

Zápis č. 3 z jednání komise pro vedlejší hospodářskou činnost Rady městské části Praha 3

Datum jednání:	13. 02. 2024
Místo jednání:	Kancelář č. 301, Lipanská 7
Začátek jednání:	17.05 h
Konec jednání:	19.30 h
Jednání řídil:	Petra Sedláčková,
Počet přítomných členů:	9, komise je usnášeníschopná
Přítomní (podle prezentační listiny):	Apolena Ondráčková (odchod 18:37), Jan Huňka (odchod 19:02) Jaroslav Ille, Zdeněk Mengler, Alexandr Chmelík, Petr Venhoda (distančně, fyzicky od 18:36), Mojmír Mikuláš (příchod 17:45), Jakub Cháb.
Omluveni:	
Přítomní hosté:	Jan Bartko (odchod 17:45), Michal Dobiáš, Diana Ferencová (odchod 17:33).
Počet stran:	7
Tajemník:	Pavel Hájek
Ověřovatel zápisu:	Alexandr Chmelík

Program jednání:

1. Zahájení
2. Výběrová řízení
3. Na vědomí
4. Žádosti o změnu nájemní smlouvy
5. Různé

Usnesení

Navržený program byl schválen.

Hlasování: 7 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 0 nepřítomen – schváleno

1. Zahájení

Jednání bylo zahájeno v 17⁰⁵. Vzhledem k osobním údajům obsaženým v každém z projednávaných bodů bylo celé jednání KVHČ neveřejné.

2. Výběrová řízení

Výběrové řízení č. 1033

Usnesení

Vyhodnocení výběrových řízení tvoří přílohu č. 1 tohoto zápisu.

Hlasování: 7 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 0 nepřítomen – schváleno

3. Na vědomí

Olšanská 2666/7	NP č. 15	34,70 m ²
Jeseniova 39/450	NJ č. 104 (ateliér)	69,57 m ² - nepronajímat – určeno na prodej
Jana Želivského 22/1801	NJ č. 101 (ateliér)	46,56 m ² - nepronajímat – určeno na prodej
Ambrožova 2408/1	NJ č. 101 (obchodní)	11,40 m ²
Ambrožova 2408/1	NJ č. 102 (skladové)	10,10 m ²
Biskupcova 21/18	GS č. 15	
Biskupcova 21/18	GS č. 17	

Usnesení

KVHČ bere na vědomí pronájem volných GS prostřednictvím poradníku, volné NP vyjma ateliérů prostřednictvím VŘ a volné bytové jednotky prostřednictvím elektronické aukce.

Obsazenost garážových stání ke dni 01.02.2024

GARÁŽOVÝ OBJEKT	Celkem	Volná k pronájmu místa	Volná - nepronajímat - špatný stav	Volná místa celkem	Obsazenost v %	Oproti minulému KVHČ (%)
Biskupcova 18/21	34	0	0	0	100,00%	0,00%
	35	0	0	0	100,00%	0,00%
	47	0	0	0	100,00%	0,00%
	6	0	0	0	100,00%	0,00%
	5	0	0	0	100,00%	0,00%
	11	0	0	0	100,00%	0,00%
Jeseniova 27/846	50	4	3	7	92,00%	-2,00%
Jeseniova 37/446	70	11	12	23	84,29%	0,00%
Květková 17A/2576	8	0	0	0	100,00%	0,00%
	6	0	0	0	100,00%	0,00%
Lupáčova 20/865A	96	18	4	22	81,25%	1,04%
Ondříčková 37/391	158	2	7	9	98,73%	0,63%
Pod Lipami 33A/2561	88	2	0	2	97,73%	1,14%
Roháčova 34/297	35	8	0	8	77,14%	0,00%
Roháčova 46/410	60	6	2	8	90,00%	1,67%
Sabinova 8/278	25	0	0	0	100,00%	0,00%
Slezská 0/8A	27	0	1	1	100,00%	0,00%
Táboritká 0/16A	77	2	21	23	97,40%	-1,30%
CELKEM	838	53	46	99	95,47%	0,07%

Usnesení

KVHČ bere na vědomí.

4. Žádosti o změnu nájemní smlouvy

Husitská 70/110

Byt č. 11 - nájemce [REDAKCE] žádá o prodloužení nájemní smlouvy

Usnesení

KVHČ doporučuje uzavření NS na 5 let.

Hlasování: 7 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 0 nepřítomen – schváleno

Roháčova 36/265

NP č. 102 - nájemce Daranol s.r.o., IČO: 04506090, nájemce žádá o postoupení nájemní smlouvy na partnerskou společnost Septempunctata s.r.o., IČO: 21058016, která bude ateliér užívat ke stejnému účelu, tzn. fotografický ateliér.

Usnesení

KVHČ doporučuje provést místní šetření prostřednictvím správcovské firmy SZM MČ Praha 3 a.s. za účelem ověření účelu užívání prostor v souladu s nájemní smlouvou a poté opětovně předložit do KVHČ.

Hlasování: 7 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 0 nepřítomen – schváleno

Městská část Praha 3

Úřad městské části
Komise pro vedlejší hospodářskou činnost
Havlíčkovo nám. 700/9, 130 85 Praha 3
+420 222 116 111

podatelna@praha3.cz, www.praha3.cz
IČ: 00063517
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,
Číslo účtu: 27-2000781379/0800
Datová schránka: eqkbt8g

Táboritská 26/17

Byt č. 35 - nájemce [REDACTED] žádá o prodloužení nájemní smlouvy

Usnesení

KVHČ doporučuje uzavření NS na 5 let.

Hlasování: 7 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 0 nepřítomen – schváleno

Táboritská 24/16

Byt č. 61 - nájemci [REDACTED] žádají o prodloužení nájemní smlouvy

Usnesení

KVHČ doporučuje uzavření NS na 5 let.

Hlasování: 7 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 0 nepřítomen – schváleno

Diana Ferencová odchod 17:33

Jan Bartko odchod 17:45

Mojmír Mikuláš příchod 17:45

Petr Venhoda příchod 17:51

5. Různé

Metodika investic do předmětu nájmu a běžné údržby a opravy nebytových prostor ve svěření správě Městské části Praha 3

Viz příloha emailu - pozvánky

Usnesení

KVHČ doporučuje odložit projednání na příští zasedání KVHČ a do té doby členové zaznamenají své poznatky do sdíleného dokumentu.

Hlasování: 9 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 0 nepřítomen – schváleno

Usnesení

KVHČ doporučuje, aby SZM MČ Praha 3 a.s. do doby schválení nové metodiky, postupovalo dle platných pravidel a uzavřené příkazní smlouvy.

Hlasování: 7 pro, 0 proti, 2 zdržel se, 0 nepřítomen – schváleno

Provoz GS Táboritská

Usnesení

KVHČ doporučuje vyčkat na nový znalecký posudek, který zadal OTSMI MČ Praha 3, poté se vrátí k projednání.

Hlasování: 8 pro, 0 proti, 1 zdržel se, 0 nepřítomen – schváleno

Táboritská 16/24

NP č. 87 – nájemce Kutil gym box club fitness, spolek, na základě žádosti nájemce o souhlas s výměnou stávajícího topení za nové schválila RMČ usnesením č. 868 ze dne 13.12.2023 (projednáno v KVHČ č. 23 dne 05.12.2023), odpuštění 50% z celkové investované částky z nájmu. Nájemce zasílá k odsouhlasení fakturu za nové radiátory v celkové hodnotě 148.990,78 Kč.

Usnesení

KVHČ doporučuje prominutí 50% (74 495,39Kč) z proinvestované částky z nájmu.

Hlasování: 9 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 0 nepřítomen – schváleno

Olšanská 7/2666

NP č. 15 – [redacted] který byl jednatelem ve společnosti ALAZA., s.r.o., IČO: 26157071, bývalého nájemce předmětného NP, žádá o odpuštění a vrácení plateb nájemného. Pan [redacted] zemřel dne 01.02.2023 a vzhledem k tomu, že probíhalo dědické řízení, nemohla manželka jednatele nebytový prostor vyklidit a vrátit. Dědické řízení bylo zkomplikováno válkou na Ukrajině, kdy se vzhledem ke konfliktu nemohli dědicové dostavit k dědickému řízení. Paní [redacted] žádá o odpuštění nájmu také vzhledem k tomu, že je již v důchodovém věku a jednání ohledně likvidace pozůstalosti ji značně finančně, fyzicky i psychicky vyčerpalo. Dokládá úmrtní list a usnesení soudu o pravomocném ukončení řízení. Nebytový prostor vrátila ke dni 01.02.2024.

Usnesení

KVHČ doporučuje požadovat uhrazení nájemného, podkladem pro toto rozhodnutí bylo dědické řízení, kdy hodnota dědictví po zemřelém byla výrazně vyšší, než nájemné za zmíněné období.

Hlasování: 9 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 0 nepřítomen – schváleno

Petr Venhoda fyzicky příchod 18:36

Apolena Ondráčková odchod 18:37

Táboritská 38/1781

NP č. 103 – nájemce Tyrus spol. s.r.o., nájemce vypovídá nájemní smlouvu k datu 31.01.2024 a uvádí, že NP technicky nevyhovuje (vlhké zdivo, plíseň neomítnuté části stěn) k dalšímu provozování NP k současnému účelu podnikání. Nájemce uvádí, že na tuto skutečnost opakovaně upozorňoval.

Usnesení

KVHČ bere na vědomí tří měsíční výpovědní lhůtu dle smluvních podmínek. KVHČ dále doporučuje obratem tento NP nabídnout prostřednictvím VŘ.

Hlasování: 8 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 0 nepřítomen – schváleno

Olšanská 7/2666

NP č. 93 a NP č. 1 – na základě žádosti Správy zbytkového majetku MČ Praha 3 a.s. o pronájem NP č. 93 a č. 1, je komisi VHČ předkládán návrh nájemní smlouvy na dobu neurčitou, za nájemné 2.682 Kč/m2/rok, s účinností od 01.3.2024.

Žádost o NP č. 93 byla schválena usnesením č. 15 RMČ P3 ze dne 10.01.2024 a dále usnesením č. 508 RMČ P3 bylo schváleno přidělit SZM volný NP č. 1 za stejných podmínek (cena a délka) jako ve stávajících smlouvách na kancelářské prostory. V rámci optimalizace kancelářských prostor uvolní nájemce ke dni 29.02.2024 NP č. 97 pro potřeby vybudování lékařských ordinací a přestěhuje své zaměstnance do NP č. 1 a NP č. 93. Návrh nové nájemní smlouvy je přílohou č. 2 zápisu komise VHČ a jako takový jeho nedílnou součástí.

Usnesení

KVHČ doporučuje uzavření předložené NS.

Hlasování: 8 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 0 nepřítomen – schváleno

Petr Venhoda nahlásil střet zájmu.

Jan Huňka odchod 19:02

Ostromečská 3/448

NP č. 101 – společnost LOGAR s.r.o., bývalý nájemce zasílá opětovnou žádost o úhradu dlužné částky ve výši 14.127 Kč a nesouhlasí s usnesením č. 31 RMČ ze dne 24.01.2024, nebylo schváleno přistoupit na požadavek nájemce. V předešlém bylo usnesením č. 868 RMČ ze dne 13.12.2023 schváleno postupovat dle doporučení SZM MČ Praha 3 a.s. a odkoupit majetek dle návrhu technika a hodnota majetku bude započtena oproti dluhu nájemce.

Nájemcem oceněný majetek byl ve výši 83.000 Kč, dluh na nájmu ve výši 69.866 Kč. Nájemce byl v tomto smyslu informován a v jemu adresovaném dopise bylo uvedeno, že vyjádřením souhlasu s nabídkou MČ P3 zároveň berou pronajímatel a nájemce na vědomí, že veškeré závazky jsou tímto vyrovnány. Nájemce vyjádřil souhlas. Nájemce trvá na tom, aby mu MČ vyplatila dlužnou částku, protože vycházeli z toho, že započtení pohledávek bude v souladu se zákonem, tedy že se započtením ruší obě pohledávky v rozsahu, v jakém se vzájemně kryjí a spatná pohledávky tedy zůstává a jedná se o bezdůvodné obohacení. Společnost žádá o opětovné projednání a úhradu dlužné částky. V opačném případě se obrátí na právníka.

Usnesení

KVHČ doporučuje zjistit a předložit KVHČ jakým způsobem nájemce vyjádřil svůj souhlas původní dohodou. KVHČ dále doporučuje předložit členům KVHČ předávací protokol o předání NP.

Hlasování: 7 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 0 nepřítomen – schváleno

Vinohradská 114/1756

Byt č. 13 - nájemce [REDAKCE] žádá o slevu na nájmu popřípadě výměnu bytu a řešení odstranění plísní na zdech bytu

Usnesení

KVHČ nedoporučuje udělení slevy ani nedoporučuje výměnu bytu za jiný. KVHČ dále doporučuje opravu – výmalbu bytu prostřednictvím SZM MČ Praha 3 a.s. a vymáhání nákladů na opravu po původci škody.

Hlasování: 7 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 0 nepřítomen – schváleno

Projednané dopady na rozpočet za rok 2024:

Projednáno	Projekt	Hodnota	Poznámka	Rozpočet
KVHČ 1	Biskupcova 31a/87	48.287 Kč	Aero – rozvodná skříň	MČP3
KVHČ 3	Táboritská 16/24	74.495 Kč	Kutil Gym - topení	MČP3
	Celkem	122.782,39 Kč		

Pavel Hájek, tajemník komise	
Petra Sedláčková, předsedkyně komise	e-mailem
Alexandr Chmelík, ověřovatel, člen komise	e-mailem

Příloha č. 1 – KVHČ č. 3

Vyhodnocení výběrového řízení – výzva č. 1033
Perunova 1919B/5
Kancelářské - NP č. 13 — minimální nájemné 3.250,-Kč/m²/rok

poř.č.	č. nebyt. prostoru	plocha (m ²)	pořadí	jméno a adresa účastníka výběrového řízení	nabídnutá výše nájmu Kč/m ² /rok
1.	13	138,75	1.		3 620 Kč
			2.		3 550 Kč
			3.		3 250 Kč

KVHČ doporučuje seřadit zájemce dle ceny viz tabulka.
Pro: 7 Proti: 0 Zdržel se: 0 Nepřítomen: 0 - **SCHVÁLENO**

Příloha č. 2 - KVHČ č. 3

OBNP/.../2666/23/Krs
2023/.../OBNP-ONP

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR NESLOUŽÍCÍCH **K BYDLENÍ - na dobu neurčitou**

1) Pronajímatel:

Městská část Praha 3, se sídlem Havlíčkovo nám. 9, Praha 3,
zastoupená panem Bc. Janem Bartkem,
radním městské části Praha 3

(dále jen „pronajímatel“)

a

2) Nájemce:

Správa zbytkového majetku MČ Praha 3 a.s., se sídlem Praha 3 - Žižkov,
Olšanská 2666/7, PSČ 13000, IČO: 28533062,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 15071
zastoupená [REDAKCE]
statutárním ředitelem

(dále jen „nájemce“)

uzavírají dnešního dne podle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89 / 2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších změn a doplňků (dále jen „NOZ“), tuto smlouvu:

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě ustanovení § 3 odst. 2 zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, oprávněn vystupovat v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících, že má obecně závaznou vyhláškou č. 55/2000 Sb. hlavního města Prahy, kterou se vydává Statut

hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Statut HMP“) svěřeny do správy prostory nesloužící k bydlení, nacházející se v domě č. p. 2666 v Praze 3, k. ú. Žižkov, ul. Olšanská 7, které je oprávněn přenechat nájemci do užívání, a že touto smlouvou pronajímá nájemci:

nebytovou jednotku č. 93 o výměře 34,15 m²

nebytovou jednotku č. 1 o výměře 84,01 m²

v domě č. p. 2666, k. ú. Žižkov,

tj. nebytové prostory o celkové výměře 118,16 m²

(dále jen „předmět nájmu“)

2. Situační plán s přesným vyznačením plochy výše uvedených prostor je uveden v příloze čl. 1. této smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že se podrobně seznámil se stavem předmětu nájmu, shledal jej vyhovujícím ke sjednanému účelu a v tomto stavu tento předmět nájmu přejímá. Stav předmětu nájmu je popsán v protokole o předání a převzetí prostor, který tvoří přílohu č. 3. této smlouvy.

II.

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání předmět nájmu specifikovaný v čl. I. této smlouvy za účelem provozování kancelářských a skladových prostor. Nájemce prohlašuje, že je osobou oprávněnou provádět činnost, za jejímž účelem je mu předmět nájmu necháván touto smlouvou do užívání a že je k provádění této činnosti odborně způsobilý a disponuje potřebnými schopnostmi a dostatečnou kapacitou k řádnému naplňování účelu nájmu a plnění povinnosti v rozsahu sjednaném touto smlouvou.
2. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá ze sjednaného účelu nájmu a z této nájemní smlouvy.
3. Nájemce je povinen započít s užíváním předmětu nájmu k danému účelu nejpozději do 01.05.2024, a je povinen sjednaný účel nájmu naplňovat po celou dobu trvání nájmu, nebrání-li tomu okolnosti nikoliv na straně nájemce. Nesplnění povinnosti podle předchozí věty je považováno za hrubé porušení povinností nájemce a této nájemní smlouvy, což je důvod pro výpověď z předmětu nájmu.

III.

Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu **neurčitou**, tj. **od 01.03.2024**

IV.

Nájemné

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran **ve výši 2.682,- Kč za m² a rok**, tj. **měsíčně 26.408,- Kč**.
2. Nájemné se nájemce zavazuje platit na účet Městské části Praha 3

Adresa banky: Česká spořitelna, a.s.,
Číslo účtu: 009021 – 2000781379/0800
Variabilní symbol:

Případnou změnu bankovního spojení pronajímatel nájemci písemně oznámí předem, přičemž tímto jednostranným oznámením se nájemní smlouva v tomto ujednání mění bez nutnosti uzavírat dodatek.

3. Nájemné se nájemce zavazuje platit měsíčně, a to nejpozději do posledního dne příslušného měsíce. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
4. V případě prodlení nájemce s placením nájemného náleží pronajímateli úroky z prodlení ve výši stanovené v té době platnými právními předpisy. V případě prodlení s úhradou nájemného delším, než jeden měsíc se jedná o hrubé porušení nájemní smlouvy a je důvodem k výpovědi z nájmu dle čl. VII. odst. 4 písm. b) této smlouvy.
5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (nebo obdobného indexu tento index nahrazující) a vyhlášenou Českým statistickým úřadem nebo jiným oprávněným orgánem k 31. 12. za uplynulý kalendářní rok.
6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné také tehdy, jestliže pronajímatel provede stavební úpravy předmětu nájmu nebo budovy, ve které se předmět nájmu nachází, a které trvale zlepšují užitnou hodnotu předmětu nájmu či celkové podmínky v budově, ve které se předmět nájmu nachází anebo které mají za následek trvalé úspory energie, vody či nákladů na služby, které jsou poskytovány spolu s užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel může za uvedených podmínek jednostranně zvýšit nájemné až o 10 % z účelně vynaložených nákladů připadajících na předmět nájmu ročně.
7. Jednostranné zvýšení nájemného je pronajímatel nájemci povinen písemně oznámit, a to včetně uvedení nové výše nájemného a důvodu pro jednostranné zvýšení nájemného. Zvýšení nájemného je účinné od měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bylo oznámení o zvýšení nájemného nájemci doručeno, nevyplývá-li z oznámení účinnost jiná. Je-li přílohou nájemní smlouvy, jako její součást, výpočtový list obsahující také údaj o výši nájemného, nahrazuje tuto přílohu okamžikem účinnosti zvýšení nájemného nový výpočtový list, obsahující novou výši nájemného.

V.

Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. V nájemném nejsou zahrnuty úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
2. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci po dobu trvání nájemního vztahu plnění spojená s užíváním předmětu nájmu (dále jen „služby“) dle specifikace a ocenění uvedeného ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 2. této smlouvy.
3. Nájemce se touto smlouvou zavazuje platit za poskytnutí služeb úhrady formou měsíčních záloh ve výši,- **Kč**, které jsou splatné společně s nájemným nejpozději do posledního dne příslušného měsíce za stejných podmínek jako nájemné a na stejný účet. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
4. Vyúčtování skutečné výše nákladů na služby a zaplacených záloh na služby provede pronajímatel v souladu se zákonem, vždy za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok a vyúčtování doručí nájemci do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Nedoplatky a přeplatky ze zúčtování záloh na služby jsou splatné do 31. 7. roku následujícího po zúčtovacím období.
5. Pronajímatel má právo upravit výši zálohy podle skutečných nákladů na služby za uplynulé období nebo v případě zvýšení cen služeb jejich dodavateli. Nová výše zálohy platí od prvního dne měsíce následujícího po doručení oznámení nové výše zálohy nájemci.
6. Ve výpočtovém listě ani v nájemném není zahrnuta úhrada služeb souvisejících s předmětem nájmu, které bude hradit nájemce přímo tomu, kdo mu tyto služby poskytuje, jedná se především o dodávku elektrické energie, aj. Nájemce si odběr těchto energií v součinnosti s Pronajímatelem převede na sebe, jinak odpovídá za vzniklou škodu.
7. Při prodlení s placením nájemného a úhrad za služby spojené s předmětem nájmu (záloh či nedoplatků) je nájemce povinen zaplatit zákonné úroky z prodlení, dle v dané době platné právní úpravy. V případě prodlení s úhradou nájemného nebo záloh na služby či nedoplatků z ročního zúčtování záloh na služby delším než jeden měsíc, se jedná o hrubé porušení nájemní smlouvy a je důvodem k výpovědi z nájmu.

VI.

Podmínky nájmu

1. Nájemce je povinen udržovat po celou dobu nájmu předmět nájmu v řádném stavu a provádět na své náklady jeho běžnou údržbu, tj. zejména malování a tapetování včetně

souvisejících oprav omítek, drobné opravy předmětu nájmu, zasklívání oken, opravy a výměny zámků v předmětu nájmu, opravy kování, drobné opravy a výměny součástí zařizovacích předmětů, např. opravy vodovodních kohoutků a ostatní opravy, zejména ty, jež jsou si dle platné právní úpravy povinni sami hradit nájemci pronajatých prostor. Nájemce je taktéž povinen zajišťovat na vlastní náklady úklid předmětu nájmu. Pro vymezení rozsahu běžné údržby a drobných oprav, které je povinen zajišťovat nájemce, se použije nařízení vlády č. 308/2015 Sb. obdobně, nestanoví-li tato smlouva jinak.

2. Opravy rozvodů ÚT, vodovodních a kanalizačních stoupaček hradí pronajímatel, pokud závada na nich nebyla způsobena porušením právní povinnosti nájemce.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli jakékoliv závady vyžadující provedení oprav uvedených v čl. VI. odst. 2 a poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost k jejich provedení. Pronajímatel nájemce seznámí v přiměřené lhůtě s rozsahem potřebných prací a při jejich provádění bude přihlížet k oprávněným zájmům nájemce. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržovacích prací, a to bez nároku na slevu na nájemném.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného prodlení ohlásit pronajímateli všechny závažné a mimořádné události, k nimž při provozu v předmětu nájmu došlo a při kterých je/bylo/může být zejména ohroženo zdraví či životy osob nebo jejich majetek (havárie, požáry, výskyt infekčních chorob, trestná činnost apod.).
5. Nájemce odpovídá za případné škody způsobené porušením jeho povinnosti oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli nutnost příslušných oprav, ohlášení událostí dle čl. VI. odst. 4 a za škody vzniklé nesplněním jeho povinnosti provádět obvyklou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu.
6. Nájemce je povinen po celou dobu nájmu dodržovat veškeré platné bezpečnostní, požární, hygienické a ekologické předpisy, případný provozní řád budovy, ve které se předmět nájmu nachází, a pokyny pronajímatele, týkající se uzamykání a ostrahy budovy. Nájemce je povinen na své náklady podrobit v předmětu nájmu stroje a technická zařízení (včetně rozvodů až k elektroměru a plynoměru) po celou dobu trvání nájmu, a to až do předání předmětu nájmu zpět pronajímateli, pravidelným předepsaným kontrolám, zkouškám, revizím, údržbám a opravám v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami. Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen předložit platný doklad o pravidelném provádění těchto činností. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli sankce uložené orgány státní správy pronajímateli z důvodu porušení výše uvedených povinností nájemcem.
7. Nájemce je taktéž povinen umožnit na žádost pronajímatele vstup pronajímatele nebo jím pověřených osob do předmětu nájmu a umožnit v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, kontrolu plnění povinností ze strany nájemce atp. Nájemce je povinen předat pronajímateli kontakt na osobu, která bude pro případ nezbytného a

neodkladného vstupu za účelem řešení nouzových či havarijních situací k zastižení 24h denně.

8. Nájemce je povinen při provozování své činnosti v předmětu nájmu dodržovat mimo jiné veškeré povinnosti stanovené pro nakládání s odpady a zbavovat se jich plně v souladu platnou právní úpravou v oblasti ochrany životního prostředí a nakládání s odpady. Nájemce je dále povinen neznečišťovat objekt, ve které se nachází předmět nájmu, a jeho okolí a neskladovat v objektu a jeho okolí, mimo obvyklá místa k tomu určená (např. kontejnery určené pro odpad), žádné předměty. V případě, že v důsledku činností nájemce nebo osob, za které odpovídá, tj. zejména osob, kterým umožnil vstup do objektu, dojde k znečištění přilehlého chodníku či komunikace, chodeb objektu apod. je nájemce povinen znečištění bezodkladně na svůj náklad odklidit.
9. Nájemce v předmětu nájmu odpovídá na své náklady za organizaci a zajištění požární ochrany v souladu s platnými předpisy a technickými normami a dále za vybavení věcnými prostředky požární ochrany a jejich pravidelnou kontrolu. Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen předložit dokumentaci požární ochrany dle činnosti vykonávané v předmětu nájmu. Povinnost dle tohoto odstavce trvá po celou dobu nájmu a až do okamžiku předání předmětu nájmu zpět pronajímateli. Osoba pověřená pronajímatelem má právo kontrolovat dodržování požárních předpisů v předmětu nájmu. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli sankce uložené orgány státního požárního dozoru z důvodu porušení povinností nájemcem.
10. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelu sjednanému v čl. II. této smlouvy. Porušení tohoto ujednání nájemcem je důvodem k výpovědi této smlouvy dle čl. VII. odst. 4 písm. b) této smlouvy.
11. Nájemce je oprávněn v předmětu nájmu umístit na své náklady zařízení nutná ke své činnosti a je povinen svůj majetek pojistit a pojistku po celou dobu trvání nájmu, a to až do okamžiku předání předmětu nájmu zpět pronajímateli, udržovat, stejně jako předmět nájmu zabezpečit odpovídajícím způsobem proti poškození a odcizení.
12. Nájemce je oprávněn dle pokynů pronajímatele umístit na své náklady na předmětu nájmu vhodné označení, je-li ho třeba k výkonu činnosti nájemce pro sjednaný účel nájmu. Smluvní strany tímto výslovně vylučují aplikaci § 2305 občanského zákoníku, zejména fikci souhlasu pronajímatele. Ve společných prostorách objektu, vstupních prostorách, případně na objektu tak může učinit pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, popř. dalších spoluvlastníků nemovitosti, ve které se předmět nájmu nachází. Nájemce je povinen při označení dodržet závazná Pravidla pro označování provozoven, určená pro prostory ve svěřené správě MČ Praha 3 schválená usnesením č. 755 Rady MČ Praha 3 dne 19.10.2020. Pravidla pro označování provozoven jsou uveřejněna na adrese: www.praha3.cz a nájemce svým podpisem potvrzuje, že se s nimi seznámil.

13. Případné stavební úpravy, adaptace, dispoziční úpravy, rekonstrukce a jiné stavební práce či jiné úpravy (v) předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a pouze v souladu s projektovou dokumentací předem projednanou a schválenou pronajímatelem. Tyto případné úpravy provede nájemce na svůj náklad, stejně tak jako i si svým nákladem zajistí schválení těchto úprav k tomu příslušnými orgány. Ani po skončení nájmu nemá nájemce nárok na náhradu nákladů vložených do uvedených úprav či na náhradu případného zhodnocení předmětu nájmu. Nájemce bere na vědomí, že mu mohou být pronajímatelem umožněny pouze takové stavební či jiné úpravy, které jsou nezbytné pro sjednaný účel nájmu, které jsou v souladu s příslušnými právními a technickými předpisy a k nimž bylo vydáno potřebné povolení či souhlasné stanovisko příslušného orgánu. Daňové i účetní odpisy investičních prostředků vložených do pronajatých prostor v souladu s tímto odstavcem bude provádět po dobu trvání této smlouvy nájemce. Stavebními a jinými úpravami provedenými nájemcem na jeho náklad v souladu s tímto odstavcem se vstupní cena nemovitosti nemění. Provede-li nájemce uvedené úpravy předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, uvede předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
14. Nájemce je povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na předmětu nájmu nebo objektu, ve kterém se předmět nájmu nachází. Nájemce odpovídá za veškeré škody, zejména poškození, závady či nadměrná opotřebení předmětu nájmu, ať již je způsobil on sám nebo jakékoliv třetí osoby, jimž nájemce předmět nájmu zpřístupnil. Nájemce je povinen veškeré škody odstranit a uvést předmět nájmu či objekt, ve kterém se předmět nájmu nachází, bezodkladně do původního stavu, nedohodne-li se s pronajímatelem písemně, že vzniklou škodu nahradí v penězích. Neodstraní-li nájemce škody či neuvede-li věc v předešlý stav nejpozději ve lhůtě stanovené mu k tomu pronajímatelem, má pronajímatel právo po předchozím písemném upozornění nájemce jakékoliv škody odstranit formou, kterou pronajímatel uzná za vhodné, a to na náklady nájemce. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli náklady spojené s odstraněním těchto škod, a to nejpozději ve lhůtě do deseti (10) dnů od doručení výzvy k úhradě. Výši nákladů pronajímatel nájemci doloží odpovídajícími doklady. Smluvní strany souhlasí, že v pochybnostech se má za to, že ke škodám na předmětu nájmu či objektu, v němž se předmět nájmu nachází, nájemcem či osobami, jimž nájemce předmět nájmu zpřístupnil, došlo zaviněním nájemce.
15. Nájemce souhlasí s tím, že pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci na přístrojích a zařízeních, včetně programového vybavení počítačů, v důsledku poruch v dodávce elektrické energie, přepětí apod. a neodpovídá ani za jiné škody vzniklé nájemci v důsledku dočasných výpadků el. energie, přívodu či odvodu vody, přerušení telefonního spojení apod.

16. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část jiné osobě do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, ani není oprávněn bez předchozího písemného povolení pronajímatele předmět nájmu spoluužívat s jinými subjekty. Porušení a obcházení tohoto zákazu je pro pronajímatele vážným důvodem k výpovědi této smlouvy.
17. Nájemce bere tímto na vědomí, že není oprávněn umístit a provozovat v předmětu nájmu hrací automaty.
18. Nájemce bere tímto na vědomí, že mu v případě skončení nájmu nevzniká nárok na náhradu za převzetí zákaznické základny.
19. V souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží, může nájemce převést nájem pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě nedodržení této povinnosti bude nájem vypovězen.
20. Nájemce nesmí svou činností v předmětu nájmu jakkoliv omezovat ostatní uživatele domu, ani rušit noční klid (dobou nočního klidu se rozumí doba od 22:00 hodin do 6:00 hodin, nevyplyvá-li z domovního řádu doba delší).
21. V den skončení nájmu vrátí nájemce pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, případně k pronajímatelem povoleným stavebním úpravám. Vykližené prostory je nájemce povinen předat protokolárně pronajímateli.
22. Porušení jakékoliv z povinností uvedených v tomto článku nájemcem je důvodem k ukončení nájemního vztahu výpovědí dle čl. VII. odst. 4 písm. b) této smlouvy.

VII.

Skončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, byla-li nájemní smlouva uzavřena na dobu určitou.
2. Nájemní vztah je možno ukončit vzájemnou dohodou smluvních stran.
3. Nájemní smlouvu je dále možné ukončit kdykoliv písemnou výpovědí nájemce nebo pronajímatele bez uvedení důvodu s 3-měsíční výpovědní dobou, kdy nájem skončí uplynutím posledního dne třetího kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.
4. Nájemní smlouvu je dále možné ukončit písemnou výpovědí s jednoměsíční výpovědní dobou z důvodu:
 - a) výpovědní důvod pro výpověď nájemce je:
 - ztráta způsobilosti k činnosti, k jejímuž výkonu je pronajatý prostor určen,

- předmět nájmu přestane být objektivně způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
- porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci

b) výpovědní důvod pro výpověď pronajímatele je:

- má-li být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna nebo přestavěna tak, že to brání dalšímu užívání prostor, nebo
- porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že se chová v rozporu s ujednáním v čl. VI. této smlouvy, užívá předmět nájmu v rozporu s ujednaným účelem nájmu vymezeným v čl. II., odst. 1 či svou povinností dle čl. II. odst. 2 a odst. 3 této smlouvy, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu (záloh či nedoplatku z vyúčtování).

Výpovědní doba v takovém případě běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně a skončí posledním dnem tohoto kalendářního měsíce. Vypovídání strana je oprávněna vznést proti výpovědi podané dle tohoto odstavce ve lhůtě do jednoho měsíce ode dne, kde jí byla výpověď doručena, námitky. Námitky je třeba vznést v písemné formě.

5. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat vyklizený a do řádného stavu uvedený předmět nájmu zpět pronajímateli nejdéle v poslední den nájmu, nevyplyvá-li z dohody stran nebo výpovědi pronajímatele termín pozdější. Při nesplnění této povinnosti je povinen uhradit nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý i započatý den prodlení se splněním této povinnosti. Nájemce je také povinen za dobu prodlení s předáním předmětu nájmu hradit pronajímateli náhradu za užívání předmětu nájmu ve výši ujednaného nájemného, případně obvyklého nájemného, pokud obvyklé nájemné převyšuje nájemné ujednané, až do dne, kdy nájemce předmět nájmu skutečně odevzdá. Stejně tak je i nadále povinen hradit zálohy na služby, případně nedoplatky z vyúčtování zálohy služeb. Smluvní pokuta, náhrada nájemného a zálohy na služby jsou splatné vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce, v němž pokračuje prodlení nájemce se splněním povinnosti předat předmět nájmu. Nárokem na smluvní pokutu není dotčen případný nárok pronajímatele na náhradu škody.
6. Je-li v předmětu nájmu po jeho předání pronajímateli věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, má se za to, že nájemce tuto věc opustil a pronajímatel je oprávněn bez dalšího takovou věc prodat nebo s ní naložit jako s odpadem.
7. Smluvní strany se dohodly, že pokud by nájemce předmět nájmu užíval i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel by ho do jednoho měsíce nevyzval, aby mu předmět nájmu odevzdal, nedochází tím k obnovení nájmu ve smyslu § 2230 odst. 1) občanského zákoníku. Účinky ustanovení § 2230 odst. 1) občanského zákoníku jsou v nájemním vztahu založeném touto smlouvou vyloučeny.

8. V období posledních 3 měsíců trvání nájemního vztahu, příp. běží-li výpovědní lhůta, 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 předmětu nájmu, a musí zachovávat pokyny Nájemce týkající se příslušných bezpečnostních a hygienických předpisů vztahujících se na činnost Nájemce v předmětu nájmu.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v (prostřednictvím) Registru smluv.
2. Pro případ, že smlouva není uzavírána za přítomnosti obou smluvních stran, platí, že tato smlouva není uzavřena, pokud ji nájemci či pronajímatel podepíše s jakoukoli změnou či odchylkou, byť nepodstatnou, ledaže druhá smluvní strana takovou změnu či odchylku následně písemně schválí.
3. Pokud v ustanoveních této smlouvy není uvedeno jinak, platí pro vztahy smluvních stran ustanovení občanského zákoníku, v platném znění.
4. Veškeré doplňky nebo změny této smlouvy, vyjma změny bankovního účtu pronajímatele a ujednaných možností jednostranných změn, je možné provádět pouze formou písemných dodatků k této smlouvě, podepsaných smluvními stranami. V případě, že dojde ke změně adresy k doručování písemností, je smluvní strana povinna tuto změnu neprodleně písemně oznámit druhé smluvní straně.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a souhlasí s jejím obsahem. Na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

7. Podepsáním této smlouvy smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby byl celý text této smlouvy, případně její obsah a veškeré skutečnosti v ní uvedené ze strany Městské části Praha 3 uveřejněny, a to i v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany též prohlašují, že veškeré informace uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

V Praze dne.....

V Praze dne.....

.....
pronajímatel

.....
nájemce

Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 3. Uzavření této smlouvy bylo schváleno rozhodnutím RMČ/ZMČ Praha 3, a to usnesením ze dne 00.00.0000 č. 000.