

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: Milanem Samcem, starostou

na straně jedné (dále jen „Pronajímatel“)

a

Název: JZ systém, s.r.o.  
Sídlo: Kubišova 922/13, Praha 8 – Libeň, PSČ 182 00  
Identifikační číslo: 62914294  
Datová schránka: kf9em79  
Zastoupená: Ing. Jaromírem Jarošem, jednatelem

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 O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

č. SML/0251/2022/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 vyplývajících,
- 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 domu č. p. 1630, k. ú. Újezd nad Lesy, ulice Živonínská, Praha 9 (dále jen „dům“),
- c) v domě se ve 2. nadzemním podlaží nachází prostor o výměře 32,94 m<sup>2</sup>, který je na základě kolaudačního rozhodnutí č. j.: Výst/Új/d-1630/10016/2001/Ku ze dne 9. 1. 2002 určen k užívání jako ordinace a společné prostory pro 2 ordinace o výměře 26,23 m<sup>2</sup>, které jsou užívány jako chodba, čekárna, šatna, umývárna a WC (dále společně jen „Nebytový prostor“). Nebytový prostor je vyznačen v půdorysném plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy,
- d) je oprávněn přenechat touto smlouvou Nebytový prostor do užívání Nájemci na základě usnesení Rady městské části Praha 21 č. RMČ107/1668/22 ze dne 30.8. 2022,
- e) 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 za účelem provozování kanceláře a činnosti související a poskytovat nebo zajišťovat Nájemci plnění spojená s nájmem v rozsahu a způsobem uvedeným v příloze č. 2 této smlouvy (dále jen „služby“).
- 2) Nájemce nemá právo provozovat v Nebytovém prostoru jinou činnost nebo měnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu.
- 3) Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za užívání Nebytového prostoru nájemné, a to ve výši a způsobem uvedeným v článku III. této smlouvy.
- 4) Nájemce se s Nebytovým prostorem seznámil ještě před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že sjednané podmínky v této smlouvě i Nebytový prostor sám odpovídají jeho podnikatelskému záměru, a proto ho od Pronajímatele najímá tak, jak stojí a leží ke dni podpisu této smlouvy.
- 5) Smluvní strany konstatují, že stavební určení předmětu nájmu není v souladu s účelem užívání, které je v této smlouvě sjednáno. Nájemce se proto zavazuje, že nezačne předmět nájmu využívat ke sjednanému účelu dříve, než na své náklady zajistí změnu stavebního určení. Pronajímatel se na druhé straně zavazuje poskytnout veškerou součinnost k realizaci změny stavebního určení. Bude-li Nájemce využívat Nebytový prostor v souladu se sjednaným účelem užívání, avšak před zajištěním změny stavebního určení Nebytového prostoru, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,-Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý započatý měsíc. Nájemce bere na vědomí, že užívání Nebytového prostoru v rozporu s jeho stavebním určením je porušením smluvních podmínek, a tudíž důvodem k výpovědi ze strany Pronajímatele.

## **III. PLATEBNÍ PODMÍNKY**

### **A) Nájemné**

- 1) Nájemné za užívání Nebytového prostoru činí 55 272,- Kč (slovy: padesát pět tisíc dvě stě sedmdesát dva korun českých) bez DPH za každý kalendářní rok (dále jen „nájemné“). Nájemné bude hrazeno v měsíčních platbách ve výši 4 606,- Kč (slovy: čtyři tisíce šest set šest korun českých).
- 2) 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.
- 3) Pronajímatel je povinen doručit Nájemci písemné oznámení o zvýšení nájemného spolu s novým výměrem nájemného a výší 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.

- 4) 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. 3) této smlouvy.

## **B) Služby**

- 1) Nájemce se zavazuje hradit zálohy na úhradu ceny služeb, přičemž jejich výčet, způsob výpočtu ceny a výši záloh za ně stanoví příloha č. 2 této smlouvy.
- 2) V odůvodněných případech je Pronajímatel oprávněn jednostranným písemným oznámením doručeným Nájemci upravit výši záloh, zejména v případě, že dojde ke zvýšení cen služeb, jejich kvality anebo ke zvýšené či snížené spotřebě ze strany Nájemce.
- 3) Pronajímatel je povinen na písemnou žádost Nájemce doložit cenu jednotlivých služeb, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování.
- 4) Jednou ročně doručí Pronajímatel Nájemci písemné vyúčtování uhrazených záloh podle skutečné spotřeby příslušných služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od skončení účtovacího období. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží Nájemce Pronajímateli neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námitek. Případný nedoplatek je Nájemce povinen uhradit nejpozději do 60 dnů od doručení vyúčtování. Případný přeplatek bude Pronajímatelem započten proti případné pohledávce Pronajímatele po lhůtě splatnosti za Nájemcem vyplývající z této smlouvy nebo vrácen na účet Nájemce, z něhož poukazuje platby nájemného, pokud Nájemce ve lhůtě pro podání námitek písemně nestanoví jiný způsob vyrovnání, a to do 60 dnů od doručení vyúčtování.
- 5) Nedoplatek nebo přeplatek za poslední rok trvání nájmu Nebytového prostoru je příslušná smluvní strana povinna uhradit druhé smluvní straně na základě závěrečného vyúčtování uhrazených záloh podle skutečné spotřeby služeb, které bude Nájemci Pronajímatelem doručeno podle zásad tohoto článku na adresu, kterou Nájemce uvede v předávacím protokole zachycujícím stav vrácení Nebytového prostoru Pronajímateli.

## **C) Splatnost a způsob plnění**

- 1) Nájemné a zálohy na úhradu nákladů na služby hradí Nájemce počínaje dnem převzetí Nebytového prostoru do užívání.
- 2) Nájemné a zálohy na úhradu nákladů na služby se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné a zálohy na úhradu nákladů na služby platí. Za den zaplacení se považuje den, kdy budou odpovídající peněžní prostředky připsány na bankovní účet číslo [REDACTED]
- 3) V případě prodloužení 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 prodloužení 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 prodloužení 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 prodloužení, zvýšené o 8 procentních bodů.
- 4) Nájemce a Pronajímatel se dohodli, že peněžní prostředky zaslané 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.

## **D) Jistota**

- 1) Pronajímatel tímto potvrzuje, že Nájemce složil dne 6. 9. 2022 na jeho účet číslo [REDAKCE] peněžní prostředky ve výši odpovídající dvojnásobku měsíční platby nájemného, tj. 9 212,- Kč (dále jen „jistota“).
- 2) Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel si jistotu po dobu účinnosti této smlouvy ponechá jako zajištění úhrady pohledávek, které mu mohou vzniknout za Nájemcem na základě této smlouvy, a to výhradně na:
  - a) úhradu dlužného nájemného;
  - b) úhradu dlužných záloh na služby;
  - c) úhradu peněžitých sankcí podle této smlouvy (včetně smluvních pokut);
  - d) náhradu nákladů na poskytování služeb;
  - e) náhradu znehodnocení předmětu nájmu způsobenou změnami bez souhlasu Pronajímatele;
  - f) náhradu škody, za kterou Nájemce podle této smlouvy odpovídá.
- 3) V případě, že bude Nájemce v prodlení se zaplacením pohledávky zajištěné touto jistotou o více než 15 dnů po dni splatnosti, je Pronajímatel oprávněn uspokojit tuto svou splatnou pohledávku z této jistoty. O této skutečnosti vystaví Pronajímatel Nájemci písemné potvrzení.
- 4) Nájemce je povinen doplnit jistotu na původní výši, a to do 10 dnů ode dne doručení písemného potvrzení dle odst. 3) této části smlouvy.
- 5) Při skončení nájmu Pronajímatel vrátí jistotu Nájemci do 30 dnů ode dne, kdy Nájemce po skončení nájmu Nebytový prostor vyklidí a v řádném stavu protokolárně předá Pronajímateli. Započte si přitom, co mu Nájemce z nájmu dluží.
- 6) Nájemce souhlasí, aby případné úroky z jistoty, které poplynou Pronajímateli, sloužily jako paušální úhrada nákladů Pronajímatele s její evidencí a držbou. Pronajímatel se zavazuje, že s jistotou nebude nakládat jinak, než je uvedeno v této smlouvě.

## **IV. PRÁVA A POVINNOSTI**

### **A) Odevzdání Nebytového prostoru do užívání**

- 1) Pronajímatel je povinen předat Nebytový prostor Nájemci nejpozději do 14 (čtrnácti) dnů ode dne podpisu této smlouvy a Nájemce je povinen Nebytový prostor na písemnou výzvu Pronajímatele do 14 (čtrnácti) dnů převzít. Pronajímatel je povinen určit v rámci výše uvedené lhůty den a čas předání a převzetí Nebytového prostoru a Nájemce o tomto termínu písemně informovat.
- 2) O předání a převzetí Nebytového prostoru sepíší smluvní strany předávací protokol, který musí obsahovat zejména popis stavu Nebytového prostoru, stav příslušných měřidel energií a spotřeby vody, seznam vybavení a zařízení Nebytového prostoru, které je majetkem Pronajímatele, případně další důležité skutečnosti, to vše ve stavu ke dni podpisu předávacího protokolu oběma smluvními stranami. Stav Nebytového prostoru bude zachycen také video nebo fotodokumentací. Tento protokol bude přílohou č. 5 této smlouvy.

### **B) Užívání Nebytového prostoru**

- 1) Nájemce je povinen udržovat Nebytový prostor v technickém stavu, který minimálně odpovídá stavu, v jakém tento Nebytový prostor převzal. V případě potřeb oprav Nebytového prostoru, 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) Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn přenechat Nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě.
- 3) V období posledních 3 měsíců trvání nájemního vztahu, příp. běží-li výpovědní doba, je Nájemce povinen umožnit prohlídku Nebytového prostoru 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 Nebytovém prostoru, a musí zachovávat pokyny Nájemce týkající se příslušných bezpečnostních a hygienických předpisů vztahujících se na činnost Nájemce v Nebytovém prostoru.
- 4) Nájemce odpovídá za škody vzniklé na Nebytovém prostoru v souvislosti s provozováním jeho činností, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v Nebytovém prostoru v souvislosti s provozováním činnosti Nájemce nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobená na Nebytovém prostoru Nájemcem, jeho zaměstnanci či třetími osobami přítomnými v Nebytovém prostoru 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 Nebytovém prostoru, včetně škod vzniklých v/na předmětu nájmu v souvislosti s případným vloupáním do Nebytového prostoru či pokusem o něj a vandalismem.
- 5) 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 Nebytového prostoru vyplývající z předchozího odstavce této smlouvy. 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 Nebytového prostoru, jakož i na vybavení Nájemce v Nebytovém prostoru, neodpovídá.
- 6) Nájemce je povinen neznečišťovat dům a jeho okolí a neskladovat v domě a jeho okolí, mimo obvyklá místa k tomu určená (např. kontejnery na odpad v domě), žádné předměty.
- 7) Nájemce nesmí svou činností v Nebytovém prostoru jakkoliv omezovat ostatní uživatele domu, ani rušit jejich noční klid či rušit noční klid v okolí Nebytového prostoru (dobou nočního klidu se rozumí doba od 22:00 hodin do 6:00 hodin).
- 8) Nájemce je povinen dodržovat provozní dobu v maximálním rozmezí od 6:00 do 22:00 hodin a zároveň mimo tuto provozní dobu není Nájemce oprávněn užívat Nebytový prostor k pořádání soukromých akcí, které by ustanovení o provozní době obcházely.
- 9) Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní, hygienické, protipožární předpisy a technické normy, které se vztahují na užívání Nebytového prostoru. Tato povinnost se přiměřeně vztahuje i na zaměstnance Nájemce a třetí osoby, kterým Nájemce umožní přístup do Nebytového prostoru.
- 10) 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.
- 11) 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, a to jejím výmazem z obchodního, resp. živnostenského rejstříku do 30 dnů ode dne skončení nájmu Nebytového prostoru 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 jako sídla z obchodního, resp. živnostenského rejstříku. Tímto ujednáním není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody ve výši přesahující smluvní pokutu.

- 12) Nájemce je povinen při provozování své činnosti v Nebytovém prostoru dodržovat mimo jiné veškeré povinnosti stanovené původcům odpadů platnou právní úpravou v oblasti ochrany životního prostředí a nakládání s odpady.

### **C) Změna Nebytového prostoru**

- 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, příslušenství, případně společných částí domu, 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. částí B, odst. 1) této smlouvy na vlastní náklad bez nároku na vyrovnání zhodnocení předmětu nájmu (dále jen „náhrada zhodnocení“), pokud by její 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 Nebytového prostoru 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 Nebytového prostoru 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 bylo ujednáno touto nájemní smlouvou, nebo 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, včetně případů, kdy nájemní vztah ukončí Nájemce bez udání důvodu, nemá Nájemce právo na náhradu zhodnocení. Toto ustanovení se použije i v případě, že nájemní smlouvu za Nájemce skončí stejným způsobem 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.

#### **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 tomto článku této smlouvy smluvní pokutu 5 000,-Kč (slovy: pět tisíc korun českých).

#### **V. DOBA NÁJMU A JEHO UKONČENÍ**

##### **A) Doba nájmu**

- 1) Doba předmětu nájmu se sjednává na dobu určitou do 31. 12. 2025.
- 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 Nebytový prostor 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, zálohy na služby či nedoplatku z vyúčtování záloh 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 Nebytový prostor přes písemné upozornění Pronajímatele hrubě porušují klid v domě nebo svou povinnost neznečišťovat dům 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 Nebytový prostor 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 Nebytový prostor pronajat a tento nedostatek neodstraní ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k odstranění,
- g) Nájemce změnil v provozovně, umístěné v Nebytovém prostoru předmět podnikání bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, nebo Nebytový prostor užívá v rozporu se sjednaným účelem nájmu,
- h) Mají-li být z rozhodnutí Pronajímatele v domě nebo v/na předmětu nájmu prováděny opravy, úpravy, rekonstrukce či přestavba, při jejichž realizaci nebude možné předmět nájmu zcela nebo z části užívat po dobu delší než 2 měsíce. Pro odstranění pochybností smluvní strany shodně konstatují, že Pronajímatel není povinen postupovat dle § 2209 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a toto ujednání zákona smluvní strany výslovně vylučují.

2) Nájemce může tuto smlouvu vypovědět jestliže:

- a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Nebytový prostor pronajal,
- b) Nebytový prostor se stane bez zavinění Nájemce objektivně nezpůsobilý ke smlouvenému 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 z důvodů uvedených v odst. 1 a 2 této části smlouvy 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 a v případě, že je nájemní smlouva vypovídána z důvodu uvedeného v čl. V., část B) odst. 1) písm. h) této smlouvy je výpovědní doba 12 měsíců.

5) Dále se smluvní strany dohodly, že jak Nájemce, tak i Pronajímatel jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodů. Nájemce může tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodu s 6 měsíční výpovědní dobou a Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodu s 12 měsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.



### 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 Nebytovém prostoru stavební změny v rozporu s čl. IV. písm. C) této smlouvy.

### D) Vykližení a předání předmětu nájmu

- 1) Nejpozději ke dni 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) 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 VHČ, 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](mailto:jaroslava.bendova@praha21.cz) nebo [podatelna@praha21.cz](mailto: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 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) 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.

6) Součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1 – plánek

Příloha č. 2 – plnění spojená s nájmem a způsob jejich úhrady – volná příloha

Příloha č. 3 – údržba a opravy Nebytového prostoru – volná příloha

Příloha č. 4 – potvrzení o zveřejnění v registru smluv – volná příloha

Příloha č. 5 – předávací protokol – volná příloha

7) 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.

8) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží Pronajímatel a jeden Nájemce.

9) 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.

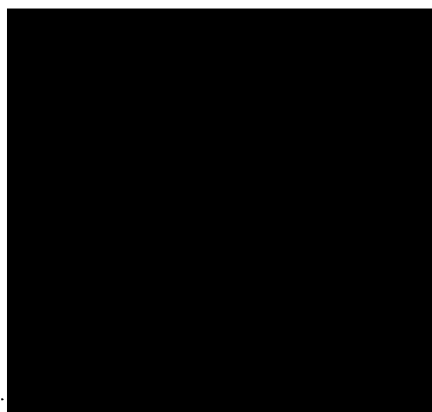
10) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění této smlouvy v registru smluv.

## 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. c) této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městské části Praha 21 od 25. 7. 2022 do 11. 8. 2022. Rovněž se osvědčuje, že návrh na uzavření této nájemní smlouvy byl projednán a schválen Radou městské části Praha 21 usnesením č. RMČ107/1668/22 ze dne 30.8. 2022.

V Praze dne: 8. 09. 2022

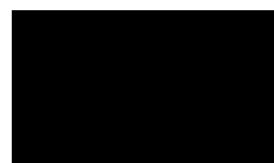
V Praze dne: 15. 9. 2022



**Městská část Praha 21**  
**Milan Samec, starosta**  
Pronajímatel



**JZ systém, s.r.o.**  
**Ing. Jaromír Jaroš, jednatel**  
Nájemce



## Plnění poskytovaná spolu s nájmem nebytového prostoru

### I. Výčet plnění poskytovaných s nájmem nebytového prostoru (služby)

1. Pronajímatel v souladu s částí III čl. B nájemní smlouvy stanovuje tyto zálohy za úhradu plnění poskytovaných spolu s nájmem:

Druh plnění	Měsíční záloha sjednaná při podpisu smlouvy
Vodné a stočné	400,- Kč
Vytápění	1 000,- Kč
Dodávka teplé užitkové vody	300,- Kč
Společné prostory domu – úklid a elektrická energie	300,- Kč (úklid zajištěn v pracovní dny po – pá mimo svátků)
Odvoz tuhého domovního odpadu	100,- Kč
Provoz Výtahu	0,- Kč
Dodávka elektrické energie do nebytového prostoru	900,- Kč
<b>Celkem záloha za služby:</b>	<b>3 000,- Kč</b>

### II. Pravidla pro rozúčtování služeb

1. Pronajímatel pro rozúčtování použije cenu služby sjednanou s dodavatelem služby, maximálně však cenu obvyklou v místě a čase plnění zjištěnou podle jiného právního předpisu.
2. Ceny služeb se rozúčtují na jednotlivé nájemce podle obecně závazného předpisu. Ceny služeb, pro které není způsob rozúčtování takto stanoven, se rozúčtují na základě dohody mezi pronajímatelem a dvoutřetinovou většinou nájemců v domě. **Nedojde-li k dohodě, rozúčtují se ceny služeb podle podlahových ploch Nebytových prostorů.** Náklady spojené s nepronajatými prostory nese Pronajímatel.
3. **Pronajímatel je oprávněn jednostranným písemným a odůvodněným oznámením upravit přiměřeně výši záloh, zejména v případě, že dojde ke zvýšení cen služeb, jejich kvality anebo ke zvýšené či snížené spotřebě ze strany Nájemce.**
4. Měsíční zálohu ve výši změněné podle odstavce 5 může pronajímatel požadovat nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemném oznámení nové výše zálohy nájemci. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna a případně i doložena, jinak ke zvýšení nedojde.
5. Na základě písemné žádosti nájemce je pronajímatel povinen doložit cenu jednotlivých služeb, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování podle této položky.

## 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, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících 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 nezapočítávají a hradí je Nájemce.

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.