SMLOUVA
O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Kadlas Martin, r. č. 500526/236**,** bytem Koněvova 61/910, 130 00 Praha 3, (739694648, martin@kadlas.com),

vlastník jednotek 910/11 a 910/12 v domě Koněvova 910/91, Praha 3,

dále jen **pronajímatel**

a

společnost **Tortuga s.r.o.,** IČO: **281 86 419,** zastoupena jednatelem**: Boštík Matěj** (725846811, matejbostik@gmail.com)**,** rodné číslo: 850430/0068, bytem K vodojemu 210/11, Smíchov, 150 00 Praha 5,

dále jen **nájemce**

uzavřeli dnešního dne podle zák.č.89/2012 Sb. v platném znění, tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor:

Preambule

V roce 2018 došlo ke změně vlastnických práv v domě Koněvova 910/61, jediným vlastníkem jednotek 910/11 a 910/12 se stal pronajímatel. Z důvodu změny vlastníka se mění i číslo účtu s variabilním symbolem. Proto se pronajímatel s nájemcem dohodli na ukončení stávající nájemní smlouvy dohodou a uzavření nové nájemní smlouvy, dle následujících článků. Dříve přijatá jistota (deposit), dosud uhrazené zálohy na služby, i nedoplatek záloh 2017 ve výši 3.582 Kč zůstávají v platnosti.

čl. 0
Ukončení minulé nájemní smlouvy dohodou

1) Pronajímatel a nájemce se dohodli ukončit nájemní smlouvu ze dne **31. července 2017** k **31. 12. 2018** touto smlouvou a uzavřít nový nájem od. **1. 1. 2019** dle následujících článků. Jistota (deposit) ve výši **19.500Kč** složená v roce 2007, uhrazené zálohy na služby 2018, i nedoplatek vyúčtování služeb 2017 ve výši **3.582 Kč** zůstávají v platnosti i dle této nové smlouvy.

čl. I
Předmět nájmu a způsob jeho využití

1) Pronajímatel je spoluvlastníkem pozemku číslo parcelní 455 o výměře 317 m^2 s domem č.p. 910, Koněvova 61, Praha 3 – Žižkov (dále jen „nemovitost“) a vlastník nebytových jednotek 910/11 a 910/12, kolaudovaných jako „chovná stanice“.
2) Předmětem nájmu je nebytový prostor složený z jednotek č. 910/11 a 910/12. Nebytový prostor se nachází ve dvorní části nemovitosti. Jednotka č. 910/11 sestává z jedné místnosti o podlahové výměře 47,7 m^2 v podzemní části. Jednotka č. 910/12 sestává z dvou místností o podlahových výměrech 61,65 m^2 a 61,65 m^2, tyto místnosti jsou umístěny v nadzemní části a v podkroví. Plánky jsou v příloze č.2.
3) Nájemce má právo využít k zásobování nebytového prostoru a pro vykládku a nakládku zboží na nezbytně nutnou dobu průjezd, případně dvůr nemovitosti. Přitom musí umožňovat vjezdy a výjezdy ostatních vozidel.
4) Vybavení nebytového prostoru je uvedeno v předávacím protokolu, příloha č. 3. Energetický štítek domu je v příloze č. 1.
5) Nájemce bude tento nebytový prostor využívat jako chovnou stanici.
6) Nájemce nebytový prostor prohlédl a podpisem této smlouvy potvrzuje, že nebytový prostor je způsobilý pro provoz chovné stanice dle předešlého odstavce.

čl. II
Doba trvání nájmu

1) Nájem vzniká dnem **1. 1. 2019.**
2) Nájemní smlouva se uzavírá do **31. 7. 2023**.

čl. III
Ukončení nájmu

1) Uplynutím doby dle čl. II, odstavec 2)
2) Písemnou výpovědí nájmu s dvouměsíční výpovědní lhůtou ze strany pronajímatele pouze za těchto podmínek:
   a) nájemce využívá nebytový prostor pro jiné účely, než je uvedeno v této smlouvě,
   b) nájemce neprovede úhradu nájmu, nebo úhradu záloh za služby v plné výši, nebo je v prodlení s platbou nájemného, nebo zálohy za služby, nebo nedoplatku vyúčtovaných záloh za služby o více než 15 dní ode dne splatnosti,
   c) nájemce opakovaně nedodržuje sjednaný termín plateb,
   d) nájemce opakovaně porušuje ustanovení čl. V,
   e) nájemce nepřistoupí na přiměřenou úpravu výše nájmu nebo výše zálohy na služby z důvodu změny vnějších ekonomických podmínek podle čl. IV odst. 8 a 9,
   f) nájemce užívá pronajatý prostor takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo vznik škody hrozí.
3) Písemnou výpovědí nájmu s dvanáctiměsíční výpovědní lhůtou ze strany nájemce, nebo pronajímatele. Výpověď může být podána nejdříve po 1.1.2021.
4) Nájem lze také ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran.
5) Výpovědní lhůta dle odst. 2 a 3. začíná prvním kalendářním dnem následujícího měsíce ode dne doručení písemné výpovědi doporučeným dopisem s dodejkou, nebo dnem osobního převzetí výpovědi.

čl. IV
Nájemné, zálohy za služby a způsob úhrady

1) Nájemné činí měsíčně **20.500 Kč:**
2) Zálohy za služby (vodné, stočné) činí měsíčně **800 Kč.**
3) Nájem včetně záloh za služby je nájemce povinen měsíčně hradit na bankovní účet pronajímatele vždy do 25. dne předešlého měsíce na měsíc následující. (tj. na měsíc leden 2019 pošle platbu nájemce s takovým předstihem, aby byla připsána na účet pronajímatele nejpozději 25. prosince 2018).
4) Nebude-li nájemné připsáno na účet **269246898/0300** ke dni splatnosti, doloží nájemce, že platba nájemného a služeb byla včas a řádně odeslána na účet pronajímatele.
5) Nájemce uhradí pronajímateli smluvní pokutu za prodlení ve výši 0,5% denně z dlužného nájemného a dlužné zálohy na služby za každý den prodlení. Podkladem pro den platby bude bankovní výpis z účtu pronajímatele. V případě vzniku dlužných částek za neuhrazené nájemné, nebo za neuhrazené služby, nebo za neuhrazenou smluvní pokutu, má pronajímatel, po marném uplynutí lhůty 14-ti dnů od poslední výzvy nájemci k úhradě, právo uspokojit svou pohledávku z Jistoty, a pokud částka Jistoty nebude dostačující, tak i z majetku nájemce dle § 1395 - § 1399 obč. zákoníku.
1) Doplatky a přeplatky podle vyúčtování záloh za služby jsou splatné do jednoho měsíce po doručení vyúčtování. V případě prodlení uhrazení doplatku, či přeplatku, nájemce nebo pronajímatel uhradí

smluvní pokutu druhé smluvní straně za prodlení ve výši 0,5% denně z dlužné částky. Písemnou dohodou pronajímatele a nájemce v rámci ročního vyúčtování, mohou být zálohy převedeny do následujícího období bez aplikace smluvní pokuty z dlužné částky.

2) Nájemce bude hradit 5% z nákladů na osvětlení domu, 0% z nákladů na odvoz odpadků, 0% z nákladů na úklid chodníku a 5% na úklid domu, případě se bude podílet na nákladech Internetu. Vodné a stočné bude nájemce hradit podle údaje podružného vodoměru poměrně opraveného dle údajů hlavního vodoměru a ostatních podružných vodoměrů. Sazba za vodné a stočné odpovídá sazbě pro nebytové prostory. V případě sdílení jednoho podružného vodoměru více nájemci pronajímatel určí způsob rozúčtování. Elektrickou energii a spotřebu plynu za pronajaté nebytové prostory si hradí nájemce samostatně podle vlastního elektroměru a plynoměru.
3) Nájemce bude hradit veškeré platby na účet: **269246898/0300,** variabilní symbol: **91012, p**ronajímatel může toto bankovní spojení změnit písemně a včas.
4) Pronajímatel může upravit (valorizovat) nájemné vždy k 1. červenci každého roku o částku, která odpovídá indexu úředně vyhlašovanému růstu spotřebitelských cen zboží a služeb za uplynulý rok (inflace) se zaokrouhlením na 1 Kč. Pronajímatel vždy do 1. června oznámí nájemci výši takto upraveného nájemného.
5) Vzhledem k změně cen služeb nebo na základě vyúčtování záloh na služby nebo vzhledem k rozsahu služeb využívaných nájemcem je pronajímatel oprávněn upravit dohodnuté zálohy na služby, nebo algoritmy vyúčtování.
6) Nájemce složil v roce 2007 Jistotu (deposit) ve výši **19.500Kč** na úhradu případných škod a nedoplatků v průběhu, či při ukončení nájmu. Jistota může být použita pouze k likvidaci škod a nedoplatků nájemce v průběhu, či při ukončení nájmu. Po ukončení nájmu bude zůstatek Jistoty v plné výši vrácen, pokud smluvní strany budou mít vypořádány vzájemně všechny platby a nebytový prostor bude předán včas a bez závad s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
7) Neuvolní-li nájemce nebytové prostory v den stanovený smlouvou nebo vyplývající z výpovědní lhůty, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši pětinásobku denního nájemného za každý den prodlení. Denním nájemným se rozumí částka vypočtená jako podíl měsíčního nájemného děleného počtem dní v měsíci. Neuvolní-li nájemce nebytové prostory v den stanovený smlouvou nebo vyplývající z výpovědní lhůty, výslovně souhlasí s tím, že pronajímatel má právo nebytové prostory vyklidit a zařízení a movitý majetek nájemce uskladnit na jeho náklady.

čl. V
Povinnosti nájemce

1) Využívat nebytový prostor pouze pro činnosti dle čl. I.
2) Hradit elektrickou energii a plyn za provoz nebytového prostoru. Podílet se na úhradě spotřebované elektrické energie ve společných prostorách. Algoritmy určí pronajímatel. Při ukončení nájmu převede elektroměr a plynoměr na pronajímatele nebo na nového nájemce.
3) Nájemce si zajistí vlastní nádobu na odvoz pevného odpadu a zajistí její pravidelný odvoz.
4) Nepronajímat nebytový prostor, třetím osobám bez písemného souhlasu pronajímatele.
5) Neporušovat provozem nebytového prostoru klid a pořádek v domě. Dodržovat domovní řád.
6) Dodržovat hygienické a požární předpisy.
7) Umožňovat prohlídky nebytového prostoru pronajímatelem.
8) Provádět na vlastní náklady drobné opravy a běžnou údržbu nebytového prostoru a přenechaného vybavení a to až do výše **3.000** Kč.
9) Upozorňovat bezodkladně pronajímatele na závady přesahující běžný rámec.

10) Nést odpovědnost za škody, které způsobí nájemce, nebo provoz na nebytovém prostoru, nebo na přenechaném vybavení.
11) Umožnit stavební úpravy a opravy nebytového prostoru. Především umožnit opravy oken, podlahy, izolace stěn a radiátorů v podkroví. Umožnit opravy rozvodu el. energie nebo plynu.
12) Umožnit stavební úpravy a opravy domu, které vyžadují přístup do nebytového prostoru. Především umožnit opravu severní fasády a oken podkroví.
13) Jakékoliv stavební úpravy je nájemce oprávněn provádět pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele a v souladu s příslušnými předpisy.
14) Nájemce bere na vědomí doporučení pronajímatele pojistit se proti případným škodám a zajistit řádné zabezpečení svých movitých věcí včetně své odpovědnosti z podnikání.
15) Nejpozději poslední den nájmu předat vyklizený nebytový prostor a přenechané vybavení v takovém stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
16) Nájemce nesdělí výši nájmu ostatním nájemcům nebytových prostor v nemovitosti.

čl. VI
Povinnosti pronajímatele

1) Pronajímatel poskytne ekvivalentní slevu z nájemného v případě znemožnění užívání nebytového prostoru, či jeho části, vinou na straně pronajímatele, či jimi objednané firmy při provádění oprav, či úprav nemovitosti či movitého majetku pronajímatele.

čl. VII
Závěrečná ustanovení

1) Přílohy uvedené v této smlouvě jsou její nedílnou součástí.
2) Smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech z nichž jeden obdrží pronajímatel, jeden nájemce a jeden předseda SVJ domu A. Stupka.
3) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami s účinností **1. 1. 2019.**
4) Není-li v konkrétních ustanoveních smlouvy stanoveno jinak, platí pro tento smluvní vztah ustanovení zák. č. 89/2012 Sb. v platném znění.

V Praze dne 21. listopadu 2018

Pronajímatel: Kadlas

Nájemce:

Přílohy:
příloha č.1 – energetický štítek domu
příloha č.2 – pasport/plánek
příloha č.3 – předávací protokol

1

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: **Koněvova 910/61**

PSČ, místo: **Praha 3, Žižkov**

Typ budovy: **Bytový dům**

Plocha obálky budovy: **1614,13** m^2

Objemový faktor tvaru A/V: **0,47** m^2/m^3

Celková energeticky vztažná plocha: **911,40** m^2

ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

Celková dodaná energie (Energie na vstupu do budovy)	Neobnovitelná primární energie (Vliv provozu budovy na životní prostředí)
Měrné hodnoty kWh/(m^2·rok)	
A Mimořádně úsporná ← 62	A ← 74
B Velmi úsporná ← 93	B ← 111
C Úsporná ← 124	C ← 148
D Méně úsporná ← 186	D ← 222
E Nehospodárná ← 247	**223** E **255**
F Velmi nehospodárná ← 309	F ← 296
G Mimořádně nehospodárná	G ← 371
Hodnoty pro celou budovu MWh/rok	**203,5** **232,4**

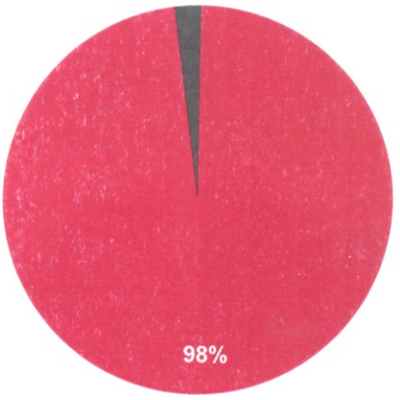
DOPORUČENÁ OPATŘENÍ

Opatření pro	Stanovena
Vnější stěny:	☑
Okna a dveře:	☐
Střechu:	☐
Podlahu:	☐
Vytápění:	☐
Chlazení / klimatizaci:	☐
Větrání:	☐
Přípravu teplé vody:	☐
Osvětlení:	☐
Jiné:	☐

Popis opatření je v protokolu průkazu a vyhodnocení jejich dopadu na energetickou náročnost je znázorněno šipkou Doporučení

PODÍL ENERGONOSITELŮ NA DODANÉ ENERGII

Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok



Zemní plyn - 199,1
Elektřina ze sítě - 4,5

UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

	Obálka budovy	Vytápění	Chlazení	Větrání	Úprava vlhkosti	Teplá voda	Osvětlení
	U_{em} W/(m²·K)	Dílčí dodané energie Měrné hodnoty kWh(m²·rok)					
Mimořádně úsporná A				0			
B							
C							3
D						28	
E							
F	0,74	192					
G							
Mimořádně nehospodárná							
Hodnoty pro celou budovu MWh/rok		174,8		0,3		25,5	3,1

Zpracovatel: **Ing.Miloš Krotil**

Kontakt: **milos.krotil@envirotech.cy**

Osvědčení č.: **0596**

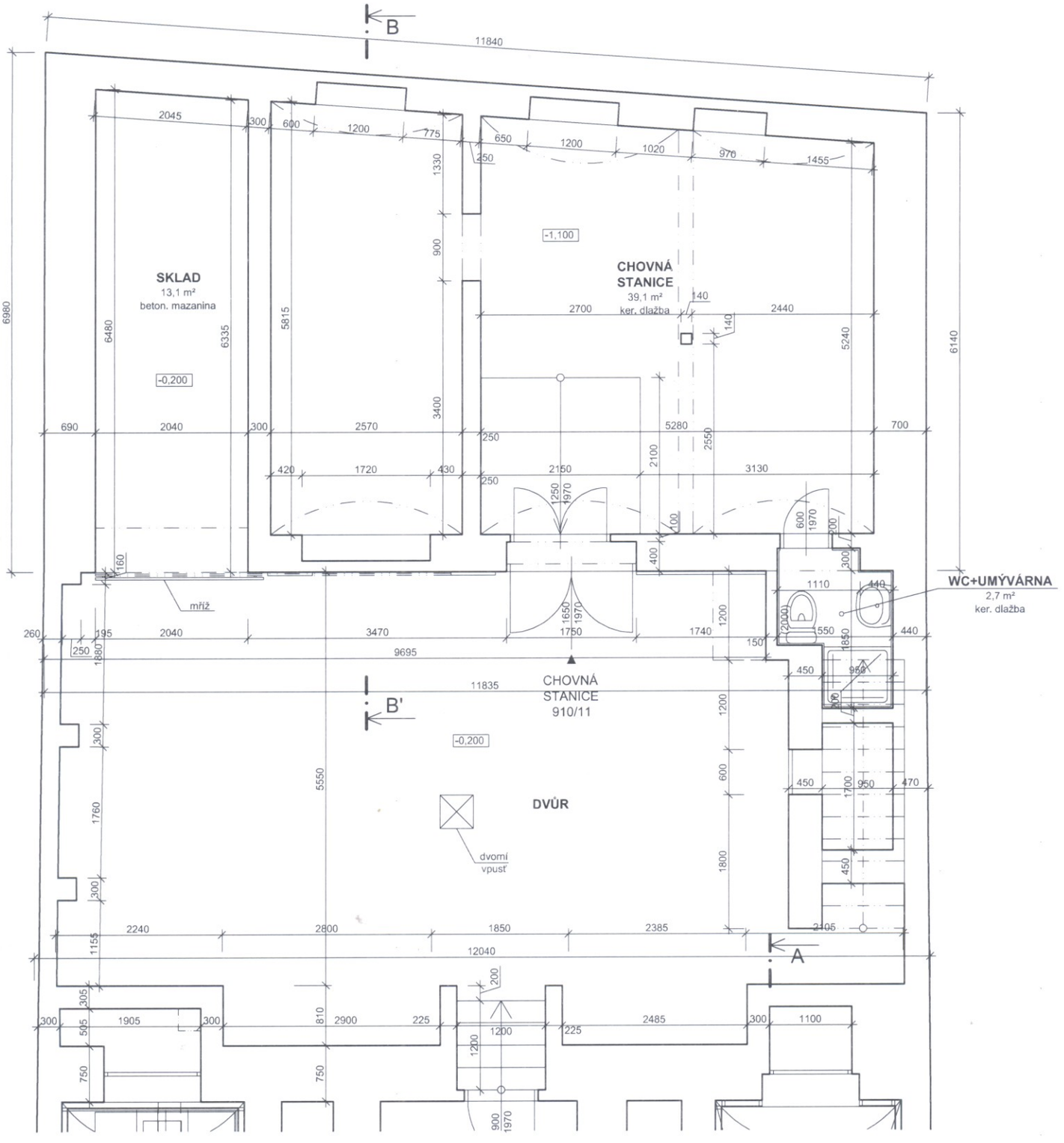
Vyhotoveno dne: **15.7.2014**

Podpis:

2

ZADNÍ BUDOVA A DVŮR

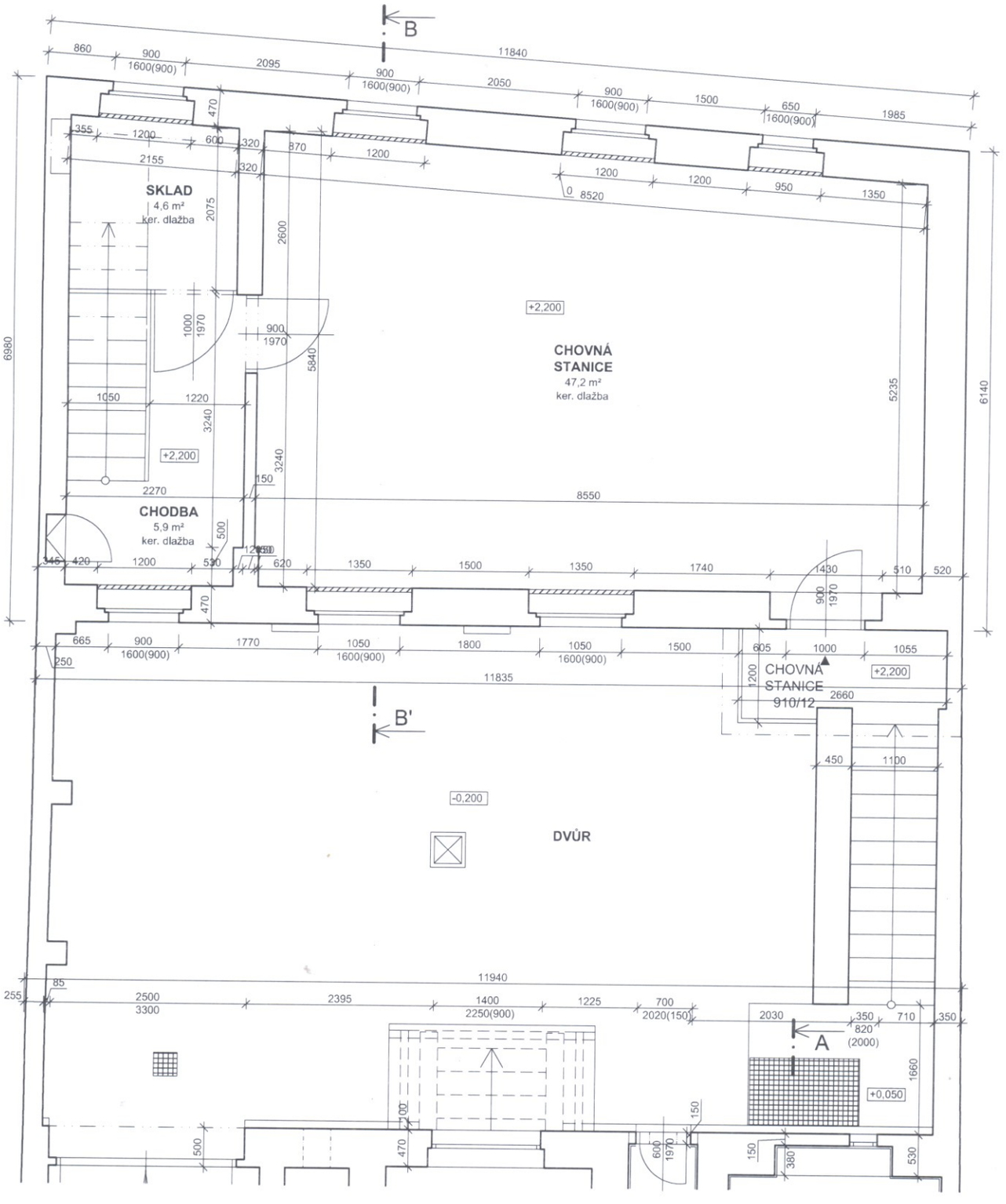
PŮDORYS 1.PP 1:50



TROBICO — PROJEKTOVÁ, KONZULTAČNÍ A KOOPERAČNÍ ČINNOST, IČO: 160 52 765		POD STROJÍRNAMI 6, 190 00, PRAHA 9 ☎ 224 937 342 ✉ info@trobico.cz GSM : 603 236 918 🌐 www.trobico.cz	
AKCE:	**PASPORT** **ČINŽOVNÍ DŮM** **KONĚVOVA 910/61, PRAHA 3 - ŽIŽKOV**	ODP. PROJ.:	ING. K. TROJAN
		PROJEKTANT:	M. VČELÁKOVÁ
		ZAK. ČÍSLO: 09/14T	DATUM: 05. 2015
DÍL:	D. DOKUMENTACE STAVBY	MĚŘÍTKO: 1:50	ČÍS. PŘÍLOHY: 12
PŘÍLOHA:	ZADNÍ BUDOVA, DVŮR - PŮDORYS 1.PP	FORMÁT: 2 A4	

ZADNÍ BUDOVA

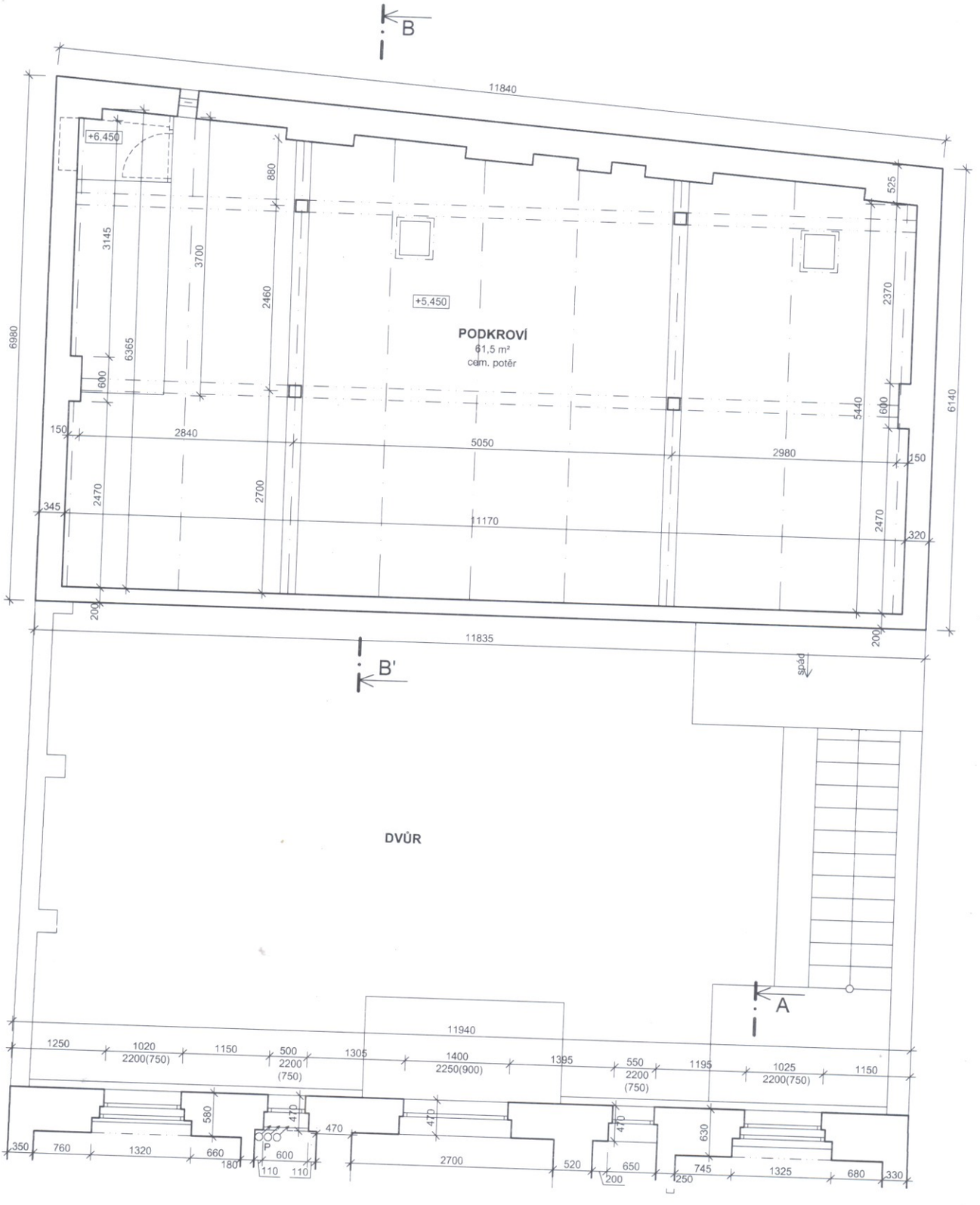
PŮDORYS 1.NP 1:50



TROBICO	PROJEKTOVÁ, KONZULTAČNÍ A KOOPERAČNÍ ČINNOST IČO: 160 52 765	POD STROJÍRNAMI 6, 190 00, PRAHA 9 ☎ 224 937 342 ✉ info@trobico.cz GSM : 603 236 918 🌐 www.trobico.cz	
AKCE:	**PASPORT** **ČINŽOVNÍ DŮM** **KONĚVOVA 910/61, PRAHA 3 - ŽIŽKOV**	ODP. PROJ.:	ING. K. TROJAN
		PROJEKTANT:	M. VČELÁKOVÁ
		ZAK. ČÍSLO: 09/14T	DATUM: 05. 2015
DÍL:	D. DOKUMENTACE STAVBY	MĚŘÍTKO: 1:50	ČÍS. PŘÍLOHY: 13
PŘÍLOHA:	ZADNÍ BUDOVA - PŮDORYS 1.NP	FORMÁT: 2 A4	

ZADNÍ BUDOVA

PŮDORYS PODKROVÍ 1:50



TROBICO	PROJEKTOVÁ, KONZULTAČNÍ A KOOPERAČNÍ ČINNOST IČO: 160 52 765	POD STROJÍRNAMI 6, 190 00, PRAHA 9 ☎ 224 937 342 GSM : 603 236 918 ✉ info@trobico.cz 🌐 www.trobico.cz	
AKCE:	**PASPORT** **ČINŽOVNÍ DŮM** **KONĚVOVA 910/61, PRAHA 3 - ŽIŽKOV**	ODP. PROJ.:	ING. K. TROJAN
		PROJEKTANT:	M. VČELÁKOVÁ
		ZAK. ČÍSLO: 09/14T	DATUM: 05. 2015
DÍL:	D. DOKUMENTACE STAVBY	MĚŘÍTKO: 1:50	ČÍS. PŘÍLOHY: 14
PŘÍLOHA:	ZADNÍ BUDOVA - PŮDORYS PODKROVÍ	FORMÁT: 2 A4	

3

- příloha č. 3

Protokol o předání nebytového prostoru,

v nádvorní budově domu čp. 910, č. orient. 61, v ulici Koněvově, v místě Praha 3, nájemci: **M. Boštíkovi**, kterému byl prostor pronajat ke dni **1. 1. 2019**. Nebytový prostor sestává z jednotky 910/11 o velikosti **43,2 m²**, jednotky 910/12 o dvou místností, každá o velikosti **61,65 m²**

A. Celkový stav

Vybavení a zařízení	**Popis a stav**
1. Elektrické vedení	Elektroměr v rozvaděči v přízemí domu, vnější el. vedení ve zdi domu a dvora (1993), vnitřní el. vedení na zdi, jističe jsou v dílně (2007), 3ks ventilátorů (2007)
2. Topení	Kombinovaný plynový kondenzační kotel Vaillant (2017) a radiátory 6 ks (1996)
3. Plynovod	Veden sklepem domu, pod schodištěm skladu, skrze WC, skladem do dílny plynoměr na dvoře (vše 1996)
4. Vodovodní rozvody	Podružný vodoměr ve sklepě domu, samostatná stoupačka z umělé hmoty (2005), uzávěry ve sklepě domu a v dílně, stolek se dřezem a baterií (2007), umyvadlo včetně kohoutů, WC a sprchový kout v suterénu (vše 2005)
5. Zasklení oken	Okna jednoduchá zasklená, podkroví okna dvojitá 2018
6. Nátěry oken, portálu, vstupních dveří	Starší
Stěn	Dílna vymalováno (1998), suterén vybílen (2007)
7. Obklady stěn	Nejsou
8. Podlahy	dílna dlažba (2007), sklad dlažba (2007), wc/sprchový kout dlažba, obklady (2005), podkroví prkna – (násyp odstraněn a podlaha zaizolována 2017)
9. Stropy	neporušeno, 16 zářivek
11. Vstupní dveře, schodiště	Bezpečnostní dveře (2004), stříška schodiště (2005), stříška vchodu do suterénu (2017), stříška nad schodištěm (2017)
12. Ostatní (domovní zvonek)	Domovní zvonek (2005)
13. Sklepy	nejsou
14. Krov	výměna latí a krytiny (2005), hliníkový žebřík skládací cca 5m (2017)

Předávající: **M. Kadlas** ..... Kadlas .....

Potvrzuji, že dne **31. 12. 2018** jsem převzal nebytový prostor ve výše uvedeném stavu.

Přebírající **M. Boštík**: .....