

Smlouva o nájmu nebytových prostor

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

číslo smlouvy nájemce: KPA-2316-49/PJ-2010-FIN-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 Jiřím Petříšem,

IČ: 00231355

Bankovní spojení:

(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. příhrádka 122, Praha 1, 110 01

Bankovní spojení:

(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 útvarů, 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: Devadesátosmtisícčtyřístasedmdesáttřikoruny00/100) 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 [REDACTED] vedený u [REDACTED]. 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 pronajímatelem 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 č 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),
 - podnajímaní 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, oprávnující 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 u všech ostatních pronajímaných prostor.

- 3) Pronajímateř 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. Pronajímateř je povinen:

- 1) Odevzdat nebytový prostor nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému 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 nežádoucím 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 vyprodukovaných 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 spotřebení.
- 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 – Zákreš 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 - Zákreš s výměrami pronajatých prostor včetně tabulky výměr v m²
č. 2 – Evidenční list plateb prostor předmětu nájmu

Za pronajímatele

20. VIII 2010

V Praze dne.....2010.

Za nájemce

1-1-09-2010

V Praze dne.....2010

.....
plk. Ing. Pa
náměstek ř
hlavního m