# SMLOUVA
## O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

**Stupka Antonín**, r. č. 350901/053, bytem Ortenovo náměstí 19, č. p. 1310, 170 00 Praha 7, mobil 606804969, jako vlastník nebytového prostoru 910/7 v Koněvově ulici, Praha 3,

dále jen **pronajímatel** a

**David Novák**, narozen **18. 5. 1978**, místo narození Praha 6, bydliště: **Havlíčkovo nám. 700/9, Praha 3**, r.č. 780518/0328, mail: 1978davidnovak@gmail.com, mobil: 604235332, viz. příloha č.4

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 jednotky 910/7 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), i dosud uhrazené zálohy na služby zůstávají v platnosti.

### čl. 0

### Ukončení minulé nájemní smlouvy dohodou

1) Pronajímatel a nájemce se dohodli ukončit nájemní smlouvu ze dne **17. září 2018** k **31. 12. 2018** touto smlouvou a uzavřít nový nájem od. **1. 1. 2019** dle následujících článků. Jistota (deposit) ve výši **19.000Kč** i dosud uhrazené zálohy na služby zůstávají v platnosti i dle této nové smlouvy.

### čl. I

### Předmět nájmu a způsob jeho využití

1) Pronajímatel je podílovým spoluvlastníkem domu čp. 910, Koněvova 61, Praha 3 – Žižkov se stavební parcelou p.č. 455 o výměře 317 $m^2$ a jediným vlastníkem jednotky 910/7.

2) Předmětem nájmu je **část nebytového prostoru jednotky 910/7** umístěná v suterénu hlavní budovy výše uvedené nemovitosti (dále jen nebytový prostor). Nebytový prostor sestává **z** místností 0,01, 0.04, 0.06 až 0.11 (příloha č. 2). Podlahová výměra nebytového prostoru je 112 $m^2$. Energetický štítek domu je v příloze č. 1.

3) Nájemce má právo využívat tři společné WC v přízemí domu. Může umístit reklamu nad vchodová vrata domu a skříňku na fasádu západně od vrat nad rozvaděčem el. energie. Případnou výzdobu a vybavení průjezdu dvora, schodiště do suterénu a na WC může provést, ale jen vždy po písemné dohodě s pronajímatelem. Průjezd a dvůr může nájemce využít pro zastavení vozidla, ale jen na dobu nezbytně nutnou pro naložení, nebo vyložení nákladu.

4) Vybavení nebytového prostoru je uvedeno v předávacím protokolu (příloha č. 5).

5) Nájemce bude tento nebytový prostor využívat jako „Klubové zařízení", v souladu s projektem „Klubové zařízení Koněvova 910/61 Praha 3 – Žižkov firmy Trobico s r.o., zak. číslo 37/12" a v souladu s kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu. Viz příloha č.3. Provozní doba denně 9:00hod – 22.00hod.

6) Nájemce nebytový prostor prohlédl a podpisem této smlouvy potvrzuje, že nebytový prostor je způsobilý pro provoz „Klubového zařízení" dle předešlého odstavce

## čl. II

## Doba trvání nájmu

1) Nájem vzniká dnem **1. 1. 2019.**

2) Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou a to do **30. září 2023**. Po uplynutí tohoto období bude nájem prioritně nabídnut opět nájemci.

## čl. III

## Ukončení nájmu

1) Uplynutím doby stanovené touto smlouvou.

2) Písemnou výpovědí nájmu s jednoměsíční 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. 9 a 10,

f) nájemce užívá pronajatý prostor takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo vznik škody hrozí.

3) Nájem lze ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran.

4) Výpovědní lhůta dle odst. 2 začíná prvním kalendářním dnem následujícího měsíce ode dne doručení písemné výpovědi doporučeným dopisem na adresu nájemce, nebo dnem osobního převzetí výpovědi nájemcem.

## čl. IV

## Nájemné, zálohy za služby a způsob úhrady

1) Nájemné činí měsíčně **19.000,- Kč.**

2) Zálohy za služby (vodné, stočné, osvětlení společných prostor, úklid společných prostor, internet) činí měsíčně **1.000,- 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) Nedojde-li nájemné 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. Doba prodlení bude počítána od posledního dne měsíce ve kterém měla být úhrada připsána na účet pronajímateli. 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 přiměřené lhůty k úhradě právo uspokojit svou pohledávku z depozita, pokud nedostačuje, i z majetku nájemce nacházejícího se v prostoru nájmu.

6) Doplatky a přeplatky podle vyúčtování záloh za služby jsou splatné do jednoho měsíce po doručení vyúčtování. V případě prodlení uhrazení doplatku nájemce uhradí pronajímateli smluvní pokutu za prodlení ve výši 0,5% denně z dlužné částky.

7) Nájemce bude hradit 5% z nákladů na osvětlení domu, 0% z nákladů na odvoz odpadků, 5% na úklid domu, bude se rovnoměrně podílet na nákladech Internetu (podíl dle počtu bytů a provozoven využívající Internet). Provozovny pro tento výpočet odpovídají třem bytům. 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 za pronajaté nebytové prostory si hradí nájemce samostatně podle vlastního elektroměru.

8) Nájemce bude hradit veškeré platby na účet:

číslo účtu: **269246644/0300**

variabilní symbol: **91007**

Pronajímatel může toto bankovní spojení písemně změnit.

9) Pronajímatel je oprávněn 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 100 Kč nahoru. Pronajímatel vždy do 1. června oznámí nájemci výši takto upraveného nájemného.

10) 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.

11) Nájemce složil jistotu ve výši měsíčního nájmu tj. **19.000,- Kč** k rukám pronajímatele na úhradu případných škod a nedoplatků v průběhu, či při ukončení nájmu. Jistota může být použit/**a** 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.

12) 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) Nájemce potvrdí v předávacím protokolu výchozí stavy podružných vodoměrů a elektroměrů.

3) Zajistit od předchozího nájemce převod elektroměru. Hradit elektrickou energii za provoz nebytového prostoru. Podílet se na úhradě spotřebované elektrické energii ve společných prostorách a na úhradě vodného stočného ve společných prostorách. Algoritmy určí pronajímatel.

4) Při ukončení nájmu převede elektroměr na pronajímatele.

5) Nájemce si zajistí vlastní nádobu na odvoz pevného odpadu a zajistí její pravidelný odvoz. Též zajistí vyvážení/přivážení nádoby z/do průjezdu na/z ulici/ulice v dny odvozu nádoby.

6) Nepronajímat/nepropůjčovat nebytový prostor, třetím osobám bez písemného souhlasu pronajímatele.

7) Neporušovat provozem nebytového prostoru klid a pořádek v domě. Jako zvlášť hrubé porušení povinností nájemce se chápe rušení nočního klidu po 22hodině na dvoře domu. Dodržovat domovní řád.

8) Dodržovat hygienické a požární předpisy a zajišťovat a hradit povinné revize elektrických rozvodů.

9) Umožňovat prohlídky nebytového prostoru pronajímateli.

10) Provádět na vlastní náklady drobné opravy a běžnou údržbu nebytového prostoru a přenechaného vybavení ve smyslu „Nařízení vlády č. 258/1995 sb., §5 a 6" a to až do výše **3.000** Kč. Opravy závad přenechaného vybavení, které nebudou zaviněny nepřiměřeným provozem, či úmyslem, bude hradit pronajímatel, pokud částka opravy převýší 3000Kč.

11) Upozorňovat bezodkladně pronajímatele na závady přesahující běžný rámec.

12) Nést odpovědnost za škody, které způsobí nájemce, nebo provoz na nebytovém prostoru, nebo na přenechaném vybavení.

13) Umožnit stavební úpravy a opravy nebytového prostoru. Umožnit opravy rozvodu el. energie. Prováděné úpravy budou vždy včas konzultovány s nájemcem a prováděny tak, aby se minimalizovaly dopady na provoz nebytového prostoru. Pokud by byl provoz nebytového prostoru znemožněn, bude odpovídajícím způsobem zkrácen i nájem.

14) Umožnit stavební úpravy a opravy domu, které vyžadují přístup do nebytového prostoru.

15) Jakékoliv stavební úpravy je nájemce oprávněn provádět pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele a v souladu s příslušnými předpisy.

16) Vlastní majetek je nájemce povinen pojistit proti případným škodám a zajistit jeho řádné zabezpečení.

17) Nejpozději poslední den nájmu předat vyklizený nebytový prostor a přenechané vybavení v takovém stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

18) Nájemce vždy po ukončení denních činností zajistí důkladný úklid všech tří WC a také úklid prostor (průjezdu, dvora, schodiště), pokud tyto prostory jsou znečištěny provozem klubového prostoru

19) Nájemce umožní pronajímateli pravidelný i bezprostřední přístup k vodoměrům do místností 0.02, 0.05 a 0.08 a k čerpadlu do místnosti 0.11. Nájemce musí neustále udržovat minimální přístup k vodoměrům. Porušením této povinnosti bude chápáno jako vážné porušení povinností nájemce.

21) Nájemce nesdělí výši nájmu ostatním nájemcům nebytových prostor v domě Koněvova 61.

## čl. VI

## Závěrečná ustanovení

1) Přílohy uvedené v této smlouvě jsou její nedílnou součástí.

2) Smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech z nichž jedno obdrží pronajímatel, jeden nájemce, jeden místopředseda domu.

3) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami s účinností dnem **1. 1. 2019.**

4) Není-li v konkrétních ustanoveních smlouvy stanoveno jinak, platí pro tento smluvní vztah ustanovení zák. č. 116/1990 Sb. a příslušná ustanovení obchodního a občanského zákoníku, vše ve znění předpisů je měnící a doplňující.

**V Praze dne 23. listopadu 2018**

Pronajímatel:

Nájemce:

Přílohy:
příloha č.1 – Energetický štítek domu
příloha č.2 - plánek nebytových prostor
příloha č.3 - kolaudace
příloha č.4 – identifikace nájemce
příloha č.5 – předávací protokol

5

**Příloha č. 5**

# Předávací protokol

**Nebytový prostor – suterén – klubový prostor domu čp. 910, č. orient. 61, v ulici Koněvova, Praha 3:**

**Celkový stav:**

- kompletní rekonstrukce – vše realizováno v roce 2013
- vzduchotechnika VZT jednotka Multivac s ventilátory CK315 a el. topením

**Místnost 0.01 – čajová kuchyňka:**

- okno plastové jednokřídlé
- 3x dvouzásuvky
- 1x vypínač
- 2x osvětlovací těleso
- 1x nouzové světlo
- přívod studene vody
- odpad vody
- 2x hasicí přístroj práškový
- poklop k čištění kanalizace
- sádrová busta A. Kadlasové, akad. malířky

**Místnost 0.02 (není předmětem nájmu):**

- skříň s fochy
- 6x podružných vodoměrů (musí být přístupné majitelům domu)
- 1x vypínač
- 2x osvětlovací těleso
- 1x mříž

**Místnost 0.03 (není předmětem nájmu):**

- kanalizace
- 1x vypínače
- 1x osvětlovací těleso

**Místnost 0.04 – šatna návštěvníků:**

- dveře ke kanalizaci
- 3 vypínače
- 1x dvouzásuvka
- domovní telefon s otvíráním vrat
- Internet, router Zyxel NBG6604
- 3x osvětlovací těleso

**Místnost 0.05 (není předmětem nájmu):**

- 6x podružné vodoměry (musí být přístupné majitelům domu)

- 1x vypínač
- 2x osvětlovací tělesa
- 1x mříž

**Místnost 0.06 – herecká šatna:**

- Okno plastové jednokřídlé
- 3x dvouzásuvky
- 1x vypínač
- 2x osvětlovací tělesa
- 1x nouzové světlo
- přívod studené vody
- odpad vody
- umyvadlo s baterií

**Místnost 0.07 – chodba:**

- roleta oková modrá na schodiště
- dveře posuvné skleněné na schodiště
- dveře posuvné dřevěné do místnosti 0.09
- dveře dvoukřídlé dřevěné do místnosti 0.10
- dveře dřevěné do místnosti 0.08
- dveře dřevěné do místnosti 0.06
- dveře dřevěné do místnosti 0.11
- 2x osvětlovací tělesa
- komínová dvířka (musí být dostupná k revizím)
- elektroinstalační okénko
- odsávací mřížka vzduchotechniky

**Místnost 0.08 – technologická místnost:**

- 2x dvouzásuvky
- 1x vypínač
- 2x osvětlovací těleso
- 1x nouzové světlo
- rozvaděč (jen dolní třetí řada je určena k modifikaci nájemcem)
- regulace otáček ventilátorů vzduchotechniky
- plastové okénko
- výklenek s hlavním vodoměrem domu (musí být přístupný majitelům domu)
- výdech vzduchotechniky

**Místnost 0.09 – hlediště:**

- 1x osvětlovací těleso
- 1x nouzové světlo
- 2x výdech vzduchotechniky

**Místnost 0.10 – jeviště:**

- 1x osvětlovací těleso

- 1x nouzové světlo
- 2x výdech vzduchotechniky
- plynovodní trubka
- kabel O2 (nesmí být poškozen, je pro více domů)

**Místnost 0.11 – (není předmětem nájmu):**

- jímka s čerpadlem
- měřič hladiny
- 1x vypínač
- 1x osvětlovací těleso
- komínová dvířka (musí být dostupná k revizím)

**Předány klíče:**

- 4x universální klíč od domu, průjezdu, dvora a WC
- 4x mříž
- 1x dveře posuvné skleněné do místnosti 0.03
- 3xrůzné - dveře technické místnosti 0.08

**V Praze dne 31.12.2018**

.....
Za pronajímatele:

.....
Za nájemce: