

Právní úprava nemovitostí, s.r.o.
 IČO: 17 04 88 69
 REG. Městský soud v Praze
 odd. C, vložka 1671; Fim 7043/01

Smlouva o nájmu nebytových prostor

Právní úprava nemovitostí, spol. s r. o.
 sídlem v Praze 3, Seifertova 9 č. p. 823, PSČ: 130 00
 IČ: 170 48 869
 DIČ: CZ17048869

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, odd. C, vložka 1671
 zastoupena panem Maximilianem Adamem Skalou, jednatelem

dále jen „pronajímatel“

a

Centrum sociálních služeb Praha

se sídlem Chelčického 842/39, Praha 3 – Žižkov, PSČ: 130 00
 IČ: 708 78 277

zastoupená: Mgr. Tomášem Jánem, MBA

dále jen „nájemce“

uzavřeli tuto nájemní smlouvu podle zák. č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů:

I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí tvořící uzavřený areál Na Jarově (dále jen „*areál Na Jarově*“), přičemž nemovitosti areálu Na Jarově zahrnují mimo jiné pozemky parc. č. 2930/2, parc. č. 2930/3, parc. č. 2930/4, parc. č. 2930/5, parc. č. 2930/6, parc. č. 2930/25 a parc. č. 2930/53 a budovu č. p. 2424 a dále související budovy (průmyslové objekty a jiné stavby) bez čísla popisného a čísla evidenčního včetně k nim příslušejících a okolních staveb, zařízení a pozemků, to vše část obce Žižkov, v ulici Na Jarově 2, Praha 3, katastrální území Žižkov, obec Praha, vše zapsáno na LV 1923 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v 1. podzemním podlaží objektu F ve výše uvedené budově tak, jak je vyznačeno v grafickém znázornění, které je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „*nebytové prostory*“).
3. Pronajímatel se zavazuje umožnit přístup nájemci a jeho zaměstnancům k pronajatým nebytovým prostorům.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává do nájmu nájemci nebytové prostory uvedené v čl. I. této smlouvy v souladu se stavebním určením za účelem podnikání. Předmětem podnikání nájemce v nebytových prostorech bude: jiné ambulantní nebo terénní sociální služby j. n.
2. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté nebytové prostory v rozsahu a v souladu s účelem dohodnutým v této smlouvě.

III. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 15. 10. 2014.
2. Nájemní poměr zaniká:
 - a) písemnou dohodou
 - b) písemnou výpovědí bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní lhůtou, která se počítá od prvního dne po doručení písemné výpovědi,
 - c) způsobem uvedeným v odst. 3. tohoto článku.
3. V případě, že:
 - a) nájemce užívá pronajaté nebytové prostory v rozporu se smlouvou,
 - b) nájemce nebo osoby, které s ním nebytové prostory užívají, i přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,

- c) nájemce přenechá nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
 - d) nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo měsíčních částek na služby poskytované s užíváním pronajatých nebytových prostor,
- má pronajímatel právo tuto smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet ihned následující den po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

IV. Cena nájmu a služeb

1. Měsíční nájemné bylo stanoveno dohodou a vychází ze stavebnětechnického stavu pronajímaných nebytových prostor a činí měsíčně částku 4.500,- Kč (slovy: čtyři tisíce pět set korun českých) + DPH v zákonem stanovené výši. Nájemné bude hrazeno na základě pronajímatelem vystavené faktury vždy do 10. dne každého běžného měsíce, na které je nájemné hrazeno, na účet č. 10006-66402504/0600 u GE Money bank, a. s.
2. První nájemné za období od 15. 10. 2014 do 31. 10. 2014 ve výši 2.250,- Kč (slovy: dva tisíce dvě sta padesát korun českých) + DPH v zákonem stanovené výši bude uhrazeno nájemcem na základě pronajímatelem vystavené faktury nejpozději do 15. 10. 2014. Spolu s prvním nájemným je splatná paušální měsíční částka na služby dle čl. IV. odst. 4 ve výši 850,- Kč (slovy: osm set padesát korun českých) + DPH v zákonem stanovené výši a paušální měsíční částka na služby dle čl. IV. odst. 5 ve výši 80,- Kč (slovy: osmdesát korun českých) + DPH v zákonem stanovené výši.
3. Pronajímatel má právo s platností od 1. 3. každého příslušného kalendářního roku valorizovat nájemné stanovené v čl. IV. odst. 1. této smlouvy o míru inflace dle indexu spotřebitelských cen za předchozí rok oficiálně vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Základem pro výpočet zvýšeného nájemného je vždy nájemné za předchozí období. Nejdříve však lze takto nájemné valorizovat k 1. 3. 2015.
4. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit nájemci následující služby (jejich dodání):
 - úklid společných prostor
 - služby vrátnice
 - výtah
 - elektrická energie
 - služby spojené s provozem nemovitosti

Smluvní strany se dohodly, že na poskytované služby bude nájemce platit pronajímateli paušální měsíční částky ve výši 1.700,- Kč (slovy: jeden tisíc sedm set korun českých) + DPH v zákonem stanovené výši splatné spolu s úhradou nájemného a stejným způsobem.

5. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit nájemci následující služby (jejich dodání):
 - teplo
 - vodné a stočné

Smluvní strany se dohodly, že na poskytované služby bude nájemce platit pronajímateli paušální měsíční částky ve výši 160,- Kč (slovy: jedno sto šedesát korun českých) + DPH v zákonem stanovené výši splatné spolu s úhradou nájemného a stejným způsobem.

6. Pronajímatel má právo jednostranně upravit paušální měsíční částky na služby dle spotřeby a cen dodavatelů služeb formou písemného oznámení nájemci.
7. Úhrada za užívání účastnických telefonních stanic a datových služeb bude fakturována dodavatelem společností Connect, spol. s r.o. na základě vyúčtování.

V. Jistota

1. Nájemce se zavazuje uhradit jistotu ve výši 7.600,- Kč (slovy: sedm tisíc šest set korun českých) nejpozději do 15. 10. 2014 na účet pronajímatele č. 18167319/0800 u České spořitelny a. s. pod vs: 2424.
2. Účelem jistoty je zajištění zaplacení splatných pohledávek pronajímatele, které vzniknou z titulu poškození pronajatých nebytových prostor či jejich zařízení, poškození společných prostor a společného zařízení domu (škody a nadměrné opotřebení) a zajištění zaplacení splatných pohledávek za nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním pronajatých

- nebytových prostor vč. nedoplatků při jejich ročním vyúčtování. Dále je účelem jistoty zajištění zaplacení smluvní pokuty.
3. V případě vzniku pohledávek uvedených v čl. V. odst. 2. je pronajímatel oprávněn jednostranně kompenzovat (započítat) svoji pohledávku ze složené jistoty a nájemce s takovou kompenzací výslovně souhlasí. V případě, že pronajímatel bude nucen čerpat z jistoty dle čl. V odst. 2, zavazuje se nájemce doplnit jistotu na původní částku, a to do 5ti pracovních dnů od obdržení písemné výzvy od pronajímatele.
4. Po skončení nájmu předmětných nebytových prostor je pronajímatel povinen vyplatit nájemci výše uvedenou jistotu (popřípadě sníženou v souladu s čl. V odst. 2 a 3), a to do 15ti pracovních dnů od skončení nájemního vztahu a splnění povinností nájemce sjednaných v čl. VI. odst. 8 této smlouvy.

VI. Povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen předat nebytové prostory ve stavu způsobilém k užívání a zajišťovat řádné plnění služeb spojených s užíváním těchto prostor. Nájemce prohlašuje, že ke dni uzavření této nájemní smlouvy se seznámil se stavem předmětu nájmu, předmět nájmu si prohlédl a tento je způsobilý k řádnému užívání.
2. Nájemce se zavazuje, že nebude během doby nájmu realizovat žádné stavební úpravy, vylepšení, doplňky nebo reklamu v pronajatých nebytových prostorách (včetně ale neomezuje se na řezání, vrtání nebo upevňování instalace, aparatury nebo zařízení jakéhokoli druhu v jakékoliv části prostor) bez získání předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Jestliže dojde ke stavebním úpravám se souhlasem pronajímatele, nebude tento uplatňovat své právo na jejich odstranění při zpětném předání při ukončení nájmu, pouze pokud dojde k takové dohodě obou smluvních stran. Souhlas pronajímatele se stavebními úpravami či rekonstrukcí nijak nezbavuje nájemce povinností postupovat podle stavebního zákona a jiných obecně závazných právních předpisů a řádně plnit povinnosti z těchto předpisů vyplývajících.
3. Úpravy pronajímaných nebytových prostor provedené nájemcem bude po dobu trvání nájemní smlouvy odepisovat nájemce ze svého daňového základu.
4. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory v souladu s touto smlouvou, udržovat je ve stavu způsobilém užívání, hradit opravy a úpravy, včetně obvyklé údržby.
5. Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část jiným podnájemcům za předpokladu stejného předmětu nájmu, avšak pouze za předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce je povinen okamžitě odstranit na své náklady závady a poškození v pronajatých nebytových i společných prostorech, které způsobil sám ev. jeho zaměstnanci či návštěvníci.
7. Nájemce je povinen platit včas a řádně veškeré peněžní částky splatné podle této smlouvy.
8. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen opustit pronajaté nebytové prostory a předat je pronajímateli ve stavu v jakém je převzal, a to nejpozději v den skončení nájmu. Pokud pronajímatel vydal jakékoliv souhlasy s umístěním sídla nájemce na výše uvedenou adresu, případně jiných společností nebo osob je nájemce povinen zajistit, aby nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu bylo sídlo nájemce i případných dalších osob změněno tak, aby se již nenacházelo v domě specifikovaném v čl. I. odst. 1 této smlouvy, a to včetně zapsání adres nových sídel všech takových subjektů do příslušného rejstříku. V případě porušení povinností nájemce sjednaných v tomto ujednání se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši složené kauce. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
9. Je-li nájemce v prodlení s vyklíčením nebytových prostor po skončení nájmu déle než 5 dní, je pronajímatel oprávněn vstoupit do těchto nebytových prostor, prostory si zpřístupnit a odstranit z nich a v jiných prostorech uskladnit na náklady nájemce všechny jeho majetek a nebytové prostory dále pronajmout jiným nájemcům. Nájemce se v takovém případě zavazuje převzít svůj majetek uskladněný mimo nebytové prostory na základě písemné výzvy pronajímatele a uhradit pronajímateli všechny náklady, které mu v důsledku nevyklíčení nebytových prostor nájemcem vznikly. Nepřevezme-li nájemce svůj majetek uskladněný

pronajímatelem mimo nebytové prostory ani na základě písemné výzvy pronajímatele, zmocňuje tímto pronajímatele, aby veškerý jeho majetek uskladněný mimo nebytové prostory dle tohoto článku prodal a výtěžek z prodeje použil k úhradě svých nákladů spojených se zpřístupněním nebytových prostor, uskladněním majetku nájemce mimo nebytové prostory a prodejem majetku nájemce. Případnou zbývající část výtěžku z prodeje majetku nájemce pronajímatel poukáže ve prospěch nájemce, a to prostřednictvím poštovní poukázky. Smluvní strany se dohodly, že toto ustanovení zůstává v platnosti a účinnosti i po ukončení této smlouvy.

10. Nájemce se zavazuje před užíváním pronajatých nebytových prostor uzavřít pojistnou smlouvu na zařízení v pronajatých nebytových prostorech a odpovědnost za škodu způsobenou cizí osobě.
11. Nájemce je povinen ve své provozní době umožnit pronajímateli nebo jím pověřeným osobám přístup do pronajatých nebytových prostor za účelem jejich kontroly.
12. Nájemce je povinen dodržovat při užívání pronajatých nebytových prostor veškeré příslušné obecně závazné předpisy, zejména protipožární, bezpečnostní a ochrany životního prostředí.
13. Nájemce je povinen zajišťovat veškeré revize na el. zařízeních, které si sám nainstaloval v pronajatých nebytových prostorech a přenosném ručním nářadí a předávat je pronajímateli.
14. Nájemce je povinen oznámit a označit umístění, druh a množství tlakových lahví včetně propan butanu.
15. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli při podpisu této nájemní smlouvy kopii své registrace k DPH. V případě, že není plátcem DPH a stane se jím v průběhu nájmu je nájemce povinen to okamžitě oznámit pronajímateli a neprodleně mu předložit kopii své registrace k DPH.
16. Nájemce není oprávněn jednostranně započíst jakékoliv své pohledávky (nároky) vůči pronajímateli proti jakýmkoliv pohledávkám pronajímatele za nájemcem, zejména proti pohledávkám pronajímatele na nájemném a na úhradách za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
17. Smluvní strany se dohodly, že na nájemní vztah vzniklý na základě této smlouvy se nepoužijí ustanovení § 2311 a § 2315 občanského zákoníku.

VII. Pokuty za nedodržení smluvních podmínek

1. Nezaplatí-li nájemce nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor (vč. vyúčtovaných nedoplatků) včas, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, resp. poplatek z prodlení podle obecně závazných právních předpisů.
2. V případě, že nájemce neplatí řádně a včas v době její splatnosti dle této smlouvy jakoukoliv platbu (včetně ale nikoliv se omezující na nájemné a úhrady za služby), je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky denně.
3. Zaplacením smluvních pokut nezaniká nárok žádat náhradu veškerých škod a ušlého zisku vzniklých nesplněním povinností nájemce.
4. Pokud nájemce nevyklidí nebytové prostory ke dni skončení nájmu, je povinen zaplatit pronajímateli za každý započatý měsíc neoprávněného obsazení prostor smluvní pokutu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného za poslední měsíc trvání nájmu.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Jestliže nájemce nesplní smluvní podmínky uvedené v čl. IV. a čl. V. odst. 1 této smlouvy má pronajímatel právo jednostranně odstoupit od této smlouvy s uvedením důvodu odstoupení a smlouva zaniká dnem doručení odstoupení nájemci na jím uvedenou adresu ve smlouvě.
2. Každá strana bude odpovídat za své náklady na právní úkony, které vzniknou při přípravě a vyhotovení právních dokumentů.
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě doručování doporučenou poštovní zásilkou je doručováno na adresu adresáta uvedenou v záhlaví smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly, že doporučená poštovní zásilka je doručena desátý den následující po dni, ve kterém byla písemnost předána k poštovní přepravě, nebyla-li doručena dříve.

4. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané nebytové prostory a je mu tímto znám stav těchto prostor. Dále nájemce prohlašuje, že bere na vědomí stav a charakter pronajímaných nebytových prostor konstatovaných v této nájemní smlouvě a že stav pronajímaných nebytových prostor mu umožňuje plně tyto nebytové prostory využívat.
5. Změny a doplňky k této smlouvě lze provádět pouze písemně a dohodou obou smluvních stran.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s tím, že pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení smlouvy.
7. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne: 1. 10. 2014

Pronajímatel:



.....
Pražská správa nemovitostí, spol. s r. o.
zastoupena jednatelem společnosti
Maximilianem Adamem Skalou

Nájemce:



Centrum sociálních služeb Praha

100 Praha 3, Chelčického 842/39

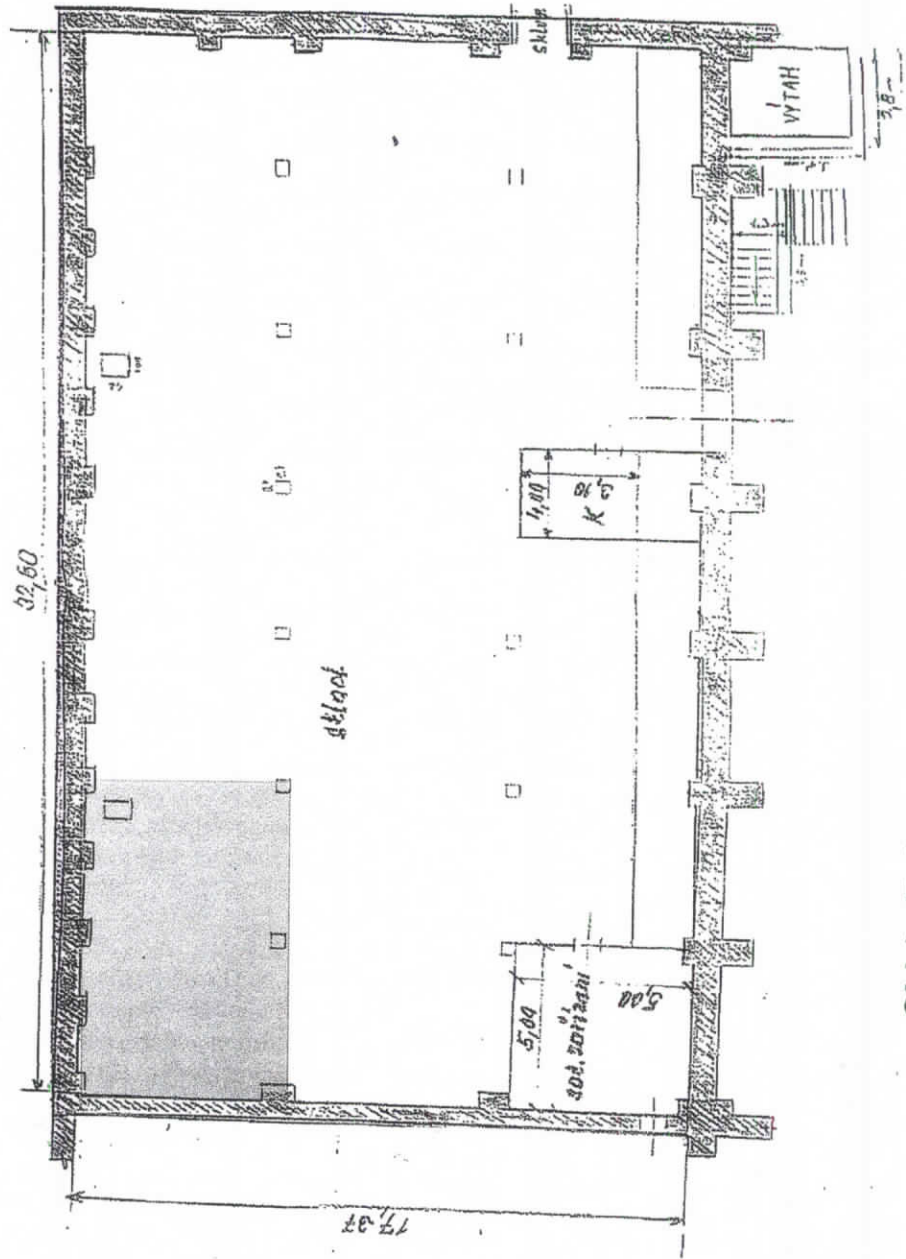
v 2. 120 222 581 287 1. 30. 31

.....
Centrum sociálních služeb Praha

zastupena

Mgr. Tomášem Jánem

Příloha: Grafické znázornění



Objekt F- Suterén pod halou III. 570 m²