

NÁJEMNÍ SMLOUVA
o nájmu nebytových prostor
č.....

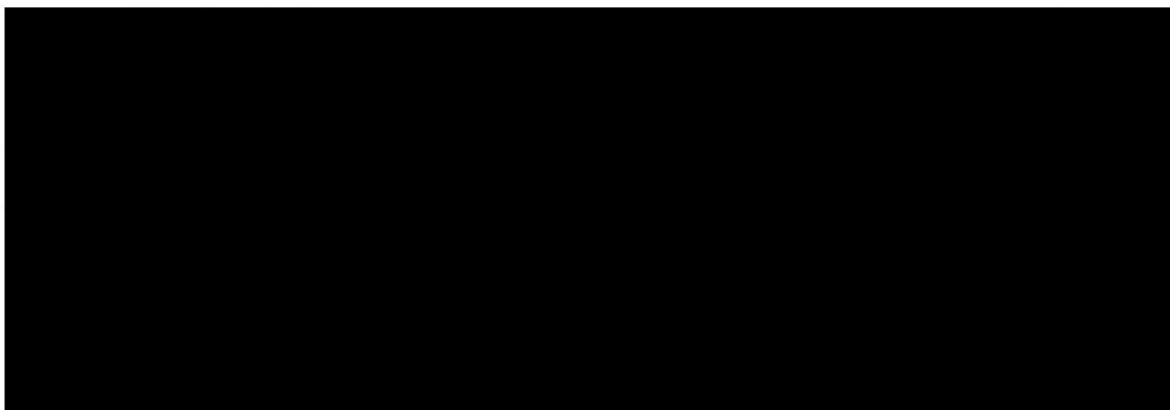
(podle zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění)

mezi smluvními stranami

1. **Bytové družstvo Brechtova 828 a 829**, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 5987, se sídlem Praha 4, Brechtova 828/16, PSČ 149 00, IČ: 27087484, jednající panem Františkem Ondráčkem, předsedou představenstva a panem Jiřím Pešou, prvním místopředsedou představenstva, bankovní spojení: č. účtu 185239906/0300, dále v textu jen „**pronajímatel nebo družstvo**“

a

2.



dále v textu jen „**nájemce**“.

Článek I.
Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci za úplaty do užívání nebytový prostor ev. č. 203 v 1 nadzemním podlaží objektu Brechtova 828/16 v Praze 4.
Nebytový prostor o 2 místnostech (25,4m², 28,2m²), chodbička (6,30m²), WC (2,3m²) a o celkové ploše 62,2m².

Článek II.
Doba nájmu, účel užívání nebytového prostoru

1. Nájem je sjednán na dobu neurčitou a vzniká dnem 1.5.2020
2. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory, společné prostory domu a požívat plnění (služby), jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno, řádně v rozsahu a za podmínek stanovených obecně závaznými předpisy, zejména podle NOZ platného od 1.1.2014.

1. Nájemce bude užívat nebytové prostory pro účely podnikání, jako kanceláře. Nájemce byl pronajímatelem seznámen s tím, že předmět nájmu specifikovaný v Čl. I, odst. 1. této smlouvy, byl zkolaudován k účelu užívání jako provozovna.

Článek III.

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním nebytového prostoru

1. Nájemce se zavazuje platit nájemné za užívání nebytového prostoru. Výše nájemného v době uzavření této nájemní smlouvy činí 40,- Kč/m²/měsíc tj. 2.488,-Kč/měsíc. Toto nájemné obsahuje i úhradu za plnění (služby) poskytovaná s užíváním nebytového prostoru (dále jen „úhradu za služby“) ve výši tak, jak je stanoveno v listě nebo jeho změně a to v souladu s rozhodnutími členské schůze a se stanovami družstva.
2. Nájemné neobsahuje úhradu za vodné a stočné a topení. Tyto náklady budou vyúčtovávány podle skutečnosti v termínu vyúčtování v družstvu obvyklém tj. do 6 měsíců po ukončení účetního období (zpravidla kalendářní rok).
3. Nájemce si převede na sebe elektroměr u příslušného dodavatele elektrické energie a tuto si bude hradit v souladu s požadavky dodavatele elektrické energie.
4. Nájemce se zavazuje platit nájemné a zálohy na úhradu za služby do 15. dne měsíce ledna kalendářního roku, ke kterému se úhrady váží předem za celý kalendářní rok. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo zálohu na úhradu za cenu služeb poskytovaných s nájmem do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovený NOZ 89/2012 Sb. ve znění nařízení vlády č. 351/2013 a poplatek z prodlení podle zákona č.67/2013 Sb., kterým se stanoví výše úroků a poplatků z prodlení. Při opakovaném neplacení po dobu tří měsíců se nájemce vystavuje nebezpečí výpovědi z nájmu.
5. Změna výše záloh na úhradu za služby (vodné, stočné, topení) může být jednostranně upravena pronajímatelem zejména v případě úpravy obecně závazných právních předpisů, v případě doplatků vycházejících z řádného vyúčtování lišících se o více než 10 % z celkové zálohově stanovené platby pro jednotlivé druhy služeb a v případě změny rozsahu či kvality poskytovaných služeb.

Článek IV.

Práva a povinnosti spojené s nájmem nebytového prostoru

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci nebytový prostor ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit mu plynulý a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
2. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující i ostatním nájemcům plynulý výkon jejich práv. Nájemce je povinen odstranit závady a event. poškození, která v domě způsobil. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění požadovat za závady a event. poškození od nájemce náhradu.

3. Nájemce se musí zdržet všeho, čím by nad přiměřenou míru obtěžoval ostatní hlukem, prachem, kouřem, plyny, párami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi nebo čím by ohrožoval výkon jejich práv.
4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, případně smluvně stanovenému správci, přístup do pronajatého bytu za účelem kontroly řádného užívání nebytového prostoru a provedení nutných oprav podstaty domu, event. stavebních úprav či rekonstrukcí.
5. Nájemce se zavazuje hradit náklady na drobné opravy nebytového prostoru, náklady spojené s běžnou údržbou a náklady na všechny opravy a výměny všech předmětů vnitřního vybavení nebytového prostoru včetně nákladů spojených s jejich dovozem a instalací, mimo nákladů spojených s opravami, event. s rekonstrukcí společných rozvodů vody a kanalizace (stoupačky), rozvodů plynu (po bytový uzávěr), společných elektrických a telefonních rozvodů, kompletních rozvodů tepla včetně radiátorů a obvodového pláště včetně nosných konstrukcí domu.
6. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v nebytovém prostoru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svoje náklady.
7. Nájemce je dále povinen dodržovat všechna ujednání zakotvená v této nájemní smlouvě, případně v pravidlech pro užívání společných částí a zařízení domu (domovní řád).
8. Veškeré skutečnosti týkající se změn nájemní smlouvy k nebytovému prostoru je nájemce povinen oznámit písemně družstvu.

Článek V.

Ukončení a zánik nájmu nebytového prostoru

1. Ukončení nájmu nebytového prostoru je možné písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.
2. Výpovědní lhůta pro výpověď ze strany pronajímatele je dohodnuta jeden rok, počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Pronajímatel tuto dohodnutou roční výpovědní lhůtu může uplatnit poprvé až po uplynutí sedmi let od data uzavření této nájemní smlouvy.
3. Výpovědní lhůta pro výpověď ze strany nájemce je dohodnuta jeden rok, počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Nájem zaniká:
 - a) zánikem předmětu nájmu,
 - b) zánikem právnické osoby bez právního nástupce, byla-li tato osoba nájemcem.

Článek VII.

Závěrečná ujednání

1. Správu a údržbu objektu ve vlastnictví pronajímatele zajišťuje na základě mandátní smlouvy správce. Ten je v oblasti stanovení záloh na úhradu za služby, sledování kontroly kvality poskytovaných služeb a zajišťování oprav podstaty domu a jeho společných částí oprávněn k samostatnému jednání včetně přímého kontaktu s nájemcem.

2. Tuto smlouvu lze měnit nebo upravit pouze písemnými oboustranně odsouhlasenými dodatky.
3. Změní-li se vlivem změny právní úpravy některá ustanovení této smlouvy, ostatní ustanovení zůstávají zachována, nejsou-li se změněnými ustanoveními v rozporu. Je-li v této smlouvě odkaz na některé ustanovení právního řádu České republiky, použije se v případě jeho novelizace (bez nutnosti uzavírat písemný dodatek této smlouvy) aktuální znění, není-li se sjednaným v rozporu nebo nezmění-li se jakýmkoli způsobem jeho obsah nebo možný výklad.
4. Práva i povinnosti ze vztahů vzniklých uzavřením této smlouvy přecházejí i na právní nástupce. Nelze je převádět bez souhlasu obou smluvních stran na jiné právní subjekty.
5. Smlouva je sepsána ve 3 vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží 1 výtisk a pronajímatel 2 výtisky.
6. Účastníci této smlouvy prohlašují, že tato smlouva byla sjednána dle jejich pravé a svobodné vůle, tedy nikoli v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze stran, což stvrzují vlastnoručními podpisy pod touto smlouvou.

V Praze dne 22.4. 2020

Setinská

.....
Marie Setinská
Členka představenstva
Bytové družstvo Brechtova 828 a 829

Peša

.....
Jiří Peša
první místopředseda představenstva
Bytové družstvo Brechtova 828 a 829



Níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany:

Bytové družstvo Brechtova 828 a 829

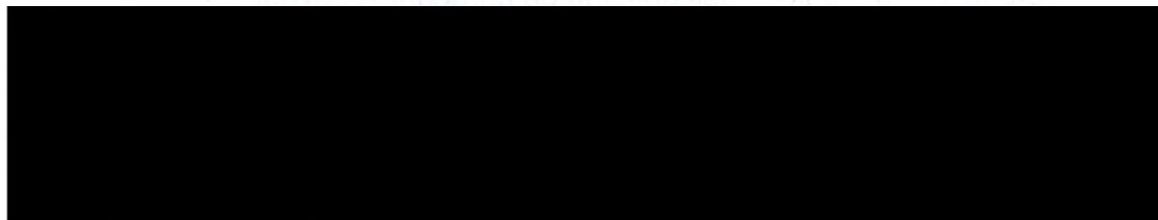
se sídlem Brechtova 828/16, Háje, 149 00 Praha 4

IČO: 27087484

zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. Dr 5987
zastoupené panem Jiří Pešou, prvním místopředsedou představenstva a paní Marií
Setínskou, členkou představenstva

dále jen jako „pronajímatel nebo družstvo“

a



dále jen jako „nájemce“

společně jen jako „smluvní strany“

uzavřely tento

**DODATEK č. 1
K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR
ze dne 22.04.2020
(dále jen „Dodatek“)**

I. Předmět Dodatku

- 1.1. Smluvní strany shodně konstatují, že dne 22.04.2020 uzavřely Nájemní smlouvu o nájmu nebytových prostor, na jejímž základě pronajímatel přenechal nájemci do užívání nebytový prostor ev. č. 203 v 1.NP objektu na adrese Brechtova 828/16, Praha 4, o celkové ploše 62,2 m² skládající se ze dvou místností (25,4 m², 28,2 m²), chodbičky (6,30 m²), WC (2,3 m²).
- 1.2. Smluvní strany se dohodly, že čl. V. Ukončení a zánik nájmu nebytového prostor se mění a zní nově takto:

Článek V.

Ukončení a zánik nájmu nebytového prostoru

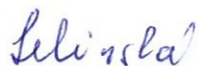
1. Ukončení nájmu nebytového prostoru je možné písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo jednostrannou výpovědí smluvní strany z důvodů sjednaných v této smlouvě či bez udání důvodu za podmínek dále stanovených v této smlouvě.

2. Výpovědní lhůta pro výpověď ze strany pronajímatele je dohodnuta jeden rok s tím, že běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi. Dle dohody smluvních stran není pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodu po dobu prvních čtrnácti let trvání této smlouvy, tj. pro odstranění všech pochybností po dobu od 1.5.2020 do 1.5.2034. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci veškerou součinnost a jednat tak, aby nájem dle této smlouvy trval minimálně po dobu, po kterou není pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu.
 3. Výpovědní lhůta pro výpověď ze strany nájemce z důvodu dle této smlouvy či bez udání důvodu je dohodnuta jeden rok s tím, že běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.
 4. Nájem dle této smlouvy dále zaniká:
 - a) zánikem předmětu nájmu,
 - b) zánikem právnické osoby bez právního nástupce, byla-li tato osoba nájemcem.
 5. Smluvní strany se dále dohodly, že pro případ, že dojde k zániku nájmu z důvodu na straně pronajímatele dle této smlouvy nebo ze zákona, zavazuje se pronajímatel zaplatit nájemci náhradu škody v souvislosti s předčasným ukončením nájmu oproti ujednání v Čl. V., odst. 2. této smlouvy odpovídající výši sjednaného měsíčního nájemného násobeného počtem, byť i započatých, kalendářních měsíců zbývajících do uplynutí doby, po kterou není pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodu ve smyslu Čl. V., odst. 2 této smlouvy, tj. pro odstranění všech pochybností do 1.5.2034. Smluvní strany shodně konstatují, že toto ujednání považují za dostatečně určité a srozumitelné.
- 1.3. Zbývající ustanovení smlouvy ponechávají smluvní strany beze změny.

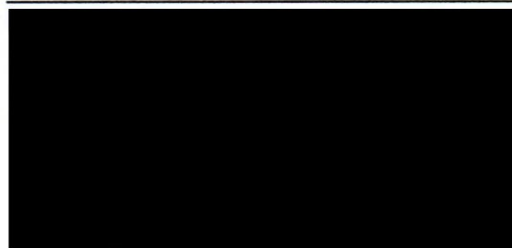
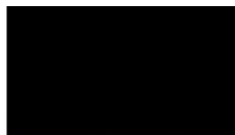
II. Závěrečná ustanovení

- 2.1. Tento Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami.
- 2.2. Tento Dodatek byl vyhotoven ve třech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jeden stejnopis a pronajímatel dva stejnopisy.
- 2.3. Smluvní strany prohlašují, že si tento Dodatek přečetly, že odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, tj. nebyl uzavřen v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují vlastnoručními podpisy této smlouvy.

V Praze dne 26.10. 2020



Bytové družstvo Brechtova 828 a 829
zastoupena Jiřím Pešou,
prvním místopředsedou
představenstva a paní Marií Setínskou,
členkou představenstva



Výpočtový list platný od 05.2020

Adresa správce
TOMMI-holding, spol. s r.o.
U svobodárny 1110/12
19000 PRAHA

Adresát

Uživatel	
Jméno	
IČ	
DIČ	
Plátce DPH	
Email	
Mobil	

Bankovní spojení pronajímatele		000000-0185239906/0300
Variabilní symbol	828203	Adresa prostoru
Nebytový prostor	kanceláře	BRECHTOVA 828/16
Číslo prostoru	203	149 00 PRAHA 4
Smlouva		Platnost smlouvy Od 01.05.2020 na dobu neurčitou
Splatnost	31.05.2020	Podání výpovědi
Doba placení	Měsíční	Penalizace Sankce dle zákona 67/2013
Druh vztahu	Nájemce	Počet osob 1
Výpočet nájemného	Dohodnutá sazba za m2 (prostor)	Roční sazba za m2 480,00
Plocha pro náj.	62,20 m2	Roční nájemné 29 856,00 Kč
Topení	ústřední	Směrné číslo (120/2011) 18
Podlaží	1	Výtah N
Tech. stav		Počet místností 1

Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Částka Kč	Výpočet	Os.	Platba
Nájemné	2 488,00	V Dohoda za m2(-KP)		Platební příkaz
Vodné stočné	200,00	S Stanoveno		Platební příkaz
Teplo	600,00	S Stanoveno		Platební příkaz
Teplá voda	300,00	S Stanoveno		Platební příkaz
Úklid	40,00	S Stanoveno		Platební příkaz
<i>Nájemné celkem</i>	<i>2 488,00</i>			
<i>Služby celkem</i>	<i>1 140,00</i>			
Měsíční předpis celkem	3 628,00			
Platební příkaz	3 628,00			

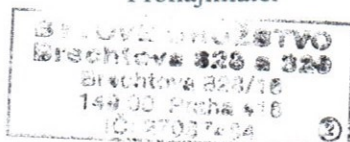
Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
kanceláře	ústřední	62,20	0,00	62,20	62,20	62,20
Celkem		62,20	0,00	62,20	62,20	62,20

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy. Při platbě na účet vždy uvádějte variabilní symbol prostoru! V případě pozdní platby bude účtován sankční poplatek "Sankce dle zákona 67/2013" dle nájemní smlouvy.

Lelinská

Pronajímatel



Nájemce



TOMMI - holding, spol. s r.o.
U Svobodarny 1110/12
190 00 Praha 9
IČO: 452 80 355
provozovna: Telčova 1356, Praha 4
správa družstevních
a soukromých domů

Správce

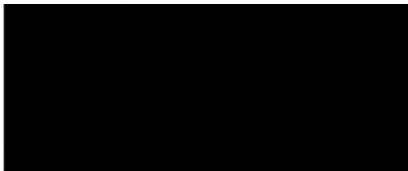
PRAHA 11 dne 28.04.2020

Předávací protokol k Nájemní smlouvě nebytového prostoru.

Pronajímatel:

Nájemce:

BD Brechtova 28 a 829
Brechtova 828/16
149 00 Praha 4
IČ: 27087484



Stav měřitelných medií :

Vodoměr SV	výrobní číslo	stav 10,40 m ³	umístění na WC
Vodoměr TUV	výrobní číslo	stav 41,80 m ³	umístění na WC
Indikátor ÚT	hlavní místnost, odečet 9120/1755/350		radiátor
Indikátor ÚT	zadní místnost, odečet 9122/174/0		radiátor

Všechna měřidla jsou dálkově odečitatelná bez nutnosti vstupu do nebytového prostoru.

Vybavení:

Vstupní - bezpečnostní, protipožární dveře.

Předsíň - bez vybavení, podlaha PVC.

WC – záchod kombi, umyvadlo, baterie SV/TUV páková

Hlavní místnost - kuchyňská linka MINI se dřezem, páková baterie, podlaha JEKOR, přípojka televize a internetu provozovatele UPC – aktivování si zajistí nájemce sám a na svoje náklady, stropní minerální podhled.

Zadní místnost – bez vybavení.

Prostorami nebytového prostoru jsou vedeny domovní rozvody a uzávěry vody SV, TUV, domovní rozvody a uzávěry topení, domovní odpadní porubí. Pro případ opravy, či nehody je nutné zajistit přístup kdykoliv. Pro tento případ bude předán pronajímateli klíč v zapečetěné obálce. V nepřítomnosti nájemce bude úmysl vstupu avizován. Při nedostupnosti pronajímatele bude bezodkladně informován.

V Praze dne 29.04.2020

.....
Za pronajímatele Jiří Peša

.....
nájemce

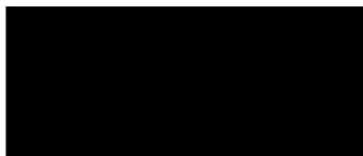


Předávací protokol k Nájemní smlouvě nebytového prostoru.

Pronajímatel:

Nájemce:

BD Brechtova 28 a 829
Brechtova 828/16
149 00 Praha 4
IČ: 27087484



Stav měřitelných medií :

Vodoměr SV	výrobní číslo	stav 40,70 m ³	umístění na WC
Vodoměr TUV	výrobní číslo	stav 41,40 m ³	umístění na WC
Indikátor ÚT	hlavní místnost, odečet 9120/11755/350		radiátor
Indikátor ÚT	zadní místnost, odečet 9122/1174/0		radiátor

Všechna měřidla jsou dálkově odečitatelná bez nutnosti vstupu do nebytového prostoru.

Vybavení:

Vstupní - bezpečnostní, protipožární dveře.

Předsíň - bez vybavení, podlaha PVC.

WC – záchod kombi, umyvadlo, baterie SV/TUV páková

Hlavní místnost - kuchyňská linka MINI se dřezem, páková baterie, podlaha JEKOR, přípojka televize a internetu provozovatele UPC – aktivování si zajistí nájemce sám a na svoje náklady, stropní minerální podhled.

Zadní místnost – bez vybavení.

Prostorami nebytového prostoru jsou vedeny domovní rozvody a uzávěry vody SV, TUV, domovní rozvody a uzávěry topení, domovní odpadní porubí. Pro případ opravy, či nehody je nutné zajistit přístup kdykoliv. Pro tento případ bude předán pronajímateli klíč v zapečetěné obálce. V nepřítomnosti nájemce bude úmysl vstupu avizován. Při nedostupnosti pronajímatele bude bezodkladně informován.

V Praze dne 29.04.2020

.....
Za pronajímatele Jiří Peša

.....
nájemce