

Smlouva o nájmu nebytových prostor

č.j.: 07/SMP/05

uzavřená dále uvedeného dne, měsíce a roku dle zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v tomto znění:

I.

Účastníci

- 1) **Městská část Praha 14**, se sídlem Bratří Venclíků 1073, 198 00 Praha 9
IČ: 00231312, DIČ: CZ00231312
zastoupená obchodní společností **Správa majetku Praha 14, a.s.**
se sídlem Konzumní 640, 198 00 Praha 9,
IČ: 25622684, DIČ: CZ25622684
prostřednictvím ředitelky **Ing. Evy Bažilové**
(dále jen „pronajimatel“) na straně jedné
a
- 2) **Občanská demokratická strana**
Oblastní sdružení Praha 14
se sídlem Bří. Venclíků 1070, Praha 9
zastoupená předsedou OS ODS Praha 14, Ing. Miroslavem Froňkem
IČ: 16192656
(dále jen „nájemce“) na straně druhé

II.

Osvědčení práv pronajímatele

1) Pronajímатели je Statutem hlavního města Prahy svěřen majetek ve výlučném vlastnictví hlavního města Prahy, nacházející se na území Městské části Praha 14, jehož součástí je dům čp. 1070 v ulici Bří. Venclíků, Praha 9, zapsaný u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze, Pod Sídlíštěm 9/1800, 182 14 Praha 8, pro katastrální území Černý Most (dále jen „objekt“).

2) Pronajimatel pověřil správou pronajímaného majetku společnost Správa majetku Praha 14, a.s., Konzumní 640, 198 00 Praha 9, mandátními smlouvami ze dne 16.10.2002 a 17.12.2002. S obsahem předmětných smluv se nájemce seznámil při podpisu této nájemní smlouvy.

III.

Předmět a účel nájmu

1) Touto smlouvou pronajimatel pronajímá nájemci v objektu čp. 1070, ul. Bří. Venclíků, Praha 9 – Černý Most I., nebytové prostory ve 2. nadzemním podlaží, bytovou jednotku č. 8 (původní označení č. 5) určené k užívání jako kanceláře, včetně příslušenství, o celkové výměře 71,86 m². Přístup do nebytových prostor je z ul. Bří. Venclíků čp.1070.

2) Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory výhradně v souladu s předmětem své činnosti zapsané v registru MVČR pod č. VS/1-870/91 ke dni podpisu této smlouvy.

3) Druh a popis – 2. nadzemní podlaží podle pasportu

název-označení	plocha (m ²)
2.1 koupelna	2,90
3.1 WC	1,08
4.2 kancelář	18,80
4.3 kancelář	13,44
4.4 kancelář	13,44
5.1 kuchyně	11,60
5.3 předsíň	5,45
5.5 komora	1,95
8.1 balkon	3,20
Plocha celkem	71,86

4) Pronajímatel pronajímá a přenechává a nájemce najímá a přebírá předmět nájmu specifikovaný v předchozím odstavci za podmínek stanovených touto smlouvou. Pronajímané prostory budou nájemci předány dne 15.4.2005. O předání a převzetí bude sepsán protokol, který je součástí této smlouvy.

5) Nájemce není oprávněn dát bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajaté nebytové prostory nebo jeho část do podnájmu třetím osobám.

IV.

Výše nájemného, úhrad za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor a způsob jejich placení

1) Nájemné za pronajaté nebytové prostory činí:

Specifikace místností	plocha (m ²)	roční sazba v Kč/m ²	roční nájem v Kč (zaokr.)	čtvrtletní nájem v Kč (zaokr.)
bytová jednotka č. 8	71,86	228,12	16.392,00	4.098,00
Celkem	71,86		16.392,00	4.098,00

2) Nájemce je povinen hradit zálohy na platby za dodávky tepla, teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávku vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizací, osvětlení společných prostor v domě (dále jen „služby“). Výši záloh stanoví pronajímatel přiměřeně k vývoji nákladů jak jsou uvedeny ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy.

Rozúčtování dodávek tepla a teplé užitkové vody se řídí vyhláškou č. 372/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

3) Čtvrtletní platby za nájemné a zálohy na služby je nájemce povinen hradit ve čtvrtletních splátkách splatných předem, vždy nejpozději do 25. dne posledního měsíce předcházejícího čtvrtletí, na účet vedený u PPF banky, a.s., Na Strži 1702/65, 140 62 Praha 4, číslo účtu **49023-9800050998/6000** variabilní symbol: **1070/508**.

4) Splatností se pro účely této smlouvy rozumí připsání úhrady na účet pronajímatele. Čtvrtletní platby za nájemné a služby budou nájemcem placeny s účinností od 15. dubna 2005.

První platbu za alikvotní část II. čtvrtletí, tj. od 15.4.2005 do 30.6.2005 ve výši 8.529,-Kč se nájemce zavazuje uhradit do 5.5.2005.

5) Sjednaná výše **nájemného** se počínaje rokem 2006 každoročně k 1. lednu upraví podle míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Jde o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebních cen. Takto vypočtená nová výše nájemného, zaokrouhlená na celé desítky korun bude platit od 1. ledna do 31. prosince daného roku a současně se stane základem pro úpravu nájemného v následujícím roce. Tyto změny budou uvedeny ve výpočtovém listu.

6) Nájemce je povinen toto upravené nájemné poprvé platit v první čtvrtletní platbě následující po písemném upozornění pronajímatele na výši inflace; současně s touto čtvrtletní platbou nájemce vyrovná rozdíl mezi platbami provedenými od počátku roku v původní výši.

7) Výše čtvrtletních plateb **za služby** může být pronajímatelem jednostranně upravena, a to s ohledem na skutečnou spotřebu, či změnu cen dodávaných médií, eventuelně souvisejících právních předpisů. Změna výše záloh za služby bude také uvedena ve výpočtovém listu. Pronajímatel se zavazuje vždy po skončení kalendářního roku vyúčtovat přijaté zálohy za služby po té, co obdrží od dodavatelů jednotlivých služeb podklady pro toto vyúčtování, a to nejpozději do konce prvního pololetí následujícího roku.

8) Nájemce hradí samostatně ostatní spotřebovaná média a služby pro provoz pronajatých prostor, zejména elektrickou energii a odvoz komunálního domovního odpadu, který je nájemce povinen si obstarat sám. Tyto úhrady nejsou zahrnuty ve výpočtovém listu, pronajímatel je povinen umožnit odběr těchto služeb.

9) Bude-li nájemce v prodlení s placením částek sjednaných touto smlouvou, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,25% z dlužné částky za každý den prodlení.

V. Doba nájmu

Nájemní poměr se uzavírá na dobu:

- neurčitou od **15.4.2005**

VI. Další ujednání

1) Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané prostory a je mu tímto znám stav těchto prostor.

2) Pronajímatel se zavazuje předat nájemci pronajímané prostory ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle této smlouvy a v tomto stavu je udržovat. Nájemce nesmí užívat jiné části nemovitosti, než pronajaté prostory.

3) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v pronajatých nebytových prostorách jakékoliv stavební úpravy.

4) Nájemce se zavazuje zajistit osazení elektroměru, popř. převod elektroměru na vlastní náklad a kopii přihlášky elektroměru předat pronajímateli.

5) Nájemce se zavazuje k provádění běžné údržby pronajatých prostor, zejména k zajištění úklidu, běžných oprav a zachování pořádku v nebytových prostorách a přílehlých prostorách domu. Nájemce se zavazuje, že bude s pronajatými prostorami zacházet tak, aby nedocházelo k jejich opotřebení nad obvyklou míru.

6) Nájemce je povinen vlastním nákladem provádět nebo obstarat provedení potřebných drobných oprav nebytových prostor. Za drobné opravy se považují zejména:

a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování, klik,

b) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, osvětlovacích těles a domácího telefonu,

c) výměny sifonů, opravy vodovodních výtoků, mísících baterií, sprchy, umyvadla, vany, dřezu, WC combi, ventilátoru, vestavěné skříně, kuchyňské linky.

d) výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích bodech.

7) Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvu o zajištění odvozu pevných domovních odpadů a předložit ji pronajímateli (Správě majetku Praha 14, a.s.).

8) Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu všech generálních oprav nebytových prostor, které nelze pokládat za běžné či obvyklé a které má tudíž provést pronajímatel, nedohodnou-li se účastníci jinak. Při nesplnění této povinnosti odpovídá nájemce za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

9) Nájemce se zavazuje umožnit přístup pronajímateli do užívaných prostor za účelem generálních oprav, kontrol a revizí. Nájemce je též povinen na vyzvání pronajímatele, učiněné v přiměřeném předstihu, umožnit pronajímateli, nedohodnou-li se účastníci jinak, provést potřebné rekonstrukční práce. Veškeré revize, které je nutno provádět v nebytových prostorách a které souvisí s činností zde provozovanou na základě uzavřené nájemní smlouvy, je povinen zajistit na své náklady nájemce a kopie revizních zpráv předložit SMP-14, a.s. do 14 dnů od jejich provedení. Revize, které souvisí s užíváním objektu jako nemovitosti, je povinen zajistit na své náklady pronajímatel.

10) Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, způsobenou svou provozně - podnikatelskou činností, neodpovídá však za běžné opotřebení, způsobené řádným užíváním.

11) Pronajímatel neodpovídá nájemci za případnou škodu, způsobenou třetími osobami (např. přerušení dodávky elektrické energie, vody, či tepla jejich dodavateli) a vyšší mocí.

12) Nájemci jsou povinni uzavřít pojištění vlastní odpovědnosti za škody způsobené při své podnikatelské činnosti a toto pojištění udržovat po celou dobu platnosti této smlouvy.

13) Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce umístí na objektu vlastním nákladem svá firemní označení přiměřené velikosti.

14) Pronajímatel je povinen zajistit nerušený výkon práv nájemce spojených s užíváním nebytových prostor ke smlouvenému účelu.

15) Nájemce je povinen při užívání předmětných nebytových prostor dodržovat obecně závazné předpisy, zejména hygienické, bezpečnostní a požární ochrany a dále je nájemce povinen zabezpečit dodržování klidu v domě s pronajatými prostorami.

16) Nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních nákladů na opravy pronajatých prostor, a to ani po zániku nájmu.

17) Pronajímatel zajistí na své náklady v případě potřeby výměnu vodoměrů pro odběry studené a teplé užitkové vody. Nainstalovaná poměrová měřidla jsou majetkem pronajímatele a nájemce je povinen umožnit přístup k nim v době provádění odečtů. Při zjištění závady na měřidlech je nájemce povinen tuto skutečnost ihned ohlásit správci objektu. Nájemce nesmí manipulovat s poměrovými měřidly. Pokud tento zákaz poruší řídí se výpočet nákladů na poskytování teplé užitkové vody ustanovením § 5 odst. 7 vyhlášky č. 372/2001 Sb. Pokud tento zákaz poruší je povinen v souladu s platnými předpisy uhradit u měřidla pro studenou vodu průměrnou spotřebu v daném účtovacím období zvýšenou o 60%.

18) Po skončení nájmu budou pronajímané prostory předány zpět pronajímateli, a to ke dni skončení nájmu, o čemž účastníci sepiší písemný zápis. Nedojde-li k jiné dohodě, je nájemce povinen prostory předat ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklé míře opotřebení.

19) Za každý den prodlení s vyklizením je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1% posledně stanovené čtvrtletní platby za nájem a služby. Tím není dotčena povinnost vydat bezdůvodné obohacení spočívající v držení nebytových prostor od doby skončení nájmu do data jejich předání a to ve výši odpovídající době držení a posledně stanovenému čtvrtletnímu nájemnému včetně služeb.

20) Účastníci této smlouvy se zavazují poskytnout si navzájem potřebnou součinnost k výkonu svých práv, která jim náleží dle této smlouvy, a to zejména v těch případech, kdy je k vymáhání výkonu těchto práv oprávněn pouze druhý účastník.

VII. Zánik nájmu

Nájemní poměr uzavřený na dobu neurčitou zaniká :

- písemnou dohodou;
- výpovědí;

1) Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je **tři měsíce** a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

2) Jestliže je důvodem výpovědi, dané pronajímatelem skutečnost, že :

- a) nájemce užívá nebytové prostory v rozporu se smlouvou;
- b) nájemce je o více než **dva měsíce v prodlení s úhradou plateb**, sjednaných touto smlouvou;
- c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytové prostory, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
- d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytových prostor;

činí výpovědní lhůta jeden měsíc a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

VIII. Závěrečná ustanovení

1) Změna nájemní smlouvy jiným způsobem než je ve smlouvě uvedeno, je možná jen písemnými dodatky k této smlouvě, podepsanými oběma účastníky.

2) Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v centrální evidenci smluv vedené Městskou částí Praha 14, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy, datum nabytí její účinnosti, dobu její platnosti a u ukončených smluv také datum skončení smluvního vztahu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 17 a následujících obchodního zákoníku a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

3) Tato smlouva nabývá platnosti podpisy obou smluvních stran a účinnosti nabývá dnem 15.4.2005. Je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden originál obdrží Městská část Praha 14 – odbor ekonomiky a správy majetku, jeden originál Správa majetku Praha 14, a.s. a jeden originál obdrží nájemce.

4) Všechny projevy vůle smluvních stran musí být uplatněny doporučeným dopisem, nebo osobním doručením do vlastních rukou. Za datum uplatnění se považuje datum razítka poštovního úřadu na doručence. Písemnosti se doručují pronajímateli do sídla obchodní společnosti Správa majetku Praha 14, a.s., nájemci na adresu jeho sídla. Písemnost je doručena jakmile adresát písemnost převezme nebo jakmile byla držitelem poštovní licence vrácena odesílajícímu jako nedoručitelná a adresát svým jednáním nebo opomenutím doručení písemnosti zmařil. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže adresát přijetí písemnosti odmítne.

5) Všichni účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou způsobilí k právním úkonům, že právní úkony spojené s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, že s obsahem smlouvy se řádně seznámili, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.

V Praze dne: *16. 6. 2005*

za pronajímatele:

za nájemce:

Ing. Eva Bazilová
ředitelka SMP-14, a.s.



Ing. Miroslav Fronek
předseda OS ODS Praha 14

Občanská demokratická strana

 Jánský Vřítek 13, Praha 1, 118 00
 IČO: 16192656
 Oblastní sdružení Praha 14
 Břf. Venclíků 1070, Praha 14, 198 00

**Výpočtový list**

měsíční úhrady za užívání nebytových prostor č. 508

BŘI.VENCLIKU 1070/2, Praha

Platný od: 01.05.2005

na základě smlouvy č. 07/SMP/05

Podlaží: 1 Typ objektu: Nebytové prostory kancelář

Pro vyúčtování je evidováno - osob:	2	Plocha m ² :	celková	přepočtená	otápěná
			71.86	71.86	70.90

Nájemce objektu: 00-00-1070 -508-01

Vlastník objektu:

Občanská demokratická strana

Městská část Praha 14

Složka**Úhrada**

N	Smluvní nájem za plochu	1366.00 Kč
Z	Teplo	1617.00 Kč
Z	TUV	200.00 Kč
Z	V/S	100.00 Kč
Z	Spol. el.	20.00 Kč
Z	Výtah	25.00 Kč
Z	Úklid	40.00 Kč

Celkem k úhradě měsíčně 3368.00 Kč**Smluvní nájemné - výpočet sazbou za plochu**

Místnost	Plocha	Započ.pl.	Sazba Kč/m ²	Nájem
01 kancelář	18.80 m ²	18.80 m ²	228.12 Kč/m ² /rok	357.39 Kč
02 kancelář	13.44 m ²	13.44 m ²	228.12 Kč/m ² /rok	255.49 Kč
03 kancelář	13.44 m ²	13.44 m ²	228.12 Kč/m ² /rok	255.49 Kč
04 kuchyň	11.60 m ²	11.60 m ²	228.12 Kč/m ² /rok	220.52 Kč
05 předsíň	5.45 m ²	5.45 m ²	228.12 Kč/m ² /rok	103.60 Kč
06 koupelna	2.90 m ²	2.90 m ²	228.12 Kč/m ² /rok	55.13 Kč
07 WC	1.08 m ²	1.08 m ²	228.12 Kč/m ² /rok	20.53 Kč
08 komora	1.95 m ²	1.95 m ²	228.12 Kč/m ² /rok	37.07 Kč
09 balkón	3.20 m ²	3.20 m ²	228.12 Kč/m ² /rok	60.83 Kč

Nájemné za plochu celkem: 1366.05 Kč**Výpis spolubydlících osob**

Jméno	Vztah	Šen
Jmenovitě nejsou evidovány žádné spolubydlící osoby.		

Správa
př
Kortžum

Jánský Vršek 13, Praha 1, 118 00
IČO: 16192656
Oblastní sdružení Praha 14
Bří. Venclíkú 1070, Praha 14, 198 00

Protokol o předání nebytových prostor

v objektu č.p. 1070, ul. Bří. Venclíků, Praha 9-Černý Most I

Na základě uzavřené Smlouvy o nájmu č.j. 07/SMP/05 a usnesení Rady m. č. Praha 14 č. 196/RMČ/2005 ze dne 12.4.2005 bylo provedeno fyzické předání a převzetí níže uvedených nebytových prostor.

Předávající: Správa majetku Praha 14, a.s., se sídlem Konžumní 640, 198 00 Praha 9

Přejímající: ODS, Oblastní sdružení Praha 14, se sídlem Bří. Venclíků 1070, 198 00 Praha 9

Přítomni :

Za předávajícího:

Za přejímajícího:

Dnešního dne byla provedena prohlídka pronajímaných prostor ve 2. nadzemním podlaží (byt. jednotka č. 8, původní označení č. 5, o výměře 71,86 m², kategorie 3+1) v objektu č.p. 1070, ul. Bří. Venclíků, které se pronajímají jako kanceláře s příslušenstvím.

Prohlídkou bylo zjištěno :

všechny místnosti vyplněné nábytkem předaným jsou opatřeny
přehledem k dlouhodobému užívání předloženými výjevy.
Ve všech místnostech PVC koberce WD na stěrně opotřebeném
lybavci: 1 kancelář - 3x koblička, radiátor s funkčním ventilem, spinač, zásuvky
2 kancelář - 2x koblička, radiátor s funkčním ventilem, spinač, zásuvky
3 kancelář - 2x koblička, radiátor s funkčním ventilem, spinač, zásuvky
kuchyně - kuch. linka s dřezem, 3x koblička, spinač, zásuvky, radiátor
s funkčním ventilem, vstřísná skříň, lednice, dřezová
předělová - lednice, dřezová, spinač, písty, 1x vložení bezpečnostní
dveře
koupelna - umyvadlo, galérie, vana, sprcha, košerá, vana a umyvadlo
spinač, kabineta, 1x vstřísná, ventilátor, inženýr
WC - vana, kabineta, dřezová, ventilátor, 2x vložení na stěpných
kancelář - telefonní, lednice, funkční (u společnosti TELECOM)

Stavy měřidel:

elektroměr: výjevy, pojisti' osazené nebo proved' elektronicky na své vložky

vodoměr

SV

č. 101 30868 - poč. stav 40,9 m³

vodoměr

TUV

č. 104 32456 - poč. stav 1 m³

Při prohlídce nebyly zjištěny žádné závady, které by bránily v předání uvedených nebytových prostor Oblastnímu sdružení ODS Praha 14. Byly předány 2 ks klíče od vstupních dveří do bytové jednotky č. 8 (původně značeno č. 5). + 2 ks klíče od schodů č. 8

V Praze dne: 15.4.2005

Předávající :.....

Sp

Přejímající :.....