

NÁJEMNÍ SMLOUVA č. SM0700000605**Městská část Praha 11**

se sídlem Ocelíkova 672/1, PSČ 149 41 Praha 4
zastoupená Mgr. Milanem Česalem, zástupcem starosty
IČ: 00231126
DIČ: CZ00231126
bankovní spojení: [REDACTED]
číslo účtu: [REDACTED]
variabilní symbol: 0086010001
dále jen „pronajímatel“

a**KULTURNÍ JIŽNÍ MĚSTO o.p.s.**

se sídlem Praha 4, Ocelíkova 672/1, PSČ 149 00
jednající Mgr. Miroslavem Šmídem, ředitelem
IČ: 27911225
DIČ: CZ27911225
zapsaná v rejstříku obecně prospěšných společností vedeném Městským soudem
v Praze oddíl O, vložka 497
bankovní spojení: [REDACTED]
číslo účtu: [REDACTED]
dále jen „nájemce“

uzavírají podle ustanovení § 663 a násl. občanského zákoníku tuto nájemní
smlouvu:

Vymezení pojmů:

Pro účely této smlouvy se rozumí:

1. pronajímatelem - městská část Praha 11, která má svěřen do správy majetek hl. m. Prahy podle Statutu hlavního města Prahy (Vyhláška hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy).
2. nájemcem - právnická osoba, které pronajímatel touto smlouvou přenechává k užívání ve smlouvě specifikovaný objekt (dále jen „smlouva“)
3. správcem objektu je správní firma CENTRA a. s., se sídlem Praha 5, Plzeňská 3185/5b, která na základě smlouvy mandátní (podle § 556 až 576 obchodního zákoníku), pro pronajímatele na jeho účet a podle jeho pokynů zařizuje za odměnu uskutečnění právních úkonů, zejména povinností pronajímatele souvisejících s nájmem předmětu nájmu a zejména činnost správy tohoto objektu. Konkrétní vzájemná působnost (kompetence) je uvedena v ustanoveních této smlouvy.

I.**Předmět smlouvy a předmět nájmu**

1. Předmětem smlouvy je závazek pronajímatele přenechat za úplaty do užívání nájemci objekt v této smlouvě specifikovaný a závazek nájemce platit za nájem ve smlouvě sjednané nájemné.
2. Pronajímatel má právo v souladu se Statutem hlavního města Prahy nakládat se svěřeným majetkem - objektem č. p. 86 v k.ú. Chodov, v Praze 4, ulice Ledvinova zapsaným na LV č. 1639 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha a pozemku parc. č. 229/3, zapsanými na LV č. 1639 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha pro k. ú. Chodov a prohlašuje, že jeho právo s objektem a pozemky nakládat není nijak omezeno. Záměr přenechat objekt a pozemky do nájmu byl schválen usnesením Rady městské části Praha 11 č. 0614/19/R/2007 ze dne 18.7.2007 a zveřejněn od 20.7.2007 do 7.8.2007.
3. Předmětem nájmu je objekt Ledvinova č. p. 86, Praha 4, o výměře 1390 m² a pozemek parc. č. 229/3 o výměře 783 m², jejichž přesná specifikace spolu se situačním plánkem je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy (dále jen „objekt“).

II.**Účel nájmu**

Nájemce je oprávněn a povinen objekt užívat k provozování aktivit stanovených zakladatelem.

III.**Doba nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou od 1.9.2007. Výpověď je bez uvedení důvodu oprávněna podat kterákoliv smluvní strana.
2. Smlouva může být ukončena písemnou dohodou nájemce a pronajímatele.
3. Smlouvu je pronajímatel dále oprávněn vypovědět písemnou výpovědí s jednoměsíční výpovědní lhůtou, a to v případě, že nájemce užívá předmět nájmu k jinému účelu, než je sjednán v článku II této smlouvy nebo neužívá předmět nájmu nebo jeho část.
4. Výpovědní lhůta musí být písemná a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

IV.**Nájemné**

1. Nájemné za užívání objektu je sjednáno dohodou a činí ročně 190,- Kč ročně za m² plochy objektu budovy a 5,- Kč ročně za m² pozemků, tj. celkem ročně za objekt budovy 264 100,- Kč a celkem za pozemky ročně 3 915,- Kč, tj. celkové roční nájemné činí 268 015,- (slovy dvěšestšedesátosmtisícpatnáct korun českých). Čtvrtletní splátka činí Kč 67 003,75 Kč (šesdesátšedmtisícčty koruny české, sedmdesát pět haléřů)

2. Stanovené roční nájemné je nájemce povinen platit na účet pronajímatele ve čtyřech čtvrtletních splátkách splatných vždy k 5. dni druhého měsíce příslušného čtvrtletí.

V.

Úhrada za služby spojené s nájmem

Služby spojené s předmětem užívání (vodné, stočné, el. energie, teplo, odvoz odpadků včetně úklidu chodníků aj) je povinen platit nájemce sám, svým jménem a na svůj účet na základě vlastních smluv s dodavateli těchto služeb.

VI.

Závazky nájemce

1. Nájemce je povinen:

- a) provádět běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu svým nákladem s tím, že pro potřebu této smlouvy je pojem běžná údržba a drobné opravy specifikován v seznamu v příloze č. k této smlouvě,
- b) odstranit závady a poškození v na předmětu nájmu, které způsobil on, jeho zaměstnanci nebo ostatní osoby prodlávající v nich s jeho souhlasem, popřípadě nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu,
- c) umožnit pronajímateli a správci objektu vstup do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jeho užívání,
- d) plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovu na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení,
- e) po skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu vyklizen a ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

2. Nájemce je oprávněn:

- a) předmět nájmu nebo jeho část přenechat do podnájmu nebo jakéhokoliv užívání třetí osobě jen s písemným souhlasem pronajímatele, vyjma nájmu jednorázových a krátkodobých nepřesahujících 200 hodin/kalendářní rok. Veškeré uzavřené smlouvy o jakémkoliv užívání nebo podnájmu je nájemce povinen předat na vědomí pronajímateli do 14 dnů od jejich uzavření,
- b) stavební úpravy a opravy přesahující rámec běžné údržby provádět jen s písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce předloží pronajímateli příslušnou projektovou dokumentaci s návrhem stavebních úprav umožňujících nebytové prostory užívat v souladu s částí II. – Účel nájmu k odsouhlasení. Provádí-li pronajímatel stavební úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,
- c) nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má správce zajistit a umožnit správci provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.

VII.**Zvláštní ujednání**

Práva a povinnosti smluvních stran, jakož i právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustaveními občanského zákoníku.

VIII.**Odevzdání a převzetí předmětu nájmu, den vzniku nájmu**

1. Pronajímatel je povinen předat a nájemce je povinen převzít předmět nájmu k užívání podle této smlouvy ke dni 1.9.2007. Tímto dnem vzniká nájem podle této smlouvy.
2. Při předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, ve kterém se zejména uvede:
 - popis stavu předmětu nájmu, zařizovacích předmětů a konstrukčních prvků
 - popis přístupových a účelových chodníků a cest sousedících nebo přilehlých k objektu
 - první termín splatnosti nájemného.
3. V den skončení nájmu odevzdá nájemce předmět nájmu pronajímateli v technickém stavu odpovídajícímu obvyklému hospodaření s objektem s tím, že o předání a převzetí se vyhotoví zápis.
4. Pokud předmět nájmu nájemce v den skončení nájmu odevzdá pronajímateli ve stavu, který bude v rozporu s bodem 3 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli nejen výdaje vynaložené na uvedení do tohoto stavu, ale i škodu, která vznikla nemožností předmět nájmu pronajímat jiným.

IX.**Smluvní pokuty, úrok z prodlení**

V případě prodlení se zaplacením nájemného z nebytových prostor se sjednává úrok z prodlení ve výši platné pro občanskoprávní vztahy v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

X.**Ostatní ujednání**

1. Nájemce se zavazuje zajistit likvidaci, třídění a odvoz odpadu vzniklého jeho činnostmi, zejména zabezpečením kontejnerů, odpadkových košů na ukládání odpadu podle zvláštního zákona (zákon o odpadech) na svůj náklad.
2. Nájemce se zavazuje provádět úklid příslušenství předmětu nájmu, zejména jím užívaných prostor objektu způsobem a v termínech v tomto objektu obvyklých.
3. Nájemce se zavazuje zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat jiné hlukem, prachem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.
4. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou jinému svou činností.

5. V případě realizace stavebních úprav se nájemce zavazuje předložit v předstihu předem pronajímateli jejich návrh k odsouhlasení spolu s harmonogramem a předpokládaným rozpočtem. V případě, že na realizaci stavebních úprav budou poskytnuty finanční prostředky podléhající režimu zákona č. 137/2006 Sb. bude nájemce postupovat při výběrovém řízení podle ustanovení tohoto zákona, v platném znění a přizve k výběrovému řízení zástupce městské části Praha 11.
6. Provede-li nájemce technické zhodnocení předmětu nájmu nebo objektu, ve kterém je předmět nájmu situován (za podmínky souhlasu pronajímatele) jeho vynaložené náklady mu nebudou ze strany pronajímatele při skončení nájmu vráceny.
7. Pokud se v předmětu nájmu nachází obslužná armatura nebo regulační člen technických společných rozvodů energií a médií (uzávěry vody, topení, měřidla apod.) předá nájemce při převzetí příslušné klíče umožňující vstup v případě nehod a havárií v zapečetěné obálce nebo schránce správci. Pronajímatel o každém použití klíče za účelem vstupu do předmětu nájmu nájemce bezodkladně vyrozumí a umožní nové zapečetění.
8. Pronajímatel má právo vstupu do předmětu nájmu ke kontrole objektivních skutečností způsobu a rozsahu smlouveného nebo obvyklého užívání předmětu nájmu. Pokud nájemce odmítne, bude toto odmítnutí považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou a jejím účelem. Nájemci bude zasláno písemné upozornění a odmítne-li opět vstup pronajímateli do nebytových prostor, bude podána výpověď z nájmu.
9. Nájemce se zavazuje zajišťovat úklid přístupových a účelových chodníků. Vymezení plochy chodníků, jejichž úklid bude nájemce zajišťovat bude vyznačen v plánu, který bude součástí předávacího protokolu. Při nesplnění těchto povinností je nájemce odpovědný všem za vzniklou škodu a je povinen zaplatit uložené sankce i za sankce uložené vlastníku nebo pronajímateli.
10. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních opatření, zejména protipožárních předpisů předmětu nájmu i objektu, v němž je předmět nájmu situován.
11. Nájemce se zavazuje strpět a umožnit vstup těm, kteří na základě zvláštních zákonů nebo platných předpisů jsou oprávněni vykonávat preventivní a kontrolní činnost. Nájemce se zavazuje umožnit vstup do pronajatého prostoru pronajímateli, kdykoli o to požádá.
12. Nájemce se zavazuje k zaplacení škody, pokud v den skončení nebo zániku nájmu nepředá pronajímateli předmět nájmu. V tomto případě nájemce souhlasí s tím, že pronajímatel nebo vlastník do nebytových prostor, tvořících předmět nájmu, může vstoupit i po překonání překážek (uzamčené vstupy) a nebytový prostor vyklidit. Věci v nebytovém prostoru se nacházející může na náklady nájemce uložit v komerčním skladu.

XI.

Závěrečná ustanovení

1. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
2. Smlouva je veřejně přístupnou listinou podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.

4. Smlouva se vyhotovuje v šesti autorizovaných stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží čtyři a nájemce dvě vyhotovení.
5. Autorizace se provede připojením otisku úředního razítka pronajímatele v pravém horním rohu každé strany textu stejnopisu.
6. Nájem nemovitosti za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen Radou MČ Praha 11 dne 13.8.2007 usnesením č. 0677/20/R/2007 a podpisem byl pověřen zástupce starosty Mgr. Milan Česal.

Přílohy: č.1 – situační plánec předmětu nájmu a popis místností

č.2 – specifikace běžné údržby a drobných oprav

V Praze dne 31.8.2007

V Praze dne 31.8.2007

Pronajímatel:

Mgr. Milan Česal
zástupce starosty

Nájemce:

Mgr. Miroslav Šmíd
ředitel o. p. s.

Osvědčuji, že byly splněny všechny podmínky
pro platnost tohoto právního úkonu podle § 43
zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze.

Dne 27-09-2007

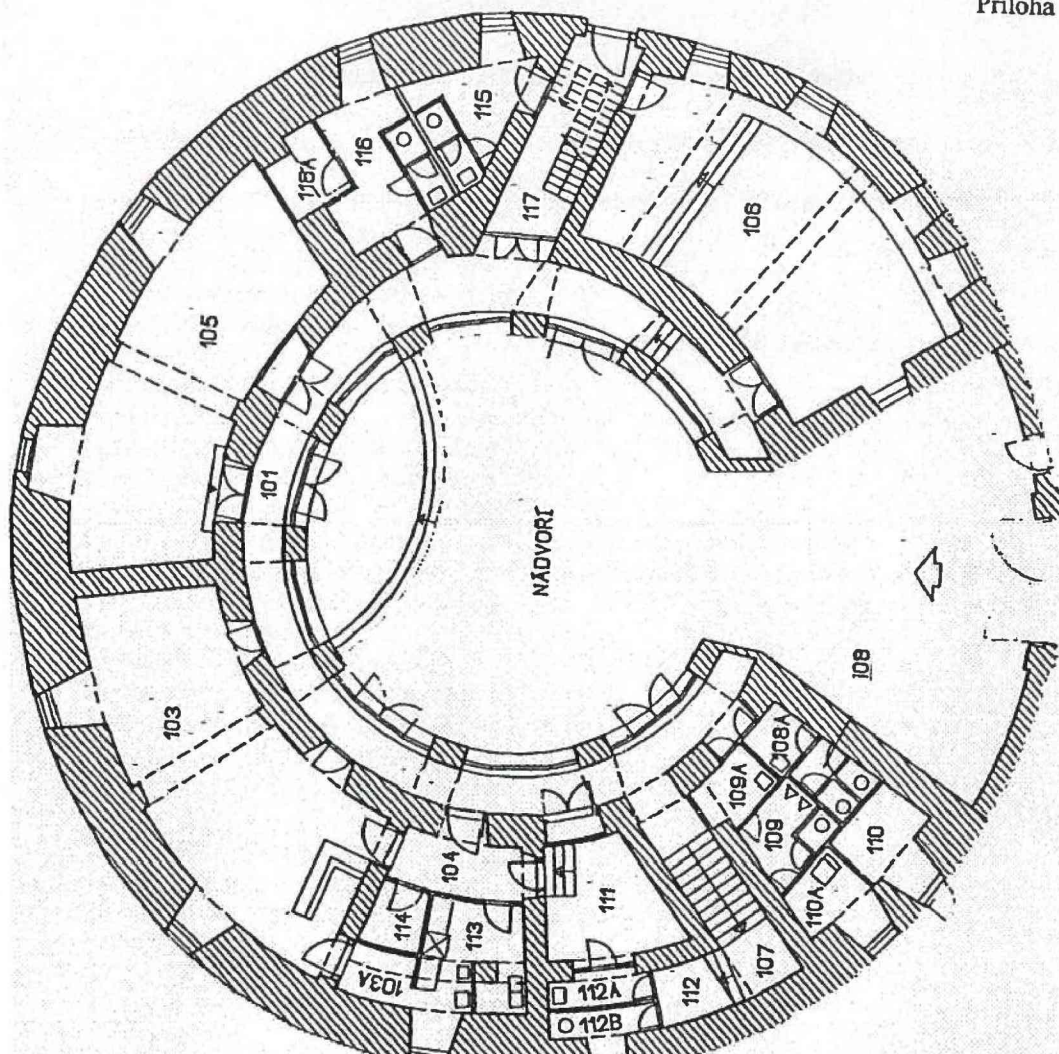
Podpis:

1. nadzemní podlaží

101	Chodba	58,9
103	Restaurace(vstup)	59,8
103a	Sklad	3,2
104	Spojovací chodba	7,6
105	Výstavní síň	54,7
106	Hudební sál	66,5
107	Hlavní schodiště	22,3
108	WC ženy	3,5
108a	Předsíň WC ženy	2,7
109	WC muži	5,3
109a	Předsíň WC muži	3,7
110	Plynoměr	6,2
110a	Úklidová omota	5,3
111	Sklad bufetu	12,3
112	Šatna pro bufet	3,3
112a	Umývárna pro bufet	3,0
112b	WC pro bufet	3,4
113	Kuchyň (akumulátrovna)	11,2
114	Strojovna VZT	3,1
115	Šatna WC ženy	10,0
116	Šatna WC muži	13,5
116a	Strojovna VZT	4,0
117	Služební schodiště	13,2
		376,7

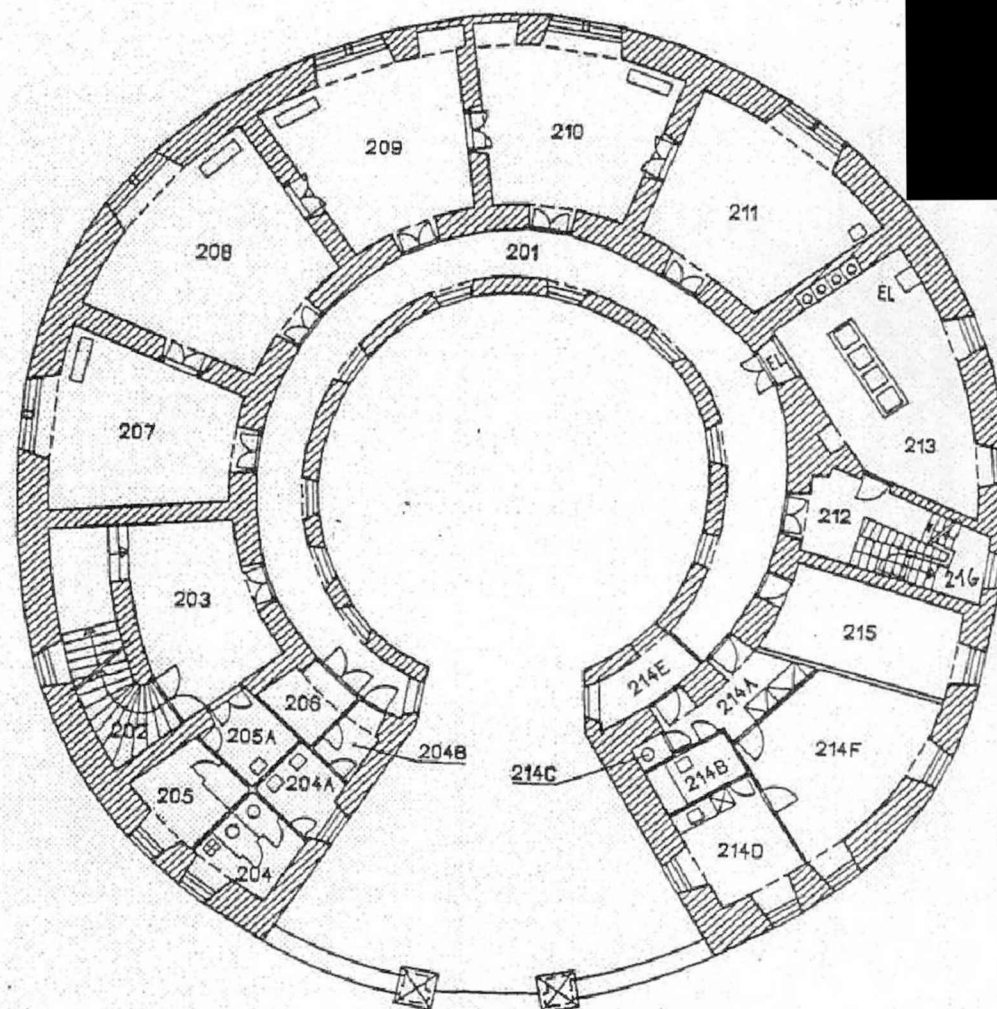
SM07000000

Příloha



2. nadzemní podlaží

201	Chodba	59,1
202	Schodiště	13,4
203	Hala	21,2
204	WC ženy	6,9
204a	Předsíň WC	4,7
204b	Předsíň WC	3,0
205	Sklad	7,5
205a	Sklad	5,1
206	Úklidová komora	4,4
207	Výstavní síň předpokoj	28,8
208	Výstavní síň obřadní	39,5
209	Výstavní síň obřadní	31,6
210	Výstavní síň	32,1
211	Kurátor (klubovna	30,4
212	Služební schodiště	15,5
213	Plynová kotelna	32,4
214a	Předsíň	4,2
214b	Koupelna	4,2
214c	WC	0,9
214d	Denní místnost (kuchyň)	4,8
214e	Kancelář	4,8
214f	Kancelář	23,7
215	Kancelář	17,5
216	Schodiště na půdu	7,7
		400,4
Podkrovní		612,9



SM0700000605

Specifikace běžné údržby a drobných oprav**1. Zdravotní zařízení**

- upevnění uvolněného umyvadla, klozetové mísy, mušle, dřezu, výlevky, vany, výléváku, bidetu, klozetové nádrže, konzol
- oprava, výměna výtokového ventilu – kohoutku
- oprava sifonu a lapače tuku, i výměna
- oprava odpadního a přepadního ventilu
- oprava baterie
- oprava sprchy pevné nebo hadicové
- výměna těsnění
- výměna řetízku a zátek ke všem předmětům
- oprava, výměna dvířek u obezděné vany
- oprava, výměna podpěr, růžic, táhel
- čištění zanesených odpadních rour ústícih do kanalizační stoupačky
- oprava, výměna násosky, splachovače, plovákové koule s pákou, padákového drátu a páky, sedacího prkénka s poklopem, průchodního ventilu před klozetovou nádrží, klozetové manžety
- zabroušení padákového sedla
- výměna těsnění případně kuželky pro ventily
- oprava tlakové splachovače s výměnou jednotlivých drobných součástí
- oprava, výměna ochranných rámu u dřezů a výlevek
- provedení přívodu a odpadu vody u nově osazených zařízení /pračka, kotel.../

2. Elektrická zařízení

- oprava, výměna vypínačů všeho druhu, pojistek a jističů všeho druhu, zásuvek, tlačítek, objímek, zvonkového a signalizačního zařízení, včetně tlačítka u vchodu, transformátoru, zvonku
- oprava osvětlovacích těles, případně výměna jejich jednotlivých součástí
- připojení nových elektrických přístrojů a spotřebičů

3. Sporáky a vařiče plynové a elektrické, plynové radiátory a přenosná plynová kamínka

- oprava, výměna uzavíracích kohoutů plynu
- oprava hořáků
- výměna a doplňování šroubků, nýtů a ostatních drobných součástí
- oprava, výměna vypínačů elektrického proudu
- oprava plotýnek a pečící trouby
- výměna přívodního kabelu nebo hadice
- výměna plechu, pekáče a roštu do pečící trouby
- pročištění plynovodních přívodek od plynoměru ke spotřebičům

4. Ohřivače vody, plynové průtokové a elektrické zásobníky

- oprava, výměna membrány, ventilů a páky, tlakového pera regulačního zařízení hořáku, rour a kolen na odvod spálených plynů, čištění, provádění ochranných nátěrů, oprava topné patrony, oprava termostatu

5. Etážová topení

- oprava, výměna napouštěcího a výpustního ventilu
- přetěsnění jednotlivých přírub
- oprava odvzdušňovacího ventilu
- provedení ochranných nátěrů
- oprava dvířek
- výměna roštu
- výměna kouřových rour
- utmelení kotle
- od sazí a popele

- zařízení ventilu nebo kohoutku u topných těles

6. Chladicí zařízení

- výměna náplně chladicí směsi nebo oleje
- mazání a čištění motoru a kompresoru
- výměna těsnění
- výměna rozběhového kondenzátoru
- výměna hnacího řemene
- seřízení termostatu
- oprava, výměna přívodového kabelu

7. Kování a zámky

- oprava, výměna kliky, olivy, štítka, tlačítka, poštovní schránky, nárazníků, mezidveřních spojů, zachycovačů rolet, západek, závěsů, kolejniček, kladek, ventilací, řetízků, táhel, zámků, vložek do zámků, klíčů

8. Okna a dveře

- tmelení oken
- menší oprava, výměna dělicích příchlí a lišt zasklených dveří
- zasklívání oken a dveří
- výměna části obložení okenních parapetů

9. Podlahy

- oprava uvolněných dlaždic do 1,5 m²
- upevnění, výměna prahu
- upevnění, náhrada podlahových lišt
- oprava rohovníků
- menší oprava PVC do 1,5 m²

10. Rolety a žaluzie

- oprava, výměna navíjecího mechanismu
- vyspravení plátna
- výměna šňůry
- oprava dřevěné svinovací rolety /žaluzie/
- oprava vyklápěcího zařízení žaluzie
- spojení lišt, výměna plíšku
- oprava zámků u nůžkových mříží nebo železných rolet
- výměna per u železných rolet

11. Domácí telefony

- oprava, výměna telefonní šňůry, vložky mikrotefonní a sluchátkové, seřízení domácího telefonu

12. Nábytek

- veškeré opravy
- nátěr

13. Zednické opravy

- opravy omítek, obkladů do 1,5 m²

14. Malby, nátěry

- drobné opravy do 1,5 m²

Ostatní opravy hradí pronajímatel.