné	300,00 S
Teplo	3 000,00 S
Teplá voda	500,00 S
Úklid	50,00 S
Společná elektřina	32,00 S
<i>Nájemné celkem</i>	<i>34 230,00</i>
<i>Služby celkem</i>	<i>3 882,00</i>
Celková Měsíční úhrada za užívání prostoru v Kč	38 112,00
Platební příkaz	38 112,00

Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Nájem m2	TUV m2	Teplo m2
čekárna	ústřední	42,36	42,36	42,36	50,83
sklad	ústřední	14,42	14,42	14,42	17,30
Chodba	žádné topení	7,36	7,36	7,36	2,21
operační sál	ústřední	14,06	14,06	14,06	16,87
ordinace	ústřední	14,81	14,81	14,81	17,77
denní místnost lékařů	ústřední	19,29	19,29	19,29	23,15
rentgen	ústřední	21,83	21,83	21,83	26,19
WC pacient	žádné topení	2,09	2,09	2,09	0,42
kuchyňka	ústřední	9,13	9,13	9,13	10,95
Šatna	žádné topení	5,86	5,86	5,86	0,58
sklad	žádné topení	1,82	1,82	1,82	0,18
WC	žádné topení	1,66	1,66	1,66	0,16
umývárna	žádné topení	1,05	1,05	1,05	0,11
umývárna	žádné topení	2,06	2,06	2,06	0,41
lodžie		6,50	6,50	0,00	0,00
Celkem		164,30	164,30	157,80	167,13

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy. Při platbě na účet vždy uvádějte variabilní symbol prostoru! V případě pozdní platby bude účtován sankční poplatek "Sankce dle NOZ (n.v.351/2013)" dle nájemní smlouvy.



.....
Nájemce

V Praze dne 13.05.2026

.....
Pronajímatel zastoupen správce