



## SMLOUVA O NÁJMU prostoru nesloužícího k podnikání

uzavřená dle § 2201 a násl. podle zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění

Smluvní strany:

| Spolumajitelé domu  | podíl    |
|---|----------|
| <b>Jauris René Ing.</b> , Československé armády 828/34, 160 00 Praha 6<br>Zastoupen na základě plné moci paní<br>Jaroslavou Jaurisovou, Bubenečská 284/12, 160 00 Praha 6               | 25/1000  |
| <b>Jaurisová Jaroslava</b> , Bubenečská 284/12, 160 00 Praha 6  | 85/2000  |
| <b>Jelaniová Ludmila Ing. arch.</b> , Generála Píky 1435/14a, 160 00 Praha 6<br>Zastoupena na základě plné moci paní<br>Jaroslavou Jaurisovou, Bubenečská 284/12, 160 00 Praha 6        | 1/75     |
| <b>Klapka Igor</b> , Rue de Lahaut 1, Fexhe-le-Haut-Clocher, Belgie<br>Zastoupen na základě plné moci paní<br>Jaroslavou Jaurisovou, Bubenečská 284/12, 160 00 Praha 6                  | 95/3000  |
| <b>Klapka Ivo</b> , Benešovská 1861/27, 101 00 Praha 10<br>Zastoupen na základě plné moci paní<br>Jaroslavou Jaurisovou, Bubenečská 284/12, 160 00 Praha 6                              | 95/2000  |
| <b>Klapka Pavel Ing.</b> , Benešovská 1861/27, 101 00 Praha 10<br>Zastoupen na základě plné moci paní<br>Jaroslavou Jaurisovou, Bubenečská 284/12, 160 00 Praha 6                       | 95/2000  |
| <b>Klapka Tamara</b> , Rue de l'Ontario 13, Wataerloo, Belgie<br>Zastoupena na základě plné moci paní<br>Jaroslavou Jaurisovou, Bubenečská 284/12, 160 00 Praha 6                       | 95/3000  |
| <b>Klapková Marie Agnes</b> , Rue du Grand Air 52, Chaudfontaine (Beaufays), Belgie<br>Zastoupena na základě plné moci paní<br>Jaroslavou Jaurisovou, Bubenečská 284/12, 160 00 Praha 6 | 95/3000  |
| <b>Kroulíková Eva, Ing.</b> , Pod Lipami 2556/47, 130 00 Praha 3<br>Zastoupena na základě plné moci paní<br>Jaroslavou Jaurisovou, Bubenečská 284/12, 160 00 Praha 6                    | 135/1000 |
| <b>Štros Jakub Ing.</b> , Hrusická 2511, 141 00 Praha 4<br>tel: (00420) 777 576 701, e-mail: jakub.stros@gmail.com  | 210/1000 |

jako vlastníci nadpolovičního podílu na domě na straně jedné (společně dále „pronajímatelé“)

a

### N á j e m c e:

Společnost : **Centrum pro dokumentaci majetkových převodů kulturních statků obětí II. světové války, o.p.s.**

Se sídlem: Malá pevnost 304, 4011 55 Terežín

IČO: 22772961, číslo bankovního účtu: 2513821399/0800

Zastoupena: **PhDr.Helena Krejčová**

Tel: 777662251 Email: krejcova@cdmp.cz

(dále „nájemce“)

uzavřely v souladu se zákonem 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále „občanský zákoník“), níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

## **NÁJEMNÍ SMLOUVU** (dále „smlouva“ nebo „tato smlouva“)

### **1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

- 1.1 Pronajímatelé jsou spoluvlastníky pozemku parc. č. 1092, o výměře aktuálně zapsané v katastru nemovitostí 718 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, nacházejícího se v k. ú. Bubeneč, obec Praha (dále „**pozemek**“), jehož součástí je budova č. p. 828 (adresa: Československé armády 828/34, 160 00 Praha, Vítězné náměstí 828/11, 160 00 Praha), objekt k bydlení (výše a dále „**dům**“), vše zapsáno na listu vlastnictví č. 753 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrálním pracovištěm Praha, pro k. ú. Bubeneč, obec Praha, přičemž pronajímatelům společně náleží nadpoloviční spoluvlastnický podíl na pozemku, včetně domu.
- 1.2 Pronajímatelé prohlašují, že se ve 7. nadzemním podlaží domu nachází atelier (takto je také kolaudován) č. 42 o velikosti asi 64 m<sup>2</sup>. (dále „**nebytový prostor**“). Nebytový prostor sestává z následujících místností: předsíň, atelier s komorou, kuchyně, koupelna a WC.
- 1.3 Nájemce prohlašuje, že má zájem o nájem nebytového prostoru v domě na základě této smlouvy, a to za účelem pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory jako atelier za účelem činnosti charakteru kanceláře s malou návštěvností.
- 1.4 Nájemce je oprávněn v rámci pronájmu prostoru vykonávat takové činnosti, které jsou v souladu s předmětem jeho činnosti, to je identifikace a dokumentace uměleckého majetku zcizeného v souvislosti s II. světovou válkou.
- 1.5 Nájemce dále prohlašuje, že si dům, nebytový prostor i jeho vybavení před podpisem této smlouvy řádně prohlédl a seznámil se s faktickým i právním stavem domu a předmětu nájmu, a nebytový prostor a jeho vybavení je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.

### **2. PŘEDMĚT SMLOUVY**

- 2.1 Pronajímatelé se touto smlouvou zavazují přenechat nájemci k dočasnému užívání nebytový prostor v domě, včetně vybavení, a nájemce se zavazuje za nájem nebytového prostoru, včetně vybavení hradit pronajímatelům nájemné podle článku 4. odst. 4.1 této smlouvy a platby za služby dle článku 4. odst. 4.3 této smlouvy.
- 2.2 Společně s nebytovým prostorem přenechávají pronajímatelé nájemci k dočasnému užívání rovněž zařízení a vybavení nebytového prostoru (společně výše a dále „**vybavení**“), které bude vymezeno v předávacím protokolu, jenž sepiší pronajímatelé a nájemce o odevzdání nebytového prostoru a vybavení nájemci. Předávací protokol tvoří nedílnou součást této smlouvy.

### **3. PLNĚNÍ SPOJENÁ S UŽÍVÁNÍM NEBYTOVÉHO PROSTORU**

- 3.1 Pronajímatelé se zavazují zajistit nájemci následující plnění spojená s užíváním nebytového prostoru a s ním související služby (společně dále „**služby**“):
  - (a) dodávku tepla pro vytápění, včetně měření a odečtu spotřeby tepla;
  - (b) dodávku studené vody a odvod odpadních vod;
  - (c) úklid společných prostor v domě;

- (d) dodávku elektrické energie do společných prostor v domě;
- (e) odvoz komunálního odpadu;
- (f) provoz a údržbu výtahu;
- (g) provoz společné televizní a rozhlasové antény; a
- (h) odečty, měření a výpočet spotřeby tepla a studené vody

- 3.2 Nájemce zajistí svým jménem a na své náklady dodávku elektrické energie do nebytového prostoru, poskytování telekomunikačních služeb a dalších plnění spojených s užíváním nebytového prostoru, které se nezavázali zajistit pronajímatelé. Pronajímatelé se zavazují poskytnout nájemci potřebnou součinnost a souhlasy za účelem sjednání poskytování plnění spojených s užíváním nebytového prostoru podle tohoto odstavce 3.2 smlouvy s výjimkou případů, kdy by poskytování takových plnění mohlo nepřiměřeně obtěžovat ostatní uživatele domu nebo způsobit škodu na majetku pronajímatelů či třetích osob; zajištění takových plnění si není nájemce oprávněn sjednat.
- 3.3 Rozúčtování nákladů na služby, které se pronajímatelé zavázali nájemci zajistit, bude provedeno v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů. Pronajímatelé jsou oprávněni jednostranně změnit způsob rozúčtování služeb v případě změny technického vybavení v domě nebo nebytovém prostoru, sloužícího k měření služeb, s čímž nájemce souhlasí.
- 3.4 Za účelem řádného rozúčtování služeb je nájemce povinen oznamovat pronajímatelům písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu osob užívajících nebytový prostor, rozhodných pro rozúčtování služeb. Nájemce bere na vědomí, že v případě nesplnění oznamovací povinnosti uvedené v tomto odstavci jsou pronajímatelé oprávněni požadovat po nájemci úhradu pokuty ve výši 50,- Kč za každý započatý den prodlení.

#### 4. NÁJEMNÉ A JINÉ PLATBY

- 4.1 Nájemce se zavazuje hradit pronajímatelům za užívání nebytového prostoru nájemné ve výši **14.000,- Kč** (slovy: čtrnáct tisíc korun českých) za kalendářní měsíc (dále „**nájemné**“). Nájemné nezahrnuje náklady na služby (jak jsou specifikovány v článku 3. odst. 3.1 této smlouvy), když podmínky jejich úhrady jsou sjednány v odstavci 4.3 tohoto článku. Nájemné je sjednáno s přihlédnutím k právu nájemce užívat společně s nebytovým prostorem rovněž vybavení.
- 4.2 Pronajímatelé jsou oprávněni každoročně zvýšit nájemné o míru inflace, která bude vyhlášena Českým statistickým úřadem, případně jeho právním nástupcem, za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, v němž bude vyhlášena (dále „**míra inflace**“). Maximálně však do výše 1/2 indexu udávaného v procentech nárůstu cen, kdy takové procento indexu nárůstu cen bude vyšší než 5%. Zvýšení nájemného je účinné vždy zpětně od 1. ledna kalendářního roku, v němž je míra inflace vyhlášena. Zvýšení nájemného pronajímatelé písemně oznámí nájemci poté, kdy bude míra inflace zveřejněna, nejpozději však do 1.4. příslušného kalendářního roku. Pronajímatelé vyúčtují nájemci zvýšení nájemného zpětně za období od 1. ledna kalendářního roku, v němž je míra inflace vyhlášována, do dne, od kterého je nájemci účtováno nájemné zvýšené o míru inflace. Nájemce je povinen zaplatit částku vyúčtovanou podle předcházející věty pronajímatelům spolu s nejbližším splatným nájemným, pokud bude doklad, kterým bude zvýšené nájemné vyúčtováno, doručen nájemci alespoň pět (5) dní před termínem splatnosti nájemného, jinak až dnem splatnosti dalšího řádného nájemného.
- 4.3 Nájemce se v souvislosti s užíváním nebytového prostoru zavazuje platit pronajímatelům měsíčně vedle nájemného i zálohy na služby (jak jsou specifikovány v článku 3. odst. 3.1

této smlouvy) ve výši **2564,- Kč** (slovy: dva tisíce pět set šedesát čtyři korun českých) měsíčně /dále „**měsíční záloha na služby**“/. Měsíční záloha na služby zahrnuje následující měsíční zálohy na jednotlivé služby (zálohy jsou stanoveny při počtu **3 osob** rozhodných pro rozúčtování služeb):

- (a) zálohu na dodávku tepla pro vytápění, včetně měření a odečtu spotřeby tepla ve výši 1181,- Kč;
- (b) zálohu na dodávku studené vody a odvod odpadních vod ve výši 750- Kč;
- (c) zálohu na úklid společných prostor v domě ve výši 180- Kč;
- (d) zálohu na dodávku elektrické energie do společných prostor v domě ve výši 75- Kč;
- (e) zálohu na odvoz komunálního odpadu ve výši 180,- Kč;
- (f) zálohu na provoz a údržbu výtahu ve výši 150,- Kč;
- (g) zálohu na provoz společné televizní a rozhlasové antény ve výši 10,- Kč; a
- (h) odečty, měření a výpočet spotřeby tepla a studené vody ve výši 38,- Kč.

4.4 Dojde-li v průběhu trvání nájmu ke zvýšení ceny některé služby, zvýšení počtu osob užívajících nebytový prostor, nebo ke zvýšení spotřeby služby či nákladů na její poskytnutí, jsou pronajímatelé oprávněni jednostranně zvýšit měsíční zálohu na služby písemným oznámením zaslaným nájemci, a to o odpovídající částku. Zvýšení měsíční zálohy na služby je účinné od kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo oznámení doručeno nájemci.

4.5 Pronajímatelé vyúčtují nájemci výši jednotlivých nákladů a výši záloh na jednotlivé služby, které se pronajímatelé zavázali nájemci zajistit, jedenkrát ročně, obvykle do čtyř (4) měsíců od skončení zúčtovacího období a doručení vyúčtování jednotlivými dodavateli, nejpozději však do 30. 9. kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, v němž byly služby poskytovány. V případě, že na jednotlivých službách vznikne oproti uhrazeným zálohám přeplatek, jsou pronajímatelé oprávněni jej započíst na úhradu nejbližší splatného nájemného a/nebo měsíční zálohy na služby nebo přeplatek uhradí nájemci do jednoho (1) měsíce ode dne doručení vyúčtování služby nájemci. V případě, že na jednotlivých službách vznikne oproti uhrazeným zálohám nedoplatek, zavazuje se jej nájemce uhradit pronajímatelům do jednoho (1) měsíce ode dne doručení vyúčtování služby nájemci. Na základě žádosti nájemce se mohou smluvní strany dohodnout na paušální úhradě nákladů za služby poskytované v posledním roce trvání nájmu i před termínem uvedeným v první větě tohoto odstavce.

4.6 Nájemce se zavazuje hradit pronajímatelům nájemné a měsíční zálohu na služby vždy nejpozději **do dvacátého pátého (25.) dne předcházejícího kalendářního měsíce**, za měsíc bezprostředně následující, za který se nájemné a měsíční záloha na služby hradí, **s výjimkou** úhrady nájemného a záloh na služby za měsíc **leden**, každého roku, kdy platba neproběhne do 25. dne předcházejícího měsíce, nýbrž do 25. dne stávajícího měsíce. Platby za **srpen 2016** jsou splatné **do 15.srpna 2016**, a to na bankovní účet pronajímatelů č. **1667181/0300**, vedený u společnosti Československá obchodní banka, a. s., s uvedením **variabilního symbolu č. nebytového prostoru 42 a zprávy pro příjemce, v níž bude uveden název nájemce**. Jednotlivé platby se považují za uhrazené okamžikem připsání sjednané částky na bankovní účet pronajímatelů. Pronajímatelé jsou oprávněni během účinnosti této smlouvy písemně sdělit nájemci jiný bankovní účet, na který mají být nájemné a/nebo měsíční zálohy na služby hrazeny; sdělení musí být doručeno nájemci alespoň deset (10) dnů přede dnem splatnosti nájemného a měsíční zálohy na služby.

## 5. JISTOTA

5.1 Nájemce se zavazuje uhradit pronajímatelům nejpozději **do 15.srpna 2016** finanční jistotu ve výši **14.000,- Kč** (slovy: čtrnáct tisíc korun českých) /výše i dále „**jistota**“/ k zajištění úhrady nájemného, měsíčních záloh na služby, doplateků po vyúčtování záloh a nákladů na

služby, škody, bezdůvodného obohacení a jiných závazků nájemce existujících nebo v budoucnu vzniklých v souvislosti s nájmem nebo užíváním nebytového prosotru, včetně vybavení. Smluvní strany sjednávají, že jistota bude pronajímatelem uložena na účtu u banky v České republice; pronajímatelé se zavazují vložit jistotu na účet nejpozději do jednoho (1) měsíce od jejího zaplacení nájemcem. Jistota bude uhrazena na shora uvedený bankovní účet pronajímatelů s uvedením stejného variabilního symbolu, t.j. **42, do poznámky bude uveden název nájemce a slovo „jistota“.**

- 5.2 Pronajímatelé jsou oprávněni použít jistotu na úhradu jakékoliv své pohledávky za nájemcem, k jejímuž vzniku dojde v souvislosti s touto smlouvou, pokud nebude nájemcem pohledávka pronajímatelů uhrazena řádně a včas. Bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného, měsíční zálohy na služby, náhrady škody nebo jakékoliv jiné platby podle této smlouvy nebo s ní související, souhlasí nájemce s tím, aby pronajímatelé jistotu použili na úhradu všech nebo některé z těchto svých pohledávek za nájemcem. Jistotu jsou pronajímatelé oprávněni použít jak v průběhu trvání nájmu, tak i po jeho skončení.
- 5.3 Použijí-li pronajímatelé jistotu k úhradě pohledávky za nájemcem v době trvání nájmu, je nájemce povinen na základě výzvy pronajímatelů v přiměřené lhůtě, maximálně však do deseti (10) dnů od doručení výzvy, její výši doplnit tak, aby po celou dobu trvání této smlouvy odpovídala jistota částce uvedené v článku 5. odstavci 5.1 této smlouvy.
- 5.4 Po skončení nájmu jsou pronajímatelé povinni vrátit nájemci zůstatek jistoty, pokud nebyla oprávněně čerpána v souladu s touto smlouvou, a to nejpozději do tří (3) měsíců ode dne, kdy: (a) nájemce nebytový prostor vyklidí a řádně ho předá pronajímatelům v souladu s touto smlouvou, včetně veškerého vybavení, a (b) budou nájemci ze strany pronajímatelů vyúčtovány či jinak vypořádány, a ze strany nájemce uhrazeny všechny náklady na jednotlivé služby, nejpozději však do 30. 9. kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, v němž nájem zanikne a dojde k řádnému předání vyklizeného nebytového prostoru včetně jeho vybavení pronajímatelům.
- 5.5 Ve lhůtách stanovených odstavcem 5.4. uhradí pronajímatelé nájemci též úroky z jistoty za dobu od jejího poskytnutí do vrácení jistoty (či jejího zůstatku), ledaže pronajímatelé započtou úroky z jistoty na svoji pohledávku za nájemcem. Sazbu úroků z jistoty sjednávají smluvní strany ve výši úroku z peněžních prostředků na účtu u banky, u které byla pronajímateli jistota uložena v souladu s touto smlouvou, po odečtení daní z úroků a nákladů na vedení účtu. Nájemce se vzdává hotovostní výplaty těchto úroků, za podmínky, že pronajímateli nepřísluší náhrada za náklady související s uložením jistiny. Pronajímatel může využít úroku dobrovolně, například za účelem údržby, či úpravy v nebytovém prostoru nad rámec této smlouvy, nebo poskytnutí vybavení nad rámec této smlouvy.

## **6. ODEVZDÁNÍ A VRÁCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU**

- 6.1 Pronajímatelé se zavazují odevzdat nebytový prostor a vybavení nájemci prvního dne měsíce následujícího po dni, kdy smlouva nabyla účinnosti. O odevzdání nebytového prostoru a jeho vybavení nájemci bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, který bude obsahovat zejména popis prostoru, vybavení, počty odevzdaných klíčů a stavy měřidel služeb nebo jiných plnění spojených s užíváním nebytového prostoru.
- 6.2 Nepřevezme-li nájemce nebytový prostor a jeho vybavení ve lhůtě sjednané v první větě odstavce 6.1 této smlouvy, považují se nebytový prostor a jeho vybavení za řádně odevzdané nájemci prvního dne měsíce následujícího po dni, kdy smlouva nabyla účinnosti.
- 6.3 Nájemce bere na vědomí, že v současné době je předmět smlouvy užíván předchozím nájemcem. Pokud ji tento nevyklidí do 1.7.2016, tak aby mohl být předmět smlouvy předán nájemci dle podmínek této smlouvy, pozbývá tato smlouva účinnosti, nedohodnou-li se obě strany této smlouvy jinak.

- 6.4 Nájemce a pronajímatel se dohodli, že v průběhu prvních dvou týdnů nájmu bude předmět nájmu vymalován novou, bílou výmalbou stěn. Tyto práce uhradí pronajímatel a také je v koordinaci s nájemcem zorganizuje. Tato skutečnost nemá vliv na výši plateb za nájemné a další platby dle článku 4. této smlouvy.
- 6.5 Nájemce vrátí nebytový prostor včetně jeho vybavení, společně s klíči, zpět pronajímatelům (resp. jimi určené osobě) v den, kdy nájem skončí. V případě výpovědi podle článku 8. odst. 8.5 je nájemce povinen odevzdat nebytový prostor pronajímatelům bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Nebytový prostor je odevzdán, obdrží-li pronajímatelé klíče a jinak jim nic nebrání v přístupu do nebytového prostoru a v jeho užívání. Nájemce vrátí nebytový prostor vyklizený (s výjimkou vybavení nebytového prostoru, které je předmětem této smlouvy) a ve stavu, v jakém nebytový prostor a vybavení převzal, nehledě na běžné opotřebení při řádném užívání. Nájemce ve lhůtě podle první věty tohoto odstavce rovněž odstraní veškeré změny, které v nebytovém prostoru provedl, a uvede nebytový prostor do původního stavu, ledaže pronajímatelé nájemci písemně sdělí, že odstranění určitých či všech změn nežadají.
- 6.6 Nevrátí-li nájemce řádně nebytový prostor a jeho vybavení pronajímatelům v den skončení nájmu, mají pronajímatelé vůči nájemci právo na náhradu poměrné části nájemného a měsíční zálohy na služby, odpovídající počtu dní ode dne skončení nájmu do dne, kdy nájemce pronajímatelům nebytový prostor a vybavení nebytového prostoru řádně vrátí.
- 6.7 Neodevzdá-li nájemce řádně nebytový prostor a jeho vybavení pronajímatelům ani do deseti (10) dnů následujících po dni, v němž nájem skončí, jsou pronajímatelé oprávněni do nebytového prostoru vstoupit (včetně případného násilného překonání zámků), zajistit jeho vyklizení a uskladnění veškerých věcí nájemce zde se nacházejících na náklady nájemce a na jeho nebezpečí mimo dům. Za tímto účelem nájemce zmocňuje pronajímatele, resp. každého z pronajímatelů zvláště, ke vstupu do nebytového prostoru (včetně případného násilného překonání zámků), k zajištění vyklizení nebytového prostoru a k uskladnění veškerých věcí nájemce zde se nacházejících na náklady a nebezpečí nájemce mimo dům, jakož i ke všem úkonům a jednáním s tím souvisejícím. Zmocnění uvedené v předchozí větě může nájemce odvolat pouze z důvodu, že splní veškeré své závazky uvedené v odstavci 6.3 této smlouvy. Pronajímatelé (resp. kterýkoliv z pronajímatelů) jsou oprávněni dále zmocnit ve stejném rozsahu třetí osobu. Náklady na vstup, vyklizení nebytového prostoru a uskladnění věcí se nájemce zavazuje uhradit pronajímatelům bezodkladně po jejich výzvě.
- 6.8 Nájemce se v souvislosti se skončením nájmu zavazuje poskytnout pronajímatelům nezbytnou součinnost za účelem, aby bez zbytečného odkladu po skončení nájmu bylo možno provést změnu odběratele plnění spojených s užíváním nebytového prostoru, která si nájemce zajistil svým jménem a na své náklady, na pronajímatele (některého z nich), resp. na pronajímateli určenou třetí osobu.

## **7. UŽÍVÁNÍ NEBYTOVÉHO PROSTORU**

- 7.1 Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor pouze za účelem uvedeným v čl. 1., odst. 1.3 a 1.4.
- 7.2 Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu nebytový prostor pouze s písemným souhlasem pronajímatele.
- 7.3 Zvýšení či snížení počtu osob (pracovníků apod.) užívajících nebytový prostor je nájemce povinen písemně oznámit pronajímatelům bez zbytečného odkladu; totéž platí v případě podnájmu. Smluvní strany sjednávají a jsou zajedno v tom, že maximální počet pracovníků, který je ještě přiměřený velikosti nebytového prostoru činí 6 osob.
- 7.4 Nájemce odpovídá za plnění povinností vyplývajících z nájmu osobami, kterým nájemce umožní přístup do nebytového prostoru, či domu.

- 7.5 Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním nebytového prostoru a jeho vybavení, to vše v rozsahu vymezeném nařízením vlády č. 308/2015 Sb. Neprovádí-li nájemce řádně běžnou údržbu a drobné opravy nebytového prostoru, odpovídá vlastníkovému domu za škodu tím způsobenou a vlastník domu je oprávněn provést běžnou údržbu a drobné opravy nebytového prostoru namísto nájemce na jeho náklady.
- 7.6 Jakékoliv úpravy či jiné změny nebytového prostoru a domu, zejména malování, nátěry součástí, nebo příslušenství nebytového prostoru, nebo zásahy do elektroinstalace, vodovodu či odpadů, je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatelů.
- 7.7 Zjistí-li nájemce v nebytovém prostoru poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímatelům; jinou vadu nebo poškození oznámí pronajímatelům bez zbytečného odkladu. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou porušením této povinnosti, zejména za zhoršení stavu nebytového prostoru způsobené prodlením s plněním oznamovací povinnosti.
- 7.8 Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v nebytovém prostoru, která má být delší než dva (2) měsíce, oznámí to předem pronajímatelům. Nájemce současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do nebytového prostoru v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí.
- 7.9 Porušení kterékoliv z povinností vyplývajících z odstavců 7.2, 7.3, 7.4 nebo 7.7 je hrubým porušením povinnosti nájemce vyplývajících z nájmu. Porušení povinnosti vyplývajících z odstavce 7.1, je porušením povinnosti nájemce zvláště závažným způsobem.

## **8. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU A JEHO SKONČENÍ**

- 8.1 Nájem nebytového prostoru, včetně vybavení, se ujednává na dobu určitou od **1.8.2016 do 31.1.2017** včetně.
- 8.2 Nájem předmětných prostor skončí kromě jiných důvodů:
- (a) uplynutím doby nájmu
  - (b) písemnou dohodou smluvních stran ke sjednanému datu; nebo
  - (c) na základě výpovědi uplynutím výpovědní doby, je-li nájem vypovídán s výpovědní dobou, nebo doručením výpovědi, je-li nájem vypovídán bez výpovědní doby.
- 8.3 Pronajímatelé mohou nájem předmětných prostor vypovědět v jednoměsíční výpovědní době:
- (a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývajících z nájmu;
  - (b) v dalších případech stanovených zákonem.
- 8.4 Pronajímatelé mají právo vypovědět nájem bez výpovědní doby:
- (a) nezaplatil-li nájemce nájemné a měsíční zálohu na služby za dobu alespoň (3) měsíců, přičemž nájemce bere na vědomí, že nemusí jít o tři po sobě jdoucí měsíce;
  - (b) poškozuje-li nájemce nebytový prostor nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem;
  - (c) způsobuje-li nájemce jinak závažné škody nebo obtíže pronajímatelům nebo osobám, které v domě bydlí;
  - (d) užívá-li nájemce neoprávněně nebytový prostor jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno; nebo
  - (e) porušuje-li nájemce svou povinnost jiným zvláště závažným způsobem.

- 8.5 Pronajímatelé mají právo vypovědět nájem předmětných prostor s tříměsíční výpovědní dobou bez udání důvodu.
- 8.6 Nájemce může nájem vypovědět v tříměsíční výpovědní době bez udání důvodu.
- 8.7 Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé smluvní straně. Je-li nájem vypovídán s výpovědní dobou, běží výpovědní doba od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé smluvní straně na poslední známou adresu.
- 8.8 V době tří (3) měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce zájemci o nájem přístup do nebytového prostoru v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatelů (některého z nich či pronajímateli pověřené osobě); pronajímatelé oznámí nájemci návštěvu alespoň tři (3) dny předem.

## 9. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

- 9.1 Nájemce je povinen dodržovat pravidla obvyklá pro chování v nebytovém prostoru a domě a rozumné pokyny pronajímatelů pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Je-li pro dům vydán ze strany pronajímatelů domovní řád, zavazuje se nájemce dodržovat rovněž pravidla a pokyny v něm uvedené, jakož i další povinnosti z domovního řádu či jeho změn vyplývající. Nájemce se zavazuje zajistit dodržování domovního řádu rovněž ze strany osob, které s ním užívají nebytový prostor.

- 9.2 Nájemce je dále povinen:

- (a) řádně a včas hradit pronajímatelům nájemné, měsíční zálohu na služby a další platby podle této smlouvy;
- (b) při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním obyvatelům domu výkon jejich práv;
- (c) udržovat nebytový prostor a jeho vybavení v čistotě. Tato povinnost se zvláště vztahuje na zařízení kuchyně, koupelny a WC, z nichž je nájemce povinen pravidelně odstraňovat nečistoty, usazeniny a mastnotu;
- (d) užívat společné prostory domu pouze k účelu, k němuž jsou určeny, ponechávat vchod, chodby a schodiště volně průchozí a neponechávat zde žádné movité věci;
- (e) užívat předmět nájmu a jeho vybavení jen takovým způsobem, aby nedošlo k jejich opotřebování nad míru přiměřenou okolnostem, k jejich zničení či ke škodě na nich;
- (f) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatelů neprovádět v nebytovém prostoru jakoukoliv stavební činnost bez ohledu na to, zda podléhá nebo nikoliv ohlášení nebo povolení podle stavebních předpisů, a neprovádět ani jakékoliv změny, úpravy či přestavby předmětu nájmu;
- (g) umožnit pronajímatelům v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu za účelem provedení potřebné opravy, údržby nebo kontroly nebytového prostoru a jeho vybavení, oznámí-li to pronajímatelé nájemci alespoň dva (2) dny předem. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení;
- (h) bezodkladně telefonicky informovat pronajímatele o jakékoliv události významné pro pronajímatele jako vlastníky nebytového prostoru a/nebo domu, zejména o konfliktech s ostatními obyvateli domu, jakékoliv škodě vzniklé v nebytovém prostoru, nebo v domě, poškození vybavení nebytového prostoru, zatékání do nebytového prostoru a poruše elektrické instalace nebo plynových zařízení;
- (i) užívat vybavení předmětu nájmu jen v souladu s návodem na jeho obsluhu a bezpečnostními upozorněními, a nevynášet vybavení nebytového prostoru mimo tento nebytový prostor;



- (j) nepřevést (nepostoupit) jakákoli práva či povinnosti vyplývající pro něj z této smlouvy, resp. nepřevést (nepostoupit) tuto smlouvu, na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatelů.
- (k) Nájemce bude po dobu nájmu přiměřeně pojištěn na případnou způsobenou škodu, kterou by mohl způsobit v souvislosti s nájmem dle této smlouvy (odpovědnost).

- 9.3 Způsobí-li nájemce na nebytovém prosotru, či domě škodu, je povinen ji bezodkladně nahradit způsobem stanoveným občanským zákoníkem. Nájemce nahradí rovněž škodu způsobenou na nebytovém prostoru, či domě třetími osobami, kterým nájemce umožní přístup do nebytového prostoru či domu (ať již jednorázově nebo na delší dobu). Škodu je povinen nájemce nahradit uvedením do původního stavu na základě předchozí dohody s pronajímateli. Není-li to možné, účelné nebo dohodnou-li se pronajímatelé a nájemce na způsobu uvedení poškozené věci do původního stavu, je nájemce povinen uhradit škodu v penězích ve výši dohodnuté s pronajímateli, jinak ve výši stanovené soudním znalcem, jehož určí pronajímatelé.
- 9.4 Porušení kterékoliv z povinností vyplývajících nájemci z článku 9. odst. 9.1, 9.3 této smlouvy je hrubým porušením povinnosti nájemce vyplývající z nájmu
- 9.5 Nájemce je oprávněn instalovat firemní štítek vně i uvnitř budovy schválený pronajímatelem.

## 10. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 10.1 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem uzavření. Dnem uzavření této smlouvy je den označený datem u podpisů smluvních stran. Je-li takto označeno více dní, je dnem uzavření této smlouvy den z označených dnů nejpozdější.
- 10.2 Tato smlouva může být změněna pouze písemnou dohodou smluvních stran, a to ve formě písemných, vzestupně číslovaných dodatků.
- 10.3 Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku. Spory vyplývající z této smlouvy, včetně sporů o náhradu škody způsobené nájemcem pronajímatelům, budou projednány a rozhodnuty soudy České republiky.
- 10.4 Smluvní strany sjednávají, že na straně pronajímatelů jsou pro záležitosti týkající se této smlouvy nebo s ní související kontaktními osobami paní Jaroslava Jaurisová a pan Ing. Jakub Štros.
- 10.5 Nevyplývá-li z jednotlivých ustanovení této smlouvy nebo písemného ujednání smluvních stran výslovně něco jiného, budou jakákoli oznámení, včetně případných výzev, či jiná sdělení předpokládána podle této smlouvy nebo v souvislosti s ní učiněna písemně. Sjednává se, že veškerá korespondence mezi smluvními stranami musí probíhat formou doporučeného dopisu, zasláného prostřednictvím držitele poštovní licence:
- (a) jde-li o zásilku určenou pronajímatelům, pak zástupcům pronajímatelů panu Ing. Jakubu Štrosovi nebo paní Jaroslavě Jaurisové, na adresu uvedenou u těchto osob v záhlaví této smlouvy nebo na jinou doručovací adresu předem písemně oznámenou ze strany pronajímatelů;
  - (b) jde-li o zásilku určenou nájemci, na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na adresu nájemce v České republice: Československé armády 828/34, 160 00 Praha 6. Za doručení se pro účely této smlouvy považuje též případ, kdy nájemce odmítne doručení zásilky, odstěhuje se, nebude na uvedené adrese známý nebo na základě oznámení o uložení zásilky na poště nájemce zásilku nevyzvedne do pěti (5) dnů od takového uložení, přičemž za den doručení se považuje šestý (6.) den od uložení. V té souvislosti se výslovně sjednává, že

nájemce je povinen pro dobu své nepřítomnosti v předmětu nájmu zajistit si dosílání zásilek nebo k přebírání zásilek udělit zmocnění třetí osobě.

- 10.6 Přílohou této smlouvy je orientační plánec s umístěním nebytového prostoru.  
10.7 Tato smlouva byla sepsána ve čtyřech (4) vyhotoveních, z nichž tři (3) obdrží pronajímatelé a jedno (1) vyhotovení obdrží nájemce.

**Za pronajímatele:**

**Nájemce:**

V Praze dne 29.7. 2016

V Praze dne 29.7. 2016

  
Jaroslava Jaurisová

  
PhDr. Helena Krejčová

jednající též za:  
Ing. René Jaurise  
Ing. arch. Ludmilu Jelaniiovou  
Igora Klapku  
Ivo Klapku  
Ing. Pavla Klapku  
Tamaru Klapka  
Marii Agnes Klapkovou  
Ing. Evu Kroulíkovou

  
Ing. Jakub Štros