

NÁJEMNÍ SMLOUVA č. 33/95-M

1. MĚSTO ŘÍČANY

zastoupené starostou panem Františkem Vrbou
IČO: 240 702
bank. spojení: KB Praha, a.s., č.ú. 19-724-201/0100
/ dále jen "pronajímatel" /

2. MIROSLAVA CÍZLOVÁ

bytem Komenského nám.1517, 251 01 Říčany
r.č. 495801/209
IČO: 13275224
/ dále jen "nájemce" /

uzavírají podle zák. č. 116/1990 Sb. tuto

SMLOUVU O PRONÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

I.

1. Pronajímatel prohlašuje, že bude na základě kolaudačního řízení a po následném provedení zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Prahu-východ, vlastníkem nemovitostí - domu s pečovatelskou službou "SENIOR" v Říčanech.
2. Označení předmětné nemovitosti číslem popisným a specifikace příslušného listu vlastnictví, tj. upřesnění odst. 1, této smlouvy bude provedeno formou dodatku k této smlouvě, který bude pronajímatelem vypracován ve lhůtě do 7 kalendářních dnů od právní moci vkladu práva vlastnického do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Prahu-východ. Tento dodatek se stane dnem podpisu nedílnou součástí této smlouvy.

II.

Městská rada Říčany svým usnesením č. 5/95/40 ze dne 5.4.1995 schválila výsledek vyhodnocení veřejné zakázky a odsouhlasila pronájem těchto nebytových prostor výše uvedenému nájemci.

III.

Předmět nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci k užívání nebytové prostory, které se nacházejí v bloku B domu uvedeného v č. I. této smlouvy, a to za účelem zřízení a provozování kadeřnictví - holičství - kosmetiky. Jedná se o tyto nebytové prostory v prvním nadzemním podlaží:

Strana druhá

místnosti	č. 128	-	10,52 m ²
	č. 129	-	57,76 m ²
	č. 130	-	6,29 m ²
	č. 141	-	1,62 m ²
	č. 142	-	4,24 m ²
	č. 147	-	1,35 m ²
	č. 148	-	5,18 m ²

CELKEM 86,96 m²

Pronajímaná plocha nebytových prostor je celkem 86,96 m², po zaokrouhlení 87 m².

IV.

Doba nájmu

1. Doba nájmu je sjednána ode dne, kdy pronajímatel nájemci shora uvedené nebytové prostory předá písemným protokolem do užívání, a to na dobu určitou - 5 /pět/ let ode dne protokolárního převzetí nebytových prostor do užívání.
2. Před uplynutím doby nájmu dle odst. 1, může být nájemní vztah ukončen pouze následujícím způsobem:
 - 2.1. Vzájemnou písemnou dohodou smluvních stran.
 - 2.2. Jednostrannou výpovědí pronajímatele, a to z těchto důvodů:
 - a) jestliže nájemce užívá nebytové prostory v rozporu s nájemní smlouvou nebo k jinému než dohodnutému účelu ve smyslu čl. III,
 - b) nájemce je více než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - c) nájemce, nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění ze strany pronajímatele hrubě porušují klid nebo pořádek,
 - d) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě k jinému účelu, než k účelu stanovenému shora v čl. III.
3. Jednostrannou výpovědí nájemce, a to z těchto důvodů:
 - a) nájemce ztratí způsobilost k provozování činností, pro kterou si nebytový prostor najal,
 - b) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý k užívání k účelům dle čl. III,
 - c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo ze zák. č. 116/1990 Sb.

Výpovědní lhůta byla stanovena dohodou smluvních stran na 3 /tři/ měsíce. Výpověď musí být písemná a musí být doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

V.

Výše nájemného a platební podmínky

1. Nájemné za pronájem nebytového prostoru kadeřnictví, holičství a kosmetiky bylo stanoveno dohodou smluvních stran ve výši Kč 1.000,- /m²/rok tj. při celkové výměře 87 m² činí roční nájemné 87.000,- Kč (slovy: osmdesátsedmtisíckorunčeských).
2. Nájemné je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách po Kč 21.750,- (dvacetjednatiscsedmsetpadesát), a to vždy k těmto termínům splatnosti: 28.2., 31.5., 31.8., a 30.11. příslušného kalendářního roku.
Takto stanovené nájemné bude nájemcem hrazeno ve výše uvedených termínech bankovním převodem na účet pronajímatele č.ú. 19-724-201/ 0100 vedeného u KB Praha, a.s., pobočka Říčany, a to na základě faktur, které se pronajímatel zavazuje vystavovat a doručovat nájemci vždy nejpozději 14 kalendářních dnů před termínem splatnosti jednotlivých splátek nájemného. Nájemné za IV. čtvrtletí roku 1995 popřípadě jeho poměrná část je splatné do 30.11.1995.
Nájemné je zapláceno řádně a včas, vydal-li nájemce nejpozději v den splatnosti na faktuře uvedené příkaz k převodu ve prospěch účtu pronajímatele.
V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného vzniká nájemci povinnost zaplatit úrok z prodlení ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení.
K 28. 2. každého kalendářního roku bude roční výše nájemného upravována s ohledem na oficiální průměrnou roční míru inflace spotřebitelských cen (úhrn) za předchozí kalendářní rok, zveřejněnou Českým statistickým úřadem. První úprava výše nájemného podle tohoto ustanovení bude provedena k 28.2.1996. Smluvní strany se dohodly, že pro rok 1996 bude výše nájemného upravena koeficientem, který se bude rovnat 1/4 /jedna čtvrtina/ výše uvedené oficiální míry inflace za kalendářní rok 1995.

VI.

Služby

Veškeré služby spojené s užíváním nebytového prostoru tj. úhrady za odběr elektrické energie, vodné, stočné, tuhý komunální odpad apod. si zajišťuje a hradí nájemce na svůj náklad a jejich úhradu platí přímo dodavatelům. Pronajímatel zajistí na svůj náklad samostatné měření odběru energií pro předmětné nebytové prostory. Teplo dodává pronajímatel s tím, že náklady na dobývku tepla rozpočte nájemci poměrně ve vztahu k užívaným m³ prostor.

VII.

Údržba a opravy

Nájemce se zavazuje na své náklady udržovat nebytové prostory obvyklým způsobem a zavazuje se hradit náklady s tím spojené. K opravám nebo údržbě většího rozsahu si nájemce musí vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele. Současně uzavřou pronajímatel a nájemce dohodu o úhradě nákladů. Nedojde-li k dohodě řídí se povinnosti smluvních stran v těchto případech § 5 zák. č. 116/1990 Sb. a vyhl. č. 45/1964 Sb. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které by mu vznikly v důsledku porušení povinností nájemce, stanovených v tomto odstavci, byť i z nedbalosti.

Strana čtvrtá

Pronajímatel může nájemce upozornit na potřebu nezbytných oprav nebo údržby nebytových prostor a nájemce je povinen do 14 dnů písemně informovat pronajímatele, jaké kroky k zajištění takové opravy nebo údržby učinil.

Nájemci nebude příslušet jakákoliv náhrada nákladů spojených s údržbou nebo opravami nebytového prostoru podle tohoto článku, a to ani po skončení doby nájmu, s výjimkou případů, kdy nájemce na základě písemného souhlasu pronajímatele a na svoje náklady provedl určité opravy či údržbu nad rámec jejich nezbytnosti.

Nájemce nemá právo bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět stavební úpravy nebytových prostor. Takový souhlas nebude pronajímatelem bezdůvodně odepřen, jestliže budou tyto změny nezbytné k zajištění řádného provozu pronajatého nebytového prostoru. O úhradě nákladů na stavební úpravy nebytového prostoru, ke kterým dal souhlas pronajímatel, bude uzavřena písemná dohoda.

VIII.

Pojištění

1. Pronajímatel je povinen na svůj náklad pojistit nemovitost proti požáru a živelným škodám.
2. Nájemce je povinen na své náklady pojistit provozovnu tj. její vybavení a zařízení a dále pojistit provozovnu proti škodám vzniklým v souvislosti s provozem kadeřnictví - holičství - kosmetiky.

V případě vzniku škody je nájemce povinen uvést nebytové prostory na vlastní náklady co nejrychleji do stavu před poškozením, a to i v případě, kdyby výše nákladů s tím spojená převyšovala výši získaného pojistného plnění. Náklady, které nájemce v souvislosti s uvedením nebytových prostor do předešlého stavu vynaloží nad částku poskytnutého pojistného plnění budou pronajímatelem v prokázané výši uhrazeny, a to na základě faktury vystavené nájemcem a v době její splatnosti.

V případě, že budou nájemci poskytnuty do užívání některé DKP a ZP, které jsou v majetku pronajímatele, budou nájemci předány do užívání formou protokolu při předání a převzetí nebytového prostoru s tím, že výše nájemného a platební podmínky za pronájem DKP a ZP bude řešena dodatkem této nájemní smlouvy, který se stane dnem podpisu nedílnou součástí této smlouvy.

IX.

Odpovědnost za škodu

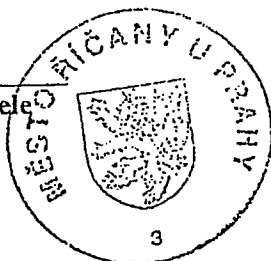
1. Pronajímatel v žádném ohledu neodpovídá za škody nebo újmy, které by v rámci užívání nebytového prostoru byly jakýmkoliv způsobem způsobeny třetím osobám, včetně takových škod a újem, které byly zapříčiněny nedostatečnou nebo neodbornou údržbou nebytových prostor, které je povinen na svůj náklad a na svou odpovědnost provést nájemce.
2. Pronajímatel odpovídá nájemci za škody, které byly způsobeny jeho zaměstnanci či třetími osobami, které pronajímatel svým jménem najal na provedení údržby či oprav nebytových prostor, a to i tehdy, byla-li škoda způsobena nedbalostí těchto osob.

X.
Další ujednání

1. Nájemce se zavazuje, že zabezpečí a uhradí na vlastní náklady veškeré finanční náklady za stavební vícepráce včetně projektové dokumentace, které bude nutné vynaložit v souvislosti se stavebními úpravami kadeřnictví, holičství a kosmetiky s tím, že tyto náklady uhradí přímo zhotoviteli.
Pronajímatel se zavazuje, že uhradí nájemci náklady na zřízení vstupních dveří do nebytových prostor /provozovny/, které nebyly v projektu navrženy a nájemce jejich zřízení objednal u dodavatele stavby /zhotovitele/ jako vícepráce.
2. Pronajímatel se zavazuje, že na písemnou žádost nájemce podanou nejpozději v průběhu posledních 6 /šesti/ měsíců platnosti této smlouvy, projedná s nájemcem podmínky prodloužení platnosti této nájemní smlouvy na další období, a to za podmínek obvyklých v daném čase a na daném místě. V případě, že nedojde k písemné dohodě skončí platnost této nájemní smlouvy uplynutím doby.
3. Po skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté nebytové prostory vyklidit ve lhůtě 7 /sedmi/ pracovních dnů a předat je pronajímateli ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k povoleným stavebním úpravám a běžnému opotřebení. Opředání a převzetí prostor bude vyhotoven písemný protokol.
4. Všechny změny a dodatky této smlouvy musí mít písemnou formu a jsou platné a účinné po podpisu obou smluvních stran.
5. Práva a povinnosti výslovně neuvedené se řídí zák. č. 116/1990 Sb. a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
6. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu ve znění shora uvedeném přečetly, souhlasí s jejím obsahem, a že smlouva je uzavírána určitě a vážně a za nikoli nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy. Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž si ponechá pronajímatel 3 a nájemce 1 stejnopis.

V Říčanech dne 10. srpna 1995

Za pronajímatele



Nájemce