

Smlouva o užívání společných prostor

Společenství vlastníků LUPÁČOVA 10,12,14,16,18,20, Praha 3

Se sídlem Lupáčova 864/18, Žižkov, 130 00 Praha 3

IČ: 028 30 922

jednající: Ondřejem Kejhrou – předsedou výboru; a

Ing. Marií Klejchovou – místopředsedkyní výboru

zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 15396

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

(jméno, příjmení)

(datum narození)

(bytem)

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně také jen „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě „**Smluvní strana**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 1749 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v aktuálním znění (dále jen „**OZ**“), tuto Smlouvu o užívání společných prostor (dále jen „**Smlouva**“) v níže uvedeném znění:

Smluvní strany se dohodly na následujícím:

1 Předmět Smlouvy

- 1.1** Předmětem této Smlouvy je závazek Pronajímatele přenechat Nájemci níže uvedené Prostory za podmínek stanovených touto Smlouvou a závazek Nájemce Prostory od Pronajímatele převzít a za jeho užívání platit Pronajímateli řádně a včas Nájemné a související poplatky ve sjednané výši.
- 1.2** Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn disponovat s Prostory tak, že je přenechá k užívání Nájemci za podmínek uvedených v této Smlouvě, a to na základě rozhodnutí shromáždění č.j. (____), ze dne __. __. 2017, jímž shromáždění, jako nejvyšší orgán Pronajímatele, schválilo v souladu s čl. VI., odst. 2, písm. i) stanov Pronajímatele a udělilo souhlas s uzavřením této Smlouvy mezi Pronajímatelem a Nájemcem.
- 1.3** Předmětem užívání dle této Smlouvy je část společných prostor definovaných Prohlášením vlastníka ze dne 15. 7. 2013 a kolaudačním rozhodnutím ze dne (____) jako střecha, včetně částí upravených jako zelená (vegetační) střecha, na stavbě, domě č.p. 812, v ulici Lupáčova, 130 00 Praha 3, jenž stojí na pozemku parc. č. 979/2, 979/3, 979/4, 979/5, 979/6, 979/7, katastrální území Žižkov, obec Praha (dále také jako „**Dům č.p. 812**“), jenž je blíže vymezena v situačním výkresu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Prostory**“).
- 1.4** Nájemce prohlašuje a ujišťuje Pronajímatele, že je schopen plnit veškeré závazky stanovené touto Smlouvou.

2 Účel nájmu

- 2.1** Prostory se Nájemci přenechávají výlučně za účelem jeho bytových a rekreačních potřeb, blíže specifikovaným rozhodnutím shromáždění č.j. (), ze dne . . 2017, jenž tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy a stanovuje způsob a rozsah užívání Prostor (zejm. výměru zpevněné plochy, zelené plochy, umístění rekreačních a jiných zařízení).
- 2.2** Nájemce není oprávněn přenechat Prostory jakékoliv třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Při porušení této povinnosti může Pronajímatel okamžitě vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby.
- 2.3** Nájemce prohlašuje, že Prostory bude užívat k účelu dle bodu 2.1 této Smlouvy v souladu s platnými právními předpisy, Stanovami Pronajímatele a touto Smlouvou. Nájemce se zavazuje užívat a po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele upravovat Prostory v souladu s právními předpisy a technickými normami České republiky, a to v rámci předkládaného účelu užívání, na svůj účet a své náklady.
- 2.4** Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této Smlouvy řádně seznámil se stavem Prostor, že si Prostory důkladně prohlédl a že se podrobně seznámil s faktickým i právním stavem Prostor a že tyto jsou ve stavu způsobilém k provozování účelu užívání dle bodu 2.1 této Smlouvy a ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle této Smlouvy, tj. ve stavu dle kolaudačního rozhodnutí (__č.j.,__ ze dne__) a již provedených úprav, které Nájemce na své náklady provedl před účinností této Smlouvy, tak jak je popsáno ve Znaleckém posudku č. Ing.Marka Novotného, soudního znalce v oboru hydroizolace staveb a stavební fyzika, Eliášova 20, 160 00 Praha 6. Již provedené úpravy Prostor Nájemcem i případné další úpravy Prostor pro rekreaci Nájemce provádí zcela na vlastní náklady, tj. rozšíření/zmenšení zpevněné plochy, rozšíření/zmenšení travnaté plochy, pořízení a umístění zařízení ve vlastnictví Nájemce (sauna, vířivka a další předměty a zařízení).
- 2.5** Nájemce nebude užívat Prostory žádným způsobem, který by podle odůvodněného názoru Pronajímatele mohl nepříznivě ovlivnit vzhled, bezpečnost, charakter či pověst Domu č.p. 812. Při porušení této povinnosti Nájemcem má Pronajímatel právo vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby.

3 Doba užívání

- 3.1** Užívání dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to v délce deseti (10) let, tj. ode dne . . 2017 do dne . . 2027 (dále také jako „Doba užívání“).
- 3.2** Pronajímatel Nájemci předá a Nájemce od Pronajímatele převezme Prostory ke dni . . 2017 na základě písemného předávacího protokolu, v němž bude uveden stav předávaných Prostor. Nájemce je povinen převzít od Pronajímatele Prostory ke dni . . 2017. Nájemce je s Předmětem nájmu detailně seznámen a Prostory převezme ve stavu, v jakém se nachází. Neposkytne-li Nájemce součinnost s převzetím Prostor, má se za to, že Prostory byly předány k datu . . 2017 bez jakýchkoli výhrad.
- 3.3** Smluvní strany sjednávají, že Nájemce má, po uplynutí původně sjednané Doby užívání - přednostní právo na uzavření nové smlouvy vztahující se k užívání Prostor, a to na dobu dalších (10) let. Přednostní právo na uzavření nové smlouvy musí Nájemce uplatnit u Pronajímatele písemně, nejpozději do jednoho roku před uplynutím Doby užívání, jinak toto právo zaniká.

4 Nájemné a související úhrady

- 4.1** Celkové Nájemné za dvanáct (12) měsíců užívání Prostor činí (24.000),- Kč (slovy: () korun českých). Nájemné ve sjednané výši dle tohoto bodu Smlouvy se Nájemce zavazuje hradit v pravidelných měsíčních úhradách, každý měsíc ve výši jedné dvanáctiny (1/12) celkového Nájemného za dvanáct (12) měsíců, tj. (2.000),- Kč (slovy: () korun českých) za jeden (1) měsíc užívání Prostor (dále jen „Nájemné“). Smluvní strany konstatují, že Nájemné je dle ust. § 56a zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozeno od daně z přidané hodnoty bez nároku na odpočet daně z přidané hodnoty. V případě, kdy úhrada Nájemného přestane být osvobozena od daně z přidané hodnoty bez nároku na odpočet daně z přidané hodnoty, bude k částce Nájemného připočtena příslušná daň z přidané hodnoty dle platných právních předpisů.
- 4.2** Vedle Nájemného dle bodu 4.1 této Smlouvy se Nájemce zavazuje měsíčně hradit Pronajímateli částku ve výši (),- Kč (slovy: () korun českých), která je účelově určena na údržbu střechy (dále jen „Úhrada“). Nájemce je povinen platit Úhradu do celkové výše 250.000,- Kč (slovy: dvěšestpadesát tisíc korun českých) (dále jen „Částka na opravu střechy“). Po shromáždění této částky na základě Úhrad, není Nájemce povinen nadále Úhradu platit. Úhrada dle tohoto článku náleží Pronajímateli, který jej shromažďuje ve fondu oprav, a to i v případě, že není za doby trvání účinnosti této Smlouvy využita na rekonstrukci, opravu či údržbu střechy, tj. dle jejího účelového určení.
- 4.3** Nájemné a Úhrada dle této Smlouvy jsou splatné měsíčně do 5. dne daného kalendářního měsíce, za který se platí Nájemné a Úhrada, a to bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele č. ú. (společný účet) vedený u banky (). Dnem splnění povinnosti úhrady Nájemného a Úhrady je vždy den připsání dlužné částky ve prospěch účtu Pronajímatele. Nájemce se touto Smlouvou zavazuje, že bude Nájemné a Úhradu hradit výhradně bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele. Nájemné dle čl. 4.1 a Úhrada dle čl. 4.2 jsou uváděny bez daně z přidané hodnoty
- 4.4** Pronajímatel je oprávněn Nájemné dle bodu 4.1 této Smlouvy a Úhradu dle bodu 4.2 této Smlouvy zvyšovat vždy k 1. lednu každého kalendářního roku, poprvé však nejdříve v roce 2018, a to o míru inflace procentuálně vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (tj. procentní změna průměrné cenové hladiny za posledních 12 měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců), vyhlášené Českým statistickým úřadem. Takto stanovené Nájemné nebo Úhrada budou zaokrouhleny na celé koruny české nahoru. Dojde-li ke zvýšení na základě ustanovení tohoto bodu Smlouvy, Pronajímatel vypočte novou částku Nájemného a Úhrady a oznámí ji Nájemci nejpozději do 30. dubna běžného roku a současně mu za období od ledna běžného roku doúčtuje rozdíl mezi původní výší a nově stanovenou výší Nájemného a Úhrad této Smlouvy, kterou se Nájemce zavazuje uhradit ve lhůtě čtrnácti (14) dnů. V případě, že index vyhlášený Českým statistickým úřadem přestane být z jakéhokoli důvodu nadále publikován, nahradí jej jiný podobný index nebo srovnatelný statistický údaj vyhlášený příslušným kompetentním orgánem obdobného typu (např. EUROSTAT), na kterém se dohodnou Smluvní strany a nedohodnou-li se, tak který Pronajímatel dle svého rozumného uvážení zvolí.
- 4.5** Pro případ nesplnění povinnosti zaplacení Nájemného či Úhrady řádně a včas je Smluvními stranami sjednán úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužného Nájemného či Úhrady, který může Pronajímatel uplatnit za každý započatý kalendářní den prodlení

s tím, že právo na náhradu škody zůstává tímto ujednáním nedotčeno. Úrok z prodlení je Pronajímatel oprávněn započítat na Nájemcem složenou Peněžitou jistotu.

- 4.6** Smluvní strany sjednávají, že Nájemce není oprávněn si započíst jakoukoli svoji pohledávku proti jakékoli pohledávce Pronajímatele.
- 4.7** Smluvní strany dále stanoví, že Nájemce je povinen hradit z titulu užívání Prostor příspěvek na správu a údržbu domu a další platby spojené s užíváním Prostor a službami Pronajímatele (konkretizace).
- 4.8** Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli částku ve výši (náklady na znalecké právní služby a další),- Kč (slovy: () korun českých), odpovídající nákladům Pronajímatele na znalecké zjištění stavu Prostor po zásahu Nájemce před uzavřením této Smlouvy a právní služby související s poskytnutím Prostor k užívání a předcházejícím jednáním Nájemce (dále jen „Související Náklady“). Částka bude uhrazena v 3 měsíčních splátkách odpovídající (),- Kč (slovy: () korun českých). Související Náklady jsou splatné měsíčně, vždy do 5. dne daného kalendářního měsíce, a to bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele č. ú. (společný účet) vedený u banky (). V případě porušení této povinnosti Nájemcem má Pronajímatel právo tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

5 Peněžítá jistota

- 5.1** Nájemce je povinen složit na účet Pronajímatele č. ú. () vedený u banky () peněžitou jistotu ve výši částky 25.000,- Kč (slovy: dvacetpět tisíc korun českých), a to do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy (dále jen „Peněžítá jistota“).
- 5.2** Pokud Nájemce nesloží Peněžitou jistotu dle tohoto bodu této Smlouvy je Pronajímatel oprávněn okamžitě vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby.
- Smluvní strany sjednávají, že s ohledem na složení Peněžité jistoty na účet Pronajímatele složená Peněžítá jistota nebude úročena a náklady spojené s vedením tohoto účtu nese Pronajímatel. Složená Peněžítá jistota se nepovažuje za zálohově placené Nájemné nebo Úhradu.
- 5.3** Peněžítá jistota dle bodu 5.1 této Smlouvy zajišťuje řádné úhrady plateb Nájemce dle této Smlouvy, které vzniknou zejména (nikoli však výlučně) z titulu náhrady škody za poškození Prostor, dále na zajištění úhrad pohledávek na Nájemném a Úhrad a úhrad pohledávek Pronajímatele z titulu smluvních pokut nebo bezdůvodného obohacení, náhradního plnění Pronajímatele při odstranění závadného stavu způsobeného Nájemcem či uvedení Prostor do původního stavu, a to jak k době uzavření Smlouvy, tak i k době vniku Prohlášení vlastníka/kolaudačního rozhodnutí (č.j. ze dne), jakož i úhradu jiných pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci založených touto Smlouvou. Pronajímatel je oprávněn použít Peněžitou jistotu na úhradu jakýchkoli plateb dle této Smlouvy, jež Nájemce nezaplatí ani do pěti (5) dnů ode dne, kdy Pronajímatel odeslal Nájemci výzvu k uhrazení dlužné částky. Peněžítá jistota může být použita během trvání vztahu dle této Smlouvy a/nebo na základě ukončení této Smlouvy. Pronajímatel je oprávněn použít Peněžitou jistotu jako úhradu dle bodu 4.2 této Smlouvy, a to v případě skončení užívání Prostor dle čl. 9 této Smlouvy, aniž by byla v souhrnu plateb dle čl. 4.2 dosažena Nájemcem placená Částka na opravu střechy.
- 5.4** Pro případ čerpání Peněžité jistoty Pronajímatelem k účelům uvedeným v bodu 5.3 této Smlouvy se Nájemce zavazuje nejpozději do patnácti (15) kalendářních dní od oznámení Pronajímatele o čerpání Peněžité jistoty doplnit Pronajímateli odpovídající peněžitou částku, aby složená Peněžítá jistota odpovídala částce uvedené v bodě 5.1

této Smlouvy. Nájemce je povinen čerpanou nebo nízkou Peněžitou jistotou doplnit, a pokud tak přes písemnou výzvu ve sjednané lhůtě neučiní, je Pronajímatel oprávněn vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby.

- 5.5** Pronajímatel se zavazuje, že po skončení užívání Prostor, nejpozději však do šedesáti (60) kalendářních dnů po vyklizení Prostor Nájemcem a jeho řádném předání Pronajímateli, vyplatí Nájemci Peněžitou jistotu, případně poníženou z důvodů uvedených v této Smlouvě.

6 Práva a povinnosti Pronajímatele

- 6.1** Pronajímatel je v souvislosti s nájmem oprávněn kontrolovat, zda Nájemce užívá Prostory v souladu s touto Smlouvou a vykonávat další práva svěřená mu touto Smlouvou či platnými právními předpisy.
- 6.2** Pronajímatel je oprávněn zasahovat do Prostor, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukcích a opravách Prostor prováděných Pronajímatelem a/nebo jiných společných částí Domu č.p. 812 a Nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv zasáhnout do Prostor v souladu se stavebními předpisy, hrozí-li škoda nebo havárie.
- 6.3** Kontrolu Prostor dle čl. 6.1 je Pronajímatel oprávněn vykonat na základě předchozí výzvy, kterou odeslal Nájemci nejméně 14 kalendářních dnů před plánovaným datem kontroly. Ve výzvě Pronajímatel uvede předpokládaný termín kontroly, účel kontroly a rozsah kontroly. V případě důvodného podezření, že Nájemce užívá Prostory v rozporu s touto Smlouvou, či jinak neplní své povinnosti dle této Smlouvy, a/nebo hrozí, či existuje havárie týkající se Prostor, je Pronajímatel oprávněn provést kontrolu i bez předchozí výzvy. V takovém případě bude Pronajímatel informovat Nájemce do 7 pracovních dní o důvodu a výsledku kontroly.
- 6.4** Pokud je to nutné z hlediska správy a údržby společných částí domu, zejména těch, které nejsou součástí Prostor, ale zároveň jsou přístupné pouze, resp. hospodárně, či efektivně, z Prostor, pak je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Prostor a jich užít pro nezbytnou správu a údržbu společných částí Domu č.p. 812.

7 Práva a povinnosti Nájemce

- 7.1** Nájemce je v souvislosti s užíváním Prostor dle této Smlouvy zejména povinen:
- (i) svým nákladem udržovat Prostory ve stavu způsobilém smluvenému užívání tak, aby plnily jejich funkci střechy Domu č.p. 812. Nájemce není oprávněn požadovat na Pronajímateli z takového titulu úhradu nákladů s tím spojených, a to ani v průběhu ani po ukončení nájmu;
 - (ii) platit řádně a včas Pronajímateli veškeré úhrady a platby v souladu s touto Smlouvou;
 - (iii) dbát na dodržování hygienických, bezpečnostních a ostatních předpisů při užívání Prostor, plnit zákonné povinnosti při likvidaci odpadů, dbát na náležitý úklid a údržbu Prostor. V případě stížností orgánů Hlavního města Prahy, orgánů státní správy a státních orgánů na závažná porušování hygienických, bezpečnostních a ostatních předpisů a na nepořádek v Prostorách, má Nájemce povinnost okamžitě tento závadný stav na vlastní náklady napravit;
 - (iv) neprodleně oznámit Pronajímateli všechny havárie, závady, nebo škody vzniklé na Prostorách;

- (v) instalovat či používat v Prostorách pouze takové přístroje, jejichž vibrace, hluk, popř. prach a jiné znečištění, nebudou omezovat práva Pronajímatele a ostatních vlastníků a uživatelů bytových jednotek v Domě č.p. 812 či sousedních budov, a tyto nebudou překračovat míru přípustnou dle příslušných právních předpisů na ochranu zdraví a životního prostředí;
- (vi) nepoužívat nebo neprovozovat zařízení nebo vybavení, které poškozuje Prostory, Dům č.p. 812 a zejména jeho statiku nebo zpevněné, či travnaté plochy a přístupové cesty;
- (vii) nevnášet, nepoužívat a neskladovat v Prostorách jedovaté, znečišťující a nebezpečné látky;
- (viii) dbát, aby Prostory nebyly nedostatečnou údržbou a opravami nadměrně opotřebovávány.
- (ix) neprovádět jakékoliv stavební úpravy a zatěžování Prostor umístováním zařízení bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Smluvní strany výslovně ujednaly, že v případě, že Nájemce provede/provedl úpravy Prostor, není Nájemce oprávněn požadovat na Pronajímateli z takového titulu úhradu nákladů s tím spojených ani protihodnotu toho, o co se případně zvýšila hodnota Prostor a/nebo Domu č.p. 812, a to ani v průběhu ani po ukončení užívání Prostor;
- (x) umožnit osobám určených Pronajímatelem přístup do Prostor za účelem uskutečňování údržby a oprav technických zařízení umístěných v Prostorách a dále jiných oprav a obdobných nezbytných činností Domu č.p. 812 a souvisejících zařízení;
- (xi) poskytnout dostatečnou a včasnou součinnost při činnosti Pronajímatele dle této Smlouvy a v souvislosti se správou domu č.p. 812;
- (xii) upozornit Pronajímatele na úmysl zcizit, bytovou jednotku č. 812/29 v budově č. p. 805, 812, 815, 849, 864, 865 nacházející se na pozemcích parc. č. 979/5, 979/4, 979/3, 979/6, 979/7, 979/2 zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Žižkov, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha a případné zcizení podmínit současným převedením práv a povinností dle této Smlouvy na nového nabyvatele bytové jednotky s písemným souhlasem Pronajímatele;
- (xiii) upozornit Pronajímatele na úmysl pronajmout nebo jinak poskytnout k užívání třetím osobám bytovou jednotku č. 812/29 v budově č. p. 805, 812, 815, 849, 864, 865 nacházející se na pozemcích parc. č. 979/5, 979/4, 979/3, 979/6, 979/7, 979/2 zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Žižkov, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha a před pronajmutím nebo jiným poskytnutím k užívání třetí osobě zajistit dodržování této Smlouvy dotčenými třetími osobami;

- (xiv) uzavřít do třiceti (30) kalendářních dnů od podpisu této Smlouvy a po celou dobu užívání je povinen udržovat v platnosti a účinnosti přiměřené pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou jeho činností a v souvislosti s jeho užíváním Prostor, a to minimálně do výše () Kč; Na základě výzvy Pronajímatele je Nájemce povinen do 10 pracovních dní předložit doklad o platně uzavřeném pojištění.
- 7.2** Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele postoupit jakákoli práva a povinnosti plynoucí pro něj z této Smlouvy na třetí osobu, či tato dát do zástavy.
- 7.3** Nájemce není oprávněn přenechat Prostory nebo jejich část do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 7.4** Nájemce má právo na nerušené užívání Prostor, bez jakýchkoliv zásahů ze strany Pronajímatele za podmínek stanovených touto Smlouvou.

8 Údržba Prostor a úpravy Prostor

- 8.1** Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je povinen na své náklady zajišťovat či provádět veškerou údržbu Prostor a jejich opravy na své náklady.
- 8.2** Vzhledem k tomu, že Prostory plní funkci střechy, tj. ochrany vnitřních prostor Domu č.p. 812 zejména před vnějšími vlivy, tzn. působení vody, vlhkosti, teploty, chladu, větru, slunečního záření, hluku, apod., je povinen Nájemce užívat Prostory a provádět údržbu Prostor tak, aby nevznikaly škody na Domě č.p. 812, majetku vlastníků jednotek a na majetku třetích osob, a to s péčí řádného hospodáře.
- 8.3** V případě, že Úhrady Nájemce dosáhnou v souhrnu finanční výše uvedené v čl. 4.2 této Smlouvy, pak další náklady na nutnou opravu či rekonstrukci střechy Domu č.p. 812 z důvodu skončení životnosti střechy nese Pronajímatel. V případě, že nutnost opravy či rekonstrukce střechy nastane před tím, než Úhrada dosáhne částky uvedené v čl.4.2, Nájemce do 15 ti dnů od písemné výzvy Pronajímatele, Úhradu doplatí do výše uvedené v čl. 4.2. Sjednává se úrok z prodlení 0,5 % z dluhu za každý den prodlení se zaplacením. Vedle úroku z prodlení má Pronajímatel právo na náhradu škody, která mu porušením povinnosti Nájemce doplatit Úhradu vznikne.
- 8.4** Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět jakékoli změny či úpravy Prostor (dále jen „Úpravy“), které by byly v rozporu se schváleným účelem a rozsahem užívání dle čl. 2.1. a sepsaným předávacím protokolem, a to včetně umístování zařízení.
- 8.5** Nájemce je povinen si zajistit veškerá povolení, oznámení, souhlasy a stanoviska, která budou vyžadována příslušnými právními předpisy v souvislosti s prováděním Úprav.
- 8.6** Před provedením jakýchkoli Úprav je Nájemce povinen předat Pronajímateli k jeho konečnému písemnému schválení podrobné plány a specifikace Úprav, zejména plán pracovních postupů, technické vlastnosti Úprav a další.
- 8.7** Nájemce je povinen provést veškeré jím požadované Úpravy Prostor, řádným způsobem s odbornou péčí, s použitím nových a kvalitních materiálů, v souladu se všemi zákonnými požadavky a technickými normami a v souladu s plány a specifikacemi předem písemně schválenými Pronajímatelem dle bodu 8.6 této Smlouvy.

- 8.8** Bez ohledu na jakákoli jiná ustanovení této Smlouvy Smluvní strany sjednávají, že Nájemce je povinen odstranit veškeré Úpravy, instalace, zařízení a jiné technické zhodnocení v Prostorách nejpozději v den ukončení užívání dle této Smlouvy.
- 8.9** V případě havarijního stavu Prostor, a/nebo i jiných souvisejících částí Domu č.p. 812, či v případě hrozícího vzniku škody na majetku Nájemce, třetích osob, Pronajímatele, či na majetku ve správě Pronajímatele, je Nájemce povinen na základě zdůvodněné výzvy bez zbytečného odkladu odstranit jakékoliv Úpravy Prostor, či zařízení a instalace umístěné v Prostorách. Náklady jednání dle tohoto článku nese Nájemce.

9 Skončení užívání

9.1 Užívání Prostor založené touto Smlouvou zaniká:

- a) dohodou Smluvních stran;
- b) výpovědí (vč. výpovědi bez výpovědní doby) za podmínek uvedených v této Smlouvě;
- c) odstoupením od Smlouvy (příčemž užívání nezaniká od počátku);
- d) z dalších důvodů předpokládaných OZ.

9.2 Pronajímatel je dále oprávněn okamžitě vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby v případě zvlášť závažných porušení povinností Nájemcem, zejména kdy:

- Nájemce nedodrží sjednaný účel užívání Prostor;
- Nájemce je o více než dvacetjedna (21) kalendářních dnů v prodlení s placením Nájemného, Úhrady nebo Souvisejících Nákladů dle bodu 4.8 této Smlouvy a tyto dlužné částky nezaplatí ani v poskytnuté přiměřené lhůtě sedmi (7) dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele k zaplacení;
- Nájemce porušuje některou ze svých povinností uvedených v bodě č. 7.1, 7.2, 7.3, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6, 8.7, 8.10 této Smlouvy, a ani po písemné výzvě Pronajímatele nezjedná nápravu v poskytnuté přiměřené lhůtě;
- Nájemce způsobí na majetku ve správě Pronajímatele škodu.
- Nájemce převede, přenesení či postoupí jakékoli ze svých práv či povinností vyplývajících z této Smlouvy, zastaví či jinak zatíží své nároky touto Smlouvou založené;

V případě výpovědi nájmu Pronajímatelem bez výpovědní doby je Nájemce povinen bez zbytečného odkladu předat Prostory Pronajímateli. V případě výpovědi nájmu Pronajímatelem z důvodu porušení povinností Nájemce je nájemce povinen zaplatit sankce dle této Smlouvy a nahradit Pronajímateli škodu.

9.3 Při skončení užívání je Nájemce povinen Prostory vyklidit a předat je Pronajímateli ke dni skončení užívání ve stavu zcela vyklizeném, tzn. po odstranění jakékoliv úpravy Prostor, či zařízení a instalací umístěných v Prostorách, pokud Pronajímatel nestanoví jinak. O předání Prostor se strany zavazují sepsat zápis, v němž zachytí stav předávaného Prostor. Smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: tisíc korun českých) za každý den prodlení s předáním Prostor, kterou je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli do pěti (5) kalendářních dnů od doručení písemné výzvy k její úhradě.

9.4 Nájemce souhlasí s tím, že v případě, že ani ve lhůtě deseti (10) dnů od skončení užívání Prostor dle této Smlouvy nepředá řádně Pronajímateli vyklizený Prostory,

Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Prostor a Prostory protokolárně převzít a vyklidit na náklady Nájemce při respektování ustanovení OZ o svépomoci. Tímto není dotčeno právo Pronajímatele na úhradu smluvní pokuty, náhradu škody a dalších souvisejících nákladů.

- 9.5** V případě skončení užívání Prostor, aniž by Nájemce v souhrnu veškerých plateb dle bodu 4.2 této Smlouvy uhradil Částku na opravu střechy, povinnost Nájemce na zaplacení této částky nezaniká. V případě skončení užívání Prostor nezaniká ani povinnost Nájemce zaplatit Související Náklady Pronajímateli.
- 9.6** Odstoupením od Smlouvy nezaniká Smlouva od počátku její účinnosti, ale ke dni odstoupení od Smlouvy.
- 9.7** V případě, že nejpozději ke dni zcizení bytové jednotky Nájemcem nebude uzavřena smlouva ve stejném znění jako tato Smlouva mezi Pronajímatelem a novým vlastníkem bytové jednotky 812/29, zavazuje se Nájemce doplatit úhradu do výše 250.000,- Kč a uvést střechu do původního stavu na své náklady nejpozději o 14 kalendářních dnů od zcizení bytové jednotky Nájemcem.

10 Právní úprava a ostatní ujednání

- 10.1** Smluvní strany sjednávají, že pro účely stanovení rozsahu náhrady škody vzniklé v důsledku porušení povinností Nájemce dle této Smlouvy bude Nájemce odpovídat za veškerou škodu způsobenou Pronajímateli, včetně škody, která převyšuje škodu, jež mohl Nájemce jako možný důsledek porušení své povinnosti předvídat. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli škodu, zejména včetně veškerých částek, které Pronajímatel v souvislosti s porušením povinností Nájemcem z této Smlouvy vynaloží, jakož i nákladů řízení Pronajímatelem vedených v souvislosti s porušením povinností Nájemce dle této Smlouvy, a to ve lhůtě třiceti (30) kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele.
- 10.2** V případě porušení povinností Nájemce stanovených touto Smlouvou dle bodu 7.1, písm. (xii) a (xiii) je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši (**25.000**),- Kč za každé dílčí porušení povinností, pokud tato Smlouva nestanoví jinak.
- 10.3** Smluvní strany tímto souhlasí, že na právní vztahy vyplývající a/nebo založené touto Smlouvou se nepoužijí, a to ani analogicky, tato ustanovení OZ: § 1979, § 2223, § 2230, § 2233 odst. 2, § 2304, § 2307 odst. 2, § 2308, § 2311 a § 2315.
- 10.4** Smluvní strany si sjednávají, že Nájemcem způsobená škoda na Prostorách po podpisu této Smlouvy, ale i před podpisem této Smlouvy, se promlčuje v 10 leté promlčecí době, stejně tak jako ostatní práva Pronajímatele vůči Nájemci dle této Smlouvy.

11 Směnečná dohoda

- 11.1** Nájemce ke dni uzavření této Smlouvy, jakož i ke každému dni její účinnosti, prohlašuje, že:
- 11.1.1** řádně vystavil a při podpisu této Smlouvy Pronajímateli předává Blankosměnku; a
- 11.1.2** uděluje Pronajímateli neodvolatelné právo vyplnit Blankosměnku v souladu s podmínkami dohodnutými v této Smlouvě, a to s plným vědomím skutečnosti, že vyplněním Blankosměnky vzniknou směnečné závazky ze Směnky.

- 11.2** Nájemce se zavazuje, že bude Pronajímatele informovat o jakékoli skutečnosti, která by mohla mít podstatný negativní vliv na schopnost Výstavce plnit dluhy a povinnosti z této Smlouvy nebo závazky ze Směnky, a oznamované skutečnosti doloží průkazným způsobem ve lhůtě 10 (deseti) pracovních dnů ode dne, kdy se o nich dověděl nebo mohl dozvědět.
- 11.3** Nebude-li některý závazek Nájemce dle této Smlouvy (dale jen "Zajištěný dluh") zaplacen řádně a včas, je Pronajímatel oprávněn vyplnit Blankosměnku. V takovém případě Pronajímatel na Blankosměnku doplní následující údaje:
- 11.3.1** směnečnou sumu, která se bude rovnat nejvýše součtu nezaplacených splatných Zajištěných dluhů, přičemž směnečná suma bude vyjádřena v méně Zajištěných dluhů, a
- 11.3.2** datum splatnosti Směnky, kterým může být kterýkoli pracovní den následující po datu splatnosti Zajištěných dluhů nebo jejich části.
- 11.4** Pronajímatel je oprávněn použít plnění přijaté ze Směnky na úhradu Zajištěných dluhů nebo kterékoli jejich části splatných v dané době, které nebyly Nájemcem řádně a včas splněny. V případě přebytku peněžních prostředků po uspokojení splatných Zajištěných dluhů je Pronajímatel oprávněn zbylou částku držet jako jistotu až do splnění Zajištěných dluhů s tím, že Pronajímatel není povinen tuto částku úročit. Pokud Zajištěné dluhy zanikly a další takové dluhy již nemohou vzniknout, bude případná částka držaná Pronajímatelem jako jistota převedena na účet určený Nájemcem. Pronajímatel Nájemci na jeho výzvu sdělí, jaká část plnění na základě Směnky byla použita k úhradě Zajištěných dluhů, a aktuální výši zůstatku Zajištěných dluhů.

12 Závěrečná ustanovení

- 12.1** Vztahy mezi Pronajímatelem a Nájemcem neupravené touto Smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
- 12.2** Pro účely doručování písemností a oznámení právních jednání předpokládaných touto Smlouvou mezi Smluvními stranami se namísto § 573 OZ uplatní následující pravidla: Doručováno bude na adresu Smluvních stran uvedenou v záhlaví této smlouvy, příp. na jinou písemně sdělenou adresu Smluvní stranou. V případě doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb se písemnost považuje za doručenu nejpozději pátým (5) dnem po jejím předání provozovateli poštovních služeb.
- 12.3** Smluvní strany se dohodly, že jakékoli pohledávky Nájemce za Pronajímatelem z této Smlouvy vyplývající, nebo touto Smlouvou založené, není možno, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele postoupit třetímu, či třetímu dát do zástavy.
- 12.4** Smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
- 12.5** Tato Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemně, formou číslovaných dodatků, podepsaných oběma Smluvními stranami.
- 12.6** Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech s platností originálu, z nichž Pronajímatel obdrží tři (3) a Nájemce jedno (1) vyhotovení.
- 12.7** Stane-li se kterékoli ustanovení této Smlouvy neúčinné nebo nevykonatelné, zůstávají její zbývající ustanovení v platnosti a účinnosti. V takovém případě bude neúčinné a nevykonatelné ustanovení nahrazeno ustanovením, které co nejvíce

odpovídá vůli Smluvních stran obsažené v neúčinném nebo nevykonatelném ustanovení.

12.8 Tato Smlouva obsahuje úplnou dohodu obou Smluvních stran a neexistují žádná jiná ujednání (ústní či písemná) která by upravovala předmět této Smlouvy, pokud by pak taková ujednání existovala, jsou touto Smlouvou zrušena a nahrazena.

12.9 Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu pozorně přečetly a že je jim její obsah jasný a srozumitelný, že Smlouva byla sepsána jako projev jejich svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho, že celý obsah Smlouvy je projevem jejich pravé a svobodné vůle, připojují Smluvní strany podpisy svých platných zástupců.

12.10 Nedílnou součástí této Nájemní smlouvy jsou přílohy:

Příloha č. 1 - Specifikace Prostor

Příloha č. 2 - Rozhodnutí shromáždění o stanovení účelu a rozsahu užívání

Příloha č. 3 - Znalecký posudek č. Ing.Marka Novotného

V Praze dne __.__.2017

V Praze dne __.__.2017

Společenství vlastníků LUPÁČOVA
10,12,14,16,18,20, Praha 3
(jednající)
Pronajímatel

()
Nájemce