

## SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění

### Vlastníci jednotek:

**Ing. Jaromíra Horskáková**, r. č. 615301/2030, bytem U Bazénu 489/3, 142 00 Praha 411,

**INEKON GROUP, a. s.**, IČ: 63998076, se sídlem U Průhonu 773/12, 170 00 Praha 7, jednající předsedou představenstva Ing. Josefem Huškem, r.č. 471213/012, bytem Praha 1, Dlouhá 39, PSČ 11001,

**Ing. Jiří Kočař**, r. č. 520502/167, bytem U Bazénu 485/6, Praha 12 – Písnice,

**Alena Musilová**, r. č. 615507/1208, bytem U Bazénu 489/3, 142 00 Praha 411,

**ORIENTSTAR, s. r. o.**, IČ: 26443210, se sídlem Libušská 319, 142 00 Praha 411, jednající jednatelem Nguyen Thanh Long , r.č. 700205/9955, bytem Praha 4, U Bazénu 489/3, PSČ 14000,

**manželé Dmitry Polyak**, r. č. 630211/2201 a **Olga Polyak**, r. č. 635102/1952, oba bytem Vintřův 47, Obrataň 395 01 Pacov,

**manželé Konstantin Polyak**, r. č. 571017/2325 a **Tatiana Polyak**, r. č. 616129/1510, oba bytem Vintřův 47, Obrataň 395 01 Pacov,

**Svetlana Silkina**, r. č. 735426/9989, bytem U Bazénu 489/3, 142 00 Praha 411,

**Ing. Leoš Řičánek**, r. č. 691007/5557, bytem U Bazénu 489/3, 142 00 Praha 411,

**DiS. Daniel Zinrák**, r.č. r.č. 750709/4199, bytem Náklo 63, 78332, okres Olomouc,

**manželé Ing. Marek Vašina**, r. č. 740723/4439 a **Ing. Jiřina Vašinová**, r. č. 745304/4258, oba bytem U Bazénu 489/3, 142 00 Praha 411,

**David Wanka**, r. č. 791203/2590, bytem 1. máje 148/22 Liberec – Liberec III – Jeřáb, 460 07 Liberec 7,

**manželé Pavel Vystrčil**, r. č. 590912/017 a **Jitka Vystrčilová**, r. č. 575426/0116, oba bytem U Bazénu 489/3, 14200 Praha 411,

dále jen „pronajímatelé“

a

**Ing. Jiří Kočař**, r. č. 520502/167, bytem U Bazénu 485/6, Praha 12 – Písnice,

dále jen „nájemce“,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

## Článek I. Předmět nájmu

1. Pronajímatelé jsou podílovými spoluvlastníky společných částí domu č.p. 489 (Písnice) postaveného na pozemku parc. č. 914, k. ú. Písnice, obec Praha, na adrese U Bazénu 3, Praha 12 – Písnice (dále jen předmětný dům). Předmětný dům je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví číslo 610, pro katastrální území Písnice.
2. Nájemce je výlučným vlastníkem nebytových jednotek č. 489/1, 489/2, 489/3, 489/5 a 489/6 umístěných v suterénu, tj. v 1. podzemním podlaží předmětného domu.
3. Pronajímatelé přenechávají nájemci jako výlučnému vlastníkovu nebytových jednotek č. 489/1, 489/2, 489/3, 489/5 a 489/6 umístěných v suterénu, tj. v 1. podzemním podlaží předmětného domu, za nájemné do užívání, za podmínek stanovených touto smlouvou, část společných částí domu, nacházejících se v suterénu, tj. v 1. podzemním podlaží předmětného domu o celkové podlahové ploše cca 27,25 m<sup>2</sup>, sestávající z chodby vpravo od přístupového schodiště přiléhající k nebytovým jednotkám č. 489/5 a 489/6 a z chodby nalevo od přístupového schodiště přiléhající k nebytovým jednotkám č. 489/1, 489/2 a 489/3 a ze střední části společných částí domu v suterénu, tj. v 1. podzemním podlaží předmětného domu, v níž je umístěna koupelna s WC a z části chodby přiléhající k tomuto sociálnímu zařízení (dále jen „předmět nájmu“). **Přílohou č. 1** této smlouvy je situační náčrt předmětu nájmu.

## Článek II. Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude užíván nájemcem současně s nebytovými jednotkami č. 489/1, 489/2, 489/3, 489/5 a 489/6, které jsou ve výlučném vlastnictví nájemce, jako přístupová chodba a koupelna s WC, pod uzamčením.
2. Pronajímatelé souhlasí s tím, že předmět nájmu bude na náklady nájemce stavebně oddělen od ostatních společných částí domu, bude pod samostatným uzamčením a stane se tak společnými částmi domu, které jsou užívány pouze pro vlastníkem/vlastníky nebytových jednotek č. 489/1, 489/2, 489/3, 489/5 a 489/6 umístěných v suterénu, tj. v 1. podzemním podlaží předmětného domu.
3. Strany se dohodly, že předmět nájmu bude využíván pouze nájemcem jako výlučným vlastníkem nebytových jednotek č. 489/1, 489/2, 489/3, 489/5 a 489/6 umístěných v suterénu, tj. v 1. podzemním podlaží předmětného domu, příp. jeho právními nástupci, tj. každým dalším budoucím vlastníkem nebytových jednotek č. 489/1, 489/2, 489/3, 489/5 a 489/6, k.ú. Písnice, obec Praha, na které automaticky přecházejí práva a povinnosti nájemce dle této smlouvy.
4. Předmět nájmu bude užíván nájemcem za účelem získání přístupu do jednotlivých jednotek z chodby pod vlastním uzamčením s možností využívání sociálního zařízení nacházejícího se v předmětu nájmu pro vlastní potřebu, vše za účelem získání funkčního celku pod vlastním uzamčením pro bydlení a podnikání.

## Článek III. Doba nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou a to **od 1. 12. 2007 do 31. 12. 2106.**

#### Článek IV.

##### Výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na nájemné za předmět nájmu ve výši 1,- Kč za období od nabytí účinnosti této smlouvy do 31. prosince 2007 a dále na nájemném ve výši 1,- Kč ročně. Nájemce uhradí jednorázově nájemné za užívání předmětu nájmu, a to předem za celou dobu nájmu v částce 100,-Kč (slovy: Jedno sto korun českých). Tuto částku převede nájemce bezhotovostním převodem na účet číslo 164000322/0600, a to do 5 dnů od podpisu této nájemní smlouvy posledním účastníkem smlouvy.

#### Článek V.

##### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti pronajímatelů:
  - a) povinnost odevzdat nájemci předmět nájmu,
  - b) povinnost zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s nájmem předmětu nájmu,
  - c) pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci označení názvu firmy při vstupu do předmětu nájmu a při vstupu do nemovitosti, kde se předmět nájmu nachází,
  - d) pronajímatel souhlasí s tím, že předmět nájmu bude na náklady nájemce stavebně připojen k nebytovým jednotkám ve vlastnictví nájemce a bude společně s nimi využíván výhradně nájemcem a jeho právními nástupci, tj. budoucím vlastníkem či vlastníky nebytových jednotek č. 489/1, 489/2, 489/3, 489/5, 489/6, k.ú. Písnice, obec Praha,
  - e) pronajímatel dává souhlas k tomu, aby si nájemce v době trvání této smlouvy zařídil předmět nájmu způsobem odpovídajícím účelu nájmu sjednanému v Článku II této smlouvy,
  - f) další stavební úpravy a jiné podstatné změny předmětu nájmu, které by prováděl nájemce ku prospěchu své činnosti, může provádět nájemce pouze na vlastní náklad a pronajímatel s tím dává tímto svůj souhlas. Veškeré náklady spojené s těmito stavebními úpravami a veškeré investice, jež zhodnocují předmětné nebytové prostory v rámci stavebních úprav, se stávají vlastnictvím nájemce nebo jeho právních nástupců. Nájemce nemá nárok na úhradu takto vynaložených nákladů po pronajímatelích, a to ani v případě, že dojde ukončení smluvního vztahu z jakýchkoliv důvodů.
2. Práva a povinnosti nájemce:
  - a) povinnost zaplatit řádně a včas částku dohodnutou v této smlouvě,
  - b) nájemce není oprávněn předmět nájmu užívat takovým způsobem, který by jakkoli nepřiměřeně rušil či jinak obtěžoval pronajímatele, resp. uživatele bytových jednotek v domě č.p. 489.
  - c) povinnost užívat předmět nájmu k účelu dohodnutému v Článku II této smlouvy,
  - d) nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez dalšího písemného souhlasu pronajímatelů, a to za předpokladu, že sjednaný účel nájmu zůstane touto třetí osobou zachován. Pronajímatel s možností dalšího podnájmu předmětu nájmu dává svůj souhlas podpisem této nájemní smlouvy,
  - e) nájemce je oprávněn spolu s převodem vlastnického práva k nebytovým jednotkám č. 489/1, 489/2, 489/3, 489/5, 489/6, převést svá práva vyplývající z této nájemní smlouvy na třetí osobu či osoby, které se stanou vlastníky nebytových jednotek č. 489/1, 489/2, 489/3, 489/5, 489/6, k.ú. Písnice, obec Praha, s čímž pronajímatel dává svůj souhlas podpisem této nájemní smlouvy,
  - f) v případě postoupení této smlouvy na jinou osobu nebo přenechání předmětu nájmu jiné osobě má nájemce povinnost neprodleně písemně oznámit pronajímatelům úplný název (názvy), resp. jméno (jména) nového nájemce (nájemců) včetně jeho (jejich) kontaktních údajů,

- g) povinnost oznámit pronajímatelům bez zbytečného odkladu potřebu oprav (mimo oprav běžných), které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto a jiných nezbytných oprav, v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,
- h) povinnost v případě vzniku pojistné události upozornit pronajímatele,
- i) povinnost udržovat svým nákladem předmět nájmu v čistém a užitelném stavu, zejména je povinen provádět běžné vnitřní opravy,
- j) povinnost dodržovat veškerá protipožární opatření a hygienické předpisy,
- k) povinnost zdržet se jakýchkoliv zásahů do rozvodů vody, elektřiny, centrálního vytápění a do odpadního potrubí, které tvoří společný majetek vlastníků jednotek a které se nacházejí v prostorech, jež jsou předmětem nájmu nebo jejich blízkosti,
- l) povinnost zdržet se jakékoliv činnosti, v jejímž důsledku by bylo omezeno právo ostatních vlastníků jednotek v přístupu do společných prostor (kromě samotného předmětu nájmu) nebo nebytových jednotek v suterénu domu, zejména pak do tzv. sklepních kójí a do místnosti s centrálním zařízením měřícím dodávky tepla a vody v domě,
- m) na požádání umožnit provedení odečtu zařízení měřících spotřebu vody, elektřiny, popř. tepla v nebytových jednotkách č. 489/1, 489/2, 489/3, 489/5 a 489/6 a bytové jednotce 489/8
- n) v případě havárie vody, elektřiny, odpadního potrubí, rozvodů centrálního vytápění či jiné havárie postihující předmětný dům či jakoukoli jednotku v předmětném domě povinnost bezodkladně umožnit pronajímatelům či osobám, které pronajímatelé pověří, přístup do předmětu nájmu,
- o) za účelem splnění povinností uvedených v bodu (n) se nájemce zavazuje do 30 dnů po uzavření této smlouvy sdělit pronajímatelům postup, podle kterého se pronajímatelé či osoby, které pronajímatelé pověří, budou řídit v případě, kdy bude nezbytné získat přístup k předmětu nájmu,
- p) povinnost odpovídat za závazky vlastníka nebytových jednotek č. 489/1, 489/2, 489/3, 489/5 a 489/6 z titulu včasné a úplné úhrady záloh na služby (vodné, stočné, centrální vytápění, úklid, správa domu atd.) a příspěvků do fondu oprav Společenství vlastníků jednotek U bazénu 489/3. Splatnost a výše těchto úhrad se řídí předpisem záloh stanovených správcovskou organizací vlastníků nebytových jednotek č. 489/1, 489/2, 489/3, 489/5 a 489/6 a jejich následným ročním vyúčtováním, které tato správcovská organizace provede,
- q) povinnost užívat nebytové prostory, společné prostory a zařízení domu řádně,
- r) povinnost odstranit závady a poškození, které způsobil při své činnosti on nebo osoby, které se podílejí s ním na jeho činnosti,
- s) oprávnění pojistit si prostředky, které využívá ke své činnosti pro případ poškození či krádeže a bere na vědomí, že předmět nájmu ani majetek vnesený do předmětu nájmu není pronajímateli pojištěn.

## Článek VI. Skončení nájmu

1. Nájem sjednaný touto smlouvou končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Pronajímatelé nemohou písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby, s výjimkou případů, kdy dojde ze strany nájemce k porušení povinností vyplývajících z Článku V, odstavce 2.
3. V případě porušení povinností ze strany nájemce vyzvou pronajímatelé nájemce k nápravě. V případě, že do jednoho týdne od takové výzvy nájemce nesjedná patřičnou nápravu, ruší se tato smlouva jako celek. V případě zrušení smlouvy dle předchozí věty je nájemce povinen vyklidit předmět nájmu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do dvou týdnů od zrušení této smlouvy.
4. Tato smlouva může být prodloužena dohodou smluvních stran, přičemž si strany dohodly, že pokud nájemce bude mít zájem o prodloužení doby nájmu, tak mají pronajímatelé povinnost prodloužit tuto nájemní smlouvu o stejnou dobu 99 let, na níž je tato nájemní smlouva sjednána, za předem sjednanou částku 1 euro (slovy: Jedno euro) při zachování všech ostatních podmínek. Nájemní

smlouva se považuje za prodlouženou okamžikem úhrady sjednaného dalšího nájemného 1 euro na výše uvedený účet.

5. Dojde-li ke změně vlastnictví budovy, v níž se předmět nájmu nachází nebo ke změně vlastnictví jednotek č. 489/1, 489/2, 489/3, 489/5, 489/6, k.ú. Písnice, obec Praha, s nimiž bude předmět nájmu užíván, není nájemce ani pronajímatel z tohoto důvodu oprávněn nájmem vypovědět.

### **Článek VII. Závěrečná ustanovení**

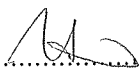
1. Nájemce potvrzuje, že si předmět nájmu prohlédl a shledal je ve stavu způsobilém pro smluvené užívání.
2. V otázkách neupravených touto smlouvou se použijí ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů a ustanovení Občanského zákona v platném znění.
3. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze formou písemného, oboustranně odsouhlaseného dodatku.
4. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně, vážně, nikoliv za jednostranně nevýhodných podmínek, a že znají její obsah, což stvrzují svými podpisy.
5. Každý stejnopis je vyhotoven na 6 stranách. Tato smlouva se podepisuje v šesti vyhotoveních, z nichž pět obdrží pronajímatelé a jedno nájemce.
6. Pro účely komunikace mezi pronajímateli a nájemcem ve věcech souvisejících s předmětným nájemním vztahem stanovují pronajímatelé jako kontaktní osobu pověřeného vlastníka Společenství vlastníků jednotek U bazénu 489/3 se sídlem Praha 4, U bazénu 489/3, PSČ 142 00, IČ: 267 56 609.

Přílohy:


Č. 1. – Situační nákres předmětu nájmu

V Praze dne 30.11.2007

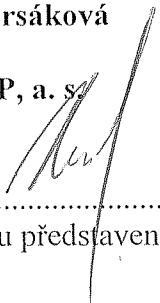
Nájemce:

  
.....  
**Ing. Jiří Kočář**

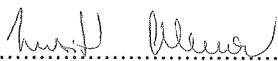
Pronajímatel:

  
.....  
**Ing. Jaromíra Horsáková**

**INEKON GROUP, a. s.**

  
.....  
jednatel předsedou představenstva Ing. Josefem Huškem

  
.....  
**Ing. Jiří Kočář**

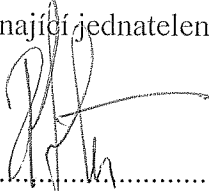


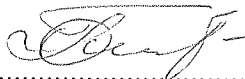
.....  
**Alena Musilová**

**ORIENTSTAR, s. r. o.**



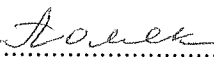
.....  
jediným jednatelem Nguyen Thanh Long



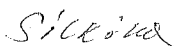


.....  
**manželé Dmitry Polyak a Olga Polyak**





.....  
**manželé Konstantin Polyak a Tatiana Polyak**

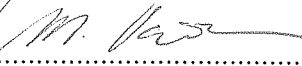


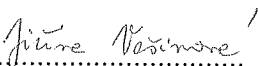
.....  
**Svetlana Silkina**



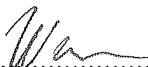
.....  
**Ing. Leoš Ričánek**

  
.....  
**DiS. Daniel Zinrác**

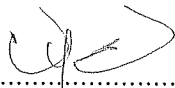


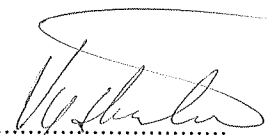


.....  
**manželé Ing. Marek Vašina a Ing. Jiřina Vašinová**

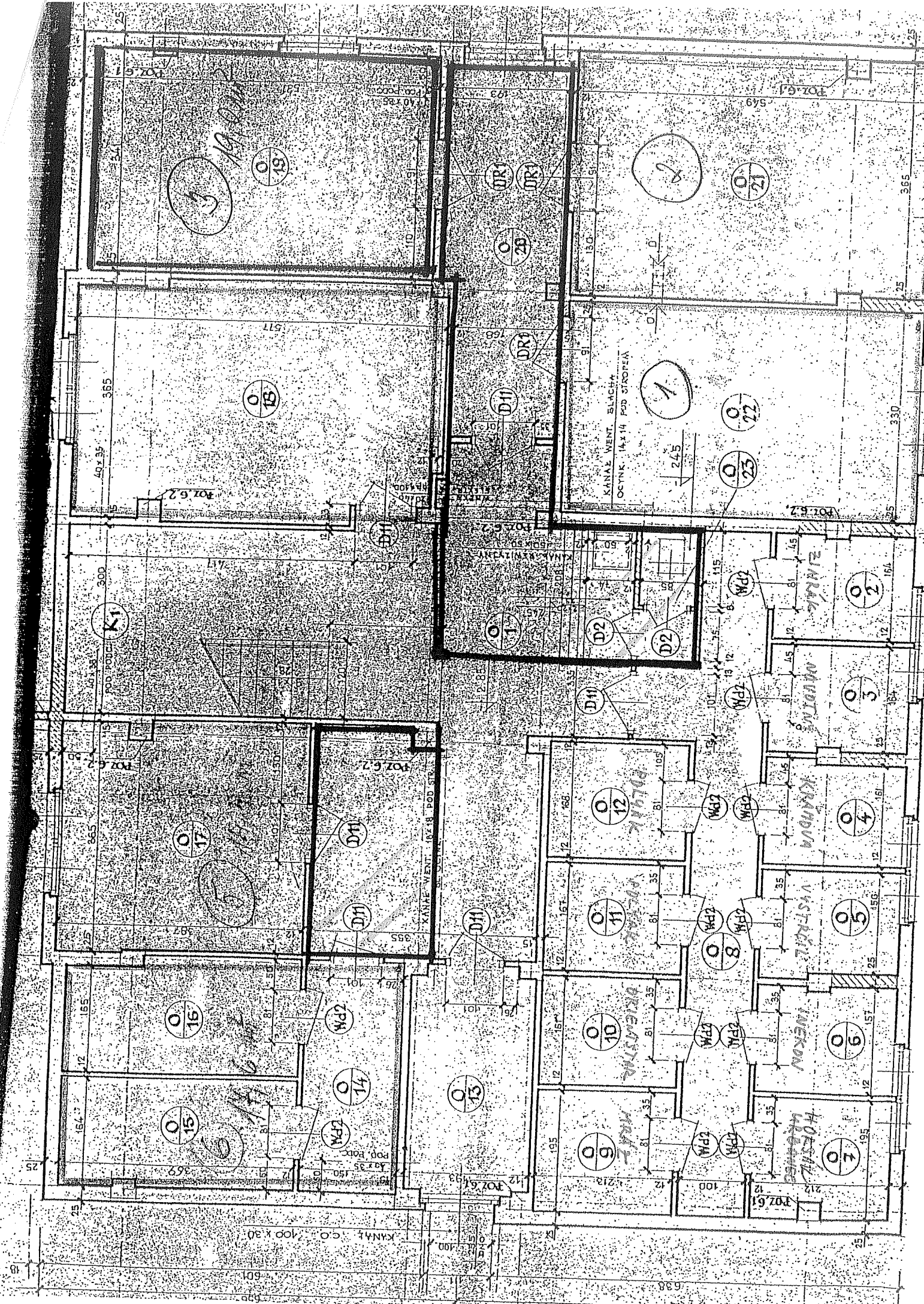


.....  
**David Wanka**





.....  
**manželé Pavel Vystrčil a Jitka Vystrčilová**



19.00m  
3

15

1

K1

17

D11

15

W2

15

W2

13

12

11

10

9

8

8

8

20

3

4

5

6

4

21

22

23

2

KANAL VENT. C. O. 100 x 30

KANAL VENT. BLACHA  
OCTNK. 14 x 14 POD STROPEN

KANAL VENT. 10 x 18 POD STROPEN

ELNÍK  
MUDING

KRABUVA

VSTŘIK

INERON

HOSNA  
KROVENE

PODLAK  
KROVENE

KROVENE  
KROVENE

POZ. 6.2

POZ. 6.7

POZ. 6.3

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.7

POZ. 6.3

POZ. 6.3

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.7

POZ. 6.3

POZ. 6.3

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.7

POZ. 6.3

POZ. 6.3

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.7

POZ. 6.3

POZ. 6.3

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.7

POZ. 6.3

POZ. 6.3

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.7

POZ. 6.3

POZ. 6.3

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.7

POZ. 6.3

POZ. 6.3

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.7

POZ. 6.3

POZ. 6.3

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.7

POZ. 6.3

POZ. 6.3

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.7

POZ. 6.3

POZ. 6.3

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.7

POZ. 6.3

POZ. 6.3

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.7

POZ. 6.3

POZ. 6.3

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.7

POZ. 6.3

POZ. 6.3

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.7

POZ. 6.3

POZ. 6.3

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.7

POZ. 6.3

POZ. 6.3

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.7

POZ. 6.3

POZ. 6.3

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.7

POZ. 6.3

POZ. 6.3

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.7

POZ. 6.3

POZ. 6.3

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.7

POZ. 6.3

POZ. 6.3

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.7

POZ. 6.3

POZ. 6.3

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.7

POZ. 6.3

POZ. 6.3

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.7

POZ. 6.3

POZ. 6.3

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.7

POZ. 6.3

POZ. 6.3

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.7

POZ. 6.3

POZ. 6.3

POZ. 6.1

POZ. 6.1

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.2

POZ. 6.1