

Smlouva o nájmu

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen občanský zákoník)

Filípek Vladimír

Kodešová Jiřina

Krejbič Josef nar

Krejbičová Janni

Zastoupení na základě plných mocí správcem domu panem JUDr. Vítězslavem Lataníkem, (dále jen „pronajímatel“)

a

Česká republika - Probační a mediační služba
Zastoupená: PaedDr. Jitkou Čádovou, ředitelkou
Sídlo: Hybernská 18, 11000 Praha 1,
IČO: 70888060
DIČ: není plátcem DPH
(dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu (dále jen „smlouva“) dle § 2201 a násl. občanského zákoníku

Čl. 1

Předmět a účel nájmu

1.1 Pronajímatelé tímto prohlašují, že jsou podílovými spoluvlastníky:

- stavby č.p. 1007, budova s číslem popisným, objekt k bydlení, obec Praha, část obce Nové město, umístěné na pozemku parc. č. 171 (zastavěná plocha a nádvoří)
- pozemku parc. č. 171, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 669 m2, obec Praha,

vše zapsané na LV č. 913 pro katastrální území Nové město, katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

1.2 Pronajímatelé pronajímají nájemci nebytové prostory ve 3. patře budovy specifikované v čl. I odst. 1.1 smlouvy, konkr. vlevo od výtahu, a to kancelář pod

uzamčením č. dveří 362 o velikosti 24,79 m², kterou nájemce do nájmu přijímá.

- 1.3 Předmět nájmu bude užíván pro administrativní činnost ředitelství Probační a mediační služby.
- 1.4 Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu dle odst. 1.3 tohoto článku, nebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.

Čl. 2

Doba trvání nájmu

- 2.1 Pronajímatele přenechává předmět nájmu na dobu určitou, počínaje dnem 21. 7. 2014 do 31.12.2015
- 2.2 Předmět nájmu se pronajímatele zavazuje odevzdat nájemci nejpozději k 21. 7. 2014 a odevzdá mu s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu, tedy zejména klíče od kanceláře. O předání a převzetí bude vyhotoven předávací protokol.

Čl. 3

Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

- 3.1 Výše nájemného byla sjednána v pevné částce 6.198,- Kč (slovy šest tisíc jedno sto devadesát osm korun českých) vč. DPH za jeden měsíc.
- 3.2 Společně s nájemným je nájemce povinen platit náklady za služby, které je povinen zajišťovat pronajímatele ve fixní výši 2.200,- Kč (slovy dva tisíce korun českých) vč. DPH bez povinnosti provádět roční vyúčtování skutečných nákladů.
- 3.3 Nájemné a úhrada za služby budou nájemcem hrazeny v měsíčních splátkách se splatností vždy do 15. dne v měsíci, na které je nájemné určeno, a to na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného nájemci vždy k poslednímu dni předcházejícího měsíce na účet č. [REDACTED], vedený u GE Capital Bank.

Čl. 4

Práva a povinnosti smluvních stran

- 4.1 Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

a) Pronajímatel je povinen:

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,
- udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro které byl pronajat,
- zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu, provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy,
- sjednat k souboru nemovitostí živelní pojištění a k souboru skel pojištění proti zničení a poškození,
- provádět revize vyhrazených technických zařízení,

b) Nájemce je povinen:

- užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy,
- oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl,
- ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci
- uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení věci, je nájemce povinen to pronajímateli písemně oznámit; požádá-li o to, je pronajímatel povinen mu poskytnout ochranu. Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby. Bude-li nájemce rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil.
- oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, jeli nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.
- dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány,
- hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu, umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu.

4.2 Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.

4.3 Pronajímatel není oprávněn během nájmu svévolně pronajatou věc měnit.

4.4 Smluvní strany sjednaly pro zajištění komunikace ve všech záležitostech Smlouvy následující kontaktní osoby:

kontaktní osoba pronajímatele: [REDACTED],
tel. [REDACTED], email: [REDACTED]

kontaktní osoba nájemce: [REDACTED],
tel. [REDACTED] 4, email: [REDACTED]

4.5 Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně

škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

4.6 Nájemce je oprávněn:

- oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem stěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle předchozího ustanovení žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného. Neuplatní-li nájemce právo podle předchozího ujednání do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřizná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění.
- trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu
- jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám.

Čl. 5

Podnájem

- 5.1 Nájemce může zřídit třetí osobě k věci užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu věci.
- 5.2 Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

Čl. 6

Změna vlastnictví

- 6.1 Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.
- 6.2 Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci.

Čl. 7

Skončení nájmu

- 7.1 Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.
- 7.2 Nájem zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku II. této smlouvy.
- 7.3 Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
- 7.4 Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 7.5 Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Tříměsíční výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
- 7.6 Nájemce může vypovědět nájem pouze z násl. důvodů:
- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící k podnikání určen,
 - b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
- Nájemce je povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.
- 7.7 Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z násl. důvodů:
- a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor nachází, odstraněna, anebo představována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
 - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejm. tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s čl. VIII. Smlouvy, nebo je po dobu delší než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru nájmu.
- Pronajímatel je povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.
- 7.8 Nájem může skončit dohodou obou smluvních stran.
- 7.9 Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.
- 7.10 Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.

- 7.11 Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu.
- 7.12 Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
- 7.13 Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
- 7.14 Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu, a to za každý započatý měsíc prodlení s předáním předmětu nájmu.
- 7.15 Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevzme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

Čl. 8

Firemní štít

- 8.1 Pronajímatel uděluje nájemci souhlas, aby opatřil nemovitou věc, kde se nalézá prostor nájmu (viz článek I. této smlouvy) v přiměřeném rozsahu štítem, návěstím či podobným znamením. Při skončení nájmu je nájemce povinen veškerá znamení odstranit a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

Čl. 9

Závěrečná ustanovení

- 9.1 Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- 9.2 Smlouva může být měněna pouze na základě písemných vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.
- 9.3 Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, přičemž každá ze stran obdrží po dvou vyhotoveních.

- 9.4 Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumí a toto uzavření smlouvy činí na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Na důkaz toho připojují své podpisy.
- 9.5 Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými právními předpisy, zejm. občanským zákoníkem.

V Praze dne 21-07-2014

PaedDr. Jitka Čádová
ředitelka PMS
(nájemce)



V dne 21-07-2014

Jiřina K... spol.
v z... anikem,
pronajím...

11

