NÁJEMNÍ SMLOUVA
o nájmu nebytových prostor
č 12014
(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 Janem Venigerem, prvním místopředsedou představenstva, bankovní spojení: č. účtu 185239906/0300,
dále v textu jen **„pronajímatel nebo družstvo"**

a

2. [redacted]
dále v textu jen **„nájemce"**.

Článek I.
Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci za úplatu do užívání nebytový prostor ev. č. 14/829 v 1.nadzemním podlaží vlevo objektu Brechtova 829/14 v Praze 4.
Nebytový prostor o 2 místnostech (25,6m^2, 18,7m^2), chodbička (6,7m2), WC (2,3m^2) a kuchyňka/skládek (7,4m2) (o celkové ploše 60,7m2.

Článek II.
Doba nájmu, účel užívání nebytového prostoru

1. Nájem je sjednán na dobu neurčitou a vzniká dnem 1.1.2015

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 firmy. 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/m^2/měsíc tj.2428,-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, stočné, topení a úklid společných prostor ve výši 40,-Kč/měsíčně. 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 smluvních stran. 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 tísni, či za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze stran, což stvrzují vlastnoručními podpisy pod touto smlouvou.

V Praze dne 4.12.2014

.....

František Ondráček
předseda představenstva
Bytové družstvo Brechtova 828 a 829

.....

Jan Veniger
první místopředseda představenstva
Bytové družstvo Brechtova 828 a 829

[redacted]

.....

[redacted]

Dohoda o vzájemném započtení a vyrovnání pohledávek
(podle zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění)

Níže podepsané strany se dohodly na vzájemném započtení pohledávek následovně:

1. **Pohledávky strany: 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 Janem Venigerem, prvním místopředsedou představenstva,
   bankovní spojení: č. účtu 185239906/0300,
   dále v textu jen **„pronajímatel nebo družstvo"**

Nájemné dle Nájemní smlouvy o nájmu nebytových prostor z 4.12.2014
ve výši 2.428,-Kč/měsíc
za tyto měsíce leden 2015 až prosinec 2015

to je celkem 12 měsíců to je celkem 29.136,-Kč

Celkem předmět zápočtu 29.136,-Kč

2. **Pohledávky strany:** [redacted]
   dále v textu jen **„nájemce"**.

Soupis oprav elektroinstalace (viz Příloha) ze 4.12.2014 v předmětu nájmu dle Nájemní smlouvy o nájmu nebytových prostor mezi níže podepsanými stranami z 4.12.2014 ve výši 29.136,-Kč
Celkem předmět zápočtu 29.136,-Kč

Obě strany souhlasí se vzájemným započtem částky 29.136,-Kč

V Praze dne 4.12.2014

.....
František Ondráček
předseda představenstva
Bytové družstvo Brechtova 828 a 829

.....
Jan Veniger
první místopředseda představenstva
Bytové družstvo Brechtova 828 a 829

[redacted]

.....

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Cenová kalkulace opravy elektro - Brechtova 829/14, Praha 4-Háje nebytový prostor přízemí vlevo

Popis	jedn.	množství	jedn.cena	celk.cena
Demontáž původních rozvodů elektro	kpl.	1,00	248,57 Kč	248,57 Kč
kabely CU pro nové rozvody	kpl.	1,00	5 500,00 Kč	5 500,00 Kč
zásuvky,vypínače	kpl.	1,00	6 700,00 Kč	6 700,00 Kč
Rozvaděč	kpl.	1,00	2 500,00 Kč	2 500,00 Kč
zářivková tělesa	ks	9,00	1 200,00 Kč	10 800,00 Kč
Revize elektro	kpl.	1,00	2 000,00 Kč	2 000,00 Kč
režie 5%	%	5,00		1 387,43 Kč
Celkem bez DPH 15%				**29 136,00 Kč**

Zpracoval : [redacted]
Email : [redacted]

[redacted]

[redacted]

Dne: 26.01.2015

DES Domovní **E**videnční **S**ystém

V Ý P O Č T O V Ý L I S T n á j m u p l a t n ý o d 01.2015

Vlastník B.D.BRECHTOVA 828 A 829
Správce TOMMI-holding, s.r.o.
TEREROVA 1356
149 00 PRAHA 4
Tel.: 272912080

IČ vlastníka 27087484
IČ správce 45280355
DIČ správce CZ45280355
Banka KOMERČNÍ BANKA a.s.
Účet č.:7103549-081/0100

Nebytový prostor č.: 201
Var.symbol:

BRECHTOVA 829.00/14
PRAHA 4

Nájemce [redacted]

okres:
IČ : [redacted]

Peněžní ústav:
Číslo účtu :
Specif.symbol:
Telefon :
Fax :

Směrné číslo (vodné) : 0025

Počet osob : 1

Účel nájmu : SKLAD	Celková plocha	Cena za m2 za rok	Roční nájemné	Započítat. podl. plocha ÚT	TUV
sklad	62.00	774.74	48033.88	62.00	0.00
Počet místností 0 Podlaží 1	62.00		48033.88	62.00	0.00

Měsíční nájemné

Nájemné	2428.00
	2428.00

Měsíční platby na služby

Vodné a stočné	200.00
Teplo	600.00
Teplá voda	300.00
Úklid	40.00
	1140.00

Celkem nájemné a služby měsíčně 3568.00

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy.
PŘI PLATBĚ NA ÚČET VŽDY UVÁDĚJTE VARIABILNÍ SYMBOL NEBYTOVÉHO PROSTORU!
V případě pozdní platby bude účtován úrok z prodlení dle nájemní smlouvy.

Seznam bydlících osob

Příjmení	Jméno		Text	Přihlášen	Odhlášen

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

V PRAZE dne 30.1.2015

Správce

BYTOV... ...STVO
Brechtov... ...8 a 829
Brechtov... ...8/16
149 00 Praha 415
IČ: 27087484 ②

[redacted]

Nájemce

Pronajímatel

DES TOMMI-holding, s.r.o. TERERROVA 1356, 149 00 PRAHA 4

Adresa: [redacted]

R O Z P I S Ú H R A D

Dne 15.01.2015

Počet osob pro služby 1 Evidenční počet osob 1 Číslo prostoru 201.0

Nájem	2428.0 Kč	Stočné	0.0 Kč
Vybavení	0.0 Kč	Splašky	0.0 Kč
Stud.voda	200.0 Kč	Fond údržby	0.0 Kč
Teplo	600.0 Kč	Daň	0.0 Kč
Ohřev TUV	300.0 Kč	Pojištění	0.0 Kč
Úklid	40.0 Kč	Správ.pop	0.0 Kč
Odpad	0.0 Kč	anuita	0.0 Kč
Výtah	0.0 Kč	ostatní sl	0.0 Kč
Komíny	0.0 Kč	Ostatní služby 2	0.0 Kč
Spol.el.	0.0 Kč	Ostatní nájem 1	0.0 Kč
STA	0.0 Kč	Ostatní nájem 2	0.0 Kč
Prádelna	0.0 Kč	**Předpis celkem**	**3568.0 Kč**

Případné Vaše námitky proti tomuto výměru úhrad uplatněte v naší kanceláři na výše uvedené adrese (v úředních hodinách).

Při platbě na účet 185239906/0300 uvádějte variabilní symbol 829201.

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

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

[redacted]

dále jen jako „nájemce"

společně jen jako „smluvní strany"

uzavřely tento

DODATEK č. 1
K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR č. 12014
ze dne 04.12.2014

(dále jen „Dodatek")

I. Předmět Dodatku

1.1. Smluvní strany shodně konstatují, že dne 04.12.2014 uzavřely Nájemní smlouvu o nájmu nebytových prostor č. 12014, na jejímž základě pronajímatel přenechal nájemci do užívání nebytový prostor č. 201 v 1.NP objektu na adrese Brechtova 828/16, Praha 4, o celkové ploše 60,7 m^2 skládající se ze dvou místností (25,6 m^2, 18,7 m^2), chodbičky (6,70 m^2), WC (2,3 m^2), kuchyňky/skládku (7,4 m^2).

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 4.12.2014 do 4.12.2028. 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 ukončení 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 4.12.2028. 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 tísni či za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují vlastnoručními podpisy této smlouvy.

V Praze dne 26.10. 2020

[redacted]

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

[redacted]