

Č.j. OBNP3/788/03/Kri

S/10/0/03

**Smlouva o nájmu nebytových prostor na dobu určitou
uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb.**

**I.
Smluvní strany**

Městská část Praha 3

Havlíčkovo nám. 9

130 00 Praha 3

zastoupená panem Milanem Českým
starostou Městské části Praha 3

(dále jen pronajímatel)

a

NADĚJE, občanské sdružení

se sídlem Varšavská 37/738

120 00 Praha 2 - Vinohrady

IČ: 00570931

registrované Ministerstvem vnitra ČR v Registru občanských sdružení pod č. VSP/1-2274/90-R
zastoupené [redacted]

bankovní spojení: ČSOB, a.s. č.ú. [redacted]

(dále jen nájemce)

uzavřely dnešního dne smlouvu následujícího znění:

II. Předmět smlouvy

- 1) Pronajímatel je ve smyslu Statutu hl. města Prahy v platném znění oprávněn přenechat do nájmu nebytové prostory v domě č.p. 110 k.ú. Žižkov v ulici Husitská 70 a touto smlouvou pronajímá nájemci nebytový prostor čísl. náj. jednotky 23 o celkové výměře 1.123,55 m²
- 2) Situační plán s přesným vyznačením plochy výše uvedených prostor je uveden v příloze č.1 této smlouvy.

III. Účel nájmu

- 1) Pronajímatel přenechává nájemci do užívání výše uvedený nebytový prostor pro provozování Domu naděje Žižkov, sloužícího jako azylový dům, středisko pomoci s ošacením, sklad a výdejní místo potravinové banky a jako administrativní zázemí Naděje.
- 2) Neprodleně po uzavření této smlouvy se nájemce zavazuje započít s prováděním činností, vedoucích k vydání rozhodnutí stavebního úřadu o změně v užívání stavby v souladu s čl. III odst. 1.
- 3) Nájemce se zavazuje, že najaté prostory zprovozní pro účel nájmu uvedený v čl. III odst. 1 nejpozději do 1. 5. 2004. Nesplnění této povinnosti je pro pronajímatele důvodem pro výpověď této nájemní smlouvy podle § 9 odst.2 písm.a) zákona č.116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor s výpovědní lhůtou jeden měsíc, která končí uplynutím posledního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

IV. Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu určitou s účinností od 1.9.2003 do 31.8.2013.

V. Nájemné

- 1) Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran. Jeho výše je stanovena na **50,- Kč za 1 m² ročně**, tj. celkem **ročně 56.177,50 Kč**, tj. celkem **čtvrtletně 14.044,- Kč**.
- 2) Nájemné bude nájemce platit pronajímateli bankovním převodem na účet Městské části Praha 3, k němuž má dispoziční právo Správa komunálního majetku Praha 3, a.s. (*dále jen správce*).

Adresa banky: Česká spořitelna, a.s. Koněvova 4, Praha 3
číslo účtu [REDAKCE] variabilní symbol:

- 3) Nájemné bude nájemce platit čtvrtletně, a to nejpozději do posledního dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele.

Pronajímatel upraví každoročně k 1.dubnu příslušného kalendářního roku výši nájemného v závislosti na výši inflace v předchozím kalendářním roce. Při výpočtu zvýšení nájemného bude pronajímatel vycházet z indexu spotřebitelských cen, vyjadřujícího roční míru inflace a vyhlášeného Českým statistickým úřadem. Pronajímatel neprodleně písemně oznámí upravenou výši nájemného nájemci.

- 5) V nájemném nejsou zahrnuty úhrady za služby spojené s užíváním najatých nebytových prostor.

VI.

Služby spojené s užíváním nebytových prostor

- 1) Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci po dobu trvání nájemního vztahu služby spojené s užíváním nebytových prostor dle specifikace a ocenění uvedeného ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č.2 této smlouvy.
- 2) Nájemce se zavazuje platit úhrady za poskytované služby spojené s užíváním nebytových prostor formou čtvrtletních záloh, které jsou splatné nejpozději do posledního dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí ve výši 7.000,-Kč za stejných podmínek jako nájemné, na stejný účet. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele. Záloha je vypočtena v souladu s platnými cenami a prováděcími předpisy. Nájemce bude pronajímateli hradit skutečné náklady na poskytované služby spojené s užíváním nebytových prostor.
- 3) Vyúčtování záloh za služby provede pronajímatel v souladu s platnými předpisy vždy do tří měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nejpozději však do 30.6. následujícího roku. Nedoplatky ze zúčtování záloh na služby jsou splatné do 15 dnů ode dne doručení příslušného vyúčtování nájemci.
- 4) Pronajímatel má právo upravovat výši zálohy podle skutečných nákladů na služby za uplynulé období nebo v případě zvýšení cen služeb jejich dodavateli. Nová výše zálohy platí od prvního dne čtvrtletí následujícího po doručení oznámení o změně nájemci.
- 5) V případě prodlení nájemce s placením nájemného a úhrad za služby ve sjednaném termínu náleží pronajímateli úroky z prodlení ve výši stanovené obecně závazným právním předpisem.
- 6) Prodlení se zaplacením nájemného či úhrad za služby je pro pronajímatele důvodem pro výpověď této nájemní smlouvy s výpovědní lhůtou jeden měsíc, která končí uplynutím posledního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

VII.

Podmínky nájmu

- 1) Nájemce prohlašuje, že se podrobně seznámil se stavem najímaných prostor, shledal je vyhovující ke sjednanému účelu a v tomto stavu tyto prostory přejímá.
Stav přejímaných prostor je popsán v protokole o předání a převzetí nebytových prostor, který tvoří přílohu č.3, jež je nedílnou součástí této smlouvy.
- 2) Nájemce je povinen hradit na své náklady práce spojené s obvyklým udržováním najatých prostor, tj. zejména malování a tapetování včetně souvisejících oprav omítek, drobné opravy najatých prostor, zasklívaní oken, opravy a výměny zámků v najatých prostorách, opravy kování, drobné opravy a výměny součástí zařizovacích předmětů, např. opravy vodovodních kohoutků

ostatní opravy, zejména ty, jež jsou si dle platné právní úpravy povinni sami hradit nájemci bytů. Nájemce je taktéž povinen zajišťovat na vlastní náklady úklid najatých prostor.

3) Nájemce odpovídá za případné škody způsobené porušením jeho povinnosti oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli nutnost příslušných oprav a za škody vzniklé nesplněním jeho povinnosti provádět obvyklé udržování najatých prostor.

4) Nájemce je povinen dodržovat veškeré platné bezpečnostní, požární, hygienické a ekologické předpisy, případný provozní řád budovy a pokyny pronajímatele, týkající se uzamykání a ostrahy budovy. Nájemce je povinen na své náklady podrobit v najatých prostorách stroje a technická zařízení (včetně rozvodů až k elektroměru a plynoměru) po dobu svého provozu pravidelným předepsaným kontrolám, zkouškám, revizím, údržbám a opravám v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami. Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen předložit platný doklad o pravidelném provádění těchto činností. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli sankce uložené orgány státního odborného dozoru pronajímateli z důvodu porušení výše uvedených povinností nájemcem.

Taktéž je nájemce povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do najatých prostor. V případě, že v důsledku činností nájemce dojde k znečištění přilehlého chodníku či komunikace, chodeb objektu apod. je nájemce povinen znečištění bezodkladně na svůj náklad odklidit.

Porušení jakékoliv z povinností uvedených v čl. VII odst. 4 této smlouvy nájemcem je důvodem pro výpověď této nájemní smlouvy pronajímatelem s výpovědní lhůtou jeden měsíc, která končí uplynutím posledního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

5) Nájemce odpovídá v najatých prostorách na své náklady za organizaci a zajištění požární ochrany v souladu s platnými předpisy a technickými normami a dále za vybavení věcnými prostředky požární ochrany a jejich pravidelnou kontrolu. Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen předložit dokumentaci požární ochrany dle činnosti vykonávané v nebytovém prostoru.

Osoba pověřená pronajímatelem má právo kontrolovat dodržování požárních předpisů v najatých prostorách. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli sankce uložené orgány státního požárního dozoru z důvodu porušení povinností nájemcem.

Porušení jakékoliv z povinností uvedených v čl. VII odst. 5 této smlouvy nájemcem je důvodem pro výpověď této nájemní smlouvy pronajímatelem s výpovědní lhůtou jeden měsíc, která končí uplynutím posledního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

6) Nájemce je oprávněn užívat najaté prostory pouze k účelu stanovenému v této smlouvě. Porušení této povinnosti nájemcem je důvodem pro výpověď této nájemní smlouvy pronajímatelem s výpovědní lhůtou jeden měsíc, která končí uplynutím posledního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

7) Nájemce je oprávněn v najatých prostorách umístit na své náklady zařízení nutná ke své činnosti a je povinen svůj majetek pojistit (pojistku po celou dobu trvání nájmu udržovat) a zabezpečit odpovídajícím způsobem proti poškození a odcizení.

8) Nájemce je oprávněn dle pokynů pronajímatele umístit na své náklady na najatých prostorách vhodné označení své provozovny. Ve společných prostorách objektu, vstupních prostorách,

dně na objektu tak může učinit pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

9)Případné stavební úpravy, adaptace, rekonstrukce a jiné stavební práce či jiné úpravy je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a pouze v souladu s projektovou dokumentací předem projednanou a schválenou pronajímatelem. Tyto případné úpravy provede nájemce na svůj náklad. Nájemce bere na vědomí, že mu mohou být pronajímatelem umožněny pouze takové stavební či jiné úpravy, které jsou nezbytné pro sjednaný účel nájmu. Daňové i účetní odpisy investičních prostředků vložených do pronajatých prostor v souladu s ustanovením odst. 9) bude provádět po dobu trvání této smlouvy nájemce. Stavebními a jinými úpravami provedenými nájemcem na jeho náklad v souladu s ustanovením odst.9) se vstupní cena nemovitosti nemění.

10)Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci na přístrojích a zařízeních, včetně programového vybavení počítačů, v důsledku poruch v dodávce elektrické energie, přepětí apod. a neodpovídá ani za jiné škody vzniklé nájemci v důsledku dočasných výpadků el. energie, přívodu či odvodu vody, přerušení telefonního spojení apod.

11)Nájemce není oprávněn přenechat najaté prostory ani jejich část jiné právnické či fyzické osobě do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, ani není oprávněn bez předchozího písemného povolení pronajímatele nebytové prostory spoluožívat s jinými subjekty, např. na základě smlouvy o sdružení. Porušení a obcházení tohoto zákazu je důvodem pro výpověď této nájemní smlouvy pronajímatelem s výpovědní lhůtou jeden měsíc, která končí uplynutím posledního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

12)Nájemce bere tímto na vědomí, že není oprávněn umístit a provozovat v najatých prostorách hrací automaty.

13)Správu celého objektu vykonává za pronajímatele správce (viz čl. V. odst.2). Práva a povinnosti pronajímatele související se správou nebytových prostor vykonává správce, a proto se nájemce bude po dobu nájemního poměru ve věcech souvisejících se správou předmětu nájmu (včetně vrácení předmětu nájmu) obracet na něj, konkrétně na

Správa komunálního majetku Praha 3, a.s.
Na Vrcholu 25, Praha 3
domovní správa č.2
Blahoslavova 4, Praha 3
zastoupená její vedoucí Danou Holzknichtovou

14) V den skončení nájmu vrátí nájemce pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, případně k pronajímatelem povoleným stavebním úpravám. Vyklizené nebytové prostory musí předat nájemce protokolárně pronajímateli resp. správci (uvedenému v čl.VII. odst. 13).

VIII.

Ukončení nájemního vztahu

Nájemní vztah založený touto smlouvou končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán nebo:

- pisemnou výpovědí pronajímatele danou nájemci dle § 9 odst.2 zákona 116/1990 Sb. s tím, že výpovědní lhůta činí jeden měsíc a končí uplynutím posledního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.
- b) písemnou výpovědí pronajímatele danou nájemci dle čl. VII odst. 6 nebo 7 této smlouvy s tím, že výpovědní lhůta činí jeden měsíc.
 - c) písemnou výpovědí nájemce danou končí uplynutím posledního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.pronajímateli dle § 9 odst.3 zákona 116/1990 Sb. S tím, že výpovědní lhůta činí jeden měsíc a končí uplynutím posledního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.
 - d) písemnou dohodou smluvních stran.

IX.

Sankce při porušení povinností nájemce

- 1) Nezaplatí-li nájemce nájemné či úhradu za služby ve dvou po sobě následujících čtvrtletních obdobích, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení.
- 2) Pokud nájemce v den ukončení nájemního vztahu nevyklidí a protokolárně nepředá najaté prostory, má pronajímatel právo požadovat smluvní pokutu ve výši čtvrtletní splátky nájemného a to za každý i započatý kalendářní měsíc prodlení.
- 3) Smluvní pokuty podle odst.1 a 2 čl. IX. se sjednávají podle platných obecně závazných právních předpisů s tím, že pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklé v důsledku prodlení nájemce, jejíž výše není limitována výší smluvní pokuty.

X.

Zvláštní ujednání

- 1) Nájemce se zavazuje provést vlastním nákladem veškeré úpravy pronajímaných nebytových prostor, za dodržení všech zákonných podmínek a poté neprodleně požádat stavební úřad o povolení změny v užívání stavby (kolaudace) tak, aby užívání objektu ve smyslu čl. III odst. 1 započalo nejpozději k 1.5.2004.
- 2) Do 30 dnů ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí je nájemce povinen toto rozhodnutí včetně situačního plánu předložit pronajímateli.
- 3) Maximální ubytovací kapacita Domu naděje Žižkov nesmí být vyšší než sto lůžek.
- 4) Nájemce se zavazuje spolupracovat s Městskou částí Praha 3 na projektu veřejně prospěšných prací.

XI.

Závěrečná ustanovení

- 1) Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti dnem uvedeným v čl. IV. odst.1 této smlouvy.

.....
Pokud v ustanoveních této smlouvy není stanoveno jinak, platí pro vztahy smluvních stran ustanovení zákona č.116/1990 Sb. v platném znění.

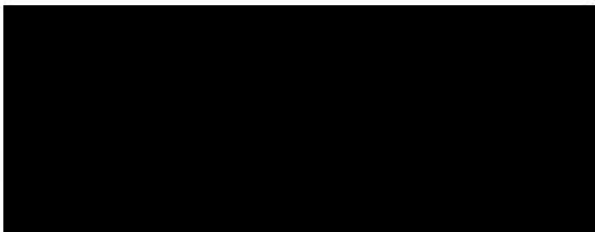
- 3) Veškeré doplňky nebo změny této smlouvy je možné provádět pouze formou písemných dodatků k této smlouvě, podepsaných smluvními stranami.
- 4) Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží tři vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
- 5) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu porozuměly a uzavření smlouvy tohoto znění je projevem jejich vůle. Na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

27 VIII. 2003

V Praze dne

29.8.2003

V Praze dne



pronajímatel

