

Nájemní smlouva

I. Smluvní strany

1.1. Pronajímatel : Obec hl.m. Praha
Městská část Praha 4
se sídlem orgánů Tábořská 350, Praha 4
zastoupená
Realitní kanceláří Michle spol. s r.o.
Ohradní 1370, Praha 4
zast.jednatelům JUDr. Josefem Václavíkem

1.2. Nájemce : Libor a Miroslav Kodym
[redacted]
Praha [redacted]

IČO: 13822489, 13822497
bank. spojení:
č.účtu:

II. Úvodní ustanovení

2.1. Pronajímatel je vlastníkem domu čp. 1496 č.ort. 66
Nuselská Nusle 046
ul. v Praze K.Ú.
v němž se nacházejí nebytové prostory, které jsou předmětem
této smlouvy.

přízemí m2
suterén 31 m2

2.2. Jeho vlastnictví vyplývá ze zákona č. 172/91 Sb., o přechodu
některých věcí z vlastnictví ČR do vlastnictví obcí a ze
zákonu č. 418/90 Sb., o hl.m. Praze a Statutu hl.m. Prahy.

III. Předmět smlouvy

- 3.1. Předmětem této smlouvy jsou nebytové prostory umístěné v domě uvedeném v čl. 2.1. smlouvy a specifikované ve výpočtovém listu ze dne 1.2. 1995, který je nedílnou součástí této smlouvy.
- 3.2. Pokud pronajaté nebytové prostory nekorespondují se stavebním určením těchto prostor, zajistí nájemce jejich rekolaudaci nejpozději do 31.3.1995.
- 3.3. Nájemce je oprávněn užívat jako přístupové cesty do pronajatého prostoru společné prostory domu.
- 3.4. Nájemce je oprávněn k vykonávání činnosti na základě:

Zivnostenský list č. [REDAKCE]

IV. Účel nájmu

Nebytové prostory jsou pronajímány k účelu :

knihařské, restaurátorské a pasparterské práce

a to na základě rozhodnutí dislokační komise
č.j. [REDAKCE]

V. Doba nájmu

Nájem nebytových prostor je sjednán na dobu :

a/ neurčitou s tím, že nájemní poměr vzniká dnem podpisu
této smlouvy

b/ určitou od do

VI. Práva a povinnosti pronajímatele

- 6.1. Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat pronajaté prostory v souladu s předmětem smlouvy.
- 6.2. Pronajímatel je oprávněn zasahovat do pronajatých prostor, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí domu a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět.

- 6.3. Pronajímatel je oprávněn podle svého uvážení provádět kontroly dodržování povinností nájemce. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pověřených pracovníků.
- 6.4. Pronajímatel neodpovídá nájemci za dodávky služeb, zajišťovaných přímo nájemcem.

VII. Práva a povinnosti nájemce

- 7.1. Nájemce je oprávněn umístit v pronajatém prostoru své technické vybavení i speciální kusy nábytku. Pronajímatel však neručí za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce. Pronajímatel není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy.
- 7.2. Nájemce je povinen pronajatý prostor, jakož i společné prostory v domě užívat pouze ke smluvenému účelu, a to způsobem obvyklým a povaze místností přiměřeným, při dodržování veškerých právních i jiných předpisů, zejména požárních, bezpečnostních a hygienických. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce.
- 7.3. Nájemce je povinen provádět kontroly pronajatého prostoru z hlediska požární ochrany a prevence, bezpečnosti práce, jakož i další.
- 7.4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na potřebu větších oprav a nájemce je povinen umožnit jejich provedení. V případě, že tak neučiní, nese odpovědnost za škodu, která by mohla nesplněním této povinnosti vzniknout. Pronajímatel je oprávněn posoudit potřebu opravy.
- 7.5. Nájemce je povinen zajistit řádnou ochranu pronajatého prostoru.
- 7.6. Nájemce je povinen udržovat pronajatý prostor po celou dobu nájmu minimálně ve stavu, v jakém mu byl pronajat. K tomu účelu je nájemce povinen zabezpečovat běžné opravy a údržbu pronajatého prostoru, a to na svůj náklad. Je povinen udržovat prostor vně i uvnitř v pořádku a čistotě. Nájemce je povinen dodržovat v domě klid a i na něho se vztahují příslušná ustanovení domovního řádu.
- 7.7. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět úpravy pronajatého prostoru, které vyžadují stavební povolení či podléhají ohlášení stavebnímu úřadu.
Náklady na úpravu nebytového prostoru nese nájemce a zhodnotí-li touto úpravou nájemce předmět nájmu souhlasí s tím, že ke dni skončení nájmu nebude požadovat na pronajímateli uhrazení tohoto zhodnocení.
- 7.8. Provede-li nájemce přes povinnosti uložené v bodu 7.7. smlouvy změny v pronajatém prostoru, je povinen tyto změny po skončení nájmu uvést na svůj náklad do původního stavu, nebude-li při skončení nájmu dohodnuto jinak.

- 7.9. Nájemce je oprávněn přenechat pronajatý nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu třetím osobám, tj. zejména fyzickým osobám, právnickým či sdružením fyzických či právnických osob, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 7.10. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody v pronajatém prostoru způsobené nájemcem, jeho zaměstnanci či osobami, které za ním přicházejí. Nájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících velkých škod, havárií apod. a ihned vyrozumět správní firmu.
- 7.11. Nájemce je povinen hradit cenu nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě.

VIII. Cena nájmu

- 8.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté nájemné ve výši

prodejna	Kč/m2/rok
kancelář	Kč/m2/rok
sklad	Kč/m2/rok
atelier	Kč/m2/rok dle vyhl. č. 168/94
přísluř.	Kč/m2/rok
dílna	1.200,- Kč/m2/rok

Celkové roční nájemné činí	37.200,-	Kč
Čtvrtletní cena nájmu činí	9.300,-	Kč
Měsíční cena nájmu činí	3.100,-	Kč

- 8.2. Výše nájemného bude valorizována do 3 měsíců ode dne vyhlášení míry inflace, a to formou písemného dodatku.

Úprava nájemného bude provedena též při změně cenového předpisu týkající se nájemného.

Nedojde-li mezi pronajímatelem a nájemcem k dohodě o valorizaci nájemného či jeho úpravě ve smyslu cenových předpisů do 30 kalendářních dnů od předložení návrhu dodatku o změně ceny nájmu, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. V tomto případě hradí nájemce do skončení nájmu cenu nájmu v dosavadní výši.

- 8.3. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit:
- zálohy cen a úhrady služeb pronajímateli
 - ceny služeb samostatnými účty - elektrickou energii

Vyúčtování zálohových plateb dle skutečných nákladů na ně vynaložených provede správní firma do 15 dnů poté, co obdrží vyúčtování od dodavatelů.

Zálohy cen za jednotlivé služby byly dohodnuty takto:

- dodávka tepla a teplé vody	Kč/měs.
- vodné a stočné	200,- Kč/měs.
Zálohy cen služeb činí celkem	200,- Kč/měs.
Zálohy cen služeb činí celkem	600,- Kč/čtvrtl.
Zálohy cen služeb činí celkem	2.400,- Kč/rok

Úhrady ostatních služeb byly dohodnuty v následující výši:

- úklid, osvětlení společných prostor	100,- Kč/měs.
- výtah	Kč/měs.
- odvoz domovního odpadu	50,- Kč/měs.
- komíny	Kč/měs.
- společná IV	Kč/měs.

Úhrady ostatních služeb činí celkem	150,- Kč/měs.
Úhrady ostatních služeb činí celkem	450,- Kč/čtvrtl.
Úhrady ostatních služeb činí celkem	1.800,- Kč/rok

8.4. Kromě ceny nájmu a služeb souvisejících s nájmem se sjednává cena nájmu za reklamu mimo výkladní skříň, a to ve výši Kč/m²/rok.

Celkové roční nájemné za tuto reklamu činí	/ Kč
Čtvrtletní cena nájmu za tuto reklamu činí	/ Kč
Měsíční cena nájmu za tuto reklamu činí	/ Kč

8.5. Nájemce je povinen hradit sjednané nájemné za pronajatý prostor, reklamu mimo výkladní skříň a zálohy cen služeb a úhrady služeb čtvrtletně, vždy do 5. dne 1. měsíce daného čtvrtletí na účet uvedený v čl. 8.6. smlouvy.

8.6. Platby nájemného za pronajatý nebytový prostor, reklamu mimo výkladní skříň a záloh a úhrad cen služeb je nájemce povinen poukazovat bezhotovostně (nebo složenkou) na účet správní firmy v zastoupení pronajímatele
č. účtu [redacted] var. symbol : číslo popisné, konst. symbol č. orientační.

8.7. Nespínění povinnosti platit nájemné řádně a včas, je sankcionováno úrokem z prodlení, který činí ročně dvojnásobek diskontační sazby, stanovené Českou národní bankou a platné k prvnímu dni prodlení s plněním peněžitého dluhu.

IX. Zánik nájmu

9.1. Nájem sjednaný na dobu neurčitou :

Nájem zaniká výpovědí. Výpovědní lhůta činí 1 měsíc a začíná běžet prvním dnem následujícím po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

9.2. Nájem sjednaný na dobu určitou :

Nájem zaniká uplynutím sjednané doby. Před uplynutím sjednané doby je možné skončení nájmu pouze z důvodů uvedených v zákonu č. 116/90 Sb. § 9 odst. 2 - důvody pronajímatele a § 9 odst. 3 - důvody nájemce.

Nájem sjednaný na dobu neurčitou i určitou :

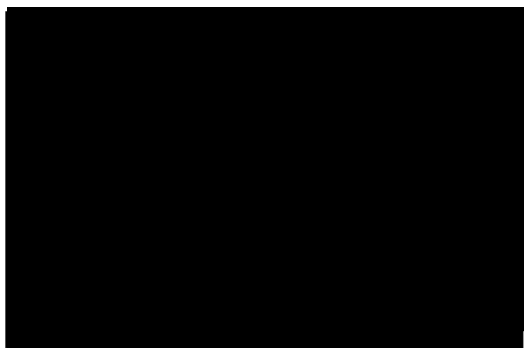
- 9.3. a/ Pro případ, že nájemce užívá pronajaté prostory v rozporu s touto smlouvou (zejména nedodrží-li účel nájmu, neplatí sjednané nájemné a ceny služeb či pronajímá prostor třetím osobám bez předchozího souhlasu pronajímatele), může pronajímatel vypovědět tuto smlouvu v 15 denní výpovědní lhůtě, která se počítá ode dne jejího doručení.
- 9.3. b/ Nájemce je povinen vyklidit a protokolárně láně odevzdat pronajatý prostor pronajímateli poslední den sjednaného nájemního poměru, v jakém ho převzal, popř. v jakém byl kolaudován s přihlednutím k obvyklému opotřebením.

X. Ostatní ustanovení

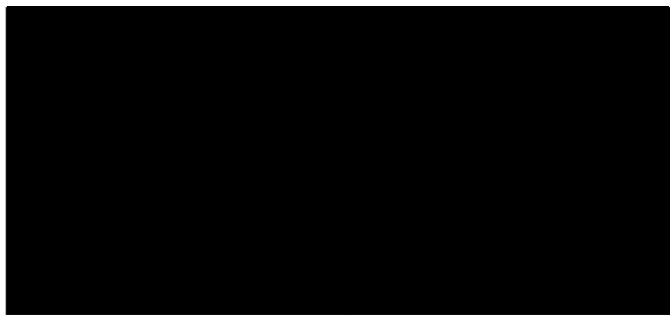
- 10.1. Účastníci této smlouvy shodně konstatují, že pronajímatel předává a nájemce přebírá pronajaté prostory ve stavu, zachyceném v protokole o předání a převzetí předmětu této smlouvy, jež tvoří nedílnou přílohu této smlouvy.
- 10.2. Pronajímatel ani nájemce neodpovídá za závazky druhé strany k finančním a dalším státním orgánům.
- 10.3. Reklama mimo výkladní skříně se sjednává samostatně. Po vyjádření správní firmy rozhodne o jejím umístění s přihlednutím zejména k jejímu umístění, velikosti atd. OŽPRO a OSD OÚ MČ Prahy 4. Cena nájmu je stanovena v čl. 8.4 této smlouvy.
- 10.4. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran, formou písemného dodatku k této smlouvě.
- 10.5. **Dislokačním rozhodnutím čj. [REDAKCE]** je vyjádřen souhlas s uzavřením této nájemní smlouvy. S ohledem na toto rozhodnutí nabývá smlouva účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
- 10.6. Tato smlouva je sepsána ve 4 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou.
- 10.7. Vztahy, výslovně neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 116/90 Sb. v platném znění, občanským zákoníkem, jakož i ostatními obecně závaznými právními předpisy.

10.8. Tato smlouva je sepsána svobodně, vážně a volně, což
smluvní strany stvrzují svými podpisy.
Platnost této smlouvy je od 1. 2.1995.

Praha, dne 9.2.1995



pronajímatei



nájemce

