



MHMPXORAUATX

Stejnopis č. 1.

NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. NAO/23/08/004887/2007

kteřou dne, měsíce a roku níže uvedeného uzavírají podle ustanovení § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, v platném znění

Hlavní město Praha

sídlem: Mariánské nám. 2, 110 18 Praha 1

zastoupené: **Ing. Radkem Svobodou**, ředitelem odboru správy majetku MHMP

IČ: 00064581

DIČ: CZ00064581

bankovní spojení: PPF banka, a.s.

č.účtu: 169025-5157998/6000

dále jen „pronajímatel“

a

Jan Popelář

bytem: [REDACTED]

zasílatelská adresa: Na Staré, 155 00 Praha 5-Lahovičky

r.č.: [REDACTED]

bankovní spojení: KB, a.s.,

č.účtu: 27 – 4092650227/0100

dále jen „nájemce“

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č.p. 102 v ulici Na Staré, Praha 5, k.ú. Lahovice včetně příslušenství, stojící na pozemku parc.č. 118 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 117 m² a souvisejících pozemků parc.č. 119 (zahradu) o výměře 343 m², pozemku parc.č. 120 (ostatní plocha) o výměře 44 m² a pozemku parc.č. 121 (zahradu) o výměře 603 m², zapsaných na LV č. 314 vedeným Katastrálním úřadem pro hl.m.Prahu, pracoviště Praha, a to na základě kupní smlouvy č. KUX/23/01/002343/2005 ze dne 18.10.2005. Shora označené nemovitosti včetně příslušenství (dále jen „předmětná nemovitost“) tvoří předmět nájmu dle této smlouvy.

2. Správcem předmětné nemovitosti je na základě smlouvy o správě nemovitostí mezi Hlavním městem Prahou a společností LIGA-Servis, s.r.o. s účinností od 1.1.1996 tato firma. Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci jsou uvedeny v příloze č.1, která tvoří oddělitelnou součást této smlouvy.

3. Předmětem nájmu je předmětná nemovitost popsána v odst. 1. tohoto článku. Celková užitná plocha objektu dle údajů KN činí 1107 m². Bližší specifikace předmětu nájmu je uvedena v pasportizaci objektu a pozemků a tvoří přílohu č. 2 této smlouvy a je její oddělitelnou součástí.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá a nájemce si najímá od data účinnosti této smlouvy předmětnou nemovitost specifikovanou v čl. I, odst. 1 této smlouvy za účelem nájmu. Záměr pod evid.č. BYT 7555/07, byl uveřejněn na úřední desce MHMP v období od 31.5.2007 do 15.6.2007.

III. Doba nájmu

1. Nájem předmětné nemovitosti, specifikované v čl. I. této smlouvy, se sjednává na dobu neurčitou.

IV. Nájemné

1. Nájemné se sjednává ve výši **66.000 Kč** (slovy šedesát šest tisíc korun českých) ročně za celý předmět nájmu.
2. Nájemce se zavazuje platit nájemné pronajímateli měsíčně v pravidelných měsíčních splátkách ve výši 1/12 ročního nájemného tj. 5 500,- Kč (slovy pět tisíc pět set korun českých), splatných vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce, za něž je nájemné hrazeno, a to formou bezhotovostního převodu na účet správce vedený u PPF banky a.s., č.ú. 169025-5157998/6000.
3. Nájem je dle § 56 odst. 4. zákona o dani z přidané hodnoty od daně osvobozen.
4. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného podle odst. 1. tohoto článku bude počínaje rokem 2008 (včetně) každoročně upravena o částku odpovídající míře inflace nájemních smluv v daném roce, stanovené usnesením Rady HMP, maximálně však odpovídající míře inflace oficiálně vyhlášené ČSÚ za uplynulý kalendářní rok. Oznámení upravující výši nájemného doručí pronajímatel (správce) nájemci nejpozději do 30.4. běžného kalendářního roku současně s novým výpočtovým listem, který bude tvořit přílohu této smlouvy a stane se její nedílnou součástí.
5. Doplatek odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným zvýšeným podle článku a bodu IV.4. této smlouvy za období od 1.1. běžného roku do doby doručení nového výpočtového listu, zaplatí nájemce bezhotovostním převodem ve prospěch účtu pronajímatele při nejbližším řádném termínu platby nájemného.
6. Nájemné nezahrnuje úhradu za služby spojené s užíváním předmětné nemovitosti.

V.

Úhrada za služby spojené s užíváním předmětné nemovitosti

1. Nájemce se zavazuje hradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním předmětné nemovitosti, zejména za vodné, vývoz septiku a za stočné po napojení na kanalizaci, dodávku tepla, odvoz odpadků, odběr elektrické energie a případně za další, přímo dodavatelům těchto služeb.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Tato smlouva zavazuje i právní nástupce pronajímatele a nájemce. Pronajímatel je povinen informovat nájemce o převodu vlastnického práva k předmětné nemovitosti, uvedené v čl. I. této smlouvy.
2. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně písemně informovat o změnách skutečností, jež jsou rozhodné pro řádné plnění obsahu této smlouvy, a to bez zbytečného odkladu po jejich vzniku. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli zejména tyto skutečnosti:
 - 2.1. změnu adresy nájemce,
 - 2.2. změnu bankovního spojení nájemce.
3. Nájemce je dále povinen neprodleně nahlásit, prostřednictvím správce, pronajímateli každou závadu nebo událost, pro kterou se předmětná nemovitost stane nezpůsobilou ke smluvenému účelu užívání.
4. Smluvní strany se dohodly, že vzájemnou korespondenci adresovanou smluvní straně dle této smlouvy je třeba adresovat vždy na adresu smluvní strany uvedenou v této smlouvě. Tato zasílatelská adresa smluvní strany může být změněna pouze písemným oznámením prokazatelně doručeným druhé smluvní straně.
5. Právní účinky doručení jakékoli písemnosti doručované v souvislosti s touto smlouvou či na jejím základě nastávají pouze tehdy, je-li tato písemnost odesílatelem či odesílatelem pověřeným provozovatelem poštovních služeb osobně předána jejímu adresátovi a to na zasílatelskou adresu, uvedenou v této smlouvě. Pro případ nepřevzetí zásilky z jakéhokoliv důvodu smluvní strany za den doručení zásilky se považuje den jejího uložení na poště. Nájemce s tímto ujednáním výslovně souhlasí.
6. Práva a povinnosti nájemce
 - 6.1. Nájemce je oprávněn užívat předmětnou nemovitost řádně a v souladu s touto smlouvou, dbát o její dobrý stav a provádět běžnou údržbu, úklid chodníku okolo objektu a veškeré stavební práce svým nákladem.
 - 6.2. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození předmětné nemovitosti, které způsobil on nebo ostatní osoby prodlévající v ní, případně hradit pronajímateli takto způsobenou škodu.
 - 6.3. Nájemce je oprávněn stavební úpravy a opravy předmětné nemovitosti přesahující rámec běžné údržby, provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
 - 6.4. Nájemce bude zajišťovat odstranění závad z pravidelných revizí objektu a zařízení v předmětné nemovitosti.
 - 6.5. Nájemce je povinen plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovvi na úseku požární ochrany, hygieny a bezpečnosti práce.
 - 6.6. Nájemce není oprávněn provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele stavební či jiné interiérové a exteriérové úpravy předmětné nemovitosti. Porušení této povinnosti by bylo považováno za užívání předmětné nemovitosti v rozporu se smlouvou a bylo by důvodem k výpovědi, dle ustanovení čl. VII. bod 2.
 - 6.7. Nájemce je povinen odstranit vlastním nákladem všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod pronajímateli.
 - 6.8. Nájemce se zavazuje umožnit správci, pronajímateli nebo jím určeným osobám vstup do předmětné nemovitosti za účelem kontrol, přičemž se pronajímatel zavazuje upozornit nájemce na konání případné kontroly alespoň 2 dny předem.

6.9. Nájemce není oprávněn přenechat předmětnou nemovitost nebo jejich část do užívání třetímu subjektu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že mu bude udělen, předloží pronajímateli v jednom vyhotovení podnájemní smlouvu k evidenci.

6.10. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmětnou nemovitost vyklizenou ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

6.11. Nájemce je povinen předmětnou nemovitost tvořící předmět nájmu pojistit.

7. Práva a povinnosti pronajímatele:

7.1 Pronajímatel předává nájemci ke dni účinnosti této smlouvy předmětnou nemovitost ve stavu vyžadujícím provedení stavebních úprav, které jsou uvedeny v Protokolu o předání a převzetí (dle čl. IX, odst. 1), za účelem jejich užívání ke smluvenému účelu, a umožní, po skončení stavebních úprav uvedených v příloze protokolu o předání objektu, nájemci předmět nájmu nerušeně užívat.

7.2. Pronajímatel je povinen upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod nájemci.

7.3. Pronajímatel zajistí svým nákladem pravidelné revize objektu a zařízení v předmětné nemovitosti.

VII.

Výpověď smlouvy

1. Tato smlouva může být vypovězena, s výjimkou výpovědních důvodů uvedených v odst. 2. a odst. 3. tohoto článku, kteroukoliv ze smluvních stran i bez udání důvodu. Výpověď musí být písemná.

Výpovědní lhůta činí 12 měsíců (slovy dvanáct měsíců) a počíná běžet od prvního dne následujícího kalendářního měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

2. Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět s 3 měsíční výpovědní lhůtou, jestliže:
 - a) nájemce užívá předmětnou nemovitost v rozporu s ustanoveními této smlouvy a obecně závaznými právními předpisy a i přes písemné upozornění pronajímatele v takovémto užívání pokračují déle než 7 dní po doručení písemného upozornění;
 - b) nájemce bude v předmětné nemovitosti provádět stavební práce bez předchozího písemného schválení pronajímatele a vydaného stavebního povolení či v jeho rozporu; předmětnou nemovitost nebo její část do podnájmu třetí osobě v rozporu s účelem nájmu, dle čl. II.

Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne následujícího kalendářního měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

3. Nájemce může tuto smlouvu vypovědět s 3 měsíční výpovědní lhůtou jestliže:
 - a) pronajímatel hrubým způsobem porušuje své povinnosti uvedené v čl. VI., odst. 7

Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne následujícího kalendářního měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

VIII.

Smluvní pokuty

Za nedodržení podmínek této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli tyto smluvní pokuty:

1. Při nezaplacení kterékoliv splátky v daném termínu pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení, minimálně však 300,-Kč.
2. Za užívání předmětné nemovitosti v rozporu s účelem nájmu podle této smlouvy jednorázově 30 000,-Kč (slovy třicet tisíc korun českých).
3. Nepředá-li nájemce v den skončení doby nájmu předmětnou nemovitost, sjednává se smluvní pokuta ve výši 3% z ročního nájemného, a to za každý den prodlení.
4. Majetkové sankce sjednané v této smlouvě se nijak netýkají nároků pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci.

IX.

Zvláštní ujednání

1. Předmětnou nemovitost předá správce a o předání a převzetí předmětné nemovitosti bude sepsán písemný protokol, v němž bude popsán skutečný stav předmětu nájmu v den převzetí včetně stavu instalovaných měřidel spotřeby médií, uveden počet předaných klíčů, příp. předaná dokumentace. Každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení stejnopisu tohoto předávajícího protokolu, který bude tvořit oddělitelnou přílohu č. 3 této smlouvy.
2. V otázkách neupravených touto nájemní smlouvou se řídí vztahy mezi účastníky zákonem č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, v platném znění.

X.

Ostatní ujednání

1. Změny a doplňky této nájemní smlouvy jsou možné provádět pouze písemným dodatkem k nájemní smlouvě.
2. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně a vážně a že je projevem jejich shodné společné vůle a že jim není známa žádná okolnost, která by bránila jejímu uzavření. Dále smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají při plné způsobilosti k právním úkonům.
3. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v centrální evidenci smluv (CES) vedené hl.m.Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za

obchodní tajemství ve smyslu § 17 obchodního zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

4. Tato smlouva je vyhotovena v osmi vyhotoveních, každá s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží sedm a nájemce obdrží jedno vyhotovení. Každé vyhotovení sestává ze 6ti stran textu smlouvy.

5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem podpisu předávacího protokolu.

6. Na důkaz shody ve formě i obsahu připojují smluvní strany své podpisy.

- Příloha č.1 Práva a povinnosti správce (oddělitelná příloha)
č.2 Pasportizace předmětné nemovitosti (oddělitelná příloha)
č.3 Protokol (oddělitelná příloha)

V Praze dne 13.12.2007

V Praze dne 13.12.2007


.....
Ing. Rašek Svoboda


.....
Jan Popelář

