

Smlouva o nájmu nemovitosti

uzavřená dle zák. č. 40/64 Sb., občanského zákoníku a zák. č. 116/90 Sb.
a souvisejících předpisů v platném a účinném znění

mezi

1. MČ Praha – Dolní Počernice

Se sídlem Stará obec 10, 190 12 Praha 912

IČ: 240150

Zastoupená Zbyňkem Richterm, starostou

(dále také jen „pronajímatel“)

a

2. paní Ing. Romanou FALGE – VONDALOVOU

místem podnikání Voskocova 1075/39, 150 00 Praha 5 - Hlubočepy

IČ: 14766493

(dále také jen „nájemce“)

společně také „smluvní strany“

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je oprávněn vykonávat všechna práva a povinnosti vlastníka nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem v Praze, pro katastrální území Dolní Počernice, na listu vlastnictví č. 868, a to pozemku - stavební parcely parcelní číslo č. 3 a budovy č.p. 39 na tomto pozemku, a to v části 1 o výměře 76 m² (bývalý byt správce) a v části 2 (bývalý klub důchodců), jak vyplývá z plánu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy (dále také jen „budova“).
2. Nájemce prohlašuje, že stav nemovitostí vymezených v odstavci 1 je mu dobře znám a že má za podmínek stanovených touto smlouvou zájem tyto nemovitosti užívat k účelu níže uvedenému.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci nemovitosti vymezené v článku I. prvním odstavci do nájmu (dále také jen „předmět nájmu“).
2. Nájemce tyto nemovitosti do nájmu přejímá, konstatuje, že se seznámil s technickým stavem předmětu nájmu, provedl sondy a měření a přejímá předmět nájmu ve stavu, jak leží, a zavazuje se platit sjednané nájemné.
3. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou též užívací a obdobná práva nájemce vážící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat a nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu nebo právo na umístění firemního označení). Ode dne 1.9.2009 součástí sjednaného nájmu však nejsou práva nájemce na zajištění dodávek elektřiny, tepelné energie, vody a odvádění odpadních vod, odvozu odpadu a provozu telefonní stanice pronajímatelem.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce převezme nemovitost, která je předmětem nájmu dle této smlouvy tak, že část 1 převzal před uzavřením této smlouvy, a část 2 převezme nejpozději 1.5.2009 (viz. čl. IX. odstavec 2.), přičemž část 2 nájmu bude nájemci předána ve stavu ne horším, než je nyní, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a pronajímatel je povinen zajistit nájemci před předáním části 2 předmětu nájmu přístup do části 2 předmětu nájmu za účelem zjištění technického stavu pro plynulou přípravu stavebních úprav předpokládaných touto smlouvou, přičemž zájemce je povinen počínat si tak, aby co nejméně narušil užívání části 2 předmětu nájmu stávajícím uživatelem. O předání a převzetí nemovitostí sepíší smluvní strany

protokol, do kterého zapíše i stavy měřicích zařízení elektřiny, tepelné energie a vody ke dni předání a převzetí nemovitostí.

III. Účel užívání

1. Nájemce bude předmět nájmu, a to po celou dobu trvání nájemní smlouvy, užívat za tímto účelem: provozování podnikání – soukromá mateřská škola s rozšířenou výukou jazyků a jako doplňkovou funkci k provozování mateřské školy bude možno předmět nájmu užívat též k provozování a pořádání zájmových kroužků i pro děti a rodiny mimo mateřskou školu, pořádání sportovních a kulturních akcí a provoz solné jeskyně.
2. Změnit dohodnutý účel užívání nemovitostí může nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
3. Nájemce je oprávněn dát část prostor v budově do podnájmu třetímu subjektu pouze se souhlasem pronajímatele. Nájemce je povinen v podnájemní smlouvě sjednat, že podnájem skončí k témuž dni, k němuž skončí nájem podle této Smlouvy o nájmu nemovitostí. O skončení nájmu a datu jeho skončení je nájemce povinen podnájemce předem písemně informovat, a to neprodleně poté, kdy se o skončení nájmu dozví.
Pronajímatel touto smlouvou uděluje souhlas nájemci jako fyzické osobě, aby veškerá sjednaná práva a povinnosti touto smlouvou převedl na společnost ORANGERY s.r.o., IČ: 28436369, sídlem Voskovcova 1075/39, 152 00 Praha 5 Hlubočepy s tím, že nájemce, jako fyzická osoba, je jediným společníkem této společnosti držící obchodní podíl ze 100 % a zároveň je jednatelem společnosti.

IV. Ujednání o změně na předmětu nájmu a opravách

1. Nájemce provede změny na předmětu nájmu po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatele a to minimálně v tomto rozsahu:
 - nové venkovní omítky
 - repase nebo výměna oken a dveří
 - propojení vnitřních prostor dveřmi
 - nátěr střechy
 - stavební úpravy předmětu nájmu pro účely využití
 - revize
2. Pronajímatel se zavazuje udělit bez zbytečného odkladu v zákonem nebo správním orgánem pro případné stavební řízení požadované formě souhlas ke stavebním změnám na předmětu nájmu nutných pro užití předmětu nájmu ve shodě s touto smlouvou a je povinen na písemnou žádost nájemce bez zbytečného odkladu od doručení takové žádosti zmocnit nájemce ke stavebnímu, popř. jinému správnímu řízení nebo jednání a poskytnout nájemci potřebnou součinnost, je-li toho pro účely změny na předmětu nájmu zapotřebí.
3. Nájemce zahájí práce na předmětu nájmu neodkladně po podpisu smlouvy, není - li k jejich započetí zapotřebí stavební povolení (v souladu s čl. VIII této smlouvy) Ostatní práce vyžadující stavební povolení či stanoviska jiných dotčených orgánů musí být započaty v souladu s příslušnými právními předpisy tak, aby práce byly ukončeny nejpozději před zahájením provozu školky, nejlépe do 1.9.2009.V tomto období je nájemce osvobozen od platby nájemného za nebytovou část objektu, tj. část 2 předmětu nájmu. Platby za energie bude hradit nájemce ihned po podpisu smlouvy podle přefakturace, kterou je pronajímatel povinen provést po vyúčtování dodavatele. Nájemce bere na vědomí, že pro případ neukončení stavebního řízení do 1.9.2009 umožňující provoz mateřské školky je povinen sjednané nájemné dle čl.V. platit od 1.9.2009 po celou dobu platnosti nájemní smlouvy.
4. Náklady skutečně a účelně vynaložené nájemcem a odsouhlasené pronajímatelem max. do výše 3.244.517 Kč na změny na předmětu nájmu nebo jeho části je pronajímatel povinen uhradit nájemci formou slevy na pravidelných měsíčních platbách nájemného, max. však do výše 324.452 Kč/rok, a to po dobu 10ti let ode dne ukončení oprav dle bodu 3. tohoto článku.

5. V případě ukončení nájmu z viny pronajímatele nebo výpovědi ze strany pronajímatele z důvodu, že budova vyžaduje opravy, při jejichž provádění nelze budovu po delší dobu řádně užívat, a tento stav nezpůsobil nájemce, je pronajímatel povinen vložené náklady na změny předmětu nájmu nebo jeho části provedené s jeho souhlasem nájemci uhradit a to nejpozději do 30ti dnů po ukončení nájemní smlouvy a po provedeném zápočtu sjednaného dle odst.4., jinak nemá nájemce právo na jejich úhradu nad rámec do ukončení nájmu provedených úhrad formou slevy dle odstavce 4. - takto provedené úhrady není nájemce povinen vrátet.

V.

Výše nájemného a způsob jeho placení

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné za část nájmu č.1 od okamžiku uzavření této smlouvy do 31.8.2009, ve výši 4.286 Kč měsíčně a za nájem části č.1 a 2 od 1.9.2009 do ukončení sjednané doby nájmu ve výši 610.000 Kč ročně, tj. 50.833 Kč měsíčně .
2. Nájemce je povinen sjednané měsíční nájemné platit nejpozději do 5.dne daného kalendářního měsíce, a to na bankovní účet pronajímatele č. 9021-2000712349/0800 u České spořitelny. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na příslušný účet. V případě, že nájem netrvá po celé kalendářní období, ohledně něž je nájemné sjednáno (kalendářní měsíc, resp. kalendářního rok), je nájemce povinen uhradit jeho poměrnou část podle počtu kalendářních dní, v nichž nájemce předmět nájmu užíval, k celkovému počtu všech kalendářních dní v předmětném kalendářním období.
3. První nájemné za celý objekt bude nájemce hradit za měsíc září 2009.
4. Sjednané nájemné podléhá počínaje rokem 2010 každoroční valorizaci s tím, že nájemné roku předcházejícího (tj. prvně nájemné roku 2009) bude vždy navýšeno pro nadcházející ve shodě s inflační mírou vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí rok. Valorizace se každoročně takto účtuje z již navýšeného základu. O úpravě výše nájemného vlivem valorizace bude nájemce písemně informován.

VI.

Služby

1. Ke dni 1.9.2009 se pronajímatel zavazuje ukončit a nájemce se zavazuje svým jménem a na svůj náklad uzavřít s příslušnými smluvními partnery:
 - smlouvu o dodávce elektřiny
 - smlouvu o dodávce plynu
 - smlouvu o dodávce pitné vody a odvádění odpadních vod
 - smlouvu o zajištění odvozu odpadu

Smluvní strany se zavazují jednat v těchto záležitostech společně a poskytnout si nezbytnou součinnost. Ku dni 1.9.2009 je pronajímatel povinen nájemci přefakturovat naměřené spotřeby shora uvedených medií.

2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce tam, kde to bude možné a účelné, je oprávněn sjednat svým jménem a na svůj účet smlouvy o poskytování jiných služeb (resp. odběru jiných energií), než těch, které jsou uvedeny v odstavci 1, bude-li mít o takové služby zájem.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 - a) řádně a včas hradit pronajímateli sjednané nájemné;
-

- b) užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu, hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
- c) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i na hrozící škodu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla;
- d) nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (nátěry, vymalování místností);
- e) provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství; drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy na věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku 10 000,- Kč; k provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele;
- f) umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do budovy za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
- g) zajistit na svůj náklad veškeré periodické a jiné revize, kontroly a zkoušky týkající se budovy, jejích součástí či příslušenství; pro případ nezbytné opravy za účelem uvedení příslušného zařízení do souladu s právními předpisy, tyto náklady hradí pronajímatel
- h) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;
- i) bez souhlasu pronajímatele neprovádět na budově jakékoliv stavební činnosti nebo úpravy podléhající ohlášení nebo povolení podle stavebního zákona;
- j) v případě skončení nájmu předmět nájmu nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a již provedenými veškerými změnami se souhlasem pronajímatele, pokud se strany nedohodnou jinak; o vrácení předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol.

2. Pronajímatel je povinen protokolárně převzít předmět nájmu v čase jeho ukončení.

VIII.

Zvláštní ujednání

Nájemce se zavazuje a je povinen po dobu 10 let trvání nájmu poskytnout bezplatné školné ve prospěch umístění dvou nadaných žáků ze sociálně slabých rodin z MČ Praha - Dolní Počernice v předmětu nájmu (resp. zajistit pro úhradu školného sponzora či jinak zajistit, aby takto vybraní žáci, resp. jejich rodiny, nehradili školné ze svého), tj. pronajímatel má nárok uplatňovat, aby v každém okamžiku trvání nájmu až dva žáci studovali v mateřské škole provozované nájemcem, aniž by byli sami či jejich rodiče povinni hradit školné; pokud však počet těchto žáků není naplněn nikoli z důvodu zavinění nájemce, nejedná se o porušení této smlouvy. Pronajímatel má právo rozhodnout o výběru těchto žáků, přičemž se však zavazuje, že před svým rozhodnutím seznámí s výběrem a podklady pro něj nájemce a v případě důvodných námitek nájemce své rozhodnutí změní.

IX.

Doba nájmu

1. Nájem 1. části objektu (76 m²) podle této smlouvy počíná dnem uzavření této smlouvy a sjednává se na dobu určitou, a to do 31.8.2024. Vymezení této části předmětu nájmu je v příloze č.1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy. Smluvní strany si potvrzují, že nájemce byl oprávněn část 1 předmětu nájmu užívat již od 1.7.2008 a že z tohoto důvodu náleží pronajímateli již od 1.7.2008 úplata odpovídající měsíčnímu nájemnému sjednanému v článku V. odstavci 1. sjednaná ohledně části 1 předmětu nájmu pro období od okamžiku uzavření smlouvy do 31.8.2009, resp. jeho poměrná část podle počtu kalendářních dní, v nichž nájemce předmět nájmu užíval, k celkovému počtu všech kalendářních dní v předmětném kalendářním

měsíci, netrvalo-li užívání části 1 předmětu nájmu před uzavřením této smlouvy celý kalendářní měsíc.

2. Část 2 předmětu nájmu má právo nájemce započít užívat dnem 1.5.2009. Takto sjednaný nájem části předmětu nájmu se sjednává na dobu určitou, a to do 31.8.2024

3. Nájem končí:

3.1. uplynutím doby;

3.2. písemnou dohodou smluvních stran;

3.3. písemnou výpovědí:

-- jedné ze smluvních stran s výpovědní dobou 6 měsíců

a) pronajímatele - v případě, že nájemce bude o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, dále v případě, že nájemce podstatným způsobem poruší jinou povinnost z této smlouvy, pokud pronajímatel na neplacení či porušení povinností upozorní a nájemce v přiměřené době nesjedná nápravu, a rovněž v případě, vyžaduje-li budova opravy, při jejichž provádění nelze budovu po delší dobu řádně užívat

b) nájemce - v případě, že pronajímatel podstatným způsobem poruší své povinnosti z této smlouvy

Smluvní strany ujednaly, že porušení smlouvy je podstatné, jestliže strana porušující smlouvu věděla v době uzavření smlouvy nebo v této době bylo rozumné předvídat s přihlédnutím k účelu smlouvy, který vyplynul z jejího obsahu nebo okolností, za nichž byla smlouva uzavřena, že druhá strana nebude mít zájem na plnění povinností při takovém porušení smlouvy.

Výpověď musí být prokazatelně doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem v měsíci následujícím po jejím doručení.

4. Smluvní strany se dohodly na právu opce nájemce v tom smyslu, že nájemce je oprávněn svým písemným úkonem učiněným ne dříve než 2 roky a ne později než 1 rok před sjednanou základní dobou skončení nájmu požádat o prodloužení doby nájmu o 5 let s tím, že nájem se tímto úkonem bez dalšího prodloužuje o dobu dalších 5ti let, ledaže pronajímatel sdělí, že na skončení nájmu trvá, přičemž důvody, pro něž může nesouhlasit s prodloužením doby nájmu, jsou pouze skutečnost, že pronajímatel potřebuje užít předmětu nájmu pro naplnění jiného veřejného zájmu, nebo proto, že nájemce neplnil řádně své povinnosti z této smlouvy a na porušení povinností byl opakovaně (tj. nejméně dvakrát) písemně upozorněn; neodmítne-li pronajímatel písemně nejpozději do 6 měsíců před uplynutím základní doby nájmu oprávněně prodloužení nájmu, dochází automaticky k prodloužení nájmu o 5 let, ledaže prodloužení nájmu na základě skutečností nastalých po uplynutí lhůty pronajímateli ke sdělení nesouhlasu by bylo v rozporu s dobrými mravy. Postupu opce dle tohoto ustanovení může nájemce užít i opakovaně.

X.

Ujednání o škodách a pojištění

1. Způsobí-li nájemce na předmětu nájmu škodu, je povinen ji nahradit uvedením do původního stavu. Není-li to možné nebo účelné, pak je povinen uhradit ji v penězích ve výši dohodnuté, jinak stanovené soudním znalcem. Za škodu způsobenou nájemcem se považuje též škoda způsobená třetími osobami, jimž umožnil předmět nájmu užívat.

2. Vznikne-li mezi smluvními stranami spor ohledně zavinění škody, případně míry tohoto zavinění, smluvní strany se v pokusu o smír dohodnou na nezávislém soudním znalci, který se vyjádří o všech skutečnostech významných pro posouzení míry zavinění, příčinnou souvislostí subjektu, který škodu zavinil a o výši škody. Náklady s tím související nesou obě strany, a to každá z jedné poloviny. Nedojde - li k uzavření smíru, pak toto ujednání nezbavuje tu kterou smluvní stranu uplatnit své nároky u příslušného soudu.

3. Nájemce je povinen na svůj náklad a na celou dobu nájmu veškeré zařízení a vybavení a

ostatní věci jak uzná za vhodné, řádně pojistit. Dojde-li k pojistné události na pojištěné budově, je nájemce povinen oznámit pojistnou událost bez zbytečného odkladu pronajímateli se zápisem o vzniku a příčinách pojistné události a dále spolupracovat s pronajímatelem při vyřizování pojistné události dle pokynů pronajímatele a ve shodě se sjednanými pojistnými podmínkami z uzavřené pojistné smlouvy s Hasičskou vzájemnou pojišťovnou č.00128820018 ze dne 31.8.2007, pronajímatel se zavazuje pojištění budovy po celou dobu trvání nájemního vztahu udržovat a v případě, že z důvodu stavebních úprav předpokládaných touto smlouvou dojde ke zhodnocení předmětu nájmu, je povinen toto zhodnocení promítnout do předmětné pojistné smlouvy.

XI.

Doložka dle ust. § 41 zákona o obcích

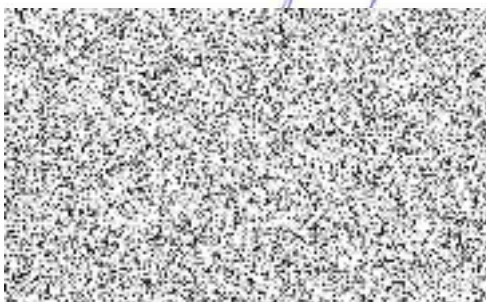
1. Záměr městské části pronajmout nemovitosti vymezené v článku I. odst. 1 byl zveřejněn na úřední desce úřadu MČ od 1.5.2008 do 30.5.2008
2. O uzavření nájemní smlouvy na nemovitosti vymezené v článku I. odst. 1 rozhodla rada městské části Praha – Dolní Počernice usnesením č.70.13

XII.

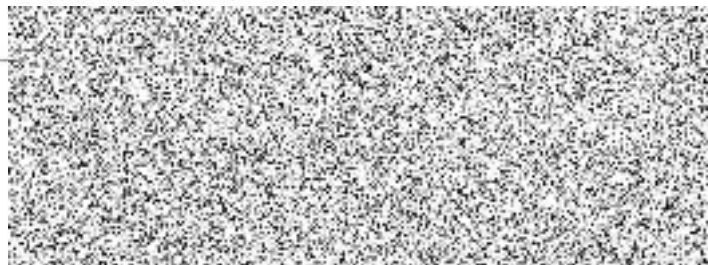
Ustanovení závěrečná

1. Tato smlouva je smlouvou smíšenou, práva a povinnosti z ní vyplývající se řídí v 1.části objektu vymezené v čl.I. smlouvy, občanským zákoníkem, a to až do pravomocného rozhodnutí o rekolaudaci bytových prostor na nebytové prostory a v 2. části objektu zák.č.116/1990 Sb. ve znění p.p., Jinak práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění.
2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků. Tím není dotčeno ustanovení článku IV. odstavce 3 této smlouvy (inflační doložka).
3. Smlouva byla vypracována ve 4 vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po dvou exemplářích.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

v Praze dne 20.8.2008



v Praze dne 20.8.2008



půdorys přízemí

