



NÁJEMNÍ SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor

(podle zákona č. 116/ 1990 Sb.)

Smluvní strany

Pronajímatel

Městská část Praha 11

Se sídlem: Ocelíkova 672, 149 41 Praha 4

IČ: 00 23 11 26

zastoupená podle plné moci ze dne 30.4.1998

obchodní společností CENTRA v.o.s.

se sídlem v Praze 5, V Hůrkách 2144

IČ 18 62 89 66

DIČ 005-18 62 89 66

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze,

oddíl A. LXV, vložka 362

jednající jednatelem společníka Michal Čamek, s.r.o. Ing. Michalem Čamkem

Nájemce: Milena Bláhová

adresa: Křejského 1507, 149 00 Praha 11

rodné číslo:

IČO: 66 03 66 07

na straně druhé, s předchozím souhlasem ze dne : 8.11.2001 , OSM 2249/01/KJ

na základě usnesení č. 560/01 ze dne 26.6.2001 a doporučení komise obchodu a služeb ze dne 25.10.2001 rozhodl dne 5.11.2001 místostarosta MČ Praha 11, pan Marek Šnaid o **prodloužení nájmu nebytových prostor**

a uzavírají nájemní smlouvu o nájmu nebytových prostor v tomto znění:

Vymezení pojmů

Pro účely této smlouvy se rozumí:

a) **pronajímatel a vlastník** je Městská část Praha 11, která při hospodaření se svěřeným majetkem podle Statutu hl. města Prahy vykonává práva a povinnosti vlastníka (Vyhláška hl. města Prahy 23/94 Sb. HMP o hospodaření s majetkem hl. města Prahy).

b) **pronajímatelem**: Obchodní společnost CENTRA v.o.s.
zastoupená podle plné moci ze dne 30.4.1998
se sídlem v Praze 5, V Hůrkách 2144
IČ: 18 62 89 66
DIČ 005-18 62 89 66

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze
oddíl A. LXV, vložka 362
jednající jednatelem společníka Michal Čamek, s.r.o. Ing. Michalem Čamkem

která na základě smlouvy mandátní (podle § 556 - § 557 obchod. zákoníku), pro vlastníka na jeho účet a dle jeho pokynů zařizuje za odměnu uskutečnění právních úkonů souvisejících s nájmem nebytových prostor a zejména činnost správy těchto nebytových prostor. Konkrétní vzájemná působnost (kompetence) mezi pronajímatelem a vlastníkem k jednotlivým úkonům a správě je uvedena v ustanoveních této smlouvy.

c) **nájemcem** jiná fyzická nebo právnická osoba, které pronajímatel přenechává k užívání nebytový prostor touto smlouvou o nájmu (dále jen smlouva).

d) **nebytovým prostorem** , místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení.

e) **předchozím souhlasem** souhlas udělený Místní radou Městské části Praha 11 k individuální žádosti nájemce o nájem nebytových prostor.
U nebytových prostor určených k provozování obchodu a služeb je předchozí souhlas povinnou (obligatorní) náležitostí k platnosti smlouvy.

f) **podnikáním** soustavná činnost, prováděná samostatně podnikatelem vlastním jménem a na vlastní odpovědnost.

I. Předmět nájmu

Nájemci se přenechává k užívání nebytový prostor tvořený místnostmi:

bývalá kočárkárna	o výměře 21,39 m²
WC	o výměře 2,10 m²

Celkem: o výměře 23,49 m²

v objektu číslo popisné:	1514
katastrální území:	Praha 11
ulice:	Křejského
číslo orientační: 17	v patře: přízemí

K trvalému užívání věci hlavní (nebytový prostor) se přenechává toto příslušenství:

- společné prostory domu (přístupová chodba)
- komunikace (příjezdová účelová komunikace, chodník pro pěší)

Příslušenství se zavazuje nájemce užívat obvyklým způsobem nebo za podmínek uvedených v čl. XV. odst. 10 Ostatní ujednání.

II. Účel nájmu

Předmět nájmu je určen k účelu:

- krejčovství, opravy oděvů, prodej drobného zboží

Nájemce se výslovně zavazuje užívat nebytový prostor jen k tomuto účelu.

III. Výše nájemného

Výše nájemného je sjednána dohodou o způsobu, jakým bude výše nájemného vytvořena. Nájemce a pronajímatel dohodou sjednávají tento způsob vytvoření výše nájemného:

1.

a) Výše základního nájemného je usnesením Místní rady Městské části Praha 11 pro tuto smlouvu stanovena sazbou:

615,-Kč ročně za jeden metr čtvereční

b) Základní výše nájemného je platná do 31. března kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, ve kterém byla smlouva uzavřena.

c) Celkem výše nájemného za období jednoho roku (dále jen „roční nájemné“) vypočtená jako součet všech součinů výměry plochy nebytového prostoru v metrech čtverečních a roční sazby podle druhu nebytového prostoru a součinů výměry plochy v metrech čtverečních příslušenství a příslušné roční sazby podle druhu příslušenství a roční sazby za nájemné jiných příslušenství stanovené pevnou částkou činí:

14.446,-Kč slovy: čtrnácttisícčtyřistačtyřicetšestkorunčeských

2.

a) Od 1. dubna každého kalendářního roku bude výše nájemného upravována (valorizována) tak, že vypočtené roční nájemné dle čl. III. odst. c) bude vynásobeno koeficientem, který je součtem jedna plus údaj o výši inflace v procentech za předcházející kalendářní rok podle sdělení Českého statistického úřadu podělený jedním stem.

b) Takto upravené, valorizované roční nájemné bude platné a nájemce se jej zavazuje zaplatit od 1. dubna kalendářního roku následujícího a současně se stává ročním nájemným, které bude upraveno (valorizováno) obdobným způsobem pro další nájemní období.

3. Pronajímatel jen písemně oznámí nájemci výši ročního nájemného na příslušné nájemní období.

IV. Doba nájmu

Nájem je na dobu **neurčitou**. Počátek nájmu: **1.12.2001**

V. Skončení nájmu

1. Pronajímatel nebo vlastník i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu.

2. Výpovědní lhůta je dohodnuta jeden měsíc, počítá se od prvního měsíce následujícího po doručení výpovědi.

VI. Zánik nájmu

Nájem zaniká podle § 14 zákona číslo 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

VII. Služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem

Pronajímatel se zavazuje za úplaty poskytovat nájemci a nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli tyto služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem:

záloha na studenou vodu	240,-Kč ročně
záloha na teplo	4.200,-Kč ročně
záloha na teplou vodu	1.320,-Kč ročně
záloha na úklid spol. prostor	600,-Kč ročně
záloha na el. spol. prostor	600,-Kč ročně
likvidace odpadu	0

Celkem služby ročně: 6.960,-Kč

Úhrada RTN (měřič tepla) dle § 10 vyhlášky č. 176/1993 Sb. 432,-Kč ročně

VIII. Úhrada za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem

1. Úhrada za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem je stanovena zálohově ve výši **580,-Kč měsíčně**, záloha za vybavení (RTN) **36,-Kč měsíčně** a nájemce se zálohu zavazuje zaplatit pronajímateli v termínu splatnosti nájemného.

2. Konečné vyúčtování, jehož součástí je i zúčtování zálohových plateb bude provedeno a nájemci doručeno do tří měsíců po termínu, kdy bude pronajímateli doručeno vyúčtování za příslušná zúčtovací období od dodavatelů.

3. Výše záloh za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, bude pronajímatelem zpracována podle příslušných platných předpisů jednostranným úkonem - oznámení nájemci.

IX. Splatnost nájemného

1. Nájemce se zavazuje zaplatit jednu dvanáctinu (měsíční nájemné) na účet pronajímatele nejpozději do pátého dne měsíce. Celkové měsíční nájemné včetně úhrady za služby činí:

1.820,-Kč slovy: tisíc osm set dvacet korun českých

X. Údržba

1. Nájemce je povinen a zavazuje se hradit náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor. Pod obvyklým udržováním dohodou pronajímatele a nájemce se rozumí rozsah oprav obdobný jako je rozsah drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou uvedených v Nařízení vlády číslo 258/1995 Sb.

2. Vzhledem k tomu, že nebytový prostor je většinou v objektu, který svým stavebním provedením, vybavením konstrukčními prvky i začleněním do stavby se správou tohoto prostoru neliší od správy bytů, pronajímatel na základě oznámení nájemce o nutnosti provedení obvyklého udržování na náklad nájemce zajistí provedení těchto prací.

3. Nájemce se zavazuje odstranit závady a poškození, které v nebytových prostorách a v příslušenství i v objektu způsobil. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce na závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu, kterou se nájemce zavazuje uhradit do 15. dnů od doručení.

4. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele a to ani na svůj náklad.

5. Pronajímatel nebo vlastník je oprávněn provádět stavební úpravy předmětu nájmu a jiné podstatné změny předmětu nájmu po projednání s nájemcem. Provádí-li pronajímatel nebo vlastník takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má nájemce k pronajímateli a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

XI. Odevzdání a převzetí předmětu nájmu

1. Pronajímatel odevzdal předmět nájmu nájemci dne 14.1.1997. Smlouva o nájmu nebytových prostor se prodlužuje.

2. Předmět nájmu byl čistě vymalován včetně opravených omítek. Zařizovací předměty (veškeré elektro nebo plynopotřebiče, měřidla, vany, umyvadla, záchody, větráky, radiátory, ohřívače vody, bojler apod.) byly vyčištěny a funkční, bylo provedeno vyčištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a byly vyčištěny odpady až ke stoupačce a provedeny vnitřní nátěry.

3. O předání byl sepsán předávací protokol, ve kterém se zejména uvádí:

- popis stavu předmětu nájmu, zařizovacích předmětů a konstrukčních prvků
- výměra ploch jednotlivých druhů nebytových prostorů, výměra ploch příslušenství, základní sazby nájemného
- výpočet základní ceny nájemného
- první termín splatnosti nájemného a úhrady za plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno

4. 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.

6. Tyto náklady si však může odepisovat podle zákona č. 586/1992 Sb. o dani z příjmu, pokud toto odepisování dá písemně na vědomí pronajímateli.

7. V den skončení nájmu odevzdá nájemce předmět nájmu pronajímateli ve stavu nejméně podle č. XI. odst. 2. O vrácení a převzetí se vyhotoví zápis.

8. Pokud předmět nájmu nájemce v den skončení nájmu odevzdá pronajímateli ve stavu, který bude v rozporu se stavem, jehož náležitosti jsou uvedeny v čl. XI. odst. 2, je nájemce povinen a nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli nejen výdaje vynaložené na uvedení do tohoto stavu, ale i škodu, která vznikla nemožností předmět nájmu pronajímat jiným.

XII. Pojištění

1. Nájemce se zavazuje do jednoho měsíce od podpisu této smlouvy uzavřít pojistné smlouvy v rozsahu pojištění odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout na věci předmětu nájmu i na objektu, v němž je předmět nájmu situován i na majetku jiných, zejména sousedů, nájemců bytů a nebytových prostor, kterým by vznikem z činnosti nájemce nebo z nebytových prostor užívaných nájemcem mohla vzniknout škoda.

2. Nájemce je povinen uzavřít toto pojištění:

- **odpovědnost za škodu vzniklou zahořením, požárem**

Nájemce kopie smluv o uzavřených pojištěních doručí pronajímateli nejpozději do jednoho měsíce ode dne pojištění.

3. Pokud nájemce neuzavře pojištění, ke kterému se ve smlouvě zavázal, bude toto neuzavření považováno za to, že nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou. Nájemci bude zasláno písemné upozornění a nebudou-li do jednoho měsíce pojištění uzavřena bude podána výpověď z nájmu

XIII. Závazek nájemce nepřenechat užívání nebytových prostor jinému

1. Nájemce se zavazuje bez souhlasu pronajímatele neposkytnout předmět nájmu jinému, zejména, že nedá nebytový prostor do podnájmu, neučiní právo nájmu předmětem vkladu do smlouvy o tichém společenství nebo do smlouvy o sdružení a to jak fyzických nebo právnických osob a podnikatelů. Právo nájmu a předmět nájmu i nájemné se zavazuje nedat do zástavy.

2. Nájemce má právo toliko v odůvodněných případech navrhnout nebo doporučit jiného na podnájem nebo nájem. O tom jestli bude dán souhlas k podnájmu nebo nájmu rozhoduje vlastník, který v případě pokud výběr nájmu je dán zvláštním zákonem např. z obchodní veřejné soutěže podle obchodního zákoníku, doporučení nájemce je oprávněn neakceptovat.

XIV. Smluvní pokuty, poplatek z prodlení

1. Nájemce se zavazuje zaplatit při neuzavření pojištění ve lhůtě uvedené v čl. XII. odst. 1) pronajímateli smluvní pokutu ve výši:

10.000,-Kč slovy: desettisíckorunčeských

2. V případě prodlení se zaplacením nájemného nebo úhrady za služby spojené s poskytnutím nájmu nebytových prostor se sjednává poplatek z prodlení, jehož výše činí ročně dvojnásobek diskontní sazby, stanovené Českou národní bankou a platné k prvnímu dni prodlení s plněním peněžitého dluhu (viz §1 vládního nařízení č. 142/1994 Sb.).

XV . Ostatní ujednání

1. Nájemce se zavazuje dle zákona č. 125/1997 Sb. zajistit likvidaci, třídění a odvoz odpadu vzniklého jeho činností na svůj náklad.

2. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad v předmětu nájmu, pokud je to technicky možné, instalaci vlastních měřidel pro odečet odběru energií, vody, tepla, TUV nebo jiných médií odebíraných ze společných rozvodů objektu, ve kterém se předmět nájmu nachází a to ve lhůtě jednoho měsíce od podpisu této smlouvy. Měřidla musí být stejná, která používá pronajímatel.

Nájemce kopii dokladů prokazujících instalaci doručí pronajímateli nejpozději do dvou měsíců ode dne podepsání nájemní smlouvy.

3. Nájemce se zavazuje provádět úklid předmětu nájmu.

4. 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, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.

5. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou jinému svou činností.

6. Pokud se v objektu 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 pronajímateli. Pronajímatel o každém použití klíče za účelem vstupu do předmětu nájmu (za účasti Městské policie a následného sepsání protokolu), nájemce bezodkladně vyrozumí a umožní nové zapečetění.

7. Pronajímatel nebo vlastník po předchozím telefonickém upozornění nájemce mají 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 nebytového prostoru v rozporu se smlouvou. Nájemci bude zasláno písemně upozornění a odmítne-li opět vstup Vlastníku nebo pronajímateli do nebytových prostor, bude podána výpověď z nájmu.

8. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních opatření, zejména protipožárních předpisů předmětu i objektu, v němž je předmět nájmu situován.

9. Nájemce se zavazuje umožnit vstup těm, kteří na základě zvláštních zákonů nebo platných předpisů jsou oprávněni vykonávat preventivní a kontrolní činnost.

10. Nájemce se zavazuje k placení škody nejméně ve výši nájemného, 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.

XVI. Závěrečná ujednání

1. Přílohou této smlouvy je předávací protokol ze dne 14.1.1997 o odevzdání a převzetí předmětu nájmu. Ke smlouvě se připojují oznámení o úpravě (valorizaci) výše nájemného a nákladů na služby a energie, které jsou stanoveny roční sazbou dle Čl. VII této smlouvy.

2. Tato smlouva je veřejně přístupnou listinou a je vyhotovena v šesti stejnopisech, z nichž po podepsání obdrží nájemce, pronajímatel a vlastník po dvou stejnopisech.

3. Smlouvu lze změnit písemnými dodatky a doplňky dohodnutými mezi nájemcem a pronajímatelem. Účinnost nabývají jen po písemném souhlasu vlastníka.

V Praze dne: 16.11.2001

za nájemce

jednatel Ing. Michal Čamek
Michal Čamek, s.r.o. společník
CENTRA v.o.s.
v zastoupení
Městské části Praha 11

Milena Bláhová
Křejského 1507, Praha 11