

# Smlouva o nájmu budovy

č.j.:

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů  
(dále jen „smlouva“)

## 1. Smluvní strany

### 1.1. Městská část Praha 14

se sídlem: Bratří Venclíků 1073, 198 21 Praha 9,  
IČO: 00231312  
DIČ: CZ00231312  
zastoupená: ..... starostou  
bankovní spojení: 49023-9800050998/6000  
(dále jen „pronajímatel“)

### 1.2. Správa majetku Praha 14, a.s.

se sídlem: Metujská 907, PSČ 198 00, Praha 9 - Hloubětín  
IČO: 25622684  
DIČ: CZ25622684  
zastoupená: .....  
předsedou představenstva  
členem představenstva  
bankovní spojení: .....  
zapsaná v: OR vedeném u MS v Praze, oddíl B, vložka 5037  
(dále jen „nájemce“)

## 2. Preambule

- 2.1. Pronajímateli je Statutem hlavního města Prahy svěřen majetek ve výlučném vlastnictví hlavního města Prahy, nacházející se na území městské části Praha 14, a to pozemky parcelní č. 221/148 a 221/551, jejichž součástí je budova č. p.: 902 (stavba občanského vybavení), vše se nacházející v katastrálním území Černý Most, obec Praha, na listu vlastnictví č. 116 (dále jen „budova“ nebo „předmět nájmu“ nebo „Poliklinika Parník“).
- 2.2. Budova se nachází na adrese Generála Janouška 902/17, Praha 9 – Černý Most, 198 00.

## 3. Předmět nájmu

- 3.1. Pronajímatel přenechává nájemci budovu, včetně v ní se nacházejících nebytových prostor sloužících k podnikání (dále jen „nebytové prostory“), společných prostor budovy, technického a administrativního zázemí a příslušenství, a to k dočasnému užívání (nájmu) nájemci, za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti uvedené v živnostenském či jiném obdobném oprávnění v budově, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.
- 3.2. Specifikace budovy a jejích jednotlivých částí a nebytových prostor nacházejících se v budově je uvedena v příloze č. 1 a 2 k této smlouvě, a to včetně soupisu nájemců jednotlivých nebytových prostor ke dni uzavření této smlouvy.
- 3.3. V budově „Poliklinika Parník“ se převážně nacházejí zdravotnická zařízení a jsou v ní poskytovány lékařské služby a služby související. Nájemce se zavazuje, že zachová účel využití budovy.

- 3.4. Nájemce nemá právo v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu výše uvedeného, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy.
- 3.5. Ve vztahu k těm částem předmětu nájmu, zejména k jednotlivým nebytovým prostorům, které jsou uvedeny v příloze č. 1 a které jsou dány do nájmu třetím osobám, souhlasí pronajímatel s tím, aby uzavřel nájemce s těmito osobami podnájemní smlouvy k těmto částem předmětu nájmu a k těmto nebytovým prostorům. Pokud třetí osoby nebudou s takovým postupem souhlasit, účinky této smlouvy (kromě čl. 8) nastanou (k takovým částem předmětu nájmu) až po skončení nájemních vztahů s těmito osobami. K podnájmům viz čl. 7. této smlouvy.

#### 4. Doba trvání nájmu

- 4.1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu na dobu neurčitou, a to od 1. 6. 2019.
- 4.2. Předmět nájmu bude předán nájemci dle přílohy č. 1 a 2 této smlouvy, a to nejpozději ke dni počátku nájmu. Nájemce se zavazuje zpracovat záznam o technickém stavu budovy, a to nejpozději do 30 dnů ode dne předání předmětu nájmu. Vzhledem ke skutečnosti, že nájemce je až do dne počátku nájmu pověřeným správcem pronajímatele, považují obě smluvní strany tento způsob předání předmětu nájmu za dostatečný.

#### 5. Nájemné, úhrada nákladů za poskytnuté služby a platební podmínky

- 5.1. Nájemné činí **5.000.000,- Kč** (slovy: pět milionů korun českých) za jeden rok nájmu. Pokud nájem netrvá celý rok, bude hrazeno nájemné v poměrné části.
- 5.2. Nájemné bude nájemce hradit měsíčně ve výši 1/12 ročního nájemného, a to na základě faktury vystavené vždy do 10. dne aktuálního měsíce, za nějž se bude hradit nájem, na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, pod variabilním symbolem, kterým je číslo vystavené faktury. Součástí fakturace bude též předpis záloh energií a služeb, a to až do doby, kdy bude smluvní povinnost k této úhradě převedena na nájemce.
- 5.3. Splatnost faktury činí 30 dnů ode dne doručení nájemci. Faktura je uhrazena dnem odepsání příslušné částky z účtu nájemce ve prospěch účtu pronajímatele.
- 5.4. Nájem nemovité věci specifikované v čl. 3. odst. 3.1. této smlouvy je osvobozen od daně z přidané hodnoty dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
- 5.5. Faktury musí obsahovat povinné náležitosti účetního dokladu dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů. V případě, že faktury nebudou obsahovat požadované náležitosti, je nájemce oprávněn je ve lhůtě splatnosti vrátit zpět k doplnění, lhůta splatnosti počne běžet znovu od doručení řádně opravené faktury.
- 5.6. Nájemce má právo na slevu z nájmu, a to ve výši, která bude odpovídat výši nájemného, které získá pronajímatel z těch nájemních smluv se třetími osobami dle přílohy č. 1 této smlouvy, které nepřejdou na nájemce postupem dle čl. 3. odst. 3.5. této smlouvy. Sleva z nájmu se poskytuje automaticky a bude zohledněna při fakturaci nájemného.
- 5.7. Výši nájemného je možné upravit i vzhledem k tomu, jaké opravy ze svých prostředků provede nájemce na předmětu nájmu. Dohodu o úpravě výše nájemného je možné uzavřít formou dodatku k této smlouvě, a to na návrh nájemce.
- 5.8. Sjednaná výše nájemného se počínaje rokem 2020 každoročně k 1. březnu upraví podle míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Jde o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Takto vypočtená nová výše nájemného, zaokrouhlená na celé koruny, bude platit od 1. března daného roku do posledního dne

měsíce února následujícího roku a současně se stane základem pro úpravu nájemného v následujícím roce.

## **6. Práva a povinnosti smluvních stran**

- 6.1. Pronajímatel je povinen:
  - 6.1.1. přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,
  - 6.1.2. zajistit nájemci, jeho zaměstnancům, podnájemcům, obchodním partnerům, pacientům a návštěvníkům nerušený přístup do předmětu nájmu a nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu,
  - 6.1.3. sjednat k předmětu nájmu živelní pojištění,
  - 6.1.4. finančně vypořádat s nájemcem nájemné předplacené společností B. Braun, IČO: 618 56 827, částečně v podobě naturálního plnění (provedené technické zhodnocení na předmětu nájmu) a částečně v podobě složeného depozita ve prospěch pronajímatele.
- 6.2. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření této smlouvy smluvní strany věděly a které nebrání užívání prostor. Pronajímatel dále neodpovídá nájemci za případnou škodu způsobenou třetími osobami (např. přerušení dodávky elektrické energie, vody, či tepla jejich dodavateli) a vyšší mocí.
- 6.3. Nájemce je povinen:
  - 6.3.1. užívat předmět nájmu jako řádný hospodář ke sjednanému účelu a platit nájemné dle této smlouvy,
  - 6.3.2. zajišťovat správu předmětu nájmu v rozsahu dle čl. 8. této smlouvy,
  - 6.3.3. seznámit předepsaným, či obvyklým způsobem všechny uživatele předmětu nájmu s provozním řádem Polikliniky Parník, včetně „Požárního řádu pro polikliniku“ a „Požárních poplachových směrnic pro polikliniku“,
  - 6.3.4. v případě zjištění vady na předmětu nájmu oznámit tuto skutečnost neprodleně pronajímateli, vyjma drobných vad,
  - 6.3.5. dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými orgány v případě porušení těchto předpisů nájemcem, nebo jím pověřenými osobami,
  - 6.3.6. umožnit pronajímateli po předchozím oznámení kontrolu předmětu nájmu,
  - 6.3.7. uzavřít smlouvu o zajištění odvozu zdravotnického odpadu a předložit ji pronajímateli,
  - 6.3.8. do konce roku 2019 uzavřít smlouvy s dodavateli služeb a energií spojených s užíváním předmětu nájmu.
- 6.4. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu, včetně škod, které způsobí jeho zaměstnanci, jím pověřené osoby a případné třetí osoby, jimž nájemce přenechal předmět nájmu nebo jeho část do užívání. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
- 6.5. Nájemce je oprávněn:
  - 6.5.1. v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám,
  - 6.5.2. provést změnu předmětu nájmu, která by byla jeho technickým zhodnocením, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud takovou změnu předmětu

nájmu provede, nemá nájemce právo na jakékoli vyrovnání po skončení nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v předmětu nájmu jakékoli stavební úpravy, které by byly jeho technickým zhodnocením. Proveďte-li však nájemce takovou změnu předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho 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 a požadovat po nájemci veškeré náklady na uvedení předmětu nájmu do původního stavu.

## 7. Podnájem

- 7.1. Nájemce je oprávněn zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem) k nebytovým prostorům v předmětu nájmu.
- 7.2. Před uzavřením jakékoli podnájemní smlouvy je nájemce povinen písemně oznámit pronajímateli svůj záměr podnajímat daný nebytový prostor, přičemž nájemce v oznámení uvede minimálně identifikační údaje podnájemce, zamýšlený účel podnájemní smlouvy, výši podnájemného a dobu podnájemní smlouvy. Pronajímatel, prostřednictvím Rady městské části Praha 14, je oprávněn do 15 dnů od doručení oznámení dle předchozí věty (s přihlédnutím k termínům jednání Rady městské části Praha 14) písemně sdělit nájemci svůj nesouhlas s uzavřením podnájemní smlouvy, a to zejména z důvodu, že předpokládaný účel podnájemní smlouvy je v rozporu s podmínkami této smlouvy (zejm. s účelem nájmu dle čl. 3. odst. 3.3 této smlouvy). Vysloví-li pronajímatel nesouhlas s uzavřením podnájemní smlouvy, není nájemce oprávněn takovou smlouvu uzavřít.
- 7.3. Umožní-li nájemce užívat nebytový prostor třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby nebytový prostor užíval sám.

## 8. Správa předmětu nájmu

- 8.1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude vykonávat taktéž správu předmětu nájmu, a to v rozsahu dle této smlouvy.
- 8.2. Odměna za správu předmětu nájmu dle této smlouvy je promítnuta v nájemném, které je uvedeno v čl. 5. této smlouvy.
- 8.3. Nájemce má v rámci správy předmětu nájmu tyto povinnosti:
  - 8.3.1. vést agendu spojenou s nájmem nebytových prostor v předmětu nájmu, a to těch, ke kterým neuzavřel podnájemní smlouvu (čl. 3. odst. 3.5 této smlouvy),
  - 8.3.2. vést evidenci všech nájemců nebytových prostor předmětu nájmu,
  - 8.3.3. vést evidenci všech nebytových prostor v předmětu nájmu, včetně volných, případně nebytových prostor užívaných bez právního důvodu, jakož i nebytových prostor, u nichž je nájem sjednaný na dobu určitou,
  - 8.3.4. uzavírat s nájemci nebytových prostor, kteří jsou v prodlení s placením nájemného, dohody o splacení dluhu, ve kterých zároveň bude dluh takovým nájemcem uznán co do důvodu a výše; uznání závazku a řádné plnění splátkového kalendáře je spojeno se zastavením běhu poplatků z prodlení, popř. úroků z prodlení, po dobu řádného plnění,
  - 8.3.5. podávat trestní oznámení a oznámení o přestupcích v souvislosti s neoprávněným užíváním nebytových prostor a v jiných případech porušování občanského soužití, či způsobení úmyslných škod na majetku pronajímatele,
  - 8.3.6. zpracovávat k předmětu nájmu podklady, data a údaje pro evidenci a statistiku pro potřeby státní správy,

- 8.3.7. zpracovávat pro všechny nájemce nebytových prostor předpis nájemného a záloh na služby a pravidelné úpravy předpisu záloh v návaznosti na změny cen a podmínek dodávek médií, změny předpisu na základě rozhodnutí pronajímatele,
- 8.3.8. vést agendu žalob ve věcech vymáhání dlužného nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním nebytových prostor, návrhů na vyklizení nebytových prostor a návrhů na výkon těchto rozhodnutí,
- 8.3.9. zajišťovat vyklizení nebytových prostor při výkonu rozhodnutí o jejich vyklizení, zajišťovat policejní asistenci při nucených opatřeních v souvislosti s vyklizením nebytových prostor,
- 8.3.10. uplatňovat náhrady vzniklých škod na předmětu nájmu, projednávat náhrady škod mimosoudní cestou a při marném pokusu o smír předkládat soudu příslušné žaloby.
- 8.4. Nájemce se zavazuje, že pro pronajímatele zařídí dále uvedené činnosti a uskuteční dále uvedené úkony a zároveň zajistí, aby předmět nájmu byl hospodárně, účelně a v souladu s pokyny pronajímatele užíván. K tomu bude zejména:
- 8.4.1. zajišťovat předání a převzetí nebytových prostor při ukončení nájemního vztahu, sepisovat protokoly o předání a převzetí, zjišťovat škody a nadměrná opotřebení přebíraných nebytových prostor a uplatňovat jejich úhradu,
- 8.4.2. kontrolovat dodržování a plnění smluvních podmínek nájemci nebytových prostor; v případě zjištěného porušování nebo neplnění smluvních podmínek nebo nadměrného opotřebení, či poškození spravovaného majetku pronajímatele, vyžadovat nápravu, případně činit potřebné právní kroky k nápravě vadného stavu,
- 8.4.3. předepisovat a kontrolovat placení nájemného a úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu; upomínat nezaplacené nájemné a úhrady za služby a předepisovat úhradu dluhů,
- 8.4.4. zajišťovat odpočty měřidel spotřeby médií v předmětu nájmu pro účely vyúčtování,
- 8.4.5. provádět vyúčtování tepla a teplé užitkové vody a dalších energií a služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, do čtyř kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období, zajistit úhradu nedoplatků a vypořádání případných přeplatků záloh na tyto služby; do doby převedení smluvní povinnosti k úhradě dle čl. 5. odst. 5.2. této smlouvy provádět uvedené jménem pronajímatele a na jeho účet,
- 8.4.6. zajišťovat, aby předmět nájmu byl řádně evidován tak, aby soustředěné informace mohly být použity pro kvalifikované rozhodování o dalším nakládání s ním a současně sloužily pro kontrolu jeho stavu a úplnosti; k tomu bude zejména vést a trvale aktualizovat a archivovat majetkoprávní a stavebnětechnickou dokumentaci předmětu nájmu, jakož i veškeré podklady dokumentující nájemní a jiné vztahy předmětu nájmu nebo jeho částí,
- 8.4.7. zajišťovat, aby s výnosy předmětu nájmu bylo hospodařeno efektivně a aby související výdaje byly vynakládány účelně a hospodárně; k tomu bude zejména:
- zpracovávat a předkládat pronajímateli návrhy na zlepšení správy, technického a stavebního stavu a snížení nákladů na provoz předmětu nájmu,
  - vypracovávat a v termínech pro zpracování návrhu rozpočtu a finančního plánu zdaňované činnosti předkládat pronajímateli návrh plánu velkých oprav, stavebních úprav vč. rekonstrukcí a modernizací a případně další položky dle zadání pronajímatele, mimo akcí realizovaných v souladu s čl. 6. odst. 6.5.2. této smlouvy,
  - dodržovat schválený plán velkých oprav s tím, že schválené účelové určení prostředků a jejich limity jsou nepřekročitelné bez souhlasu pronajímatele; velkými opravami se rozumí takové opravy, které nelze považovat za běžné a obvyklé opravy majetku,

8.4.8. zabezpečovat, aby předmět nájmu splňoval obecně závaznými předpisy stanovené stavebně technické, bezpečnostní a požární podmínky a zajišťovat služby spojené s jejich užíváním; k tomu bude zejména na své náklady:

- zajišťovat provedení revizí a kontrol stavu předmětu nájmu, včetně jeho vybavení a vyhrazených technických částí, v termínech a způsobem stanoveným obecně závaznými předpisy,
- zajišťovat včasné odstranění závad zjištěnými revizemi a kontrolami a zajišťovat plnění předepsaných povinností v oblasti požární ochrany, zdraví a bezpečnosti nájemců a hygienické ochrany předmětu nájmu,
- zabezpečovat nepřetržitou havarijní službu a zajistit operativní odstraňování následků havárií technických zařízení či inženýrských sítí,
- zajišťovat provádění desinfekce a deratizace předmětu nájmu,
- zajišťovat smluvně dodávku médií a servisní činnost pro řádné užívání předmětu, zejména dodávky pitné vody, tepla a teplé užitkové vody, elektřinu, plyn, provoz výtahů, kontrolovat plnění sjednaných podmínek služeb dodavateli a ověřovat množství a účtované ceny poskytovaných médií a služeb,
- zajišťovat pravidelný úklid společných prostor v předmětu nájmu,
- zajišťovat úklid chodníků přiléhajících k předmětu nájmu,
- podle naléhavosti a míry opotřebení stanovovat rozsah a pořadí údržby a běžných oprav a tyto následně na vlastní náklady provádět,
- podle schváleného rozpočtu a finančního plánu zdaňované činnosti pronajímatele realizovat velké opravy, rekonstrukce a modernizaci předmětu nájmu, pokud nebudou realizovány dle čl. 6. odst. 6.5.2 této smlouvy,
- po dokončení investiční akce nájemce z pozice správce objektu předá odboru investic Úřadu MČ Praha 14 podklady pro vyřazení akce z účtu nedokončených investic do majetku pronajímatele; budou předloženy tyto podklady: smlouva o dílo, kolaudační rozhodnutí, faktury, protokol o předání a převzetí stavby; podklady budou nájemcem předány po konečném vyúčtování stavby, nejpozději však do 15. 12. příslušného kalendářního roku dokončení investiční akce,
- vytvářet pravidelné přehledy plnění rozpočtových ukazatelů,
- provádět pravidelný kontakt s inkasním střediskem SIPO,
- vést přehled všech plateb,
- vypracovávat roční vyúčtování nákladů spojených se správou předmětu nájmu,
- zajišťovat převzetí, třídění a číslování účetních dokladů,
- provádět úhradu přijatých faktur, evidence faktur,
- kontrolovat věcnou a formální správnost účetních dokladů,
- zajišťovat vedení podvojného účetnictví podle zákona č.: 563/1991 Sb., o účetnictví,
- provádět roční inventarizaci,
- zajišťovat zpracování podkladů pro vyúčtování daně za rok, přehledu o příjmech a roční účetní závěrky,
- zastupovat pronajímatele v jednáních s orgány státní správy a samosprávy v rozsahu svěřené správy,
- vypracovávat informace o hospodaření s předmětem nájmu.

8.5. Nájemce se zavazuje, že zajistí systematickou údržbu předmětu nájmu tak, aby s minimálními náklady byla zabezpečena dlouhodobá životnost a provozuschopnost všech stavebních konstrukcí, technických a technologických zařízení a vybavení předmětu nájmu; k tomu bude zejména:

8.5.1. průběžně kontrolovat a vyhodnocovat stavebně technický stav těch částí předmětu nájmu, pro něž jsou uzavřeny nájemní smlouvy dle přílohy č. 1 této smlouvy a nepřešly na nájemce

- postupem dle čl. 3. odst. 3.5. této smlouvy a pro tyto části předmětu nájmu vypracovávat věcný návrh plánu, údržby a oprav, jako podklad pro zpracování návrhu finančního plánu,
- 8.5.2. zastupovat pronajímatele ve stavebním řízení ve věcech oprav a údržby předmětu nájmu,
  - 8.5.3. při zadávání veřejných zakázek na dodávky prací a služeb plnit úkoly zadavatele veřejných zakázek, přitom postupovat v souladu se zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu se závaznou směrnicí pronajímatele o zadávání veřejných zakázek,
  - 8.5.4. po ukončení prací zadaných veřejných zakázek předávat příslušnou dokumentaci k archivaci pronajímateli,
  - 8.5.5. předkládat pronajímateli stanoviska ke stavebním úpravám předmětu nájmu,
  - 8.5.6. účastnit se stavebních řízení o rekolaudaci staveb v předmětu nájmu, o modernizaci předmětu nájmu jménem pronajímatele se účastnit přejímky stavebních úprav a dokončených stavebních děl,
  - 8.5.7. informovat provozovatele inženýrských sítí o poruchách nebo haváriích sítě, nebo její části, a uplatňovat požadavky na jejich odstranění,
  - 8.5.8. na základě rozhodnutí pronajímatele a podle jeho dispozic zpracovávat investiční záměry, účastnit se jejich projednání a schvalování,
  - 8.5.9. na základě zvláštních pověření vykonávat investorský dozor na investičních akcích, souvisejících s předmětem nájmu.
  - 8.5.10. vést technickou evidenci stavebních objektů a nebytových prostor,
  - 8.5.11. uzavírat smlouvy s dodavateli potřebných energií a zajišťuje provoz energetických zařízení a rozvodů,
  - 8.5.12. vyřizovat reklamace případných vad díla v záruční době.
- 8.6. Nájemce zabezpečí účtování všech účetních případů spojených se správou těch částí předmětu nájmu, pro něž jsou uzavřeny nájemní smlouvy dle přílohy č. 1 této smlouvy a nepřešly na nájemce postupem dle čl. 3. odst. 3.5. této smlouvy, tak, že budou součástí účetnictví pronajímatele. Především se jedná o případy spadající do tzv. zdaňované činnosti pronajímatele; k tomu bude zejména:
- 8.6.1. zabezpečovat, aby veškeré příjmy plynoucí z předmětu nájmu, jakož i úhrada výdajů vzniklých v souvislosti s výkonem práv podle této smlouvy, byly realizovány prostřednictvím zvláštních účtů, zřízených pronajímatelem, a zajistí včasnou úhradu veškerých plateb za sjednané práce a služby,
  - 8.6.2. vést podvojný účetnictví o veškerých příjmech a výdajích, pohledávkách a závazcích vztahujících se k předmětu nájmu; účtování prováděné nájemcem bude respektovat požadavky na účetnictví pronajímatele, bude tedy prováděno tak, aby mohlo být součástí účetnictví obce v souladu se zákonem o účetnictví a o daních z příjmů a podle doplňujících metodických pokynů pronajímatele tak, aby průkazně zobrazovalo veškeré hospodářské operace a plně zajišťovalo veškeré účetní práce,
  - 8.6.3. předkládat měsíčně do 10. pracovního dne následujícího měsíce pronajímateli měsíční uzávěrku včetně účetní rozvahy a výsledovky,
  - 8.6.4. předkládat jedenkrát ročně spolu s účetní závěrkou pronajímateli inventarizaci příslušných rozvahových účtů a související dokladovou inventarizaci,
  - 8.6.5. zpracovávat k předmětu nájmu podklady, data a údaje pro evidenci a statistiku pro potřeby státní správy,

- 8.6.6. v souladu s účetními a daňovými předpisy uspořádat a archivovat veškeré účetní doklady a podklady operativní evidence, dokládající správnost účetnictví a výkaznictví; průběžně umožňovat pronajímateli nahlédnutí do účetních a jiných dokladů a kontrolu jejich originálů; podle pokynů pronajímatele předávat ucelené soubory dokladů k archivaci do jeho archivu.
- 8.7. Nájemce je oprávněn plnit závazky z této smlouvy za pomoci jiných právnických nebo fyzických osob na základě samostatně uzavřených smluv a dohod.
- 8.8. Při skončení smluvního závazku je nájemce povinen předat pronajímateli zejména:
- 8.8.1. veškeré doklady a administrativu vztahující se k předmětu nájmu,
  - 8.8.2. úplný seznam dluhů na nájemném a službách, včetně jiných pohledávek pronajímatele,
  - 8.8.3. vyúčtování plnění za uplynulý rok spolu s doklady o vymáhání pohledávek a korespondenci s tím spojenou,
  - 8.8.4. uzavřené dohody o splácení dluhu,
  - 8.8.5. agendu týkající se pronajímání nebytových prostor v předmětu nájmu včetně uzavřených nájemních smluv, podnájemních smluv a zaslaných vypovědí z nájmu,
  - 8.8.6. agendu týkající se soudních sporů vedených k vydobytí pohledávek pronajímatele,
  - 8.8.7. veškeré doklady a administrativu vztahující se k předmětu nájmu, zejména pasporthy, dostupnou projektovou a stavebně technickou dokumentaci, revizní knihy, výpočtové listy, předávací doklady a protokoly, dohody, účetní doklady, přehled připravených a rozpracovaných investičních akcí, úplný seznam dluhů na nájemném a službách, včetně jiných pohledávek pronajímatele, vyúčtování plnění za uplynulý rok spolu s doklady o vymáhání pohledávek,
  - 8.8.8. smlouvy na dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, plynu, pitné vody a ostatních služeb spojených s užíváním nebytových prostor,
  - 8.8.9. závěrečnou rozvahu a výsledovku ke dni ukončení smluvního vztahu, vč. kontrolních výpisů peněžních prostředků běžného účtu, jakož i peněžní prostředky v hotovosti uložené v pokladně.
- 8.9. Pronajímatel se zavazuje soustavně poskytovat nájemci součinnost při výkonu všech jeho činností dle této smlouvy a stanoví, že jeho jménem a v rozsahu pronajímatelem stanoveném, jsou kromě statutárních zástupců městské části Praha 14 oprávněny jednat věcně příslušné odbory úřadu. Ve věcech účetních a ekonomických vedoucí ekonomického odboru, ve věcech stavebně technických vedoucí odboru výstavby a ve věcech majetkoprávních vedoucí odboru správy majetku.
- 8.10. Pronajímatel se zavazuje vystavovat na požádání nájemce jím označeným osobám procesní plné moci k zastupování pronajímatele ve věcech vymáhání dlužného nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním nebytových prostor, návrhů na vyklizení nebytových prostor a návrhu na výkon rozhodnutí v uvedených věcech. Nájemce může k vedení sporů sjednat zastoupení advokátem.

## **9. Skončení nájmu**

- 9.1. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
- 9.2. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 9.3. Nájemce i pronajímatel jsou oprávněni vypovědět nájem bez udání důvodu.
- 9.4. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé smluvní straně. Šestiměsíční výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé smluvní straně.



- 9.5. Pronajímatel může vypovědět nájem také z důvodů uvedených v ustanovení § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku, je přitom též povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi a dále z důvodů sjednaných v této smlouvě.
- 9.6. Vypovídáná smluvní strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Nevznese-li je včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne. Vznese-li vypovídáná smluvní strana námitky včas, ale vypovídající smluvní strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídáná smluvní strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
- 9.7. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.
- 9.8. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při běžném užívání, a to formou písemného předávacího protokolu.
- 9.9. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
- 9.10. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
- 9.11. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce v takovém případě nemá právo na jakékoli vyrovnání.
- 9.12. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z poslední stanovené měsíční platby za nájem za každý den prodlení s vyklizením předmětu nájmu. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
- 9.13. Vyklidí-li nájemce předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

## 10. Výpověď nájmu pronajímatelem bez výpovědní doby

- 10.1. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu předmět nájmu odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu, pokud nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, tedy zejména pokud
- 10.1.1. nezaplatil-li nájemné řádně a včas ani do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení dlužného nájemného po lhůtě splatnosti za dobu alespoň tří měsíců,
- 10.1.2. poškozuje-li předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem,
- 10.1.3. způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v předmětu nájmu užívají nebytové prostory,
- 10.1.4. je tak ujednáno v této smlouvě.
- 10.2. Neuvede-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné

chování, popřípadě odstraní protiprávní stav, považuje se taková výpověď za výpověď bez udání důvodu v souladu s čl. 9. odst. 9. 3. této smlouvy.

## **11. Závěrečná ustanovení**

- 11.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv, v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
- 11.2. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí právním řádem České republiky, zejm. zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 11.3. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některé ustanovení této smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy nebo obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.
- 11.4. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
- 11.5. Tato smlouva je uzavřena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží nájemce a dvě pronajímatel.
- 11.6. Souhlas s uzavřením této smlouvy byl dán usnesením Rady městské části Praha 14 č. ....../RMČ/2019 ze dne 13. 5. 2019.
- 11.7. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, a na důkaz toho připojují níže své podpisy.

Přílohy:           č. 1 - Soupis nájemců  
                      č. 2 - Popis budovy a jednotlivých částí budovy (nebytové prostory)

**Pronajímatel:**

**Nájemce:**

\_\_\_\_\_  
starosta

\_\_\_\_\_  
předseda představenstva

\_\_\_\_\_  
, člen představenstva

*h*