

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

## O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTORŮ

2013/0794/MO.DSM

---

**PRONAJÍMATEL:** **Městská část Praha 8**  
se sídlem orgánů: Zenklova 35, 180 48 Praha 8 – Libeň,  
IČ: 000 63 797,  
DIČ: CZ00063797,  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,  
Oblastní pobočka Praha - východ,  
Pobočka v Praze 8,  
Na Hrází 1, 180 00 Praha 8 – Libeň,  
číslo účtu: XXXXXXXXXX  
zastoupený: **p. Ondřejem Grosem,**  
zástupcem Starosty Městské části Praha 8

(dále jen "pronajímatel"),

a

**NÁJEMCE:** **BcA. Bohdan Tesař**  
s místem podnikání na adrese: Horáčkova 1211/13, 140 00 Praha 4 - Krč  
IČ: 700 81 239,  
bankovní spojení: .....,  
číslo účtu: .....,  
zastoupený: **p. BcA. Bohdanem Tesařem**  
zapsán dne 31. ledna 2000 v Registru živnostenského podnikání,

(dále jen "nájemce"),

uzavírají s platností ode dne podpisu oběma smluvními stranami následující nájemní smlouvu:

## Článek I.

### Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za nájemné do užívání nebytové prostory v domě čp. 337, na k. ú. Karlín a na adrese Šaldova č. or. 15, 186 00 Praha 8, nebytové prostory č. 501, podlaží 1.NP, počet místností: 2+WC, o celkové podlahové výměře: 75,59 m<sup>2</sup>, a to pro účely: „provozovna sklenářství“, resp. pro předmět podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, v provozovně umístěné v pronajatých nebytových prostorech.
2. Pronajímané prostory jsou popsány v "Pasportu pronajímaných nebytových prostorů" a plánu, které jsou nedílnou součástí této smlouvy.

## Článek II.

### Doba trvání nájemního vztahu

1. Nájemní smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou**.
2. O předání a převzetí nebytových prostorů, vymezených v Článku I. této smlouvy, bude smluvními stranami pořízen písemný "Protokol o předání a převzetí nebytových prostorů", podepsaný zástupci obou smluvních stran, a to nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.

## Článek III.

### Cena nájmu a poskytovaných služeb

1. Nájemné a platby, resp. zálohové platby za poskytovaná plnění (služby) se v souvislosti s užíváním nebytových prostorů stanovují dohodou smluvních stran:

A/	<b><u>Roční sazba nájemného:</u></b>		
	75,59 m <sup>2</sup> za	1 045,00 Kč/m <sup>2</sup> , tj. celkem	78 992,00 Kč.
	Celkem ročně za	75,59 m <sup>2</sup>	78 992,00 Kč.
	(slovy: Sedmdesát osm tisíc devět set devadesát dvě Koruny české).		
B/	<b><u>Roční zúčtovatelné zálohy za služby:</u></b>		
	- úklid společných prostorů		1 000,00 Kč,
	-vodné a stočné		2 500,00 Kč,
	Roční zúčtovatelné zálohy celkem:		3 500,00 Kč.
C/	<b><u>Rozpočet úhrad za nájem a služby:</u></b>		
	roční úhrada celkem		82 492,00 Kč,
	čtvrtletní úhrada celkem		20 623,00 Kč,
	měsíční úhrada celkem		6 874,00 Kč,
	denní úhrada celkem		226,00 Kč.

2. Nájemce zaplatí v roce, v němž tato smlouva nabyla účinnosti, a v roce, v němž skončí nájemní vztah podle této smlouvy, poměrnou část ročního nájemného.
3. Roční zúčtovatelné zálohy za služby budou pronajímatelem pravidelně jedenkrát ročně; zúčtovány v souladu se zvláštními právními předpisy, přičemž energie

(vč. vody) budou rozúčtovány podle naměřené spotřeby. Případné přeplatky či nedoplatky jsou smluvní strany povinny zaplatit ve lhůtách uvedených v ustanovení § 7 odst. 5 vyhl. č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování TUV mezi konečné spotřebitele.

4. V případě změny cen služeb, poskytovaných v souvislosti s užíváním nebytových prostorů, si pronajímatel vyhrazuje právo na úpravu stanovených částek v souladu se zvláštními právními a cenovými předpisy.
5. Nájemné (včetně záloh za služby) platí nájemce měsíčně a je splatné do každého 5. dne příslušného kalendářního měsíce. Nájemné a zálohy za služby se platí jednou částkou. Nájemné je plnění osvobozené od daně z přidané hodnoty (DPH), dle ust. § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů. Zálohy za služby DPH nepodléhají.
6. Dnem zdanitelného plnění je každý 5. den příslušného kalendářního měsíce.
7. Nájemné bude nájemcem hrazeno na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a. s., Oblastní pobočka Praha – východ, Pobočka v Praze 8, Na Hrázi 1, 180 00 Praha 8 – Libeň;

číslo účtu:

konstantní symbol:

variabilní symbol:



8. Sjednané nájemné dle odst. 1. písm. A/ tohoto článku smlouvy se každoročně, počínaje rokem 2014, zvýší vždy k 31. březnu běžného roku o nárůst souhrnného "Indexu spotřebitelských cen", oficiálně zveřejňovaný Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Nový výpočet nájemného oznámí pronajímatel nájemci zasláním "výpočtového listu".
9. Nájemce se před podpisem této nájemní smlouvy zavazuje složit na účet pronajímatele částku ve výši tří kalendářních měsíců za úhradu nájemného a plateb, resp. zálohových plateb za poskytovaná plnění (služby) v souvislosti s užíváním nebytových prostorů, tj. celkem částku 20 623,- Kč (slovy: Dvacet tisíc šest set dvacet tři Koruny české), dále jen „zálohu“. Tato záloha je plnění osvobozené od daně z přidané hodnoty (DPH), dle ust. § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů. Záloha bude deponována na účtu pronajímatele po celou dobu trvání nájemního vztahu, založeného touto smlouvou, jako jistina na plnění povinností nájemce, stanovených touto nájemní smlouvou. Pronajímatel je vždy oprávněn použít zálohu, příp. její část, k zaplacení jakékoliv své pohledávky vůči nájemci, vzniklé z této nájemní smlouvy. V takovém případě se nájemce zavazuje na základě písemné výzvy pronajímatele bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 kalendářních dnů od obdržení (doručení) výzvy pronajímatele, doplnit uvedenou zálohu do původní výše. Porušení tohoto závazku ze strany nájemce bude považováno za podstatné porušení této smlouvy dle Čl. VIII.
10. V případě ukončení nájemního vztahu, se pronajímatel zavazuje vrátit část zálohy rovnající se trojnásobku nájemného bez zálohových plateb za poskytovaná plnění

(služby), popř. její zbývající část, zpět nájemci, pokud bude předmět nájmu předán pronajímateli ve stavu, odpovídajícímu obvyklému opotřebení a pokud bude mít nájemce uhrazeny veškeré své závazky vyplývající z této nájemní smlouvy. Záloha nebo její část bude nájemci vrácena ve lhůtě jednoho měsíce od sepsání „Protokolu o předání a převzetí nebytových prostorů“, kterým bude osvědčeno předání předmětu nájmu zpět pronajímateli.

11. Zbývající část zálohy ve výši trojnásobku zálohových plateb za poskytovaná plnění (služby) se pronajímatel zavazuje vrátit nájemci nejpozději ve lhůtě uvedené v Čl. III. odst. 3. této nájemní smlouvy po odečtení případných nedoplatků z vyúčtování služeb spojených s užíváním nebytového prostoru.

#### **Článek IV.**

##### **Stav pronajímaných prostorů**

1. Nájemce prohlašuje, že stav pronajímaných prostorů je mu znám, že byl mezi ním a správcem nebytových prostorů sepsán "Zápis o prohlídce nebytových prostorů" a v tomto stavu je od pronajímatele přejímá.
2. Náklady na běžnou údržbu a opravy si hradí nájemce. Provádět stavební úpravy většího rozsahu, na něž je třeba stavební povolení nebo „ohlášení stavebnímu úřadu“, je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení povinností dle stavebního zákona a předpisů souvisejících, v platných zněních.

#### **Článek V.**

##### **Investice a vnitřní úpravy**

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajaté prostory jsou stavebně určeny jak „provozovna sklenářství“. Pronajímatel prohlašuje, že uzavřením této smlouvy dává nájemci "souhlas vlastníka" k užívání pronajatých prostorů pro účely, resp. předmět podnikání v provozovně v nich umístěné, uvedené v Čl. I. odst. 1. této smlouvy.
2. Nájemce je oprávněn vlastními technickými prostředky přiměřeně zabezpečit ochranu svého majetku v pronajatých prostorech.
3. Nájemce se zavazuje, že zajistí na své náklady instalaci samostatného elektroměru, plynoměru a vodoměru, a to do 30 dnů od protokolárního předání a převzetí nebytových prostorů.

#### **Článek VI.**

##### **Základní práva a povinnosti smluvních stran**

1. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z nájemního vztahu se řídí touto smlouvou, zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a dalšími zvláštními právními předpisy.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat v pronajatých prostorech příslušné bezpečnostní, hygienické a požární předpisy a řídit se i dalšími zvláštními právními předpisy.

## **Článek VII.**

### **Ostatní povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli:
  - a) změnu adresy (vč. PSČ) sídla právnické osoby nebo místa podnikání, resp. místa trvalého pobytu fyzické osoby,
  - b) změnu nebo ztrátu způsobilosti k provozování činnosti, pro kterou byly nebytové prostory pronajaty,  
a to nejpozději do 8 dnů od vzniku každé z těchto změn,
  - c) neprodleně každou závadu nebo událost, pro kterou se pronajaté prostory stanou nezpůsobilé ke smluvenému způsobu užívání.
2. Nájemce je povinen zpřístupnit pronajaté prostory osobám pověřeným pronajímatelem, a to kdykoliv na požádání oprávněného zástupce pronajímatele, za účelem kontroly dodržování ustanovení této nájemní smlouvy nebo za účelem údržby nebo oprav prováděných pronajímatelem.
3. Nájemce je povinen neprodleně si smluvně zajistit odvoz odpadu na vlastní náklady a smlouvu o zajištění této služby předložit pronajímateli nejpozději do 30 dnů od nabytí účinnosti této smlouvy.

## **Článek VIII.**

### **Podstatná porušení smlouvy**

1. Za podstatné porušení této smlouvy nebo zvláštních právních předpisů se považuje zejména:
  - nezaplacení nájemného a úhrad za poskytované služby do 30 dnů od jejich splatnosti,
  - opakovaně opožděné placení nájemného a úhrad za služby,
  - porušování bezpečnostních, hygienických a požárních předpisů,
  - provádění stavebních úprav v rozporu se stavebním zákonem nebo ostatními zvláštními právními předpisy,
  - provádění stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele,
  - sjednání podnájmu pronajatých prostorů nebo jejich části ve prospěch třetí osoby, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - změna účelu užívání v pronajatých nebytových prostorech, bez oznámení a předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - nepřevzetí nebytových prostorů v souladu s Čl. II. odst. 2. této smlouvy,
  - porušení povinností stanovených v Čl. VII. této nájemní smlouvy,
  - porušení povinností uvedených v Čl. III. odst. 7. této nájemní smlouvy.

## Článek IX.

### Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah končí v případě:
  - výpovědi, uplynutím výpovědní lhůty,
  - dohody, dnem sjednaným v dohodě.
2. Smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou je možno kdykoliv vypovědět oboustranně, a to i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta v tomto případě činí **tři měsíce**. V případě podstatného porušení této nájemní smlouvy dle Čl. VIII. odst. 1. činí výpovědní lhůta **jeden měsíc**. Výpovědní lhůta počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Ke dni skončení nájmu, dle odst. 1. tohoto článku smlouvy je nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit a protokolárně předat pronajímateli ve stavu, v jakém byly převzaty a případně se souhlasem pronajímatele upraveny, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
4. Smluvní strany se dohodly, že veškerou vzájemnou korespondenci budou považovat za doručenou i zasláním na posledně známou adresu sídla právnické osoby nebo místa podnikání, resp. adresu místa trvalého pobytu fyzické osoby, a to třetím dnem uložení poštovní zásilky u držitele poštovní licence (provozovatele poštovních služeb) „pro nedoručitelnost“ z důvodu nepřevzetí zásilky, odmítnutí jejího převzetí, příp. z důvodu včas neoznámené změny adresy dle Čl. VII. odst. 1. této smlouvy.

## Článek X.

### Smluvní pokuty

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce zaplatí pronajímateli smluvní pokutu v případě, že:
  - a) nájemné, včetně úhrad za poskytované služby, nebude hrazeno včas a ve sjednané výši,
  - b) nájemce bude v prodlení s vyklizením a předáním pronajatých prostorů dle Čl. IX. odst. 3. této smlouvy.

Výše smluvní pokuty se stanoví dohodou smluvních stran ve výši:

- ad a) 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení,
  - ad b) 1 500,- Kč za každý den prodlení.
2. Smluvní pokuta sjednaná v této smlouvě nevyklučuje nárok pronajímatele vůči nájemci na náhradu vzniklé škody.
  3. Sjednanou výši smluvní pokuty, vzniklé v daném měsíci, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli vždy do 5. dne následujícího měsíce za předchozí měsíc.

## Článek XI.

### Prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami jsou zrušeny nájemní smlouvy nebo dohody dříve uzavřené, které se týkaly

pronajímaných prostorů, a že na pronajímaných prostorech nevážnou žádné právní závady.

2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn ustanovit na základě mandátní smlouvy správce objektu, který bude jeho jménem vykonávat některá jeho práva spojená s vlastnictvím, resp. oprávněním hospodařit s do správy svěřeným předmětem nájmu. Správce však nebude oprávněn uzavírat dohody o změnách této nájemní smlouvy, ani ji vypovědět bez písemného souhlasu pronajímatele.

## **Článek XII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem, neupravené touto smlouvou, se řídí Občanským zákoníkem (zákonem č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů), cit. zákonem č. 116/1990 Sb. a ostatními zvláštními právními předpisy.
2. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn se souhlasem obou smluvních stran, a to pouze formou písemných číslovaných dodatků ke smlouvě.
3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní nástupce obou smluvních stran.

4. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 stejnopisech, z nichž 3 vyhotovení obdrží pronajímatel a 1 vyhotovení nájemce.
5. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem protokolárního předání a převzetí předmětu nájmu v souladu s Čl. II. odst. 2. této smlouvy.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že její ustanovení jsou jim jasná a srozumitelná a že ji uzavírají na základě své pravé a svobodné vůle, bez nátlaku a nikoli v omylu nebo tísní, za nápadně či jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují zástupci obou smluvních stran své právoplatné podpisy.

Přílohy: „Pasport pronajímaných nebytových prostorů“  
Plánek

V Praze dne: 01-10-2013

Za pro  
.....  
On



Za nájemce:  
.....  
BcA. Bohdan Tesař

DOLOŽKA (1)  
Potvrzuji, že by .....  
Mgr. Ma ..... Mich  
Zastupitelstva Městské části Praha 8  
V Praze dne 01-10-2013

Správce: AUSTIS a.s.,  
kontaktní osoba: pí Zúberová, p. Jaroš,  
telefon: 222 317 020



Dne: 21.08.2013

DES (Domovní Evidenční Systém)

P A S P O R T N E B Y T U					
Správa objektu - Provozovna MČ Praha zast.AUSTIS,a.s provozovna Karlín 186 00 Praha 8			Nebyt.prost.SKLENÁŘSTVÍ TESAŘ Bohdan Saldova 15/337.00/501.0 PRAHA 8		
Stav Obsazený		Technický stav Uspokojivý			
Varibilní symbol 337501		Telefon			
Počet tel. linek		Fax			
Způsob využití DILNA SKLENARSTVI		Dopor. využití VARS:337501		Poč.osob 1	
Podílová plocha 75.59		75.59		Podlaží 1 0.00 m2	
Vodné ateliér		Vstup z ulice A		Vstup z domu N	
Vytápění		Vstup ze dvora N		Počet místností 0.0	
Výtah N Záchod A STA		0		Kanalizace A	
Podlaží 1 Prádelna N Napětí		220		Komín 0	
				Voda A	
				Plyn A	

Roční nájemné 78992.00 Kč

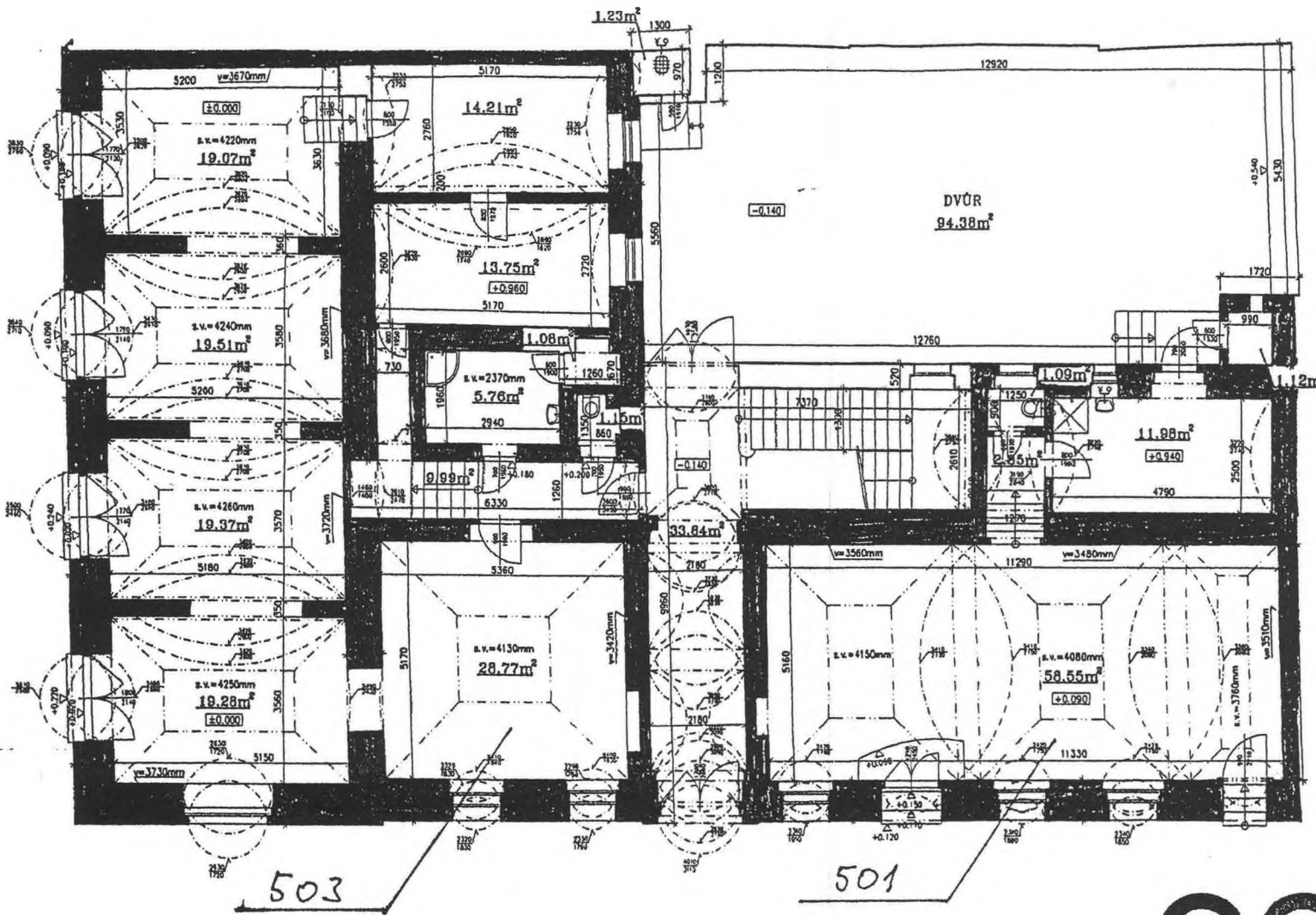
## Rozpis místností

Číslo Místnost	Celkové m2 85	Zkos Kateg	Započít. m2 85	Způsob vytápění	Sazba Kč/m2
1 reprezentační a obch	75.59	N 3	0.00		1045.00

Součty ploch: 75.59 m2 0.00 m2

Rozpis vybavení bytu a další poznámky k bytu jsou uvedeny na druhé straně.

PŮDORYS 1.NP M1:100  
ŠALDOVA 15/337



LEGENDA INSTALACÍ:

- ✕ VÝVOD VODY
- VÝVOD KANALIZACE
- VÝVOD PLYNU
- ⊗ VÝVOD VODY+KANALIZACE

±0.00 = 186.79 BpV

**GEST** Ing. Miloš Stránský  
Thámova 23, Praha 8  
tel./fax. 222321069  
mobil.: 608051936  
email: gest@volny.cz

Dokumentace skutečného provedení

Název akce: Šaldova 15/337	Výkres č.:
Část: 1.NP	Měřítko: 1:100
Objednatel: MČ Praha 8	Výškový systém: BpV
Datum: 13.12.2003 Polohový systém: místní	

501 - 75,59 m<sup>2</sup>  
503 - 151,94 m<sup>2</sup>