

Smlouva o nájmu nebytových prostor

číslo smlouvy pronajímatele: SML/0556/2010/OM OEM

číslo smlouvy nájemce: 1229-2016-49/P-2010-T.N.-17

kterou uzavírají dle zákona 116/1990 Sb. ve znění pozdějších platných předpisů

Městská část Praha 15

se sídlem v Praze 10, Boloňská 478/1, PSČ 109 00

zastoupená starostou

IČ: 00231355

Bankovní spojení: ČS, a.s., pobočka Praha 10, číslo účtu 069024-2000719399/0800

(dále jen „pronajímatel“)

a

Česká republika - Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy

se sídlem Praha 4, Kongresová 2, PSČ 140 21

IČ: 75131472, DIČ: CZ 75131472

zastoupená plk. ing. Pavlem Dombrovským, náměstkem ředitele Krajského ředitelství policie hl. města Prahy pro ekonomiku

kontaktní adresa: Krajské ředitelství policie hl. m. Prahy, pošt. přihrádka 122, Praha 1, 110 01

Bankovní spojení: ČNB Praha 8, pobočka 701, číslo účtu: 3509881/0710

(dále jen „nájemce“)

Preambule

Strany berou jako nesporné, že nájemce do doby platnosti a účinnosti této smlouvy užíval předmět nájmu, specifikovaný v čl. I. této smlouvy legálně na základě nájemní smlouvy ze dne 31.12.1995, uzavřené mezi Hlavním městem Prahou jako pronajímatelem a ČR Ministerstvem vnitra, zastoupeným v této věci ředitelem PČR Správy hl.m.Prahy jako nájemcem. Strany se dohodly na potřebě vzniku této nové smlouvy, která plně nahrazuje a zároveň ruší nájemní smlouvu ze dne 31.12.1995 včetně všech jejích dodatků.

I.

Předmět nájmu

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že mu byl svěřen majetek HMP, tj. budovy č. p. 409, situované na pozemku p.č. KN 509/86, Praha 10, ulice Milánská, k. ú. Horní Měcholupy, a je tedy oprávněn vystupovat a jednat jako vlastník. Oprávnění MČ Praha 15 pronajmout svěřený majetek je dáno ustanovením zákona o hl. m. Praze, statutem HMP a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
- 2) Předmětem nájmu je prostor v budově v 0. až 8. nadzemním podlaží (tj. přízemí, 1. – 7. patro) Milánská č. p. 409, Praha 10, ul. Milánská, k. ú. Horní Měcholupy, na pozemku parc. č. 509/86 o celkové výměře 311 m².

II. Účel nájmu

- 1) Předmětný nebytový prostor slouží nájemci k účelu:
Místní oddělení a jiné služební útvary, zabezpečující úkoly Policie České republiky.
- 2) Nájemce se zavazuje užívat pronajatý prostor výhradně ke sjednanému účelu nájmu. dle čl. II, bod 1) této smlouvy.
- 3) Nájemce se zavazuje koordinovat svoji činnost v případě potřeby s ohledem na činnost ostatních nájemců v sousedních objektech.
- 4) Přenechání pronajatých prostor či jejich části třetí osobě do podnájmu či společné provozování s třetím subjektem, je možné jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Nerespektování tohoto ustanovení se považuje za závažné porušení nájemní smlouvy a je důvodem k výpovědi nájemní smlouvy.
- 5) Způsob využití předmětu nájmu je možné změnit jen se souhlasem pronajímatele.

III. Výše nájemného a úhrada za služby spojené s užíváním nemovitosti

- 1) Výše nájemného se sjednává dohodou v souladu s obecně závaznými právními předpisy a schválenými Zásadami pro pronájem nebytových prostor a nemovitostí svěřených MČ Praha 15, jak níže uvedeno:

Propočet :	nájemné ve výši:	514,69 Kč za 1 m² a rok
	z výměry :	2.295,90 m²
Roční nájemné	1.181.676,77 Kč	
Měsíční nájemné	98.473,00 Kč	
Vybavení prostoru měsíčně	490,70 Kč	

Smluvní strany berou na vědomí, že dle platné právní úpravy ve znění §56 zák.č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, je tento nájem nebytových prostor osvobozen od DPH.

- 2) Nájemce se zavazuje platit nájemné z výměry 2.295,90 m² v pravidelných měsíčních platbách v zaokrouhlené výši Kč **98.473,00** (slovy:Devadesátosmtisícčtyřistasedmdesáttřikoruny00/100) a měsíční nájemné za vybavení prostoru ve výši 490,70 Kč vždy do každého 15. dne měsíce, za který je nájemné hrazeno, na účet pronajímatele číslo 069024-2000719399/0800, vedený u ČS, a.s. Vybavením prostor se rozumí zejména měřiče na teplou a studenou vodu, dále měřiče tepla, instalované na otopných tělesech v předmětu nájmu. Zálohy za služby spojené s užíváním pronajatého prostoru hradí nájemce ve výši dle výpočtového listu, který bude nájemci zaslán před datem splatnosti nájemného.
- 3) Vyúčtování zálohových plateb za služby provede správce objektu dle platných právních předpisů po obdržení dodavatelských faktur od dodavatelů těchto služeb, a to nejpozději do 30.6. následujícího roku po zúčtovacím období.
- 4) Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení záloh uvedených ve výpočtovém listě, nejvýše o částku nedoplatku za minulé zúčtovací období. Úhrady za služby, které nejsou uvedené ve výpočtovém listu, hradí nájemce přímo dodavatelům těchto služeb.
- 5) Neuhradí-li nájemce včas a v plné výši platbu nájemného a souvisejících služeb, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení dle § 1 vyhl. č. 142/1994 Sb. a současně nájemce se zavazuje včas a řádně úrok z prodlení uhradit na účet pronajímatele.

- 6) Neuhradí-li nájemce v plné výši tři za sebou jdoucí platby nájemného a souvisejících služeb, může být tato skutečnost důvodem k výpovědi nájemní smlouvy, i když byla dlužná částka vyrovnána po termínu splatnosti.
- 7) Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné v závislosti na míře inflace. Tato sazba bude valorizována v souladu s úředně stanoveným inflačním nárůstem a to tak, že roční sazba bude dle údajů ČSÚ, popř. jiným oficiálním orgánem, upravována k 01.04. následujícího roku, poprvé v roce 2011. Změnu ve výši nájemného oznámí pronajímatel písemně, jinak zůstává výše nájemného nezměněna.

IV. **Doba nájmu**

Nájem se uzavírá na dobu **n e u r ě i t o u** počínaje dnem podpisu této smlouvy.

- 1) Smlouva může být ukončena z následujících důvodů:
 - a) dohodou smluvních stran,
 - b) na základě výpovědi s obecnou výpovědní lhůtou dle zákona č. 116/1991 Sb.,
 - c) na základě výpovědi, pokud jedna ze stran hrubě poruší podmínky nájemní smlouvy.
- 2) Za hrubé porušení smlouvy ze strany nájemce pokládá pronajímatel zejména:
 - neuhrazení nájemného v plné výši anebo prodlení s platbou nájemného o více než jeden měsíc po termínu splatnosti, příp. neuhrazení těch služeb, jejichž dodávky zajišťuje pronajímatel a které souvisejí s pronájmem (strany se dohodly, že pokud nájemné bude uhrazeno pouze částečně, pohlíží se na ně, jako by nebylo uhrazeno vůbec),
 - podnajíání předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele,
 - užívání předmětu nájmu v rozporu s kolaudačním rozhodnutím,
 - nájemce neuhradí dobrovolně škodu na majetku pronajímatele, kterou zavinil svojí činností,
 - nájemce neumožní kontrolu pronajatého prostoru pronajímateli,
- 3) V případě výpovědi z důvodu hrubého porušení smlouvy je výpovědní lhůta 2 měsíce a počíná běžet od prvního dne následujícího po doručení výpovědi, vyjma případu, kdy se jedná o hrubé porušení smlouvy neuhrazením nájemného - v takovém případě je výpovědní lhůta jednoměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. V případě vzniku skutečnosti, oprávnňující pronajímatele k uplatnění výpovědi z důvodu hrubého porušení podmínek nájemní smlouvy se pronajímatel zavazuje, že před uplatněním tohoto svého práva písemně nájemce na tuto skutečnost upozorní a poskytne mu přiměřenou lhůtu k provedení nápravy.
- 4) Po skončení pronájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s ohledem na obvyklé opotřebení.
- 5) Nájemce se zavazuje při ukončení nájmu vyklidit předmět nájmu a odstranit z něj vše, čím jej vybavil. Vyklizení a předání předmětu nájmu musí být provedeno nejpozději k poslednímu dni výpovědní lhůty.

V. **Zvláštní oprávnění pronajímatele**

- 1) Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstoupit do pronajatých prostorů, a to v přítomnosti nájemce po předchozím upozornění za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy a řádného užívání předmětu nájmu.
- 2) V případě havárie bude pronajatý prostor otevřen, v nezbytně nutných případech i bez přítomnosti

nájemce a následně uzavřen standardním způsobem, jaký je užíván v případě havárií ve všech ostatních pronajímaných prostor.

- 3) Pronajímatel o výše provedených úkonech neprodleně vyrozumí nájemce jakýmkoli věrohodným způsobem. V případě marných pokusů o doručení se má za to, že vyrozumění bylo doručeno nájemci třetí kalendářní den od jeho uložení na poště, totéž platí když nájemce bude vyrozumívat pronajímatele.

VI. Společná ujednání

A. Pronajímatel je povinen:

- 1) Odevzdat nebytový prostor nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno, a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.

B. Nájemce je povinen:

- 1) Dodržovat podmínky této smlouvy, zejména řádné hrazení nájemného a služeb.
- 2) Užívat předmět nájmu výhradně v souladu s touto smlouvou a provádět na vlastní náklady veškerou běžnou údržbu a drobné opravy, u nichž náklad jedné drobné opravy nepřesáhne částku 3.000,-Kč, dále provádět čištění včetně malování interiéru a zajištění řádného a včasného úklidu pronajatých nebytových prostor.
- 3) V případě škody způsobené třetí osobou zajistit vše, co je v jeho silách k zamezení zvětšování škody. V případě vzniku havárie v pronajatém prostoru či objektu je nájemce povinen učinit všechna nezbytná opatření ke zmírnění jejich následků a neprodleně informovat pronajímatele. Pokud nájemce havárii nezavinil má nárok na uhrazení nezbytných nákladů účelně vynaložených v souvislosti s opatřeními která učinil.
- 4) Závady vážnějšího charakteru, všechny změny a okolnosti, které by mohly poškodit majetek vlastníka a mohly by vést ke škodě na majetku pronajímatele, bezodkladně oznámit pronajímateli a umožnit mu zásahy nezbytné pro odvrácení škody na majetku, jinak odpovídá za vzniklou škodu a je povinen ji nahradit. Způsobí-li škody nájemce, jeho zaměstnanci či osoby ve vztahu k nájemci, je nájemce povinen na vlastní náklady odstranit závady a poškození v pronajatých prostorách, popř. takto způsobenou škodu nahradit pronajímateli.
- 5) Nájemce se zavazuje provádět úklid pronajatého prostoru a užívat jej takovým způsobem, aby nebylo okolí znečišťováno, zatěžováno nadměrným hlukem, zejména v nočních hodinách, aby nebyl narušen veřejný pořádek i jinými nežádoucími vlivy.
- 6) Nájemce se zavazuje, že nepřevéde bez písemného souhlasu pronajímatele na třetí osobu práva z této smlouvy ani touto smlouvou založený nájemní vztah. Porušení tohoto ustanovení má za následek neplatnost právních úkonů nájemce, jimiž k porušení tohoto ustanovení došlo a opravňuje pronajímatele k vypovězení nájemního vztahu s jednoměsíční výpovědní lhůtou.
- 7) Nájemce se zavazuje zajistit čistotu před nebytovým prostorem v provozní době a odstranit nečistoty a poškození, které způsobil svou činností a dodržovat obecně závazný předpis o odpadech a obecně závazné vyhlášky hl.m.Prahy včetně zajištění odvozu vzniklých a vyrobených odpadů z předmětu pronajaté věci.
- 8) Nájemci je znám stav pronajatých prostor v předmětném objektu, umístění protipožárních

hydrantů, rozvodů el. energie a jejich vypínačů, včetně plynových přípojek a jejich rozvodů a zavazuje se dodržovat protipožární opatření vyplývající ze zákona 133/1985 Sb., o požární ochraně, vyhlášek a pokynů příslušných orgánů, stejně tak hygienických předpisů, předpisů bezpečnostních, BOZP a předpisů, které se týkají ochrany životního prostředí.

- 9) Pronajímatel souhlasí s umístěním firemního označení – štítku na objektu nájmu. Jiné označení je nájemce oprávněn umístit na předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, který potřebuje i ke změně staveb, jejich užívání a jiným stavebním úpravám, které vyžadují stavební povolení nebo ohlášení, nebo jiné podstatné změny části domu. Nájemce bere na vědomí, že i stavební úpravy a opravy přesahující rámec běžné údržby podléhají předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele.
- 10) Pronajímatel konstatuje, že předmět nájmu je pojištěn.

VII.

Zvláštní ujednání

- 1) Práva a povinnosti smluvních stran, jakož i právní vztahy touto smlouvou neupravené, se řídí platnými ustanoveními občanského zákoníku a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
- 2) S výjimkou věcí uvedených v této smlouvě se nájemce obrací na pronajímatele objektu. Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí na právní nástupce obou smluvních stran.
- 3) V případě, že není v textu smlouvy stanoveno něco jiného, zavazují se obě strany řešit případné spory, vyplývající z uzavřeného nájemního vztahu, především jednáním a dohodou bez jednostranných kroků odporujících této smlouvě a dobrým mravům.
- 4) Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli nebo jí pověřené osobě vstoupit do pronajatých prostor a to v přítomnosti nájemce po předchozím upozornění a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy a řádného užívání předmětu nájmu a to 1x ročně.
- 5) V případě havárie bude pronajatý prostor otevřen pronajímatelem či odpovědnou způsobilou osobou a následně uzavřen standardním způsobem, jaký je užíván v případě havárií u ostatních pronajímaných objektů a to po předchozím vyrozumění nájemce. Pokud nájemce havárii nezavinil, má nárok na uhrazení nezbytných nákladů účelně vynaložených v souvislosti s opatřeními, která učinil.

VIII.

Skončení nájmu

- 1) Nájem skončí dohodou smluvních stran nebo výpovědí, kdy důvody výpovědi jsou přesně specifikovány v čl. IV., body ad 1) – ad 3). Do data ukončení nájmu je nájemce povinen vyklidit předmět nájmu a předat jej vyklizený nejpozději poslední den pronajímateli s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 2) Pro případ, že pronajatý prostor nebude vyklizen nejpozději v den následující po dni skončení nájmu, sjednává se pro tento případ smluvní pokuta ve výši 1.000,00 Kč za každý den prodlení s vyklizením prostoru (až do úplného vyklizení pronajatých prostorů).
- 3) Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel v případě nečinnosti nájemce s vyklizením těchto prostor po skončení platnosti této smlouvy do nich vstoupil, a to i bez přítomnosti nájemce a

prostory vyklidil, přičemž náklady vyklizení budou vyúčtovány k tíži nájemce. V tomto případě uskuteční tento úkon pronajímatel za přítomnosti alespoň tří zletilých osob, přičemž prvotním úkonem bude soupis majetku v pronajatých prostorách, tyto budou následně vyklizeny a uzamčeny vlastním zařízením pronajímatele. Majetek bude uskladněn v prostorách pronajímatele, tyto budou uzamčeny vlastním zařízením pronajímatele a zapečetěny. Nájemci bude po dohodě poskytnuta lhůta alespoň pěti kalendářních dnů pro odvoz majetku.

Pronajímatel o výše uvedených úkonech neprodleně vyrozumí nájemce jakýmkoli věrohodným způsobem. V případě marných pokusů o doručení se má za to, že vyrozumění bylo doručeno nájemci třetí kalendářní den od jeho uložení na poště

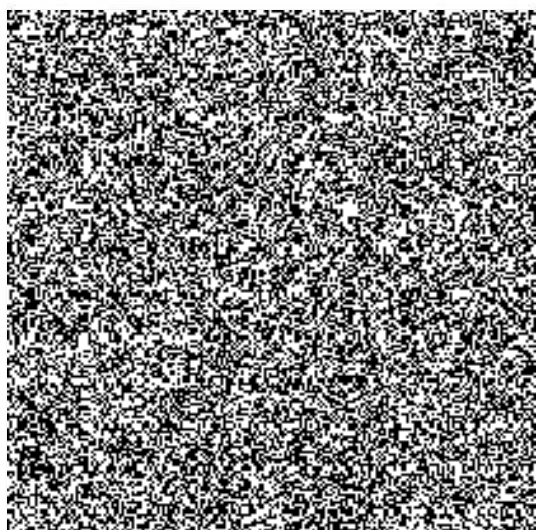
- 4) Po uplynutí poskytnuté pětidenní lhůty bude za každý den prodlení s vyklizením uskladněného majetku z prostorů pronajímatele vyměřeno skladné ve výši 5.000,- Kč s přihlédnutím k případným vlivům inflace.
- 5) Nájemce bere na vědomí, že stavební úpravy a opravy přesahující běžný rámec podléhají předchozímu souhlasu pronajímatele.

IX.

Závěrečná ustanovení

- 1) Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného číslovaného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
- 2) Smlouva se vyhotovuje v šesti autorizovaných stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží čtyři a nájemce dva výtisky.
- 3) Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podepsáním přečetly a souhlasí s celým jejím obsahem i rozsahem včetně nedílné přílohy č. 1 – Zákres s výměrami pronajatých prostor s tím, že smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné a pravé vůle, nikoliv v tísní, či za jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy oprávnění zástupci obou smluvních stran.
- 4) Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

Přílohy: č. 1 - Zákres s výměrami pronajatých prostor včetně tabulky výměr v m2
č. 2 – Evidenční list plateb prostor předmětu nájmu



Za nájemce

- 1 -09- 2010
V Praze dne.....2010

