


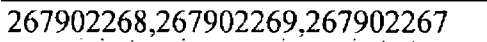

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

## o nájmu nebytových prostor č. NS 1388-01/N

( podle zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění )

### Smluvní strany


#### Městská část Praha 11

se sídlem Ocelíkova 672/1, PSČ 149 41 Praha 4  
zastoupená Luďkem Zítkou, zástupcem starosty  
IČ : 00231126  
DIČ : CZ00231126  
bankovní spojení:   
číslo účtu:   
variabilní symbol:   
telefon: 267902268,267902269,267902267  
fax: 267902478  
e-mail: omp-opnp@p11.mepnet.cz

dále jen „pronajímatel“  
na straně jedné

a

#### Juliana Hönigová

místo podnikání : Lékořicová 163, PSČ 104 00 Praha 10 - Křeslice  
IČ : 86567519  
DIČ : nemá  
bankovní spojení : nemá  
číslo účtu: nemá  
telefon:   
e-mail: nemá

dále jen „nájemce“  
na straně druhé

**uzavřely tuto nájemní smlouvu:**

### Čl. I PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Nebytové prostory č. 1388-01 uvedené v Čl. II této smlouvy v objektu č.p. 1388, v ulici Modletická, v Praze 4.
2. Katastrální úřad pro hlavní město Prahu vede objekt v katastru nemovitostí na LV 1639 v k.ú. Chodov.

3. Objekt je ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřený do správy městské části Praha 11, která s tímto majetkem hospodaří a vykonává práva a povinnosti vlastníka.
4. Rada MČ Praha 11 schválila usnesením č. 0489/16/R/2007 ze dne 12.06.2007 podstatné náležitosti nájemní smlouvy.
5. Záměr pronajmout nebytové prostory, uvedené v odst. 1. tohoto článku byl řádně zveřejněn na úřední desce po dobu od 07.05.2007 do 23.05.2007.
6. K uzavření nájemní smlouvy za pronajímatele je zmocněn zástupce starosty MČ Praha 11 Luděk Zítka na základě usnesení Rady MČ Praha 11 č. 0489/16/R/2007 ze dne 12.06.2007.
7. Správcem objektu je správní firma **IKON spol. s r.o.** se sídlem v Praze 9, Nehvizdská 22/8, IČ: 45800031, zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 10540, jednající jednatelem společnosti panem Radimem Chourou, která na základě mandátní smlouvy (podle § 566 - § 576 obchodního zákoníku) pro vlastníka na jeho účet a dle jeho pokynů zařizuje za odměnu uskutečnění úkonů souvisejících s nájmem nebytových prostor a zejména výkon správy těchto nebytových prostor. Konkrétní vzájemná působnost (kompetence) mezi vlastníkem (pronajímatelem) a správcem k jednotlivým úkonům a správě je uvedena v ustanoveních této nájemní smlouvy.

**Kontaktní adresa na provozovnu:** IKON spol. s r.o., Tererova 1355, 149 00 Praha 4, tel./fax 267913120, vedoucí provozovny Petr Beneš.

## Čl. II PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci do užívání následující nebytové prostory č. **1388-01** v 1. nadzemním podlaží objektu č.p. 1388, v ulici Modletická, Praha 4 v tomto členění :

a) šatna	o výměře 15,39 m <sup>2</sup>
b) dílna	o výměře 11,25 m <sup>2</sup>
c) sklad	o výměře 13,03 m <sup>2</sup>
d) sklad	o výměře 20,98 m <sup>2</sup>
e) WC	o výměře 1,38 m <sup>2</sup>
f) chodba	o výměře 9,14 m <sup>2</sup>
g) umývárna	o výměře 1,16 m <sup>2</sup>

**Celková výměra nebytového prostoru činí 72,33 m<sup>2</sup>**

Předmět nájmu je vyznačen v situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

2. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu, který si prohlédl. Mezi smluvními stranami bylo dohodnuto, že předmět nájmu pronajímatel přenechává nájemci tak, jak stojí a leží.

### Čl. III ÚČEL NÁJMU A PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ

1. Předmětné části nemovitosti, specifikované v Čl. II, odst. 1. této smlouvy, se přenechávají do užívání nájemci k účelu:

**dámské a pánské kadeřnictví  
manikúra a pedikúra**

2. Nájemce se výslovně zavazuje užívat předmět nájmu výhradně v souladu s platným kolaudačním rozhodnutím a jen ke smluvenému účelu, který je specifikován v bodě 1. tohoto článku. Při porušení této povinnosti může být dána pronajímatelem výpověď z nájmu.
3. Nájemce byl pronajímatelem seznámen s tím, že předmět nájmu specifikovaný v Čl. II, odst. 1. této smlouvy, byl zkolaudován k účelu užívání jako šatna, dílna a příruční sklad na základě kolaudačního rozhodnutí č.j. OV 85/00/Ka ze dne 25.2.2000.
4. Nájemce se zavazuje neužívat předmět nájmu k účelu dle odst. 1. tohoto článku do doby nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí nebo rozhodnutí o změně užívání předmětu nájmu k účelu uvedenému v odst. 1. tohoto článku. Při porušení této povinnosti může být dána pronajímatelem výpověď z nájmu.
5. Předmět podnikání v provozovně umístěné v předmětu nájmu:

**holičství, kadeřnictví, manikúra, pedikúra**

### Čl. IV DOBA NÁJMU

1. Nájem nebytových prostor, uvedených v Čl. II, odst. 1. této smlouvy je sjednán na dobu **určitou 5 let** od počátku nájmu.
2. Nájem započne dne **01.07.2007**.

### Čl. V NÁJEMNÉ A KAUCE

1. Nájemce a pronajímatel se dohodli na následující výši nájemného:
- a) Výše základního nájemného je pro tuto smlouvu stanovena sazbou **850,- Kč** ročně za jeden metr čtvereční (slovy: osmsetpadesát korun českých ročně za jeden metr čtvereční).
  - b) Ke dni podpisu této smlouvy je, dle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, § 56, odst. (4), nájem nebytových prostor osvobozen od daně. V případě, že v budoucnu nastane povinnost platit z nájmu DPH, považují se uvedené částky nájemného za částky bez DPH. Pronajímatel je v tom případě oprávněn nájemné navýšit o DPH.
  - c) Celkové roční nájemné je **61.480,50 Kč** (slovy: šedesátjedentisícčtyřistaosmdesát korun českých a 50 haléřů).

- d) Nájemné ve výši uvedené v tomto článku uhradí nájemce v pravidelných stejných měsíčních splátkách (měsíční nájemné) ve výši jedné dvanáctiny celkového ročního nájemného, zaokrouhlené na celé koruny nahoru, tj. **5.124,- Kč/měsíc** (slovy: pět tisíc jednodvacet čtyři korun českých/měsíc).
2. Nájemce složí na účet pronajímatele **kauci** (jistotu) ve výši **1-násobku** sjednaného měsíčního nájemného a sjednané měsíční platby za služby platné v den podpisu této nájemní smlouvy. V případě řádného hrazení nájemného po celou dobu trvání nájemního vztahu bude kauce (jistota) nájemci vrácena na účet nebo jiným smluveným způsobem pronajímatelem do 30 dnů od předložení protokolu o vrácení předmětu nájmu správci objektu, ve kterém bude uvedeno, že nájemce nemá nedoplatek na nájemném a platbách za služby ke dni ukončení nájmu a nemá žádné závazky vůči pronajímateli plynoucí z předání předmětu nájmu. Za nedoplatek se ve vztahu k vrácení kauce nepovažuje nevypořádání plateb za služby, pokud nebylo ještě provedeno jejich vyúčtování.
  3. Od 1. dubna každého následujícího kalendářního roku po dni účinnosti této smlouvy bude výše nájemného upravována (valorizována) tak, že vypočtené roční nájemné bude vynásobeno koeficientem, který je součtem jedna plus údaj o výši míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v procentech za předcházející kalendářní rok v České republice podle sdělení Českého statistického úřadu, podělený jedním stem. V případě, že pronajímatel neuplatní úpravu (valorizaci) nájemného v příslušném období, vyhrazuje si právo při následně provedené úpravě nájmu uplatnit valorizaci ve výši součtu údajů o výši inflace v procentech za předcházející kalendářní roky podle sdělení Českého statistického úřadu, ve kterých valorizace nebyla uplatněna.
  4. Takto upravené (valorizované) roční nájemné bude platné a nájemce se zavazuje jej platit od 1. dubna kalendářního roku do 31. března kalendářního roku následujícího a současně se stává ročním nájemným, které bude upraveno (valorizováno) obdobným způsobem pro další nájemní období.  
Správce nájemci jen písemně oznámí výši ročního nájemného na příslušné nájemní období.
  5. Pronajímatel poskytuje nájemci lhůtu nejvýše tři měsíce k nezbytným stavebním úpravám, opravám nebo rekonstrukcím nutným k uvedení předmětu nájmu do stavu umožňující užívání nebytových prostorů k smluvenému nebo obvyklému užívání. Dnem, od kterého počíná běžet nájemné, je den nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, nejdéle však dne **1.10.2007** a prvním dnem splatnosti nájemného je pátý den příslušného měsíce po termínu, kdy počíná běžet nájemné. Platby za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, je nájemce povinen hradit ode dne účinnosti smlouvy.

#### ČI. VI SLUŽBY, JEJICHŽ POSKYTOVÁNÍ JE SPOJENO S NÁJMEM, A ZPŮSOB JEJICH ÚHRADY


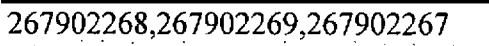

1. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, uvedené ve výpočtovém listě k nájemní smlouvě, který se připojí k nájemní smlouvě jako příloha.
2. Úhrada za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, je stanovena zálohově za kalendářní měsíc a nájemce se jí zavazuje zaplatit pronajímateli v termínu splatnosti nájemného.

**NÁJEMNÍ SMLOUVA**  
o nájmu nebytových prostor  
č. NS 1388-01/N

( podle zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění )

**Smluvní strany**


**Městská část Praha 11**

se sídlem Ocelíkova 672/1, PSČ 149 41 Praha 4  
zastoupená Luďkem Zítkou, zástupcem starosty  
IČ : 00231126  
DIČ : CZ00231126  
bankovní spojení:   
číslo účtu:   
variabilní symbol:   
telefon: 267902268,267902269,267902267  
fax: 267902478  
e-mail: omp-opnp@p11.mepnet.cz

dále jen „pronajímatel“  
na straně jedné

a

**Juliana Hönigová**

místo podnikání : Lékořicová 163, PSČ 104 00 Praha 10 - Křeslice  
IČ : 86567519  
DIČ : nemá  
bankovní spojení : nemá  
číslo účtu: nemá  
telefon:   
e-mail: nemá

dále jen „nájemce“  
na straně druhé

**uzavřely tuto nájemní smlouvu:**

**Čl. I  
PŘEDMĚT SMLOUVY**

1. Nebytové prostory č. 1388-01 uvedené v Čl. II této smlouvy v objektu č.p. 1388, v ulici Modletická, v Praze 4.
2. Katastrální úřad pro hlavní město Prahu vede objekt v katastru nemovitostí na LV 1639 v k.ú. Chodov.

3. Objekt je ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřený do správy městské části Praha 11, která s tímto majetkem hospodaří a vykonává práva a povinnosti vlastníka.
4. Rada MČ Praha 11 schválila usnesením č. 0489/16/R/2007 ze dne 12.06.2007 podstatné náležitosti nájemní smlouvy.
5. Záměr pronajmout nebytové prostory, uvedené v odst. 1. tohoto článku byl řádně zveřejněn na úřední desce po dobu od 07.05.2007 do 23.05.2007.
6. K uzavření nájemní smlouvy za pronajímatele je zmocněn zástupce starosty MČ Praha 11 Luděk Zítka na základě usnesení Rady MČ Praha 11 č. 0489/16/R/2007 ze dne 12.06.2007.
7. Správcem objektu je správní firma **IKON spol. s r.o.** se sídlem v Praze 9, Nehvizdská 22/8, IČ: 45800031, zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 10540, jednající jednatelem společnosti panem Radimem Chourou, která na základě mandátní smlouvy (podle § 566 - § 576 obchodního zákoníku) pro vlastníka na jeho účet a dle jeho pokynů zařizuje za odměnu uskutečnění úkonů souvisejících s nájmem nebytových prostor a zejména výkon správy těchto nebytových prostor. Konkrétní vzájemná působnost (kompetence) mezi vlastníkem (pronajímatelem) a správcem k jednotlivým úkonům a správě je uvedena v ustanoveních této nájemní smlouvy.

**Kontaktní adresa na provozovnu:** IKON spol. s r.o., Tererova 1355, 149 00 Praha 4, tel./fax 267913120, vedoucí provozovny Petr Beneš.

## Čl. II PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci do užívání následující nebytové prostory č. **1388-01** v 1. nadzemním podlaží objektu č.p. 1388, v ulici Modletická, Praha 4 v tomto členění :

a) šatna	o výměře	15,39	m <sup>2</sup>
b) dílna	o výměře	11,25	m <sup>2</sup>
c) sklad	o výměře	13,03	m <sup>2</sup>
d) sklad	o výměře	20,98	m <sup>2</sup>
e) WC	o výměře	1,38	m <sup>2</sup>
f) chodba	o výměře	9,14	m <sup>2</sup>
g) umývárna	o výměře	1,16	m <sup>2</sup>
<b>Celková výměra nebytového prostoru činí</b>			<b>72,33 m<sup>2</sup></b>

Předmět nájmu je vyznačen v situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

2. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu, který si prohlédl. Mezi smluvními stranami bylo dohodnuto, že předmět nájmu pronajímatel přenechává nájemci tak, jak stojí a leží.

### Čl. III ÚČEL NÁJMU A PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ

1. Předmětné části nemovitosti, specifikované v Čl. II, odst. 1. této smlouvy, se přenechávají do užívání nájemci k účelu:

**dámské a pánské kadeřnictví  
manikúra a pedikúra**

2. Nájemce se výslovně zavazuje užívat předmět nájmu výhradně v souladu s platným kolaudačním rozhodnutím a jen ke smluvenému účelu, který je specifikován v bodě 1. tohoto článku. Při porušení této povinnosti může být dána pronajímatelem výpověď z nájmu.
3. Nájemce byl pronajímatelem seznámen s tím, že předmět nájmu specifikovaný v Čl. II, odst. 1. této smlouvy, byl zkolaudován k účelu užívání jako šatna, dílna a příruční sklad na základě kolaudačního rozhodnutí č.j. OV 85/00/Ka ze dne 25.2.2000.
4. Nájemce se zavazuje neužívat předmět nájmu k účelu dle odst. 1. tohoto článku do doby nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí nebo rozhodnutí o změně užívání předmětu nájmu k účelu uvedenému v odst. 1. tohoto článku. Při porušení této povinnosti může být dána pronajímatelem výpověď z nájmu.
5. Předmět podnikání v provozovně umístěné v předmětu nájmu:

**holičství, kadeřnictví, manikúra, pedikúra**

### Čl. IV DOBA NÁJMU

1. Nájem nebytových prostor, uvedených v Čl. II, odst. 1. této smlouvy je sjednán na dobu **určitou 5 let** od počátku nájmu.
2. Nájem započne dne **01.07.2007**.

### Čl. V NÁJEMNÉ A KAUCE

1. Nájemce a pronajímatel se dohodli na následující výši nájemného:
- a) Výše základního nájemného je pro tuto smlouvu stanovena sazbou **850,- Kč** ročně za jeden metr čtvereční (slovy: osmsetpadesát korun českých ročně za jeden metr čtvereční).
- b) Ke dni podpisu této smlouvy je, dle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, § 56, odst. (4), nájem nebytových prostor osvobozen od daně. V případě, že v budoucnu nastane povinnost platit z nájmu DPH, považují se uvedené částky nájemného za částky bez DPH. Pronajímatel je v tom případě oprávněn nájemné navýšit o DPH.
- c) Celkové roční nájemné je **61.480,50 Kč** (slovy: šedesátjedentisícčtyřistaosmdesát korun českých a 50 haléřů).

- d) Nájemné ve výši uvedené v tomto článku uhradí nájemce v pravidelných stejných měsíčních splátkách (měsíční nájemné) ve výši jedné dvanáctiny celkového ročního nájemného, zaokrouhlené na celé koruny nahoru, tj. **5.124,- Kč/měsíc** (slovy: pět tisíc jednodvacet čtyři korun českých/měsíc).
2. Nájemce složí na účet pronajímatele **kauci** (jistotu) ve výši **1-násobku** sjednaného měsíčního nájemného a sjednané měsíční platby za služby platné v den podpisu této nájemní smlouvy. V případě řádného hrazení nájemného po celou dobu trvání nájemního vztahu bude kauce (jistota) nájemci vrácena na účet nebo jiným smluveným způsobem pronajímatelem do 30 dnů od předložení protokolu o vrácení předmětu nájmu správci objektu, ve kterém bude uvedeno, že nájemce nemá nedoplatek na nájemném a platbách za služby ke dni ukončení nájmu a nemá žádné závazky vůči pronajímateli plynoucí z předání předmětu nájmu. Za nedoplatek se ve vztahu k vrácení kauce nepovažuje nevypořádání plateb za služby, pokud nebylo ještě provedeno jejich vyúčtování.
  3. Od 1. dubna každého následujícího kalendářního roku po dni účinnosti této smlouvy bude výše nájemného upravována (valorizována) tak, že vypočtené roční nájemné bude vynásobeno koeficientem, který je součtem jedna plus údaj o výši míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v procentech za předcházející kalendářní rok v České republice podle sdělení Českého statistického úřadu, podělený jedním stem. V případě, že pronajímatel neuplatní úpravu (valorizaci) nájemného v příslušném období, vyhrazuje si právo při následně provedené úpravě nájmu uplatnit valorizaci ve výši součtu údajů o výši inflace v procentech za předcházející kalendářní roky podle sdělení Českého statistického úřadu, ve kterých valorizace nebyla uplatněna.
  4. Takto upravené (valorizované) roční nájemné bude platné a nájemce se zavazuje jej platit od 1. dubna kalendářního roku do 31. března kalendářního roku následujícího a současně se stává ročním nájemným, které bude upraveno (valorizováno) obdobným způsobem pro další nájemní období.  
Správce nájemci jen písemně oznámí výši ročního nájemného na příslušné nájemní období.
  5. Pronajímatel poskytuje nájemci lhůtu nejvýše tři měsíce k nezbytným stavebním úpravám, opravám nebo rekonstrukcím nutným k uvedení předmětu nájmu do stavu umožňující užívání nebytových prostorů k smluvenému nebo obvyklému užívání. Dnem, od kterého počíná běžet nájemné, je den nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, nejdéle však dne **1.10.2007** a prvním dnem splatnosti nájemného je pátý den příslušného měsíce po termínu, kdy počíná běžet nájemné. Platby za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, je nájemce povinen hradit ode dne účinnosti smlouvy.

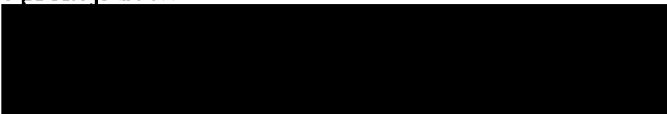



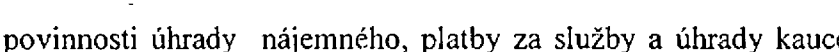
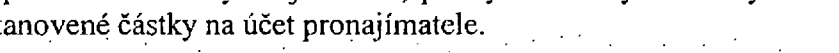
#### ČI. VI SLUŽBY, JEJICHŽ POSKYTOVÁNÍ JE SPOJENO S NÁJMEM, A ZPŮSOB JEJICH ÚHRADY

1. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, uvedené ve výpočtovém listě k nájemní smlouvě, který se připojí k nájemní smlouvě jako příloha.
2. Úhrada za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, je stanovena zálohově za kalendářní měsíc a nájemce se jí zavazuje zaplatit pronajímateli v termínu splatnosti nájemného.

3. Konečné vyúčtování, jehož součástí je i zúčtování záloh na služby, bude provedeno a nájemci doručeno v termínu v souladu s pravidly o poskytování a rozúčtování plnění souvisejících s užíváním bytových a nebytových prostor stanovených MČ Praha 11.
4. Výše záloh za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, bude pronajímatelem nebo správcem objektu zpracována podle příslušných platných předpisů a jednostranným úkonem oznámena nájemci.

#### ČI. VII

#### PLATEBNÍ PODMÍNKY A UJEDNÁNÍ PRO ÚČELY DPH

1. Měsíční nájemné a platby za služby (včetně DPH), jejichž poskytování je spojeno s nájmem, bude nájemce hradit vždy do pátého dne příslušného kalendářního měsíce, za který je placeno, na účet pronajímatele :  
bankovní spojení :   
číslo účtu :   
variabilní symbol : 
2. Sjednanou kauci složí nájemce před začátkem nájmu na účet pronajímatele  
bankovní spojení :   
číslo účtu :   
variabilní symbol : 
2. Dnem splnění této povinnosti úhrady nájemného, platby za služby a úhrady kauce je vždy den připsání stanovené částky na účet pronajímatele.
3. Nájemné se z hlediska DPH uskutečňuje v dílčích plněních, a to vždy za období kalendářního měsíce.
4. Dílčí plnění nájemného se považuje za uskutečněné vždy dnem následujícím po dni úhrady příslušného nájemného, nejpozději však dnem ukončení nájmu.
5. V případě změny sazby DPH nebo způsobu uplatňování DPH, pokud má vliv na výši plateb nájemce, se nová výše úhrad stanoví písemným oznámením pronajímatele nájemci.

#### ČI. VIII

#### SKONČENÍ NÁJMU

1. Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu z důvodů uvedených v zákoně nebo v této smlouvě.
2. Výpovědní lhůta je dohodnuta jeden měsíc, počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Adresa pro doručování pošty je dle dohody smluvních stran :  
**MČ Praha 11, OMP – nebytové prostory, Ocelíkova 672/1, 149 00 Praha 4**  
**Juliana Hönigová, Lékořicová 163, PSČ 104 00 Praha 10 - Křeslice**

#### ČI. IX

#### ZÁNİK NÁJMU

- Nájem zaniká : a) zánikem předmětu nájmu,  
b) smrtí nájemce, a to bez možnosti dědiců po nájemci v pokračování nájmu,  
c) zánikem právnické osoby bez právního nástupce, byla-li tato osoba nájemcem.

## Čl. X POJIŠTĚNÍ

1. Nájemce se zavazuje do jednoho měsíce ode dne podpisu této smlouvy uzavřít pojistnou smlouvu, **platnou po celou dobu trvání tohoto nájmu**, v rozsahu pojištění uvedeném v odst. 2. tohoto článku.
2. Nájemce je povinen uzavřít **pojištění odpovědnosti** pojištěného za škodu vzniklou jiné osobě z provozní činnosti podnikání s pojistným plněním v minimální výši **5 000 000,-Kč** (slovy pětmilionů korun českých), která by mohla vzniknout na předmětu nájmu a objektu, v němž je předmět nájmu situován, i na majetku, životě nebo zdraví jiných.
3. Nájemce doručí kopie smluv o uzavřeném pojištění správci objektu do deseti dnů ode dne uzavření pojištění.
4. Nájemce je povinen, na základě výzvy pronajímatele nebo správce objektu, nejpozději do 30 dnů po obdržení výzvy, předložit doklad o platnosti uzavřené pojistné smlouvy kdykoliv v době trvání nájemního vztahu.

## Čl. XI ÚDRŽBA

1. Nájemce se zavazuje hradit náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor. Pod obvyklým udržováním se rozumí rozsah oprav obdobný jako je rozsah drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou uvedených v nařízení vlády č.258/1995 Sb.
2. Nájemce se zavazuje odstranit závady a poškození, které v nebytových prostorách, v příslušenství i v objektu způsobil. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce na závady a poškození tyto odstranit a požadovat od nájemce náhradu, kterou se nájemce zavazuje uhradit do 15 dnů od doručení výzvy k její úhradě.
3. Nájemce se zavazuje, že nebude provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
4. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy předmětu nájmu a jiné podstatné změny předmětu nájmu po projednání s nájemcem.  
Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
5. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit správci objektu potřebu oprav, které má zajistit pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

## Čl. XII PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Správce objektu do **pěti pracovních dnů od podpisu této smlouvy odevzdá předmět nájmu nájemci.**

2. Protokol o předání a převzetí ve smyslu bodu 1. tohoto článku bude připraven správcem a budou v něm zejména uvedeny tyto údaje :
  - a) identifikace nebytového prostoru, jméno nájemce, telefonické, faxové a e-mailové spojení na nájemce,
  - b) výměra ploch nebytového prostoru a příslušenství, která bude podkladem pro výpočet nájemného a základní sazby nájemného,
  - c) účel nájmu, ke kterému byl nebytový prostor kolaudován,
  - d) popis stavu předmětu nájmu, zařizovacích předmětů a konstrukčních prvků,
  - e) stavy měřidel energií,
  - f) výpočet základní ceny výše nájemného,
  - g) první termín splatnosti nájemného a úhrady za služby, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno,
  - h) započitatelné podlahové plochy pro vytápění a TUV včetně příslušných koeficientů,
  - i) další potřebné údaje.
3. V den skončení nájmu odevzdá nájemce předmět nájmu pronajímateli ve stavu nejméně takovém, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení; o předání a převzetí se vyhotoví protokol.
4. Protokol o předání a převzetí ve smyslu odst.3. tohoto článku bude připraven nájemcem ve formě obdobného protokolu jako při předávání nebytového prostoru nájemci a budou v něm uvedeny údaje podle odst. 2. a) až e) tohoto článku.
5. Pokud předmět nájmu nájemce v den skončení nájmu odevzdá pronajímateli ve stavu, který bude v rozporu se stavem, jehož náležitosti jsou uvedeny v čl. XII., odst. 4., je nájemce povinen a zavazuje se zaplatit pronajímateli nejen výdaje vynaložené na uvedení do tohoto stavu, ale i škodu, která vznikla nemožností předmět nájmu pronajímat jiným.
6. Smluvní strany se dohodly, že neodevzdá-li nájemce v den skončení nájmu předmět nájmu, může pronajímatel odstranit svémocně zařízení a překážky bránící mu přístupu do předmětu nájmu, předmět nájmu vyklidit a vyklizené věci uložit ve skladu, vše na náklad nájemce.

### Čl. XIII ZÁVAZKY NÁJEMCE

Nájemce se zavazuje :

1. zajistit kolaudaci nebo změnu užívání předmětu nájmu k účelu nájmu dle Čl. III, odst. 1. na své náklady bez možnosti jakékoli kompenzace nebo vrácení takto vynaložených nákladů,
2. provádět jakékoliv stavební úpravy v předmětu nájmu pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele a platných souhlasů dotčených orgánů v souladu se stavebním zákonem a ostatními platnými předpisy,
3. nezměnit sjednaný předmět podnikání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
4. předmět nájmu, uvedený v článku II., odst.1. této smlouvy, nepřenechat do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, neučinit právo nájmu předmětem vkladu do smlouvy o tichém společenství nebo do smlouvy o sdružení, a to jak fyzických, tak i právnických osob a podnikatelů,
5. dodržovat právní předpisy a pravomocná rozhodnutí vydaná v rámci správního řízení,

6. zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv - zejména nesmí obtěžovat jiné hlukem, prachem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, vibracemi, světlem a stíněním,
7. odpovídat za škodu způsobenou jinému svou činností, za dodržování bezpečnostních, hygienických a ekologických opatření a protipožárních předpisů v pronajatých prostorách i v objektu, v němž se tyto nebytové prostory nalézají,
8. k úhradě škody, která pronajímateli vznikne, pokud v den skončení nebo zániku nájmu nepředá předmět nájmu pronajímateli;
9. strpět a umožnit vstup těm, kteří na základě zvláštních předpisů nebo oprávnění vykonávají preventivní a kontrolní činnost,
10. umožnit vstup do předmětu nájmu pronajímateli nebo správní firmě po předchozím telefonickém upozornění za účelem kontroly objektivních skutečností a způsobu a rozsahu smlouveného a obvyklého užívání předmětu nájmu; pokud nájemce odmítne, bude toto odmítnutí považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou; nájemci bude zasláno písemné upozornění, a odmítne-li opět vstup pronajímateli nebo správci objektu do nebytových prostor, bude podána výpověď z nájmu,
11. zajistit na své náklady a svým jménem, pokud tato služba není uvedena ve výpočtovém listě, který je přílohou této smlouvy :
  - a) likvidaci, třídění a odvoz odpadu vzniklého jeho činností podle zvláštního zákona (zákon o odpadech),
  - b) úklid příslušenství předmětu nájmu, zejména jím užívaných společných prostor objektů způsobem a v termínech v tomto objektu obvyklých,
12. zajistit na svůj náklad v předmětu nájmu, pokud nejsou již instalovány a je to technicky možné, instalaci vlastních fakturačních měřidel pro odběr elektrické energie nebo jiných médií odebíraných ze společných rozvodů objektu, ve kterém se předmět nájmu nachází, a uzavřít s dodavatelem těchto energií smlouvu svým jménem a na svůj náklad ve lhůtě do jednoho měsíce od podpisu smlouvy, pokud se smluvní strany do tohoto termínu nedohodnou jinak,
13. předat správci objektu doklady o nové instalaci fakturačních měřidel energií do 30 dnů,
14. zajistit na svůj náklad v předmětu nájmu, pokud nejsou již instalovány a je to technicky možné, **podmínky** pro instalaci podružných měřidel stejného typu (indikátory rozdělování topných nákladů a poměrové bytové vodoměry), kterými měří pronajímatel, pro odečet odběru tepla, SV a TUV,
15. pokud nejsou již podružná měřidla instalována (indikátory rozdělování topných nákladů a poměrové bytové vodoměry), vyzvat prokazatelným způsobem správce objektu k provedení jejich instalace do zřízených měřících míst nájemcem; správce je povinen zajistit jejich instalaci do patnácti pracovních dnů od obdržení výzvy,
16. umožnit správci objektu vstup do nebytových prostor k provedení odečtu měřidel energií, a to jednou měsíčně na základě předem oznámeného termínu odečtu,
17. předat, pokud se v předmětu nájmu nachází obslužná armatura nebo regulační člen technických společných rozvodů energií a médií (uzávěry vody, topení, měřidla apod.), při převzetí předmětu nájmu správci objektu pro případ nehod a havárií seznam osob včetně telefonického spojení, které zajistí nejpozději do 2 hod. od obdržení výzvy zpřístupnění nebytového prostoru a rovněž viditelně označit všechny vstupní dveře do nebytového prostoru tímto seznamem,

18. v případě provedení jakýchkoli stavebních úprav předmětu nájmu předat protokolárně správci objektu výkresovou dokumentaci skutečného provedení stavby a všech jejích částí včetně technické a příslušné revizní zprávy,
19. neskladovat žádné předměty ani zboží ve společně užívaných prostorech objektu, společné prostory zůstanou trvale volné,
20. označit nebytový prostor svým jménem nebo v souladu s ustanovením §17 zákona 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání; označení provozovny umístí nájemce na místě k tomu určeném v objektu, kde se předmět nájmu nachází; určené místo na žádost nájemce písemně stanoví správce objektu; označení provozovny na skleněných plochách předmětu nájmu (dveří, oken, portálů apod.) provedené odstranitelným způsobem může nájemce provést bez souhlasu správce objektu.

#### Čl. XIV SANKCE A SMLUVNÍ POKUTY

Účastníci smlouvy se dohodli, že :

1. v případě porušení ustanovení Čl. III „Účel nájmu a předmět podnikání“, odst. 4. se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **10.000,- Kč/den** (slovy: deset tisíc korun českých / den) až do doby nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí nebo rozhodnutí o změně užívání předmětu nájmu k účelu uvedenému v odst. 1. článku III,
2. v případě porušení ustanovení Čl. V „Nájemné a kauce“ a Čl. VII „Platební podmínky a ujednání pro účely DPH“ se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, jehož výše odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou, zvýšené o sedm procentních bodů; v každém kalendářním pololetí, v němž trvá prodlení dlužníka, je výše úroků z prodlení závislá na výši repo sazby stanovené Českou národní bankou a platné pro první den příslušného kalendářního pololetí,
3. při porušení ustanovení uvedeného v Čl. X „Pojištění“, odst. 1., 2., 3. a 4., zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši **10.000,-Kč** (slovy deset tisíc korun českých) za každý případ porušení každého z těchto uvedených ustanovení,
4. v případě, že nájemce nesplní své závazky uvedené v Čl. XI „Údržba“ ani do pěti pracovních dnů po písemném upozornění pronajímatele nebo správce objektu, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč/den** (slovy jedent tisíc korun českých / den) až do doby splnění těchto závazků,
5. v případě, kdy nájemce v souladu s ustanovením Čl. XII, „Předání a převzetí předmětu nájmu“, odst. 4. této smlouvy v den ukončení nájmu nepředá pronajaté prostory, zaplatí smluvní pokutu pronajímateli ve výši **1.000,- Kč/den** (slovy jedent tisíc korun českých/den) za každý započatý den prodlení až do dne řádného předání,
6. zaplacením smluvní pokuty podle výše uvedených ustanovení není dotčeno právo na náhradu škody nebo dát výpověď z nájmu.

## Čl. XV OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

1. Pokud nájemce před začátkem nájmu nesloží sjednanou kauci (jistotu) na účet pronajímatele, může pronajímatel okamžitě odstoupit od smlouvy. Odstoupení od smlouvy pouze oznámí jednostranným úkonem nájemci.
2. V případě prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby bude dlužná částka stržena z kauce (jistoty); výpovědní důvod za těchto podmínek trvá.
3. V případě, že nájemce neuzavře pojištění dle Čl. X, odst. 1. a 2., považuje se užívání předmětu nájmu v rozporu s nájemní smlouvou a může být z tohoto důvodu dána nájemci výpověď z nájmu.
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy příjemce nepřevzme od doručovatele výpověď nebo jiné písemnosti vztahující se k této smlouvě, je za den doručení považován pátý den po uložení zásilky na poště.
5. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou jinému svou činností.
6. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních opatření, zejména protipožárních předpisů.
7. Pronajímatel zajistí na svůj náklad v předmětu nájmu, pokud nejsou již instalovány a je to technicky možné, instalaci podružných měřidel pro odečet odběru tepla, SV a TUV pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
8. Nájemce se zavazuje v případě instalace poměrových měřidel pro odběr SV, TUV a tepla pronajímatelem, hradit poplatek za užívání měřicí a regulační techniky, jehož výše je uvedena ve výpočtovém listě.
9. V případě, že nájemce provede technické zhodnocení předmětu nájmu nebo jeho části (za podmínky předchozího písemného souhlasu pronajímatele), nebude požadovat vrácení vynaložených nákladů nebo náhradu za zhodnocení předmětu nájmu na pronajímateli ani při skončení nájmu. Tyto náklady však může odpisovat podle zákona č. 586/1992, o dani z příjmu v platném znění, pokud toto odpisování dá písemně na vědomí pronajímateli.
10. Pokud v den skončení nebo zániku nájmu nepředá předmět nájmu nájemce pronajímateli nebo správci objektu, souhlasí nájemce s tím, že pronajímatel do nebytových prostor, tvořících předmět nájmu, uvedených v článku II, odst. 1. této smlouvy, může vstoupit i po překonání překážek (uzamčené vstupy) a nebytový prostor vyklidit, věci v nebytovém prostoru se nacházející může na náklady a nebezpečí nájemce uložit v komerčním skladu.

## Čl. XVI ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Jako příloha této smlouvy bude připojen protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, výpočtový list k nájemní smlouvě, oznámení o úpravě (valorizaci) výše nájemného a oznámení o změně výše úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem.
2. Tato smlouva je veřejně přístupnou listinou dle zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím.
3. Smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech, z nichž po podepsání obdrží nájemce dva stejnopisy, pronajímatel tři stejnopisy a správce jeden stejnopis.

4. Účastníci smlouvy výslovně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy seznámili, a že všechna ujednání v ní obsažená byla učiněna svobodně a vážně, určitě a srozumitelně.
5. Smlouvu lze změnit písemnými dodatky a doplňky dohodnutými mezi nájemcem a pronajímatelem.

Přílohy: č. 1 - situační plán předmětu nájmu

V Praze dne 25-06-2007

PRONAJÍMATEL:

MČ Praha 11  
Luděk Zítka  
zástupce starosty MČ Praha

NÁJEMCE:

Juliana Hönigová

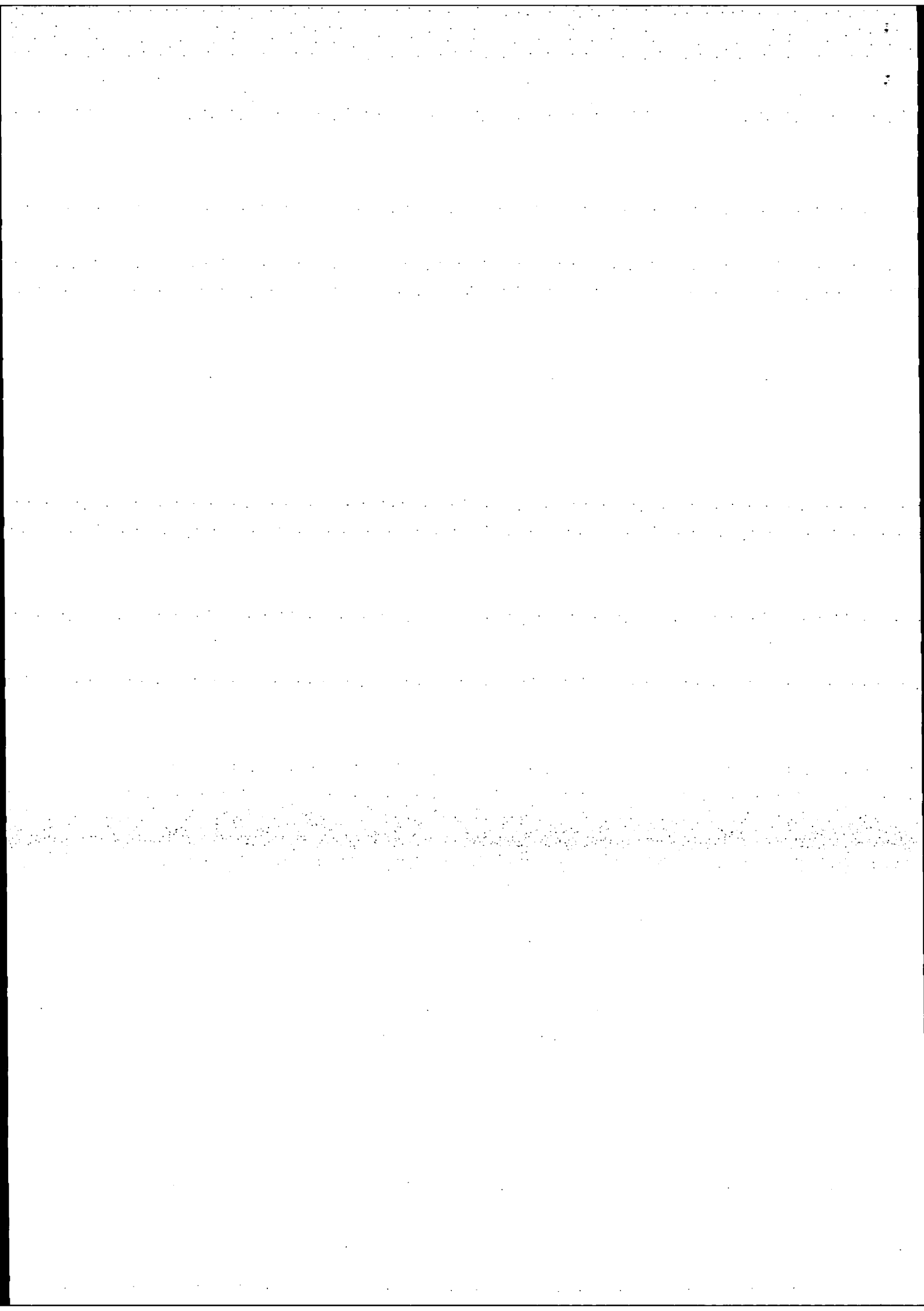
Osvědčuji, že byly splněny všechny podmínky pro platnost tohoto právního úkonu podle § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze.

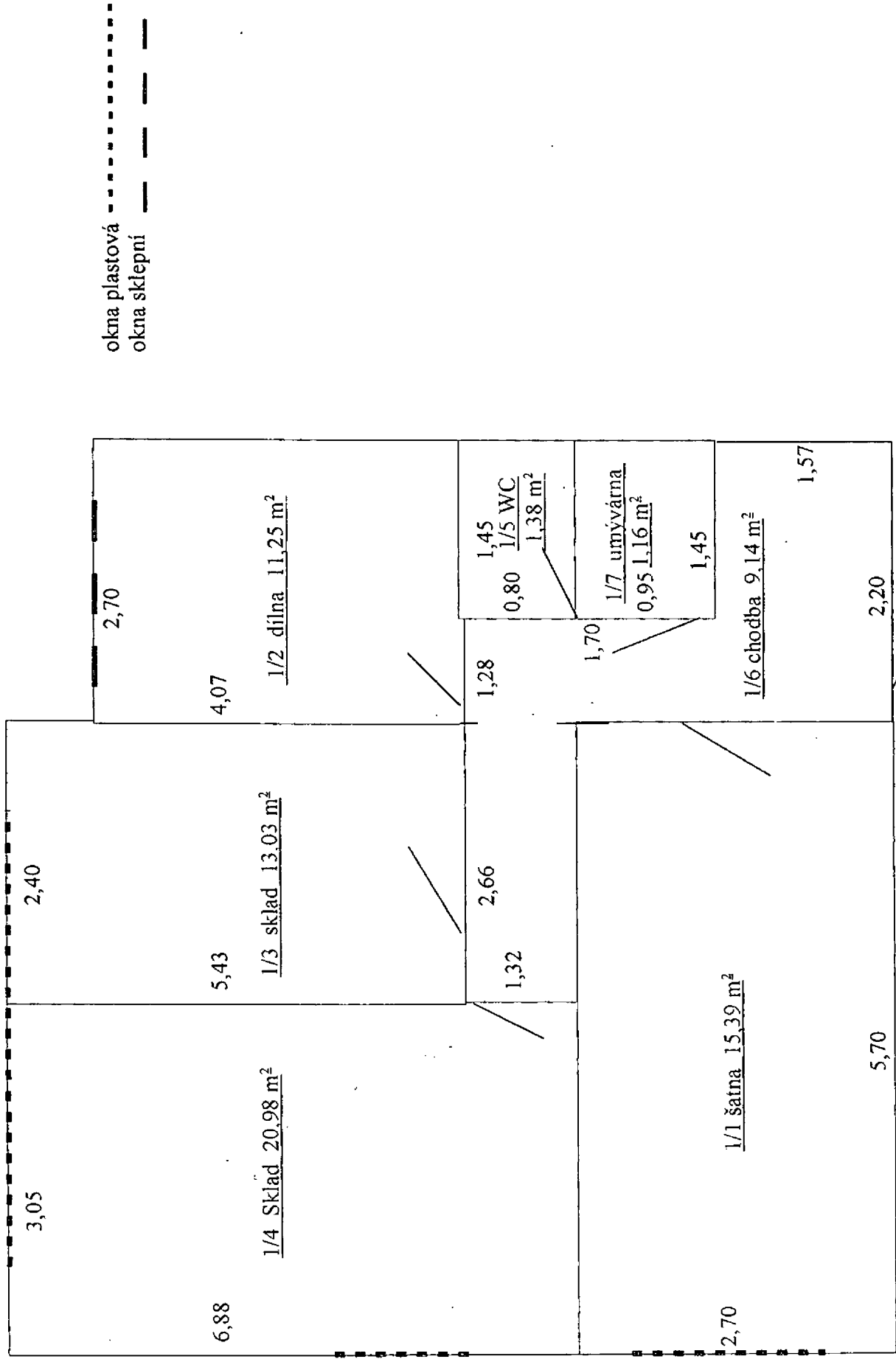
Dne .....

Podpis: ...

Luděk Zítka

Jaroslav Meixner





Celková výměra 72,33 m<sup>2</sup>

