

**Níže uvedené smluvní strany:**

Název: **Městská část Praha 1**  
IČ: 00063410  
DIČ: CZ00063410  
Sídlo: Úřad městské části Praha 1, Vodičkova 681/18, Praha 1, PSČ 115 68  
Datová schránka: b4eb2my  
Zastoupená: Ing. Oldřich Lomecký, starosta

(dále jen „**Pronajímatel**“ na straně jedné)

a

Fyzická osoba: **Michal Kokeš**  
IČ: 03471331  
Sídlo: Kamenická 655/54, Praha 7 - Holešovice, PSČ 170 00

(dále jen „**Nájemce**“ na straně druhé)

se v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a na základě vzájemného konsenzu dohodly tak, jak stanoví tato

## **SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR 2018/0261**

### **I. POSTAVENÍ A PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN**

1. Pronajímatel tímto prohlašuje, že:
  - (i) na základě ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících;
  - (ii) Pronajímateli byl vyhláškou č. 55/2000 Sb. hlavního města Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, svěřen do správy dům č.p. 147, k. ú. Nové Město, **V Jirchářích 3**, Praha 1 (dále jen „**Dům**“);
  - (iii) v Domě se v 1. nadzemním podlaží nachází prostor sloužící podnikání (nebytová jednotka č. 147/101) o výměře cca 43,10 m<sup>2</sup>, který je na základě Povolení změny v užívání stavby odboru výstavby Obvodního úřadu Městské části Praha 1 č.j. Výst. 2281/94-Č-2/147 ze dne 08.06.1994 určen k užívání jako kanceláře (dále jen „**Nebytový prostor**“). Nebytový prostor je vyznačen v půdorysném plánu Domu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.
  - (iv) je oprávněn přenechat touto smlouvou Nebytový prostor do užívání Nájemci na základě usnesení Rady městské části Praha 1 č. UR18\_0369 ze dne 09.04.2018;
  - (v) je oprávněn uzavřít tuto smlouvu a v uzavření této smlouvy mu nebrání žádný závazek vůči jiné osobě či právo nebo nárok státu, finančního úřadu nebo jiné instituce;
2. Nájemce tímto prohlašuje, že je způsobilý uzavřít tuto smlouvu a je oprávněn provozovat v předmětu nájmu činnost dle účelu sjednaného v této smlouvě. Předmětem jeho podnikání v této provozovně bude: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, truhlářství, podlahářství; oprávnění k výkonu této podnikatelské činnosti doložil Nájemce Pronajímateli před uzavřením této smlouvy.

### **II. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU**

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci do užívání Nebytový prostor za účelem **poskytování (ukázka děl) truhlářských a uměleckých prací, administrativní činnosti** a poskytovat nebo zajišťovat Nájemci plnění spojená s nájmem v rozsahu a způsobem uvedeným v příloze č. 2 této smlouvy (dále jen „**služby**“).
2. Nájemce nemá právo provozovat v Nebytovém prostoru jinou činnost nebo měnit způsob či podmínky

jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu.

3. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za užívání Nebytového prostoru nájemné a úhradu za poskytované služby, a to ve výši a způsobem stanoveným v článku III. této smlouvy.
4. Nájemce se s Nebytovým prostorem seznámil ještě před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že sjednané podmínky v této smlouvě i Nebytový prostor sám odpovídají jeho podnikatelskému záměru, a proto ho od Pronajímatele najímá tak, jak stojí a leží ke dni podpisu této smlouvy.

### **III. PLATEBNÍ PODMÍNKY**

#### **A. Nájemné**

1. Nájemné za užívání Nebytového prostoru činí **66.000,- Kč** (slovy: šedesát šest tisíc korun českých) bez DPH za každý kalendářní rok (dále jen „nájemné“). Nájemné bude hrazeno v měsíčních platbách ve výši **5.500,- Kč**.
2. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat nájemné o prokázanou míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu cen tržních služeb - kód 682 „Pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí“ dle klasifikace produkce Českého statistického úřadu (CZ-CPA) za předcházející rok. Nebude-li tento index vyhlášen, může Pronajímatel použít jiný obdobný index Českého statistického úřadu, který bude vyjadřovat změnu cenové hladiny v oblasti nájmu vlastních nebo pronajatých nemovitostí.
3. Pronajímatel je povinen doručit Nájemci písemné oznámení o zvýšení nájemného spolu s novým výměrem nájemného a výši měsíčních plateb vždy nejpozději do 30. června příslušného kalendářního roku, v opačném případě se má za to, že Pronajímatel svého práva na zvýšení nájemného nevyužil. Pronajímatel je oprávněn takto zvýšit nájemné poprvé v kalendářním roce následujícím po kalendářním roce, ve kterém nabyla účinnosti tato smlouva. Nájemné se zvyšuje vždy k 1. lednu roku, v němž se nájemné zvyšuje.
4. Nájemce je povinen doplatit rozdíl mezi výší nájemného po jeho valorizaci a platbami nájemného, které v daném kalendářním roce hradil předtím, než mu Pronajímatel oznámil skutečnou výši nájemného po započítání takové valorizace, a to do 30 dnů od doručení oznámení dle čl. III, část A, odst. 3 této smlouvy.

#### **B. Služby**

1. Nájemce se zavazuje hradit zálohu na úhradu ceny služeb, přičemž výčet těchto služeb, způsob výpočtu ceny za poskytování služeb a výši záloh za ně stanoví příloha č. 2 této smlouvy. V odůvodněných případech je Pronajímatel oprávněn jednostranným písemným oznámením doručeným Nájemci upravit výši záloh, zejména v případě, že dojde ke zvýšení cen služeb, jejich kvality anebo ke zvýšené spotřebě služeb ze strany Nájemce.
2. Pronajímatel je povinen na písemnou žádost Nájemce doložit cenu jednotlivých služeb, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování.
3. Jednou ročně doručí Pronajímatel Nájemci písemné vyúčtování uhrazených záloh podle skutečné spotřeby příslušných služeb. Případný nedoplatek je Nájemce povinen uhradit do 4 měsíců od doručení vyúčtování; případný přeplatek bude do 4 měsíců od doručení vyúčtování započten proti případné pohledávce Pronajímatele za Nájemcem vyplývající z této smlouvy nebo vrácen na účet Nájemce, z něhož poukazuje platby nájemného, pokud Nájemce včas písemně nestanoví jiný způsob vyrovnání.
4. Nedoplatek nebo přeplatek za poslední rok trvání nájmu Nebytového prostoru je příslušná smluvní strana povinna uhradit druhé smluvní straně na základě závěrečného vyúčtování uhrazených záloh podle skutečné spotřeby služeb, které bude Nájemci Pronajímatelem doručeno podle zásad tohoto článku na adresu, kterou Nájemce uvede v předávacím protokole zachycujícím vrácení Nebytového prostoru Pronajímateli.

### C. Splatnost a způsob plnění

1. Nájemné a zálohy na úhradu nákladů za služby se hradí ode dne převzetí Nebytového prostoru Nájemcem.
2. Nájemné se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, který předchází kalendářnímu měsíci, za který se nájemné platí. První platba nájemného je splatná nejpozději 5 dnů od převzetí Nebytového prostoru do užívání. Za den zaplacení se považuje den, kdy budou odpovídající peněžní prostředky připsány na bankovní účet Pronajímatele číslo [REDACTED].
3. Zálohy na úhradu nákladů na služby se Nájemce zavazuje platit nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, za který se náklady na služby platí, pokud příslušné SVJ nebo jiný dodavatel služeb nestanoví splatnost v rámci daného měsíce na jiný den. První platba záloh nákladů na služby je splatná nejpozději 5 dnů od převzetí Nebytového prostoru do užívání. Za den zaplacení se považuje den, kdy budou odpovídající peněžní prostředky připsány na bankovní účet Společenství vlastníků jednotek ul. V Jirchářích čp.147/3 Praha 1, IČ: 27236641, číslo [REDACTED].
4. V případě prodlení Nájemce s jakýmkoli peněžním plněním, ke kterému je Nájemce zavázán na základě této smlouvy, je Nájemce vedle úhrady dlužné částky povinen zaplatit Pronajímateli úroky z prodlení v souladu s nařízením vlády č. 351/2013 Sb. Pokud výše úroku z prodlení není určena obecně závazným předpisem, dohodly si smluvní strany úrok odpovídající ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o osm procentních bodů.
5. Nájemce a Pronajímatel se dohodli, že peněžní prostředky zaslané Nájemcem na bankovní účty uvedené v odst. 2 a 3 této části smlouvy budou přednostně použity na umoření těch pohledávek, které mají nejstarší datum splatnosti, a to při zachování zásady, že úhrada jistiny má vždy přednost před úhradou úroků z prodlení.

### D. Jistota

1. Pronajímatel tímto potvrzuje, že Nájemce složil dne 05.03.2018 na jeho účet číslo [REDACTED] VS [REDACTED] peněžní prostředky ve výši 20.000,- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých). Pronajímatel si na svém účtu ponechá částku 16.500,- Kč odpovídající trojnásobku měsíční platby nájemného (dále jen „kauce“).
2. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel si jistotu po dobu účinnosti této smlouvy ponechá jako zajištění úhrady pohledávek, které mu mohou vzniknout za Nájemcem na základě této smlouvy, a to výhradně na:
  - (i) úhradu dlužného nájemného;
  - (ii) úhradu dlužných záloh na služby;
  - (iii) úhradu peněžitých sankcí podle této smlouvy (včetně smluvních pokut);
  - (iv) náhradu škody, za kterou Nájemce podle této smlouvy odpovídá.
3. V případě, že Nájemce bude v prodlení se zaplacením pohledávky zajištěné touto kaucí o více než 15 dnů po dni její splatnosti, je Pronajímatel oprávněn uspokojit tuto svou splatnou pohledávku z této jistoty. O této skutečnosti vystaví Pronajímatel Nájemci písemné potvrzení.
4. Nájemce je povinen doplnit kauci na původní výši, a to do 10 dnů ode dne doručení písemného potvrzení dle odst. 3 této části smlouvy.
5. Pronajímatel je povinen vrátit kauci, resp. její příslušnou část Nájemci, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy Nájemce po skončení nájmu Nebytový prostor vyklidí a v řádném stavu protokolárně předá Pronajímateli.
6. Nájemce souhlasí, aby případné úroky, které poplynou Pronajímateli ze složené jistoty, sloužily jako paušální úhrada nákladů Pronajímatele s její evidencí a držbou. Pronajímatel se zavazuje, že s jistotou nebude nakládat jinak, než je uvedeno v této smlouvě.

### IV. ZMĚNA NEBYTOVÉHO PROSTORU

1. Jakékoliv změny Nebytového prostoru je Nájemce oprávněn provádět jen na základě předchozí písemné dohody s Pronajímatelem, v níž bude zamýšlená stavební změna podrobně vymezena a zároveň v ní bude uveden i způsob vypořádání případného zhodnocení Nebytového prostoru.



2. Nájemce bere na vědomí, že pokud bude žádat Pronajímatele o souhlas se změnou Nebytového prostoru a taková změna se bude týkat společných částí Domu, bude součástí takového souhlasu i vyjádření všech vlastníků jednotek v Domě.
3. Provede-li Nájemce změny Nebytového prostoru bez předchozí písemné dohody s Pronajímatelem, je Nájemce povinen na výzvu Pronajímatele, nejpozději však do skončení nájmu, uvést Nebytový prostor na své náklady do původního stavu. Tím není dotčen nárok Pronajímatele na úhradu vzniklé škody nebo nárok Pronajímatele dát Nájemci výpověď z titulu užívání Nebytového prostoru v rozporu se smlouvou.
4. V případě souhlasu se změnami Nebytového prostoru může Nájemce požadovat úhradu nákladů jen v případě, že se k tomu Pronajímatel zavázal v písemné dohodě.

## **V. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN**

### **A. Odevzdání Nebytového prostoru do užívání**

1. Pronajímatel je povinen předat Nebytový prostor Nájemci nejpozději do 14 (čtrnácti) dnů ode dne podpisu této smlouvy a Nájemce je povinen Nebytový prostor na písemnou výzvu Pronajímatele do 14 (čtrnácti) dnů převzít. Pronajímatel je povinen určit v rámci výše uvedené lhůty den a čas předání a převzetí Nebytového prostoru a Nájemce o tomto termínu písemně informovat. O předání a převzetí Nebytového prostoru sepiší smluvní strany předávací protokol, který musí obsahovat zejména popis stavu Nebytového prostoru, stav příslušných měřidel energií a spotřeby vody, seznam vybavení a zařízení Nebytového prostoru, které je majetkem Pronajímatele, případně další důležité skutečnosti, to vše ve stavu ke dni podpisu předávacího protokolu oběma smluvními stranami. Stav Nebytového prostoru bude zachycen video nahrávkou nebo fotodokumentací.

### **B. Užívání Nebytového prostoru**

1. Nájemce je povinen udržovat Nebytový prostor v technickém stavu, který minimálně odpovídá stavu, v jakém tento Nebytový prostor převzal. V případě potřeb oprav Nebytového prostoru, jeho příslušenství nebo jeho vybavení, je Nájemce povinen svým nákladem provádět takové opravy, které určuje příloha č. 3 této smlouvy. V případě, že bude třeba oprav, které obstarává Pronajímatel, musí jej Nájemce o potřebě těchto oprav neprodleně písemně informovat a umožnit mu takové opravy provést. V opačném případě, je Nájemce odpovědný za škody způsobené tím, že taková oprava nemohla být provedena.
2. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn přenechat Nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě.
3. V období posledních 3 měsíců trvání nájemního vztahu, příp. běží-li výpovědní lhůta, je Nájemce povinen umožnit prohlídku Nebytového prostoru případným zájemcům o nový nájemní vztah, a to vždy za účasti Pronajímatele nebo jeho zástupce. Pronajímatel a tito zájemci však těmito prohlídkami nesmí omezit nebo nikterak ohrozit činnost Nájemce v Nebytovém prostoru, a musí zachovávat pokyny Nájemce týkající se příslušných bezpečnostních a hygienických předpisů vztahujících se na činnost Nájemce v Nebytovém prostoru.
4. Do 30 dní od podpisu této smlouvy se Nájemce zavazuje uzavřít na své náklady a svým jménem přiměřené pojištění pokrývající případnou Nájemcovu odpovědnost za poškození či zničení Nebytového prostoru. Mohl-li by výkon práv dle této smlouvy ohrozit majetek Pronajímatele nebo třetích osob, je Nájemce povinen v téže lhůtě uzavřít pojištění odpovědnosti za škody způsobené svou provozní činností, popř. obdobné pojištění odpovědnosti. Pronajímatel za škody na vnitřním zařízení a součástech Nebytového prostoru, jakož i na vybavení Nájemce v Nebytovém prostoru, neodpovídá.
5. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na Nebytovém prostoru v souvislosti s provozováním jeho činností, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v Nebytovém prostoru v souvislosti s provozováním činnosti Nájemce nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobená na Nebytovém prostoru Nájemcem, jeho zaměstnanci či třetími osobami přítomnými v Nebytovém prostoru se Nájemce zavazuje odstranit na své náklady.
6. Nájemce je povinen neznečišťovat Dům a jeho okolí a neskladovat v Domě a jeho okolí, mimo obvyklá místa k tomu určená (např. kontejnery na odpad v Domě), žádné předměty.

7. Nájemce nesmí svou činností v Nebytovém prostoru jakkoliv omezovat ostatní uživatele Domu, ani rušit jejich noční klid (dobou nočního klidu se rozumí doba od 22:00 hodin do 6:00 hodin).
8. Nájemce je povinen dodržovat provozní dobu v maximálním rozmezí od 6:00 hod. do 22:00 hod. a zároveň mimo tuto provozní dobu není Nájemce oprávněn užívat Nebytový prostor k pořádání soukromých akcí, které by ustanovení o provozní době obcházely.
9. Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní, hygienické, protipožární předpisy a technické normy, které se vztahují na užívání Nebytového prostoru. Tato povinnost se přiměřeně vztahuje i na zaměstnance Nájemce a třetí osoby, kterým Nájemce umožní přístup do Nebytového prostoru.
10. Nájemce je povinen sdělit Pronajímateli písemně veškeré podstatné změny týkající se jeho osobních údajů, zejména změnu adresy jeho sídla, a to nejpozději do 7 kalendářních dnů poté, kdy tato změna nastane.
11. Nájemce je oprávněn umístit své sídlo na adresu Domu, v němž se Nebytový prostor nachází, pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Tento souhlas lze udělit pouze Nájemci, a to na dobu trvání nájemního vztahu založeného touto nájemní smlouvou. Nájemce je povinen změnit adresu sídla, je-li tato adresou Domu, a to jejím výmazem z obchodního, resp. živnostenského rejstříku do 30 dnů ode dne skončení nájmu Nebytového prostoru podle této smlouvy. V případě porušení této povinnosti ze strany Nájemce je Pronajímatel vedle požadavku na zjednání nápravy oprávněn uplatnit na Nájemci rovněž smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (*slovy: pět tisíc korun českých*) za každý byt i započatý týden prodlení se splněním této povinnosti. Za den splnění této povinnosti se považuje den, ke kterému byl proveden výmaz adresy Domu jako sídla Nájemce z obchodního, resp. živnostenského rejstříku. Tímto ujednáním není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody ve výši přesahující smluvní pokutu.
12. Nájemce je povinen při provozování své činnosti v Nebytovém prostoru dodržovat mimo jiné veškeré povinnosti stanovené původcům odpadů platnou právní úpravou v oblasti ochrany životního prostředí a nakládání s odpady.
13. Smluvní strany si dohodly, že v případě skončení nájmu ze strany Pronajímatele, nemá Nájemce právo na náhradu za převzetí zákaznické základny podle ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

#### **C. Kontrola a sankce**

1. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu Nebytového prostoru, a to po předchozím oznámení Nájemci a za jeho přítomnosti. Nájemce je povinen Pronajímateli kontrolu umožnit.
2. Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci za každé jednotlivé porušení některé z povinností uvedených v tomto článku smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (*slovy: pět tisíc korun českých*).

### **VI. DOBA TRVÁNÍ A MOŽNOSTI UKONČENÍ SMLOUVY**

#### **A. Doba nájmu**

1. Nájem Nebytového prostoru se sjednává na dobu **neurčitou**.
2. Tato smlouva může být ukončena pouze:
  - (i) na základě písemné dohody obou smluvních stran;
  - (ii) výpovědí některé smluvní strany; nebo
  - (iii) odstoupením jedné ze smluvních stran pro některý z důvodů uvedených výhradně v této smlouvě.

V případě úmrtí Nájemce nájemní smlouva nepřechází na jeho dědice.

#### **B. Výpověď**

1. Smluvní strany mohou tuto smlouvu vypovědět kdykoliv bez udání důvodu.
2. V případě výpovědi některé smluvní strany skončí nájem Nebytového prostoru uplynutím výpovědní lhůty, přičemž výpovědní lhůta činí pro obě smluvní strany 3 měsíce a začíná běžet od prvního dne

kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

3. V případě, že Nájemce užívá Nebytový prostor v rozporu se sjednaným účelem nájmu, má Pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Pronajímatel před doručením výpovědi vyzve Nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné jednání, popř. odstranil protiprávní stav.

#### **C. Odstoupení**

1. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že
  - (i) nedojde ve stanoveném termínu k fyzickému převzetí Nebytového prostoru ze strany Nájemce
  - (ii) Nájemce provede v Nebytovém prostoru stavební změny v rozporu s článkem IV. této smlouvy.
2. Účinky odstoupení dle této části smlouvy nastávají dnem doručení písemného a odůvodněného oznámení o odstoupení od smlouvy Nájemci.

#### **D. Vyklizení a předání Nebytového prostoru**

1. Ke dni skončení nájmu Nebytového prostoru je Nájemce povinen předat vyklizený Nebytový prostor Pronajímateli v řádném stavu pouze s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání Nebytového prostoru bude sepsán předávací protokol.
2. Pokud Nájemce po skončení nájemního vztahu řádně nepředá vyklizený Nebytový prostor Pronajímateli do 10 dnů od skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn učinit po písemném upozornění Nájemce veškeré kroky nutné k vyklizení Nebytového prostoru svépomocí, a to na náklady Nájemce. V takovém případě tedy Pronajímatel nejprve Nájemce písemně vyzve k vyklizení Nebytového prostoru v náhradním termínu (přičemž tento náhradní termín bude stanoven nejméně 5 dnů po dni, kdy byla výzva k vyklizení předána k poštovní přepravě za účelem jejího doručení Nájemci). Pokud Nájemce ani v tomto náhradním termínu Nebytový prostor sám nevyklidí a řádně Pronajímateli nepředá, je Pronajímatel Nájemcem zmocněn Nebytový prostor sám vyklidit a movité věci Nájemce umístit po dobu minimálně 30 dnů v jiném uzamykatelném prostoru, to vše na náklady Nájemce. S tímto výše uvedeným postupem Nájemce výslovně souhlasí a Pronajímatele za těchto okolností k vyklizení zmocňuje, což stvrzuje podpisem této smlouvy. Výpověď tohoto zmocnění je důvodem pro okamžité odstoupení Pronajímatele od této smlouvy. Pronajímatel je povinen Nájemci oznámit, kde byly jeho věci uskladněny a určit vhodnou lhůtu pro jejich vyzvednutí.
3. V případě, že si Nájemce uskladněné věci nevyzvedne v určené lhůtě, je Pronajímatel bez dalšího oprávněn tyto věci vhodným způsobem prodat.
4. V případě prodloužení Nájemce s vyklizením a řádným předáním Nebytového prostoru Pronajímateli uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (*slovy: pět tisíc korun českých*) za každý byt i započatý den prodloužení s vyklizením a předáním Nebytového prostoru Pronajímateli. Tímto ujednáním není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody nebo vydání náhrady bezdůvodného obohacení.

#### **VII. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Osobou pověřenou k provádění kontrol plnění jednotlivých ustanovení smlouvy ze strany Pronajímatele je pracovník odboru technické a majetkové správy Úřadu městské části Praha 1, tel. 221 097 548 nebo 221 097 549.
2. Smluvní strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících s nájemním vztahem dle této smlouvy platí následující ujednání: smluvní strany si budou doručovat písemnosti na jejich adresu datové schránky ve smyslu zákona č. 300/2008 Sb., nemá-li smluvní strana tuto datovou schránku, pak na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, pokud si písemně prokazatelným způsobem neoznámí změnu adresy sídla. Nájemci se kromě toho může doručovat i do jeho provozovny, umístěné v předmětu nájmu, k rukám odpovědného zástupce (§ 11 zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů). Nevyzvedne-li si Nájemce zásilku, nebo nepodaří-li se mu zásilku doručit na adresu tak, jak je shora uvedeno, považuje se den vrácení zásilky odesílateli za den, kdy byla Nájemci doručena.



3. Pokud je v této smlouvě dohodnuto, že některá povinnost nebo uplatnění práva vyžaduje písemnou formu, je taková forma dodržena i v případě, že bude provedena elektronicky a bude možné její doručení prokázat.
4. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a udělují svolení k jejich zveřejnění v centrální evidenci smluv vedené Městskou částí Praha 1 bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
5. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné, neúčinné anebo nevymahatelné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná, účinná a vymahatelná. Smluvní strany se zavazují nahradit takové neplatné, neúčinné anebo nevymahatelné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným, účinným a vymahatelným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu původního neplatného, neúčinného anebo nevymahatelného ustanovení, a úmyslu obou smluvních stran v den uzavření této smlouvy.
6. Součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:  
*Příloha č. 1: Půdorysný plán předmětu nájmu*  
*Příloha č. 2: Plnění spojená s nájmem a způsob jejich úhrady*  
*Příloha č. 3: Údržba a opravy Nebytového prostoru*  
*Příloha č. 4: Potvrzení o uveřejnění v registru smluv – volná příloha*
7. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, provede Pronajímatel.
8. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem smlouvy oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž jeden stejnopis obdrží Nájemce a jeden Pronajímatel.
10. Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že byla sepsána na základě jejich svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a že proti ní nemají námitek, což stvrzují níže svými vlastnoručními podpisy.

#### Osvědčující doložka

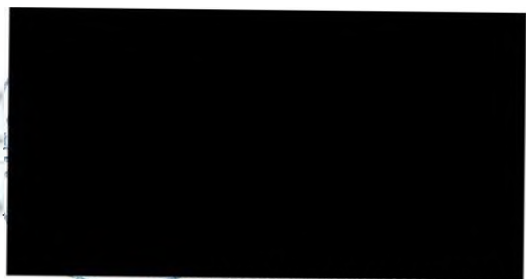
Tímto se osvědčuje v souladu s ustanovením § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, že záměr pronajmout Nebytový prostor specifikovaný v čl. I. odst. 1 bod iii této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městské části Praha 1 od 21.02.2018 do 07.03.2018. Rovněž se osvědčuje, že návrh na uzavření této nájemní smlouvy byl projednán a schválen Radou městské části Praha 1 dne 09.04.2018 usnesením č. UR18\_0369.

V Praze dne:

03-05-2018

V Praze dne:

16. 5. 2018



**Městská část Praha 1**  
Ing. Oldřich Lomecký, starosta  
Pronajímatel



**Michal Kokeš**  
Nájemce

## ***V Jirchářích 147/3***

*nebytová jednotka č. 147/101 v 1. nadzemním podlaží se skládá z:*

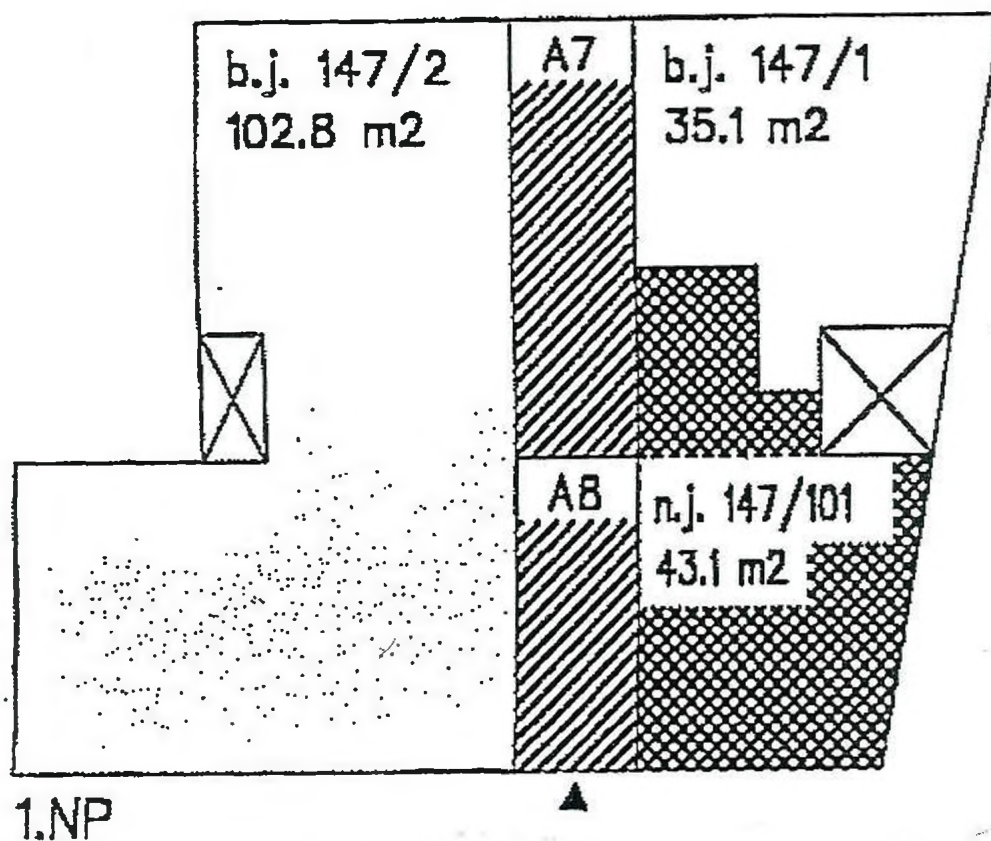
*kancelář 1                      19,80 m<sup>2</sup>*

*kancelář 2                      13,40 m<sup>2</sup>*

*předsíň                         7,70 m<sup>2</sup>*

*WC                                2,20 m<sup>2</sup>*

*Celková plocha nebytové jednotky s příslušenstvím je 43,1 m<sup>2</sup>*





## Plnění poskytovaná spolu s nájmem nebytového prostoru

### I. Výčet plnění poskytovaných spolu s nájmem nebytového prostoru (služby)

1. Pronajímatel v souladu s částí B čl. III nájemní smlouvy stanovuje tyto zálohy za úhradu plnění poskytovaných spolu s nájmem:

| Druh plnění                                              | Měsíční záloha sjednaná při podpisu smlouvy |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Vodné a stočné                                           | 280,- Kč                                    |
| Vytápění                                                 |                                             |
| Dodávka teplé užitkové vody                              |                                             |
| Úklid společných prostor domu                            | 90,- Kč                                     |
| Donáška popelnice na tuhý domovní odpad                  |                                             |
| Provoz Výtahu                                            |                                             |
| Dodávka elektrické energie ve společných prostorách domu | 55,- Kč                                     |
| Kontrola a čištění komínů                                | 100,- Kč                                    |
| Společná TV a rozhlasová anténa                          |                                             |
|                                                          |                                             |
| <b>Celkem záloha za služby:</b>                          | <b>525,- Kč</b>                             |

### II. Pravidla pro rozúčtování služeb

1. Pronajímatel pro rozúčtování použije cenu služby sjednanou s dodavatelem služby, maximálně však cenu obvyklou v místě a čase plnění zjištěnou podle jiného právního předpisu.
2. Ceny služeb se rozúčtují na jednotlivé nájemce podle obecně závazného předpisu a v souladu s metodikou používanou Společenstvím vlastníků jednotek pokud v domě vzniklo. Ceny služeb, pro které není způsob rozúčtování takto stanoven, se rozúčtují na základě dohody mezi pronajímatelem a nadpoloviční většinou nájemců v domě. **Nedojde-li k dohodě, rozúčtují se ceny služeb podle podlahových ploch bytů.**
3. Výše zálohy na úhradu cen služeb poskytovaných s užíváním nebytové jednotky se stanoví dohodou s nájemcem. **Nedohodnou-li se, účtuje pronajímatel nájemci měsíční zálohy za jednotlivé druhy služeb jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, nebo z ceny odvozené z předpokládaných cen běžného roku, jestliže některé služby v uplynulém období nebyly placeny nebo poskytovány.**
4. Pronajímatel je oprávněn jednostranným písemným oznámením upravit výši záloh, zejména v případě, že dojde ke zvýšení cen služeb, jejich kvality anebo ke zvýšené či snížené spotřebě ze strany Nájemce.
5. Měsíční zálohu ve výši změněné podle odstavce 5 může pronajímatel požadovat nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po písemném oznámení nové výše zálohy nájemci.
6. Na základě písemné žádosti nájemce je pronajímatel povinen doložit cenu jednotlivých služeb, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování podle této položky.

## PROVÁDĚNÍ A ÚHRADA ÚDRŽBY A OPRAV

- Nájemce nese veškeré náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu.
  - **Běžnou údržbou** Nebytového prostoru se rozumí zejména malování Nebytového prostoru, včetně oprav omítek, tapetování, čištění podlah a obkladů stěn, údržba a čištění zařizovacích předmětů, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a obnova vnitřních nátěrů.
  - Podle věcného vymezení se za **drobné opravy** považují:
    - opravy nášlapných vrstev podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt;
    - opravy jednotlivých částí oken, dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií;
    - výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů včetně elektrických zámků;
    - výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro Nebytový prostor;
    - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuků;
    - opravy měřičů tepla a teplé vody.
- Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, vařičů, kuchyňských linek, vestavěných skříní apod. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy uzavíracích a regulačních armatur. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí výše uvedených stavebních dílů, zařizovacích předmětů a technických zařízení.

## POVINNOSTI NÁJEMCŮ NEBYTOVÝCH PROSTOR

- Opravy a údržba Nebytového prostoru musí být provedena tak, aby nezasáhla rušivě tvarem, barvou či jinými prvky do vnějšího vzhledu Domu a byl tak zachován jednotný pohled do fasády domů.