



# Nájemní smlouva o nájmu nebytových prostor (podle zákona číslo 116/1990 Sb.)


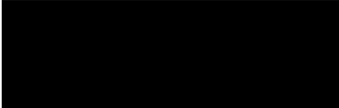
## Smluvní strany :

Pronajimatel Městská část Praha 11  
IČO 23 11 26  
Ocelíkova 672, 149 00 Praha 4

zastoupená správce pan

  
TOMMI s.r.o. IČO 45 28 03 55  
Sokolovská 66, 186 00 Praha 8  


nájemce

Sdružení příznivců netradiční školy  
zastoupená pan   
IČO 49276212  
Vratislavova 2/33  
128 00 , Praha 2  


na straně druhé ,s předchozím souhlasem ze dne 5.8.1997  
Usnesení místní rady č. z 316 / 97

uzavírají nájemní smlouvu o nájmu nebytových prostor v tomto znění:

## VYMEZENÍ POJMŮ

Pro účely této smlouvy se rozumí :

a) pronajimatelem je Městská část část Praha 11, která při hospodaření se svěřeným majetkem podle Statutu II. hlavního města Prahy vykonává práva a povinnosti vlastníka ( Vyhláška hl. m. Prahy 33/94 Sb. HMP o hospodaření s majetkem hl. m. Prahy)

b) správcem je společnost

### **TOMMI s.r.o., Sokolovská 66, 186 00 Praha 8**

kteřá na základě smlouvy mandátní ( podle § 556 až § 576 obchodního zákoníku ), pro pronajímatele 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 správcem 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 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 povinou (obligatorní) náležitostí k platnosti smlouvy.

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

g) index + škrtnutím umožňující vyloučení údaje , pojmu , činnosti ( nehodící se škrtněte )

## **I. Předmět nájmu**

Nájemci se přenechává k užívání nebytových prostor tvořený souborem místností.

Nebytové prostory	1.442 m <sup>2</sup>
pozemek č.2330/6 LV 110	<u>2.994 m<sup>2</sup></u>
<b>Celkem</b>	<b>4.436 m<sup>2</sup></b>

v objektu MŠ Donovalská 1863  
podlaží přízemí

## II. Účel nájmu

Předmět nájmu je určen k účelu :

**Pro provozování soukromé základní školy Klíček.**

Nájemce se výslovně zavazuje užívat nebytový prostor jen k tomuto určenému 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

<b>nebytové prostory</b>	<b>190 Kč/m<sup>2</sup></b>
<b>pozemek</b>	<b>2,50 Kč/m<sup>2</sup></b>

b) Základní výše nájemného je platná do 31. Března kalendářního roku následujícího po kalendářním roku , v 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 **281.465,- Kč slovy dvěstěosmdesátjedentisícčtyřistašedesátpět korun českých.**

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 do 31. Března kalendářního roku následujícího a současně se stává ročním nájemným , které bude upraveno ( valorizováno ) obdobným způsobem pro další nájemní období.

3.

Správce nájemci jen písemně oznámí výše ročního nájemného na příslušné nájemní období.

## IV. Doba nájmu

**Nájem je na dobu určitou 10 let.**

**Počátek nájmu dne 1.9.1997**

**Skončení nájmu dne 31.8.2007**

## V. Skončení nájmu

1.

Nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby , na kterou byl sjednán a to dnem **31.8.2007**

2.

Pronajímatel nebo správce může písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu určitou před uplynutím doby podle § 9 odst. 2) zákona číslo 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor .

3.

Nájemce může písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu určitou před uplynutím doby podle § 9 odst.3) zákona číslo 116/1990 Sb. O nájmu a podnájmu nebytových prostor.

4.

Výpovědní lhůta je dohodnuta jeden měsíc , počítá se od prvního dne 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 spojené s nájmem

- teplo
- TUV
- elektrická energie
- studená voda
- komunální odpad
- srážkové vody
- plyn

## VIII. Úhrada za služby , jejichž poskytování je spojené s nájmem

Úhrada za služby bude přefakturována jednou měsíčně zpětně.

## IX. Splatnost nájemného

1

Nájemce se zavazuje zaplatit jednu čtvrtinu ročního nájemného na účet [REDAKCE] nejpozději do patnáctého dne prvního měsíce každého kalendářního čtvrtletí ( tj. termíny 15.ledna , 15.dubna , 15.července , a 15.října ).

2.

Na základě toho , že Místní rada Městské části Praha 11 poskytuje nájemci lhůtu nejvýše tři měsíce k nezbytným stavebním úpravám , opravám nebo rekonstrukcím nutným k uvedení předmětu nájmu do stavu umožňující užívání je den 1.12.1997 dnem od , kterého počíná běžet nájemné a prvním dnem splatnosti čtvrtletního nájemného je termín 15.1.1998.

## 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 spojený s běžnou údržbou uvedených v Nařízení vlády číslo 258/1995 Sb.

2.

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

3.

Nájemce je povinen odstranit závady a poškození , které v nebytových prostorách a v příslušenství i v objektu způsobil. Nestane-li se tak , má správce právo po předchozím upozornění nájemce 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 na svůj náklad.

5.

Pronajímatel a správce je oprávněn provádět stavební úpravy předmětu nájmu a jiné podstatné změny předmětu nájmu pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Provádí - li pronajímatel nebo správce 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 správci potřebu oprav , které má správce provést , a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav , jinak nájemce odpovídá za škodu , která nesplněním povinnosti vznikla.

## XI. Odevzdání a převzetí předmětu nájmu

1.

Správce do tří pracovních dnů ode dne podpisu ( platnosti ) smlouvy odevzdá předmět nájmu nájemci.

2.

Předmět nájmu bude čistě vymalován včetně opravených omítek nebo vytapetován čistými tapetami . Zařizovací předměty ( veškeré elektro nebo plynospotřebiče , měřidla , vany , umyvadla , záchody , větráky , radiátory , ohříváče vody , bojlerů apod . ) budou vyčištěny a funkční , bude provedeno

vyčištění podlah včetně podlahových krytin , obkladů stěn a budou vyčištěny odpady až ke stoupačce a provedeny vnitřní nátěry.

3.

O předání bude sepsán předávací protokol , ve kterém se zejména uvede :

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

4.

Pokud nebude předmět nájmu ve stavu způsobilém k smluvenému nebo obvyklému užívání v předávacím protokolu bude uvedeno , které práce budou provedeny , kdo bude hradit náklady a den , od kterého počne běžet nájemné.

5.

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 správce při skončení nájmu vráceny .**

6.

Tyto náklady 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 , nájemce předmět nájmu správci odevzdá ve stavu nejméně podle Čl. X. odstavce 2. O předání a převzetí se vyhotoví zápis.

8.

Pokud předmět nájmu nájemce v den skončení nájmu odevzdá správci ve stavu, který bude v rozporu se stavem jehož náležitosti jsou uvedeny v Čl. X. odstavec 2. je nájemce povinen a nájemce se zavazuje zaplatit správci nejen výdaje vynaložené na uvedení do tohoto stavu ale i škodu , která vznikne nemožností předmět nájmu pronajímat jiným.

## XII. Pojištění

1.

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

2.

Nájemce je povinen uzavřít tato pojištění :

- základní živelní pojištění ( požár , výbuch , úder blesku , vichřice , krupobití)
- odpovědnost za škodu vzniklou zahořením , požárem
- odpovědnost za škodu z provozní činnosti podnikání
- za vodovodní škody

3.

Pokud nájemce odmítne nebo neuzavře správcem předepsaná pojištění , 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. Zákaz přenechání užívání nebytových prostor jinému

1

Nájemce se výslovně zavazuje bez souhlasu pronajímatele neposkytnout předmět nájmu jinému , zejména do podnájmu , učinit 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 nebo i nájemné nesmí dát 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 pronajímatel , který v případě pokud výběr nájmu je dán zvláštním zákonem např. z obchodní veřejné soutěže podle obchodního zákoníku , doporučení nájemce je oprávněn neakceptovat .

## XIV. Sankce

Nájemce se zavazuje zaplatit při nezaplacení nájemného a úhrady za služby jejichž poskytování je s užíváním nebytových prostorů spojeno v příslušném termínu splatnosti ( Čl. VIII. ) poplatek z prodlení ve výši 0,5 % z ročního nájemného za každý den prodlení .

## XV. Ostatní ujednání

1.

Nájemce se zavazuje zajistit odvoz odpadů vzniklého jeho činností , zejména zabezpečením kontejnerů , odpadkových košů na ukládání odpadu , a podobně a jeho odvoz na svůj náklad.

2.

Nájemce je povinen provádět úklid příslušenství předmětu nájmu , zejména jím využívaných společných prostorů objektů způsobem a v termínech v tomto objektu obvyklých.

3.

Nájemce se musí 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 , parami , pachy , pevnými a tekutými odpady , světlem stíněním a vibracemi .

4.

Nájemce odpovídá za škodu způsobenou jinému svou činností.

5.

Pronajímatel a správce po předchozím telefonickém upozornění nájemce mají právo vstupů vstupu do předmětu nájmu ke kontrole objektivních skutečností způsobů 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 písemné upozornění a odmítne - li opět vstup správci a pronajímateli do nebytových prostor bude podána výpověď z nájmu .

6.

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

7.

Nájemce je povinen strpět a umožnit vstup těm , kteří na základě zvláštních zákonů nebo platných předpisů jsou oprávněni vykonávat preventivní a kontrolní činnost .

8.

Nájemce se výslovně zavazuje k placení škody nejméně ve výši nájemného , pokud v den skončení nebo zániku nájmu nepředá pronajímateli nebo správci předmět nájmu . V tomto případě nájemce souhlasí s tím , že pronajímatel nebo správce do nebytových prostor , tvořících předmět nájmu může vstoupit i po překonání překážet ( uzamčené vstupy ) a nebytový prostor vyklidit . Věci v nebytovém prostoru se nacházející může na náklady nájemce uložit v komerčním skladu .

9.

Zvláštní podmínky užívání předmětu nájmu a jeho příslušenství , které se zavazuje nájemce dodržovat a plnit jsou tyto :

## XVI. Závěrečná ujednání

1.

Přílohou této smlouvy je předávací protokol o odevzdání a převzetí předmětu nájmu . Ke smlouvě se připojují oznámení o úpravě ( valorizaci ) výše nájemného .

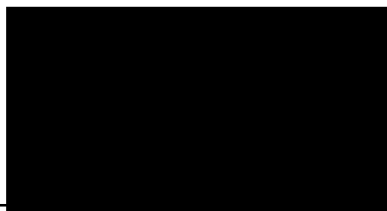
2.

Smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech , z nichž po podepsání obdrží nájemce , správce i pronajímatel po dvou stejnopisech .

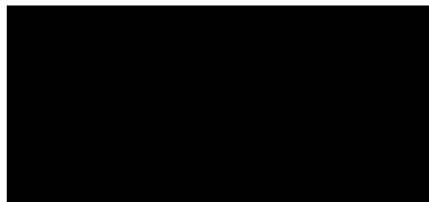
3.

Smlouvu lze změnit písemnými dodatky a doplňky nájemce a správce odsouhlasenými pronajímatelem .

V Praze dne 19. 8. 1997



správce



nájemce