

č. 4009/1-110

S M L O U V A

nájmu nebytových prostor uzavřená podle Občanského zákoníku a zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění, mezi :

I.

Smluvní strany

I.1 Městská část Praha - Řepy, se sídlem 163 00 Praha 6 - Řepy, Žalanského č. 291,

Zastoupená : p. Vlastislavem Fenclem, starostou

IČO : 00231223, DIČ : 006 - 00231223

Bank. spoj. : Česká spořitelna, a.s., pobočka Praha 6, č. ú. VHČ – 9021 – 2000 700 339/0800
(dále jen „pronajímatel“)

a

I.2 OPTIMIS spol. s r.o., se sídlem Bendova č. 1121, Praha 6 - Řepy

Zastoupená : Annou Dlouhou, ředitelkou

IČO : 639 824 12, DIČ : 006 – 639 824 12

Bank. spoj. :

(dále jen „nájemce“)

Zástupci obou smluvních stran prohlašují, že jsou způsobilí k právním úkonům a po vzájemném projednání a shodě uzavírají smlouvu v tomto znění :

II.

Předmět nájmu

II.1 Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodaření k nemovitosti umístěné v ul. Bendova čp. 1121, č. parcely 1234/58 na kat. území Praha – Řepy. Pronajímatel dále prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by bránily uzavření této smlouvy.

II.2 Předmětem nájmu jsou nebytové prostory, přičemž pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání nebytové prostory umístěné v budově čp. 1121, jak shora uvedeno, a to 2. nadzemní podlaží o celkové výměře 603 m², která byla účastníky před podpisem této smlouvy změřena, odsouhlasena a rozsah užívání nebytových prostor nájemcem tak byl mezi účastníky této smlouvy učiněn nesporným. Příslušná kopie stavebního plánu budovy tvoří přílohu č. 1 a je nedílnou součástí této smlouvy.

II.3 Pronajímatel prohlašuje a nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je podle stavebnětechnického určení vhodný pro účel nájmu, jak v této smlouvě ujednáno, a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

III.

Účel nájmu

III.1 Nebytové prostory se dávají do nájmu pro účely hlavní činnosti nájemce, kterou je správa nemovitostí pro Městskou část Praha – Řepy, a to na základě mandátní smlouvy.

IV. Doba plnění

IV.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

V. Cena plnění a platební podmínky

V.1 Smluvními stranami bylo ujednáno, že cena plnění (dále jen „nájemné“) činí [REDACTED] Kč za jeden byt i započatý metr čtvereční podlahové plochy pronajímaného prostoru za jeden kalendářní měsíc. Tedy nájemné činí za jeden kalendářní měsíc [REDACTED] Kč a za jeden kalendářní rok činí nájemné celkem 300.294,-Kč.

V.2 Nájemce se touto smlouvou zavazuje, že nájemné bude pronajímateli hradit v měsíčních splátkách zpětně, a to ve výši [REDACTED] Kč vždy do 10. dne následujícího kalendářního měsíce převodním příkazem na účet Městské části Praha – Řepy č. VHC – 9021- 2000 700 339/0800, který je veden u České spořitelny a.s. pobočka Praha 6. Pro výklad této smlouvy se dnem uhrazení nájemného rozumí den, kdy tato úhrada byla připsána na účet pronajímatele.

V.3 V nájemném, jak podle této smlouvy ujednáno, nejsou zahrnuty paušální poplatky za užívání telefonních linek, odvoz komunálního odpadu, plyn, vodné a stočné, elektrickou energii, teplo a teplou vodu. Nájemce je povinen náklady služeb a energií spojených s užíváním předmětu nájmu, jak v této smlouvě uvedeno, hradit přímo dodavatelům těchto služeb.

VI. Úrok z prodlení a smluvní pokuta

VI.1 Smluvními stranami bylo ujednáno, že pokud bude nájemce v prodlení s úhradou ceny plnění ujednané podle této smlouvy nebo s úhradou služeb vyúčtovaných pronajímatelem nájemci podle této smlouvy, zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z příslušné dlužné částky, tj. za každý den prodlení.

VI.2 V případě, že nájemce bude v prodlení s vyklizením nebytových prostor v době po skončení nájmu touto smlouvou se zavazuje, že zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,-Kč, tj. za každý den prodlení.

VII. Výpověď smlouvy a výpovědní lhůta

IX.1 Tuto smlouvu může nájemce i pronajímatel vypovědět bez udání důvodu.

IX.2 V případě výpovědi této smlouvy, která byla podána jednou ze smluvních stran, činí výpovědní lhůta tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

VIII. Rekonstrukce, modernizace a technické zhodnocení pronajatého majetku

VIII.1 V případě, že po předchozím písemném souhlasu pronajímatele nájemce provede rekonstrukci, modernizaci nebo technické zhodnocení hmotného investičního majetku pronajímatele, ten se zavazuje, že v případě ukončení tohoto smluvního vztahu nájemci uhradí

zůstatkovou cenu, tj. za nájemcem uskutečněnou rekonstrukci, modernizaci nebo technické zhodnocení hmotného investičního majetku, jak v tomto odstavci uvedeno.

VIII.2 Pro výklad této smlouvy se za zůstatkovou cenu považuje rozdíl mezi vstupní cenou hmotného investičního majetku a celkovou výši odpisů z tohoto majetku zahrnutých do výdajů na zjištění zdanitelného příjmu.

VIII.3 Smluvními stranami bylo ujednáno, že nájemce, tzn., při ukončení tohoto smluvního vztahu, provede vyúčtování zůstatkové ceny rekonstruovaného, modernizovaného nebo technicky zhodnoceného hmotného investičního majetku, kterou předloží pronajímateli k proplacení. Při tomto právním úkonu je nájemce povinen, tzn., jen v případě, že o to bude pronajímatelem písemně požádán, předložit veškeré nabývací doklady, které se týkají zůstatkové ceny (vyúčtování), přičemž v opačném případě není povinností pronajímatele nájemci zůstatkovou cenu uhradit.

VIII.4 Technickým zhodnocením se pro účely této smlouvy rozumí výdaje na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace majetku. Rekonstrukcí se pro účely této smlouvy rozumí zásahy do majetku, které mají za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů. Modernizací se pro účely této smlouvy rozumí rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku.

VIII.5 Smluvními stranami bylo ujednáno, že každá rekonstrukce, event. modernizace nebo technické zhodnocení pronajatého majetku musí být provedeny účelně a optimálně, přičemž takové práce podléhají předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele. Pokud nájemce provede stavební práce, jak v tomto odstavci uvedeno, bez souhlasu pronajímatele, není povinností pronajímatele uhradit nájemci zůstatkovou cenu.

VIII.6 Nájemce se touto smlouvou zavazuje, že společně se žádostí o rekonstrukci, modernizaci nebo technické zhodnocení, předloží pronajímateli předpokládanou finanční kalkulaci (cenu) takové rekonstrukce, event. modernizace nebo technického zhodnocení pronajatého majetku a do tří dnů po ukončení stavební akce, jak v tomto odstavci uvedeno, předloží nájemce pronajímateli veškeré nabývací doklady.

VIII.7 Nájemce se zavazuje, že tam, kde to dovolují obecně závazné právní předpisy a v souladu s nimi, bude provádět zrychlené odepisování hmotného investičního nebo jiného majetku, který bude použit pro rekonstrukci, modernizaci nebo technické zhodnocení pronajatého majetku podle této smlouvy.

IX.

Ostatní ujednání

IX.1 Pronajímatel se zavazuje, že odevzdá pronajaté prostory nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. V tomto stavu je svým nákladem udržovat s tím, že pronajímatel je zejména povinen ve stavu způsobilém udržovat střechu, nosné konstrukce, fasády, okna, dveře, oplocení, podlahy apod., popř. odstraňovat následky havárií zaviněných nečinností pronajímatele, přestože mu potřeba oprav byla nájemcem prokazatelně ohlášena.

IX.2 V souladu s § 5 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění, se pronajímatel zavazuje, že nájemci umožní, aby užíval pronajaté prostory v době, kterou si sám stanoví.

IX.3 Nájemce je podle této smlouvy povinen, na své náklady a své nebezpečí, provádět drobné udržovací práce (Pozn. opravy, úpravy), úklid pronajatých prostor a další vnitřní udržovací práce tak, aby předmět nájmu byl způsobilý k užívání. Likvidaci komunálního odpadu je nájemce povinen provádět na své nebezpečí a na svoje náklady (Pozn. tj. zejména do vlastních nádob).

IX.4 Nájemce je podle této smlouvy, a to bez zbytečného odkladu, povinen písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel podle této smlouvy provést a umožnit provedení těchto oprav i jiných nezbytných úprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností podle tohoto odstavce pronajímateli vznikla.

IX.5 V případě havarijních stavů, znemožňujících užívání nebytových prostor způsobem ujednaným touto smlouvou, je nájemce oprávněn provést nezbytně nutné opravy vedoucí k odstranění havárie s tím, že o takové havárii neprodleně vyrozumí pronajímatele.

IX.6 V případě, že pronajímateli vznikne škoda, která bude způsobena nájemcem nebo třetí osobou v rámci užívání pronajatých nebytových prostor podle této smlouvy, je právem pronajímatele domáhat se zaplacení takové škody u nájemce a ten se zavazuje, že takto vzniklou škodu neprodleně pronajímateli uhradí.

IX.7 Nájemce se touto smlouvou zavazuje, že na písemnou žádost umožní pronajímateli přístup do pronajatých prostor, tj. daných mu do nájmu podle této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do pronajatých prostor bez souhlasu nájemce, jen v případech vzniku různých havárií nebo jiných mimořádných událostí, které sám zjistil.

IX.8 Nájemce se zavazuje, že ve lhůtě 30- ti dnů od doby skončení nájmu předá nebytové prostory, tj. pronajaté nájemci podle této smlouvy, pronajímateli písemně (Pozn. zápisem o předání a převzetí nebytových prostor), a to ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k jejich obvyklému opotřebení a s přihlédnutím k případnému technickému zhodnocení, rekonstrukcím a modernizacím (Pozn. opravám a úpravám), které zde po předchozím písemném souhlasu pronajímatele uskutečnil nájemce.

IX.9 S ohledem na možný pohyb cen a míru inflace se smluvní strany dohodly, že výše ceny plnění, ujednané podle této smlouvy, může být na návrh jedné ze smluvních stran v tomto směru upravována, přičemž základem k těmto úpravám, budou oficiální statistické údaje.

IX.10 Pro účely této smlouvy si pronajímatel vyhrazuje právo zvýšení ceny plnění, ujednané podle této smlouvy, okamžikem, kdy míra inflace převyší v roce následujícím 8 % roku minulého. Zvýšení ceny plnění musí být dáno na vědomí nájemci předem, a to ve lhůtě do 30-ti kalendářních dní.

IX.11 Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nebytové prostory přiměřeně k jejich povaze a určení a dále se nájemce zavazuje, že zajistí kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska českých hygienických předpisů, protipožární prevence a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a předpisy citované v tomto odstavci dodržovat, jinak odpovídá za škody vzniklé porušením těchto předpisů.

IX.12 Pronajímatel je oprávněn vstoupit do pronajatých prostor podle této smlouvy a provádět kontrolu a revize s ohledem na shora uvedené, a to i bez souhlasu nájemce, avšak vždy v doprovodu jeho oprávněného zástupce.

IX.13 Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory, tj. pronajaté podle této smlouvy, jinému k užívání (Pozn. třetí osobě), jen na základě písemného souhlasu pronajímatele.

IX.14 Pronajímatel souhlasí s tím, že je nájemce oprávněn v pronajatých prostorách instalovat vlastní zařízení, které je potřebné k účelu, k jakému si nájemce nebytové prostory pronajal, tzn., za předpokladu, že nedojde k žádnému stavebnímu zásahu do konstrukce objektu, anebo k jinému poškození pronajatých nebytových prostor.

IX.15 Pronajímatel se zavazuje, že nájemci umožní užívat telefonní linky, které budou nájemci dány do pronájmu na základě samostatné smlouvy, která bude uzavřena při předání nebytových prostor nájemci do užívání.

IX.16 Nájemce se touto smlouvou zavazuje, že bude udržovat v čistotě přístupové komunikace, přičemž zajistí i zimní údržbu komunikací přilehlých k budově č. 1121, jak shora uvedeno, a to v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy, např. v souladu se zákonem o pozemních komunikacích.

IX.17 Nájemce se touto smlouvou zavazuje, že nebytové prostory, pronajaté podle této smlouvy, nechá pojistit, přičemž pojistné plnění bude použito v tomto pořadí : 1) k odstranění škod vzniklých na nebytových prostorech, 2) k odstranění škod způsobených třetími osobami, 3) k odstranění škod způsobených nájemci.

IX.18 Každá škoda, která v rámci nájmu nebytových prostor vznikne zaviněním nájemce, se odstraňuje především uvedením v předešlý stav a pokud to není technicky možné, peněžní náhradou.

X.

Závěrečná ustanovení

X.1 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem, kdy byla oprávněnými zástupci obou smluvních stran podepsána.

X.2 Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat jen na základě písemné dohody, kterou podepíší oprávnění zástupci obou smluvních stran.

X.3 Právní vztahy touto smlouvou neupravené, právní poměry z ní vznikající a vyplývající, se řídí příslušnými obecně závaznými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem, zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor nebo těmi obecně závaznými nebo jinými právními předpisy, které mají vztah k předmětu této smlouvy.

X.4 Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a shodě, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují obě smluvní strany svými podpisy.

X.5 Tato smlouva byla vyhotovena ve třech stejnopisech, všech s platností originálu, přičemž pronajímatel obdrží dva stejnopisy a nájemce obdrží jeden stejnopis.

V Praze dne ... 24. listopadu 2000 ...

V Praze dne ... 27. listopadu 2000 ...

