



SMLOUVA O NAJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Smluvní strany:

Městská část Praha - Zbraslav
Se sídlem Zbraslavské náměstí 464, 156 03 Praha - Zbraslav
zastoupená starostou Ing. Petrem Valentou
IČ: 241 857

dále jen "pronajímatel"

a

Štrob &, spol s .r.o.
Se sídlem Senovážné náměstí 7
370 01 České Budějovice
IČ: 144 98 758
dále jen "nájemce"

Dnešního dne uzavřely v souladu se zákonem č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu:

čl. 1

Prohlášení

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že má svěřenou správu pozemku parc. č. 1770 Označeného jako „zastavěná plocha a nádvoří“⁴⁴ a budovy č. p. 610 na pozemku p. č. 1770, v ulici K Přístavišti, ve vlastnictví obce hlavní město Praha, vše v k. ú. Zbraslav, obec Praha zapsaných na LV č. 1707 u katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha. Pronajímatel je oprávněn tyto nemovitosti pronajímat.
- 2) Pronajímatel dále prohlašuje, že k uvedeným nemovitostem nemá jiná osoba užívací právo.
- 3) Pronajímatel prohlašuje, že předmětná budova je pojištěna.
- 4) Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav pronajímaných nemovitostí; tyto nemovitosti doposud užíval.

čl. 2

Předmět a účel nájmu

- 1) Pronajímatel pronajímá podle § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. nájemci objekt č.p 610 na parcele č. 1770 v ulici K Přístavišti o celkové rozloze 421,5 nT nebytových prostor a pozemek parc. č. 1770 o rozloze 277 m² (dále jen předmět nájmu).
- 2) Účelem nájmu předmětu nájmu je provozování kanceláří a zázemí pro Štrob s.r.o.

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

3) Nájemce je oprávněn předmět nájmu přenechat do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Čl. 3 Nájemné

1) Nájemné činí:

- | | | | |
|----|-------------------------------|--|---------------------------------------|
| a) | za nebytové prostory 1. N.P. | a 2. N.P. o rozloze 259,9 m ² | 1.50,- Kč/m ² /rok bez DPH |
| b) | za chodby v 1. N.P. a 2. N.P. | o rozloze 62,9 m ² | 450,- Kč/ m ² /rok bez DPH |
| c) | za nebytové prostory 3. N.P. | (půda) o rozloze 99,6 m ² | 1.50,- Kč/m ² /rok bez DPH |
| c) | nezastavěný pozemek | | 120,- Kč/m ² /rok bez DPH. |

ročně za celkovou plochu nebytových prostor a pozemku 411.780,- Kč bez DPH.

2) Nájemné se vždy k 1. dubnu zvyšuje o míru roční inflace za uplynulý kalendářní rok publikovanou Českým statistickým úřadem, s tím, že za základ bude považována poslední stanovená výše nájemného. Zvýšení nájemného a způsob jeho výpočtu bude nájemci sdělen písemně nejpozději do 15 dní před kalendářním čtvrtletím, od kterého se nájemné zvyšuje.

3) Nájemné je splatné čtvrtletně. Částka je splatná do 15. dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí bezhotovostním převodem na účet pronajímatele číslo 19-2000865329/0800, vedeného u České spořitelna, pobočka Zbraslav. Nájemné je možné uhradit i předem.

4) Nájemce se zavazuje platit nájemné ode dne platnosti a účinnosti této smlouvy.

5) Nájemci se umožňuje nájemné zaplatit i formou investice do oprav a úprav předmětu nájmu v souladu s článkem 5 odst. 4) této smlouvy. Zápočet nájemného hrazeného tímto způsobem má vždy přednost před úhradou nájemného placeného bezhotovostním převodem na účet pronajímatele. K 1. 4. 2006 činí vložené neodbydlé investice nájemcem 310.440,- Kč.

6) Nájemce se zavazuje zaplatit za včas neuhrazenou částku nájemného smluvní pokutu. Smluvní pokuta činí 0,05% z nedoplatku za každý den prodlení.

7) Pokud dojde na základě písemného souhlasu pronajímatele ke stavebním úpravám na předmětu nájmu (přístavba, nástavba) k účelu vymezeném v této smlouvě, nájemné za takto nově využitelné nebytové prostory se zvýší a bude účtováno pronajímatelem dle cen uvedených v bodu 1 tohoto článku ve čtvrtletí následujícím po kolaudaci nebytových prostor.

Čl. 4 Doba nájmu

Nájemní poměr se uzavírá na dobu neurčitou.

čl. 5

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Povinnosti nájemce

- 1) Platit sjednané nájemné včas a v plné výši.
- 2) Řádně užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu.
- 3) Nájemce je dále povinen provádět v pronajatých prostorách na své náklady běžnou údržbu. Za běžnou údržbu se považuje:

- malby vnitřních stěn, opravy vnitřních omítek
- výměny a opravy podlahových krytin
- výměny a opravy osvětlení a elektrických rozvodů, včetně odborných revizí
- výměny a opravy vodovodního rozvodu a odpadů
- výměny a opravy systémů topení
- revize hasicích přístrojů, včetně případných oprav a výměn
- opravy a výměny rozvodů počítačových a telefonních sítí
- výměny okenních žaluzií, bezpečnostních fólií a skel
- výměny, opravy a nátěry vnitřních kancelářských dveří včetně výměny kování
- výměna a oprava obkladů, dlažeb a zařízení sanitární techniky
- umístění komunikačních a anténních systémů na předmětu nájmu
- alarm, jeho rozšíření, zdokonalení, opravy a revize, včetně komunikačních modulů
- údržba zahrady, včetně oprav cest a osvětlení pozemku a výsadby nových rostlin

- 4) Nájemce je oprávněn provádět další opravy, úpravy, event. zhodnocení předmětu nájmu (dále jen opravy), které povedou k jeho řádnému užívání.

Částky v cenách obvyklých v místě a čase provedení, vynaložené nájemcem na provedené opravy, úpravy a zhodnocení předmětu nájmu ode dne podpisu této smlouvy, se budou nájemci započítávat na úhradu nájemného podle čl. 3 této smlouvy vždy až do výše 75% ročního nájemného; nejméně 25% každé čtvrtletní splátky nájemného musí být vždy uhrazeno ke dni splatnosti nájemného na účet pronajímatele. Nárok na zápočet nájemného, který nebyl vyčerpán v běžném kalendářním roce, si nájemce započte v následujících obdobích nájmu.

Nájemce bere na vědomí, že tyto opravy je možné provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V souvislosti s těmito úpravami či opravami bude mezi smluvními stranami uzavřena písemná dohoda o rozsahu prováděných oprav a úprav a jejich zápočtu na nájemné.

- 5) Nájemce je povinen v pronajatých prostorách dodržovat obecně závazné předpisy (např. požární ochrany a bezpečnosti, apod.). Náklady na povinné bezpečnostní revize ponese nájemce.

čl. 6

Zánik nájmu

- 1) Uplynutím doby nájmu v případě, že byl nájem sjednán na dobu určitou.
- 2) Před uplynutím doby nájmu nebo u nájmu na dobu neurčitou lze nájemní vztah ukončit:
 - a) písemnou dohodou obou smluvních stran
 - b) výpovědí obou smluvních stran

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže:

- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou
- nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného
- bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu
- nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele

Nájemce může písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže:

- ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu najal
- předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání

Je-li nájem uzavřen na dobu neurčitou, jsou pronajímatel i nájemce oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu.

Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počíná běžet následující den po doručení výpovědi druhé smluvní straně. V případě výpovědi dané pronajímatelem z důvodu, že nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného je výpovědní lhůta 2 měsíce.

c) odstoupením od smlouvy pronajímatelem

Vedle důvodů stanovených občanským zákoníkem může pronajímatel od smlouvy odstoupit i v případě, že nájemce provádí stavební úpravy v předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Účinky odstoupení nastávají prvním dnem po doručení písemného oznámení o odstoupení nájemci. Nároky na náhradu škody zůstávají tímto nedotčeny.

d) smrtí nájemce. Pokud dědici po zůstaviteli, který byl nájemcem, do 30 dnů od jeho s neznámí pronajímateli, že pokračují v nájmu

e) zánikem právnické osoby, je-li nájemcem

3) Dojde-li k zániku nájmu k nebytovým prostorám dle ČI. 2 Předmět a účel nájmu odst. 1 této smlouvy, dojde i k zániku nájmu k pozemku dle ČI. 2 odst. 1 této smlouvy a naopak.

4) Do 30 dnů po ukončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli ve stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

5) Za každý den prodlení s vyklizením podle předchozího bodu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

6) V případě zániku nájmu dle ČI. 6 odst. 2 smluvní strany nejpozději do dne ukončení nájmu uzavřou smlouvu o vypořádání nájemcem vložených investic do předmětu nájmu, které nebyly započteny na úhradu nájemného.

Pronajímatel:

SMLOUVA O NAJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

7) V případě ukončení nájemní smlouvy na dobu neurčitou ze strany nájemce zaniká nájemci nárok na úhradu neodbydlých investic.

čl. 7 Závěrečná ustanovení

- 1) Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran zákonem č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů.
- 2) Tato smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou stran.
- 3) Tato smlouva sepsána ve 4 vyhotoveních s tím, že každá ze smluvních stran obdrží po 2 vyhotoveních.
- 4) Tato smlouva představuje úplnou dohodu obou stran a nahrazuje všechna předešlá ustanovení, ať již ústní nebo písemná,
- 5) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.4.2006.
- 6) Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

Na Zbraslavi dne.....

razítko a podpis

Pronajímatel:

razítko a podpis

Přílohy: Výpis z katastru nemovitostí
Živnostenský list nájemce
Výpis z obchodního rejstříku