

Níže uvedené smluvní strany:

Název: Městská část Praha 21
Sídlo: Staroklánovická 260, Praha 9 – Újezd nad Lesy, PSČ 190 16
Identifikační číslo: 00240923
Datová schránka: bz3bbxj
Zastoupená: Ing. Michalem Hazdrou, místostarostou
na straně jedné (dále jen „Pronajímatel“)

a

Název: SatPro, s.r.o.
Sídlo: Na Pankráci 1600, Praha 4, PSČ 140 00
Identifikační číslo: 26455102
Datová schránka: 8d6y8hh
Zastoupená: Ester Kropáčkovou, jednatelkou
na straně druhé (dále jen „Nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto

SMLOUVU

č. SML/0171/2023/VHC

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1) Pronajímatel tímto prohlašuje, že:
 - a) 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 vyplývající,
 - b) Pronajímateli je v souladu s § 19 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s § 17 vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. města Prahy, kterou se vydává Statut hl. města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, svěřena správa pozemku parc. č. 4084/1, k. ú. Újezd nad Lesy, o celkové výměře 1221 m²,
 - c) Pronajímateli je dále v souladu s § 19 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s § 17 vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. města Prahy, kterou se vydává Statut hl. města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, svěřena správa pozemku parc. č. 4084/13, k. ú. Újezd nad Lesy, jehož součástí je jednopodlažní stavba č. p. 2304, ulice Toušická, Praha 9, přičemž v této stavbě se nachází 3 prostory se samostatnými vchody které jsou na základě kolaudačního rozhodnutí č. j.: Výst/1772/2006/Š ze dne 25. 4. 2006 určeny k užívání jako veřejné záchody a trafika (dále společně jen „Nebytový prostor“). Nebytový prostor je vyznačen v půdorysném plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy,
 - d) má v úmyslu na základě této smlouvy přenechat Nájemci do užívání Nebytový prostor a část pozemku parc. č. 4084/1, k. ú. Újezd nad Lesy, o výměře 19 m² (dále jen „pozemek“). Pozemek je vyznačen v plánu, který je přílohou č. 2 této smlouvy.

- e) je oprávněn přenechat touto smlouvou Nebytový prostor a pozemek (společně jako „předmět nájmu“) do užívání Nájemci na základě usnesení Rady městské části Praha 21 č. RMČ/20/0326/23 ze dne 13. 6. 2023,
 - f) 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 oprávněný provozovat v předmětu nájmu činnost dle účelu sjednaného v této smlouvě.

II. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

- 1) Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci do užívání Nebytový prostor a pozemek za účelem provozování trafiky a veřejných WC a činností souvisejících.
- 2) Nájemce nemá právo provozovat v/na předmětu nájmu jinou činnost nebo měnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu.
- 3) Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné, a to ve výši a způsobem uvedeným v článku III. této smlouvy.
- 4) Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám, neboť jej v současné době užívá na základě jiného právního titulu. Z tohoto důvodu nebude na začátku nájemního vztahu předmět nájmu protokolárně předán.

III. PLATEBNÍ PODMÍNKY

A) Nájemné

- 1) Nájemné za užívání předmětu nájmu činí 6 000,- Kč (slovy: šest tisíc korun českých) bez DPH za každý kalendářní rok (dále jen „nájemné“). Nájemné bude hrazeno ve čtvrtletních splátkách ve výši 1 500,- Kč (slovy: jeden tisíc pět set korun českých). V případě, že nájemní vztah nebude trvat celý kalendářní rok, je Nájemce povinen uhradit alikvotní část nájemného za dobu, po kterou nájemní vztah v daném kalendářním roce trval.
- 2) Za období od 1. 1. do 30. 6. 2023 zaplatil Nájemce za užívání Nebytového prostoru na základě předchozí smlouvy částku ve výši 1,- Kč (jedna koruna česká). Pronajímatel a Nájemce se dohodli na započtení této částky tak, že Nájemce je povinen zaplatit splátku za třetí čtvrtletí roku 2023 ve výši 1 499,- Kč (jeden tisíc čtyři sta devadesát devět korun českých). Od čtvrtého čtvrtletí roku 2023 bude Nájemce hradit nájemné za užívání předmětu nájmu tak, jak je uvedeno v odstavci 1) této části smlouvy.
- 3) Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně 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 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.
- 4) Pronajímatel je povinen doručit Nájemci písemné oznámení o zvýšení nájemného spolu s novým výměrem nájemného a výši měsíčních záloh vždy nejpozději do 30. června příslušného kalendářního roku, v němž má ke zvýšení nájemného dojít, 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.

- 5) Nájemce je povinen doplatit rozdíl mezi výší nájemného po jeho valorizaci a zálohami 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. 4) této smlouvy.

B) Služby

- 1) Nájemce se zavazuje zajistit vlastním jménem a na vlastní náklad dodávky potřebných služeb do Nebytového prostoru (zejména dodávku elektrické energie a vody) přímo u konkrétních dodavatelů. Pronajímatel nezajišťuje poskytování jakýchkoliv služeb v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.

C) Splatnost a způsob plnění

- 1) Nájemné dle této smlouvy hradí Nájemce počínaje dnem 1.7.2023.
- 2) Nájemné se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli nejpozději do 15. dne prvního kalendářního měsíce daného čtvrtletí, za který se nájemné platí. Za den zaplacení se považuje den, kdy budou odpovídající peněžní prostředky připsány na bankovní účet číslo 9021-2000709369/0800, VS . . .
- 3) V případě prodlení Nájemce s jakýmkoli peněžitým 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., ve znění pozdějších předpisů, případně v souladu s právním předpisem toto nařízení nahrazujícím. Pokud výše úroků 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 8 procentních bodů.
- 4) Nájemce a Pronajímatel se dohodli, že peněžní prostředky zasláné Nájemcem na bankovní účet uvedený v odst. 2 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 příslušenství pohledávky.

IV. PRÁVA A POVINNOSTI

A) Užívání předmětu nájmu

- 1) Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v technickém stavu, který minimálně odpovídá stavu, v jakém předmět nájmu převzal. V případě potřeb oprav předmětu nájmu, 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) Elektrické otevírání vstupních dveří na veřejná WC není v době uzavření této nájemní smlouvy funkční a nájemce tedy nenese za jeho stav do jeho případného zprovoznění ze strany Pronajímatele odpovědnost.
- 3) Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě.
- 4) Pronajímatel souhlasí s umístěním jednoho reklamního zařízení na papírové plakáty v max. rozměru 1,2 m x 2 m na plot pozemku s tím, že pokud umístění tohoto zařízení podléhá souhlasu či jinému rozhodnutí stavebního úřadu je povinen si toto zajistit Nájemce. Pronajímatel nenese odpovědnost za případné porušení zákona v souvislosti s umístěním zařízení ani za obsah reklamy. Obsah reklamy nesmí porušovat dobré mravy, platné právní

předpisy a etické předpisy v oblasti regulace reklamy. V reklamní prezentaci nesmí být zejména propagovány:

- politické strany, uskupení či hnutí,
- provozování hracích a výherních automatů, kasin apod.,
- sex – shopy, erotické salony apod.,
- prodej pyrotechnických pomůcek, militarií a předmětů s nacistickou tematikou.

- 5) V období posledních 3 měsíců trvání nájemního vztahu, příp. běží-li výpovědní doba, je Nájemce povinen umožnit prohlídku předmětu nájmu 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/na předmětu nájmu, a musí zachovávat pokyny Nájemce týkající se příslušných bezpečnostních a hygienických předpisů vztahujících se na činnost Nájemce v/na předmětu nájmu.
- 6) Nájemce odpovídá za škody vzniklé v/na předmětu nájmu v souvislosti s provozováním jeho činností, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v/na předmětu nájmu v souvislosti s provozováním činností Nájemce nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobená v/na předmětu nájmu Nájemcem, jeho zaměstnanci či třetími osobami přítomnými v/na předmětu nájmu se Nájemce zavazuje odstranit na své náklady. Smluvní strany se dále výslovně dohodly, že Pronajímatel nenese jakoukoli odpovědnost za poškození, zcizení nebo zničení věcí uložených v/na předmětu nájmu, včetně škod vzniklých v/na předmětu nájmu v souvislosti s případným vloupáním či pokusem o něj a vandalismem. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy má uzavřeno pojištění budovy, v níž se Nebytový prostor nachází.
- 7) 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 předmětu nájmu vyplývající z předchozího odstavce této smlouvy, a to v minimální výši 500 000,- Kč. 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 předmětu nájmu, jakož i na vybavení Nájemce v/na předmětu nájmu, neodpovídá.
- 8) Nájemce je povinen neznečišťovat předmět nájmu a jeho okolí a neskladovat v/na předmětu nájmu a v jeho okolí, mimo obvyklá místa k tomu určená (např. kontejnery na odpad), žádné předměty.
- 9) Nájemce nesmí svou činností v/na předmětu nájmu rušit noční klid v okolí (dobou nočního klidu se rozumí doba od 22:00 hodin do 6:00 hodin).
- 10) Nájemce je povinen dodržovat a na své náklady zajišťovat platné bezpečnostní, hygienické, protipožární předpisy a technické normy, které se vztahují na užívání předmětu nájmu. Tato povinnost se přiměřeně vztahuje i na zaměstnance Nájemce a třetí osoby, kterým Nájemce umožní přístup na/do předmětu nájmu.
- 11) Nájemce je povinen sdělit Pronajímateli písemně veškeré podstatné změny týkající se jeho osobních údajů, zejména změnu adresy jeho sídla, resp. místa podnikání, a popř. osoby, která je oprávněna za Nájemce jednat, a to nejpozději do 7 kalendářních dnů poté, kdy tato změna nastane.
- 12) 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, v němž se Nebytový prostor

nachází, a to jejím výmazem z obchodního, resp. živnostenského rejstříku do 30 dnů ode dne skončení nájmu 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, byť i započatý týden prodlení se splněním této povinnosti. Za den splnění této povinnosti se považuje den, ke kterému byl proveden výmaz adresy domu, v němž se Nebytový prostor nachází, jako sídla z obchodního, resp. živnostenského rejstříku. Tímto ujednáním není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody ve výši přesahující smluvní pokutu.

- 13) Nájemce je povinen při provozování své činnosti v/na předmětu nájmu dodržovat mimo jiné veškeré povinnosti stanovené původcům odpadů platnou právní úpravou v oblasti ochrany životního prostředí a nakládání s odpady.

B) Změna předmětu nájmu

- 1) Tímto článkem smluvní strany zcela nahrazují ust. § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zároveň jeho aplikaci zcela vylučují, a to i pro případ, že by některé ustanovení tohoto článku bylo neplatné.
- 2) Pro účely této smlouvy se za změnu předmětu nájmu považuje jakýkoliv zásah Nájemce do předmětu nájmu, jeho součástí či příslušenství, který sám o sobě nebo ve spojení s dalšími faktory mění hodnotu pronajaté věci nebo mění takové vlastnosti pronajaté věci, které mohou být významné pro výkon práv a povinností Pronajímatele. Změnou však pro účely tohoto článku nejsou opravy, které Nájemce provádí v souladu s čl. IV. části A, odst. 1) této smlouvy na vlastní náklad bez nároku na vyrovnání zhodnocení předmětu nájmu (dále jen „náhrada zhodnocení“), pokud by jej oprava vyvolala.
- 3) Nájemce může provádět jen takové změny předmětu nájmu, které Pronajímatel předem písemně odsouhlasí a způsobem, který mu Pronajímatel v souhlasu určí. Pokud Nájemce provede změny, které se od písemného souhlasu odchyľují, platí pro účely této smlouvy, že změny nebyly odsouhlaseny ani z části.
- 4) V případě, že Nájemce provede změny předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu, může po něm Pronajímatel požadovat uvedení pronajaté věci do původního stavu. Nebude-li uvedení pronajaté věci do původního stavu možné nebo nebude-li Pronajímatelem vyžadováno a hodnota předmětu nájmu se podle znaleckého posudku v důsledku změny snížila, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku znehodnocení pronajaté věci. Je-li předmět nájmu naopak nedovolenými změnami zhodnocen, nemá Nájemce právo na žádnou náhradu nákladů ani náhradu zhodnocení.
- 5) Není-li ujednáno jinak, provádí Nájemce změny předmětu nájmu vždy vlastním nákladem. Pronajímatel může Nájemci udělit souhlas s odepisováním technického zhodnocení.
- 6) V případě písemného souhlasu se změnami předmětu nájmu má Nájemce právo na úhradu zhodnocení jen v případě, že v souvislosti s tímto zhodnocením, došlo zároveň k přiměřenému zvýšení nájemného nebo pokud nájemné nebylo předem stanoveno s ohledem na budoucí změny. Samotné zhodnocení zjišťuje určený znalec ke dni, kdy Nájemce předmět nájmu vyklidil a vyklizený jej předal zpět Pronajímateli, tj. se zohledněním následné degradace provedených změn do dne předání předmětu nájmu. Od zjištěné ceny se odečtou všechny slevy na nájemném, které Pronajímatel v souvislosti s prováděním změn Nájemci poskytl. V případě, že Nájemce odepisuje technické zhodnocení daňově účinnými odpisy, odečte se od případného zhodnocení i celková hodnota těchto odpisů.

- 7) Výši náhrady zhodnocení prokazuje Nájemce znaleckým posudkem, přičemž pro Pronajímatele je závazný jen posudek soudního znalce, na kterém se Nájemce a Pronajímatel dohodli. Splatnost náhrady zhodnocení dle následujícího odstavce se počítá teprve ode dne doručení posudku soudního znalce splňujícího podmínku dle věty první tohoto odstavce.
- 8) Náhrada zhodnocení je splatná do 60 dnů od doručení příslušného znaleckého posudku Pronajímateli. Odepisuje-li Nájemce technické zhodnocení, nenastane splatnost dříve než okamžikem, kdy Nájemce předá Pronajímateli podklady nutné pro úpravu hodnoty hmotného majetku v jeho majetkové evidenci a umožní mu případné pokračování v odpisech.
- 9) V případě, že nájemní vztah skončí bez zavinění Nájemce dříve, než činila předpokládaná doba návratnosti investice uvedená v souhlasu Pronajímatele s provedením změny předmětu nájmu, má Nájemce právo na úhradu účelně vynaložených nákladů ve výši, kterou dosud nestačil odepsat, nebo právo na náhradu zhodnocení podle odst. 6) tohoto článku, pokud je jeho hodnota vyšší.
- 10) V případě, že nájemní vztah skončí bez zavinění Pronajímatele, nemá Nájemce právo na náhradu zhodnocení. Toto ustanovení se použije i v případě, že nájemní smlouvu za Nájemce skončí insolvenční správce.
- 11) Pronajímatel má právo plnit náhradu na zhodnocení, či náhradu účelně vynaložených nákladů, ve splátkách v případě, že pohledávka Nájemce přesahuje více než 1 milion korun českých. V takovém případě se příslušná pohledávka rozloží do splátek až na dobu 5 let podle volby Pronajímatele.

C) Provozování veřejných WC

- 1) Smluvní strany se dohodly, že Nájemce zajistí provoz a úklid veřejných WC nacházejících se v Nebytovém prostoru.
- 2) Provozování veřejných WC se rozumí, že Nájemce ne veřejných WC zejména na své náklady zajistí:
 - a) umožnění přístupu veřejnosti do prostor veřejného WC a jejich užívání,
 - b) pravidelný úklid toalet a všech zařizovacích předmětů (zejména WC mísy, pisoáry, umyvadla, topení) a vnitřních prostorů veřejných WC takovým způsobem, aby byla zajištěna v nejvyšší možné míře stálá čistota a prostory odpovídaly hygienickým předpisům, přičemž úklid proběhne minimálně 1x denně, v případě potřeby však častěji,
 - c) řádný technický a funkční stav veřejných WC,
 - d) doplňování hygienických potřeb (toaletní papír, mýdlo, papírové ručníky atd.) dle potřeby tak, aby tyto byly stále dostupné,
 - e) odvoz, odstranění nebo využití odpadů vzniklých provozem veřejných WC,
 - f) výběr platby za užití veřejných WC od uživatelů, přičemž tato platba bude činit maximálně 10,- Kč (slovy: deset korun českých) za jedno užití a vybrané platby budou příjmem Nájemce,
 - g) vedení každodenního listu návštěvnosti veřejných WC,
 - h) označení provozovny, ze které bude vyplývat, kdo je vlastníkem veřejných WC a kdo je provozovatelem,
 - i) že veřejná WC budou otevřena minimálně v níže uvedené provozní době a v této době bude Nájemce plnit své shora uvedené povinnosti. Minimální provozní doba veřejných WC je stanovena v pracovní dny pondělí, středa, čtvrtek a pátek od 7:00 hod. do 18:00

hod., úterý od 7:00 hod. do 15:00 hod. a v soboru (vyjma státních svátků) od 8:00 hod. do 12:00 hod.

D) Kontrola a sankce

- 1) Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu nájmu, 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 článku IV. této smlouvy smluvní pokutu 5 000,-Kč (slovy: pět tisíc korun českých), a to i opakovaně.

V. DOBA NÁJMU A JEHO UKONČENÍ

A) Doba nájmu

- 1) Doba nájmu se sjednává na dobu určitou od 1. 7. 2023 do 30. 6. 2033.
- 2) Tato smlouva může být předčasně ukončena pouze:
 - a) písemnou dohodou mezi Pronajímatelem a Nájemcem, a to ke dni v dohodě stanoveném,
 - b) písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran,
 - c) odstoupením jedné ze smluvních stran.

B) Výpověď

- 1) Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět jestliže:
 - a) Nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou a tento rozpor neodstraní ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k odstranění,
 - b) Nájemce je o více než 1 měsíc v prodlení se zaplacením nájemného nebo smluvní pokuty udělené na základě této smlouvy a dlužnou částku Pronajímateli neuhradí ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k zaplacení,
 - c) Nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu přes písemné upozornění Pronajímatele hrubě porušují klid v okolí předmětu nájmu nebo svou povinnost neznečišťovat předmět nájmu a jeho okolí a tohoto svého jednání se nezdrží ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele nebo nezjednájí přiměřenou nápravu,
 - d) Bylo pravomocně rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež dlouhodobě brání užívání Nebytového prostoru,
 - e) Nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a toto své porušení smlouvy neodstraní ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k odstranění,
 - f) Nájemce ztratí oprávnění k provozování činnosti, za jejichž účelem byl předmět nájmu pronajat a tento nedostatek neodstraní ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k odstranění,
 - g) Nájemce předmět nájmu užívá v rozporu se sjednaným účelem nájmu.
- 2) Nájemce může tuto smlouvu vypovědět jestliže:
 - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal,
 - b) předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce objektivně nezpůsobilý ke smluvenému užívání,

c) Pronajímatel i přes písemné upozornění Nájemce hrubě porušuje své povinnosti dohodnuté v této smlouvě.

3) Ve výpovědi musí být uveden její důvod.

4) V případě výpovědi některé smluvní strany skončí nájem předmětu nájmu uplynutím výpovědní doby, přičemž výpovědní doba činí pro obě smluvní strany 3 měsíce a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. Pouze v případě, že je nájemní smlouva vypovídána z důvodu uvedeného v čl. V., část B) odst. 1) písm. a) a písm. b) a v čl. V., část B) odst. 2) písm. b) této smlouvy, je výpovědní doba 1 měsíc.

C) Odstoupení

1) Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, a to s účinností odstoupení dnem doručení oznámení o odstoupení Nájemci a účinky ex nunc pokud:

a) Nájemce provede v/na předmětu nájmu stavební změny v rozporu s čl. IV. písm. B) této smlouvy,

b) Nájemce odvolá zmocnění dle čl. V. písm. D) odst. 2) této smlouvy.

D) Vyklizení a předání předmětu nájmu

1) Nejpozději do 5 dnů ode dne skončení nájmu je Nájemce povinen předmět nájmu vyklizený předat Pronajímateli, a to v řádném stavu s přihlédnutím pouze k běžnému opotřebení. O předání předmětu nájmu bude sepsán protokol podepsaný smluvními stranami.

2) Pokud Nájemce po skončení nájemního vztahu řádně nepředá vyklizený předmět nájmu Pronajímateli ani do 10 dnů od skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn učinit po písemném upozornění Nájemce veškeré kroky nutné k vyklizení svépomocí, a to na náklady Nájemce. V takovém případě Pronajímatel Nájemce písemně vyzve k vyklizení 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 předmět nájmu nevyklidí a řádně jej Pronajímateli nepředá, je Pronajímatel Nájemcem zmocněn předmět nájmu 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 k okamžitému 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 prodlení Nájemce s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,-Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý, byť i započatý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu Pronajímateli. Tímto ujednáním není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody nebo vydání bezdůvodného obohacení.

VI. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1) Osobou pověřenou k provádění kontrol plnění jednotlivých ustanovení smlouvy ze strany Pronajímatele je pracovník odboru VHC, správy bytů a údržby Úřadu městské části Praha 21. Kontaktní údaje ke dni uzavření této nájemní smlouvy jsou: tel. 281 012 982, e-mail: jaroslava.bendova@praha21.cz nebo podatelna@praha21.cz.

- 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., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů, nemá-li smluvní strana tuto datovou schránku, pak na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, pokud si písemně prokazatelným způsobem neoznámí změnu adresy sídla či bydliště. Nevyzvedne-li si příjemce 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 příjemci 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 výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v centrální evidenci smluv vedené městskou částí Praha 21. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za důvěrné ani za obchodní tajemství ve smyslu ust. § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a udělují svolení k jejich zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek. Nájemce rovněž bere na vědomí, že Pronajímatel je povinen na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a souhlasí s tím, aby veškeré informace obsažené v této smlouvě, vyjma údajů ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s GDPR a s § 8b zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, byly poskytnuty třetím osobám na jejich vyžádání.
- 5) Tato smlouva ke dni její účinnosti ruší a nahrazuje v plném rozsahu Smlouvu o nájmu nebytových prostor uzavřenou dne 19. 2. 2018 mezi Pronajímatelem a Nájemcem (dále jen „dosavadní smlouva“). Dnem účinnosti této smlouvy pozbývá dosavadní smlouva platnosti a účinnosti, přičemž je však plně zachována kontinuita nájemního vztahu. Účinností této smlouvy se ruší a nahrazují veškerá předchozí smluvní ujednání mezi Pronajímatelem a Nájemcem (příp. jejich právními předchůdci), týkající se předmětu nájmu, tedy zejména dosavadní smlouva. Pronajímatel i Nájemce shodně prohlašují, že i pokud by v minulosti došlo k tomu, že původní smluvní ujednání či jeho část, týkající se předmětu nájmu či dodatek k takovému smluvnímu ujednání nebo jeho část, by bylo nutné považovat z jakéhokoli důvodu za neplatné, nicotné či zrušené, nemají mezi sebou smluvní strany žádná sporná práva. Smluvní strany si poskytly veškerá plnění, která si poskytnout měly a žádné ze stran tak nevznikl nárok na vydání bezdůvodného obohacení. Veškeré závazky a pohledávky vyplývající z předchozích smluvních ujednání mezi Pronajímatelem a Nájemcem, týkající se předmětu nájmu, byly ke dni podpisu této smlouvy zcela vyrovnány.
- 6) V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné nebo neúčinné či nevymahatelné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná, platná a vymahatelná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné, neplatné či nevymahatelné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, platným či vymahatelným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného, neplatného či nevymahatelného a úmyslu obou smluvních stran v den uzavření této smlouvy.
- 7) Součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
 - Příloha č. 1 – plánek Nebytový prostor
 - Příloha č. 2 – plánek pozemek
 - Příloha č. 3 – údržba a opravy Nebytového prostoru – volná příloha
 - Příloha č. 4 – potvrzení o zveřejnění v registru smluv – volná příloha

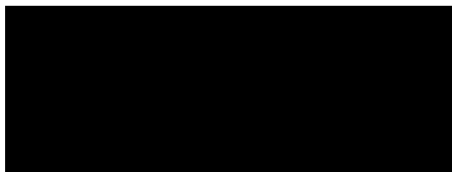
- 8) Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, provede Pronajímatel.
- 9) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží Pronajímatel a jeden Nájemce.
- 10) Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že byla sepsána na základě jejich svobodné vůle, určitě, jasně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a že proti ní nemají námitek.
- 11) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.7.2023.

Osvědčující doložka

Tímto se osvědčuje v souladu s ustanovením § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, že záměr pronajmout předmět nájmu specifikovaný v čl. I. odst. 1) písm. b), c) a d) této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městské části Praha 21 od 18. 5. 2023 do 5. 6. 2023. Rovněž se osvědčuje, že návrh na uzavření této nájemní smlouvy byl projednán a schválen Radou městské části Praha 21 usnesením č. RMČ/20/0326/23 ze dne 13. 6. 2023.

V Praze dne: 20. 06. 2023

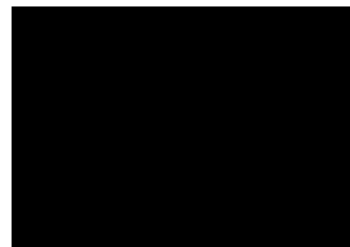
V Praze dne: 21. 06. 2023



Městská část Praha 21
Ing. Michal Hazdra, místostarosta
Pronajímatel



SatPro, s.r.o.
Ester Kropáčková, jednatelka
Nájemce



Údržba a opravy Nebytového prostoru

Nájemce nese veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami souvisejícími s užíváním předmětu nájmu.

Běžnou údržbou se rozumí zejména:

malování nebytového prostoru včetně oprav omítek, tapetování, čištění podlah a obkladů stěn, údržba a čištění zařizovacích předmětů (včetně revizí), čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a obnova vnitřních nátěrů.

Drobnými opravami se rozumí zejména:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru,
- c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor,
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy a certifikace měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
- h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
- i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).
- j) další opravy nespécifikované v písmenech a) až i), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku ve výši 5 000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu započítávají.

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.