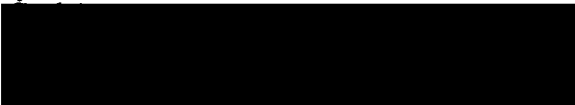
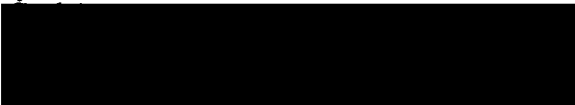
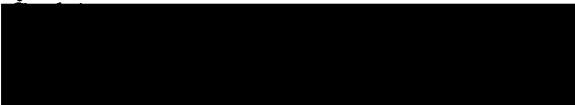


NÁJEMNÍ SMLOUVA
o nájmu nebytových prostor
č. SM070000508
(podle zákona č.116/1990Sb. v platném znění)



Smluvní strany

Městská část Praha 11

se sídlem Ocelíkova 672/1, PSČ 149 41 Praha 4
zastoupená Mgr. Milanem Česalem, zástupcem starosty
IČ: 00231126
DIČ: CZ00231126
bankovní spojení: 
číslo účtu: 
variabilní symbol: 

dále jen „pronajímatel“
na straně jedné
a

Dům dětí a mládeže Jižní Město, Praha 4, Šalounova 2024

se sídlem Šalounova 2024, Praha 4
zastoupený Janou Chytilovou, ředitelkou
IČ: 45241643
DIČ: CZ452416643
bankovní spojení: 
číslo účtu: 

dále jen „nájemce“
na straně druhé

uzavřely tuto nájemní smlouvu:

Čl. I ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Nájem nebytových prostor uvedených v čl. II této smlouvy v objektu č.p. 2126, v ulici Květnového vítězství v Praze 4.
2. Katastrální úřad pro hlavní město Prahu vede objekt v katastru nemovitostí LV 1639 v k.ú. Chodov.
3. Objekt je ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřený do správy městské části Praha 11, která s tímto majetkem hospodaří a vykonává práva a povinnosti vlastníka.
4. Rada MČ Praha 11 schválila usnesením č. 0548/18/R/2007 ze dne 27.6.2007 podstatné náležitosti nájemní smlouvy.
5. Záměr pronajmout nebytové prostory, uvedené v odst. 1. tohoto článku byl řádně zveřejněn na úřední desce po dobu od 7.6.2007 do 22.6.2007.
6. K uzavření nájemní smlouvy za pronajímatele je zmocněn zástupce starosty MČ Praha 11 Mgr. Milan Česal na základě usnesení rady MČ Praha 11 č. 0548/18/R/2007 ze dne 27.6.2007.
7. Správcem objektu je správní firma TOMMI – holding, spol. s.r.o., se sídlem v Praze 9, U Svobodárny 1110/12, IČ: 45280355, zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, odd.C, vložka 10070, jejímž jménem jedná jednatel společnosti pan Milan Polívka, která na základě mandátní smlouvy (podle § 566 - § 567 obchodního zákoníku) pro vlastníka na jeho účet a dle jeho pokynů zařizuje za odměnu uskutečnění úkonů souvisejících s nájmem nebytových prostor a zejména výkon správy těchto nebytových prostor. Konkrétní vzájemná působnost (kompetence) mezi vlastníkem (pronajímatelem) a správcem k jednotlivým úkonům a správě je uvedena v ustanoveních této smlouvy.

Kontaktní adresa na provozovnu: TOMMI – holding, spol. s.r.o., Dubnova 806, 149 00 Praha 4, tel./fax 272911906, vedoucí provozovny Václav Závorka.

Čl. II PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci do užívání nebytové prostory v 1. a 2. nadzemním podlaží objektu č.p. 2126 v ulici Květnového vítězství, Praha 4 vyznačené v situačním plánu, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy a je její nedílnou součástí.
2. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu, který si prohlédl. Mezi smluvními stranami bylo dohodnuto, že předmět nájmu pronajímatel přenechává nájemci ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření nájemní smlouvy.

Čl. III ÚČEL NÁJMU

1. Předmět nájmu, specifikovaný v čl. II, odst. 1. této smlouvy, pronajímatel přenechává nájemci do užívání k účelu zajištění činností specifikovaných ve zřizovací listině nájemce ze dne 5. 4. 2007, zejména k zajištění výchovných, vzdělávacích a rekreačních akcí, osvětové činnosti pro žáky, studenty a pedagogické pracovníky, popřípadě i další osoby.

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s platným rozhodnutím a jen ke smluvenému účelu, který je specifikován v bodě 1. t. Při porušení této povinnosti může být dána pronajímatelem výpověď z nájmu.
3. Nájemce byl pronajímatelem seznámen s tím, že předmět nájmu specifikovaný v odst.1. této smlouvy byl kolaudačním rozhodnutím č.j. výst 5836,6320/824.2.1988 a č.j. OV/2751/97/Kal ze dne 7.11.1997 zkolaudován k účelu kulturní dům.

Čl. IV DOBA NÁJMU

Nájem nebytových prostor, uvedených v čl. II, odst. 1. této smlouvy je sjednán na dobu **určitou od 1.9.2007 do 31.8.2017.**

Čl. V NÁJEMNÉ

1. Nájemce a pronajímatel se dohodli na následující výši nájemného:
 - a) Výše nájemného je pro tuto smlouvu stanovena sazbou **190,00Kč/m2/rok** (slovy **jednostodevadesát korun českých ročně za jeden metr čtvereční**).
 - b) Ke dni podpisu této smlouvy je dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, § 56, odst. 4, nájem nebytových prostor osvobozen od daně. V případě, že v budoucnu nastane povinnost platit z nájmu DPH, považují se uvedené částky nájemného za částky bez DPH. Pronajímatel je v tom případě oprávněn nájemné navýšit o DPH.
 - c) Celkové roční nájemné je **89 220,-Kč** (slovy **osmdesátdevět tisíc dvěstě dvacet korun českých**).
 - d) Nájemce uhradí nájemné v pravidelných čtvrtletních splátkách (čtvrtletní nájemné) ve výši jedné čtvrtiny celkového ročního nájemného, tj. **22 305,-Kč** (slovy **dvacetdvatisíctřicet korun českých**) do 15.dne prvního měsíce každého kalendářního čtvrtletí, tj. 15.1., 15.4., 15.7. a 15.10. na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
Dnem splnění této povinnosti úhrady nájemného je vždy den připsání stanovené částky na účet pronajímatele.
2. Od 1. dubna každého následujícího kalendářního roku po dni účinnosti této smlouvy bude výše nájemného upravována (valorizována) tak, že vypočtené roční nájemné bude vynásobeno koeficientem, který je součtem jedna plus údaj o výši míry inflace, vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v procentech za předcházející kalendářní rok v České republice podle sdělení Českého statistického úřadu, podělený jedním stem. V případě, že pronajímatel neuplatní úpravu (valorizaci) nájemného v příslušném období, vyhrazuje si právo při následně provedené úpravě nájmu uplatnit valorizaci ve výši součtu údajů o výši inflace v procentech za předcházející kalendářní roky podle sdělení Českého statistického úřadu, ve kterých valorizace nebyla uplatněna.
3. Takto upravené (valorizované) roční nájemné bude platné a nájemce se zavazuje jej platit 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.

4. Správce objektu oznámí písemně nájemci výši ročního nájemného na příslušné nájemní období.

Čl. VI SLUŽBY, JEJICHŽ POSKYTOVÁNÍ JE SPOJENO S NÁJMEM A ZPŮSOB JEJICH ÚHRADY

Služby spojené s užíváním předmětu nájmu (vodné, stočné, el. energie, teplo, odvoz odpadků a péče o pozemky v okolí budovy, včetně úklidu chodníků) bude hradit nájemce sám na základě vlastních smluv s dodavateli.

Čl. VII SKONČENÍ NÁJMU

1. Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu z důvodů uvedených v zákoně č. 116/1990 Sb. nebo v této smlouvě.
2. Výpovědní lhůta je 3 měsíční a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Smlouva může být ukončena před uplynutím sjednané doby nájmu dle Čl. IV. smlouvy písemnou dohodou nájemce a pronajímatele.
4. Adresa pro doručování pošty je dle dohody smluvních stran: **MČ Praha 11, Odbor školství a kultury, Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4.**

Čl. VIII ZÁNİK NÁJMU

Nájem zaniká z důvodů uvedených v § 14 zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

Čl. IX POJIŠTĚNÍ

1. Nájemce se zavazuje do jednoho měsíce ode dne podpisu této smlouvy uzavřít pojistnou smlouvu, **platnou po celou dobu trvání nájmu**, v rozsahu pojištění uvedeném v odst. 2 tohoto článku.
2. Nájemce uzavře **pojištění odpovědnosti** pojištěného za škodu vzniklou jiné osobě z provozní činnosti podnikání s pojistným plněním v minimální výši **5 000 000,-Kč** (slovy pět milionů korun českých), která by mohla vzniknout na předmětu nájmu a objektu v němž je předmět nájmu situován, i na majetku, životě nebo zdraví jiných.
3. Nájemce doručí kopie smluv o uzavřeném pojištění správci objektu do 10 dnů ode dne uzavření pojištění.
4. Nájemce je povinen na základě výzvy pronajímatele nebo správce objektu nejpozději do 30 dnů po obdržení výzvy předložit doklad o platnosti uzavřené pojistné smlouvy kdykoliv v době trvání nájemního vztahu.

Čl. X ÚDRŽBA

1. Nájemce se zavazuje hradit náklady spojené s obvyklým udržováním před
Pod obvyklým udržováním se rozumí rozsah oprav obdobný jako je rozsah
oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou uvedených v nařízení vlády č. 25
2. Nájemce se zavazuje odstranit závady poškození, které v předmětu nájmu
Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce na závady a
poškození tyto odstranit a požadovat od nájemce náhradu, kterou se nájemce zavazuje
uhradit do 15 dnů od doručení výzvy k její úhradě.
3. Nájemce se zavazuje, že nebude provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu
v předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj
náklad.
4. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy předmětu nájmu a jiné podstatné
změny předmětu nájmu po projednání s nájemcem.
Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je
nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním
této povinnosti vznikla.
5. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit správci objektu potřebu oprav
předmětu nájmu, které má zajistit pronajímatel, a umožnit provedení těchto i jiných
nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

Čl. XI PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Správce objektu odevzdá předmět nájmu nájemci do **osmi pracovních dnů od podpisu této smlouvy.**
2. V protokolu o předání a převzetí podle bodu 1. tohoto článku budou uvedeny zejména tyto údaje:
 - a) identifikace nebytového prostoru, jméno nájemce, telefonické, faxové a e-mailové spojení na nájemce,
 - b) výměra ploch nebytového prostoru a příslušenství, která bude podkladem pro výpočet nájemného a základní sazby nájemného,
 - c) účel nájmu, ke kterému byl nebytový prostor kolaudován,
 - d) popis stavu předmětu nájmu,
 - e) stavy měřidel energií,
 - f) výpočet základní ceny výše nájemného,
 - g) první termín splatnosti nájemného,
 - h) započitatelné podlahové plochy pro vytápění a TUV včetně příslušných koeficientů,
 - i) další potřebné údaje.
3. V den skončení nájmu odevzdá nájemce předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení; o předání a převzetí se vyhotoví protokol.
4. Protokol o předání a převzetí ve smyslu odst. 3. tohoto článku připraví nájemce formou protokolu jako při předávání předmětu nájmu nájemci a budou v něm uvedeny údaje podle odst. 2. a) až e) tohoto článku
5. Pokud nájemce v den skončení nájmu odevzdá pronajímateli předmět nájmu ve stavu, který bude v rozporu se stavem podle čl. XI., odst. 3., nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli výdaje vynaložené na uvedení předmětu nájmu do tohoto stavu i škodu, která pronajímateli vznikla nemožností předmět nájmu pronajmout jiné osobě.

6. Smluvní strany se dohodli, že neodevzdá-li nájemci předmět nájmu v den skončení nájmu, pronajímatel odstraní překážky bránící mu přístup do předmětu nájmu, předmět nájmu vyklidí a vyklizené věci uloží ve skladu na náklad nájemce.

Čl. XII ZÁVAZKY NÁJEMCE

Nájemce se zavazuje:

1. v případě provedení jakýkoli stavebních úprav předmětu nájmu v souladu s čl. X. odst. 3. předat protokolárně správci objektu výkresovou dokumentaci skutečného provedení stavby a všech jejích částí včetně technické a příslušné revizní zprávy,
2. předmět nájmu uvedený v čl. II. odst. 1. této smlouvy, nepřenechat do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, neučinít právo nájmu předmětem vkladu do smlouvy o tichém společenství nebo do smlouvy o sdružení, a to jak fyzických, tak i právnických osob,
3. dodržovat právní předpisy a pravomocná rozhodnutí vydaná v rámci správního řízení,
4. zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval jiného, nebo čím by vážně omezoval výkon jeho práv – zejména nesmí obtěžovat jiné hlukem, prachem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, vibracemi, světlem a stíněním,
5. odpovídat za škodu způsobenou jinému svou činností, za dodržování bezpečnostních, hygienických a ekologických opatření a protipožárních předpisů v pronajatých prostorách i v objektu, v němž se tyto nebytové prostory nalézají,
6. k úhradě škody, která pronajímateli vznikne, pokud v den skončení nebo zániku nájmu nepředá předmět nájmu pronajímateli,
7. strpět a umožnit vstup těm, kteří na základě zvláštních předpisů nebo oprávnění vykonávají preventivní a kontrolní činnost,
8. umožnit vstup do předmětu nájmu pronajímateli nebo správci objektu po předchozím telefonickém upozornění za účelem kontroly objektivních skutečností a způsobu a rozsahu smlouveného a obvyklého užívání předmětu nájmu; pokud nájemce odmítne, bude toto odmítnutí považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou; nájemci bude zasláno písemné upozornění, a odmítne-li opět vstup pronajímateli nebo správci objektu do předmětu nájmu bude nájemci dána výpověď z nájmu,
9. zajistit na své náklady a svým jménem, pokud tato služba není uvedena ve výpočtovém listě, který je přílohou č. 2 této smlouvy:
 - a) likvidaci, třídění a odvoz odpadu vzniklého jeho činností podle zvláštního zákona (zákon o odpadech),
 - b) úklid příslušenství předmětu nájmu,
 - c) úklid komunikací (přístupových a účelových chodníků a cest) sousedících nebo přilehlých k objektu, ve kterém je situován předmět nájmu způsobem a v rozsahu podle platných předpisů, zejména v zimním období je povinen zajišťovat úklid sněhu a udržovat komunikace ve stavu pro bezpečnou a ničím neohroženou chůzi nebo provoz, při nesplnění těchto povinností je nájemce odpovědný všem za vzniklou škodu je povinen zaplatit uložené sankce i sankce uložené pronajímateli nebo správci objektu;
rozsah uklízených a udržovaných je vyznačen v příloze č. 3 této smlouvy,
10. označit nebytový prostor svým názvem nebo logem dle zřizovací listiny ze dne 5. 4. 2007; název nebo logo umístí nájemce na místě k tomu určeném v objektu, kde se předmět nájmu nachází; určené místo na žádost nájemce písemně stanoví správce objektu; svůj název nebo logo na skleněných plochách předmětu nájmu (dveří, oken, portálů apod.) provedené odstranitelným způsobem může nájemce provést bez souhlasu správce objektu.

Čl. XIII SANKCE A SMLUVNÍ POKUTY

Smluvní strany se dohodly, že:

1. v případě porušení ustanovení čl. V „Nájemné“ se nájemce zavazuje zaplatit úrok z prodlení, jehož výše odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou, zvýšené o sedm procentních bodů; v každém kalendářním pololetí, v němž trvá prodlení dlužníka, je výše úroků z prodlení závislá na výši repo sazby stanovené Českou národní bankou a platné pro první den příslušného kalendářního pololetí,
2. při porušení ustanovení uvedeného v čl. IX „Pojištění“ odst. 1., 2., 3. a 4., zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši **10 000,-Kč** (slovy deset tisíc korun českých) za každý případ porušení každého z těchto uvedených ustanovení,
3. v případě, že nájemce nesplní své závazky uvedené v čl. X „Údržba“ ani do 5 pracovních dnů po písemném upozornění pronajímatele nebo správce objektu, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši **500,-Kč/den** (slovy pětset korun českých/den) až do doby splnění těchto závazků,
4. v případě, kdy nájemce v souladu s ustanovením čl. XI „Předání a převzetí předmětu nájmu“, odst. 4. této smlouvy den ukončení nájmu nepředá pronajaté prostory, zaplatí smluvní pokutu pronajímateli ve výši **500,-Kč/den** (slovy pětset korun českých/den) za každý započatý den prodlení až do dne řádného předání,
5. zaplacením smluvní pokuty podle výše uvedených ustanovení není dotčeno právo na náhradu škody nebo dát výpověď z nájmu.

Čl. XIV OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

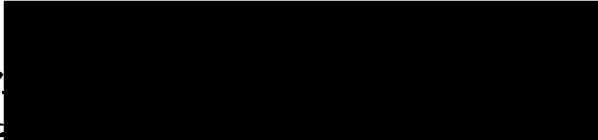
1. V případě, že nájemce neuzavře pojištění dle čl. IX, odst. 1. a 2., považuje se užívání předmětu nájmu v rozporu s nájemní smlouvou a může být z tohoto důvodu dána nájemci výpověď z nájmu.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy příjemce nepřevzme od doručovatele výpověď nebo jiné písemnosti vztahující se k této smlouvě, je za den doručení považován pátý den uložení zásilky na poště.
3. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních opatření, zejména protipožárních předpisů.
4. V případě, že nájemce provede technické zhodnocení předmětu nájmu nebo jeho části (za podmínky předchozího písemného souhlasu pronajímatele), nebude požadovat vrácení vynaložených nákladů nebo náhradu za zhodnocení předmětu nájmu na pronajímateli ani při skončení nájmu. Tyto náklady však může odpisovat podle zákona č. 586/1992, o dani z příjmu v platném znění, pokud toto odpisování dá písemně na vědomí pronajímateli.
5. Pokud v den skončení nebo zániku nájmu nepředá předmět nájmu nájemce pronajímateli nebo správci objektu, souhlasí nájemce s tím, že pronajímatel do nebytových prostor, tvořících předmět nájmu, uvedených v čl. II, odst. 1. této smlouvy, může vstoupit i po překonání překážek (uzamčené vstupy) a předmět nájmu vyklidit, věci v předmětu nájmu se nacházející na náklady a nebezpečí nájemce uložit v komerčním skladu.

**Čl. XV
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

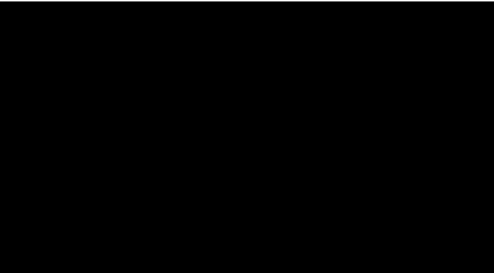
1. Tato smlouva je veřejně přístupnou listinou dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.
2. Smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech, z nichž po podepsání obdrží nájemce dva stejnopisy, pronajímatel tři stejnopisy a správce objektu jeden stejnopis.
3. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem této smlouvy seznámily, a že všechna ujednání v ní obsažená byla učiněna svobodně a vážně, určitě a srozumitelně.
4. Smlouvu lze změnit písemnými dodatky a doplňky dohodnutými mezi nájemcem a pronajímatelem.

Přílohy: č.1 – situační plánec předmětu nájmu
č.2 – výpočtový list
č.3 – rozsah uklízených a udržovaných ploch

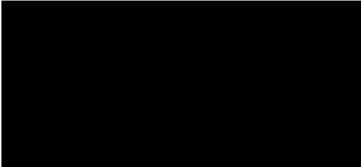
V Praze dne.....



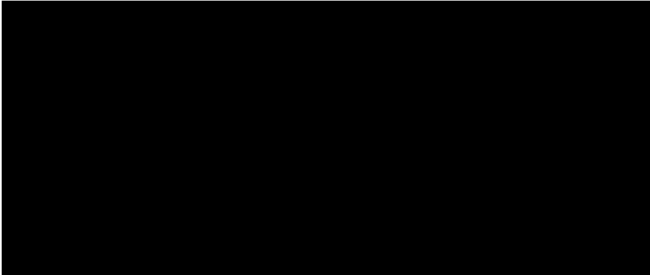
PRONAJÍMATEL:

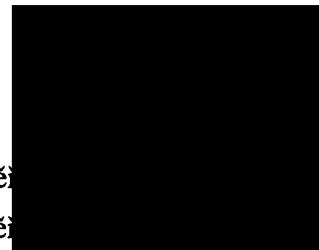
M
M
za


NÁJEMCE:



Dům Děti a mládeže Jižní Město,
Praha 4, Šalounova 2024
Jana Chytilová
ředitelka

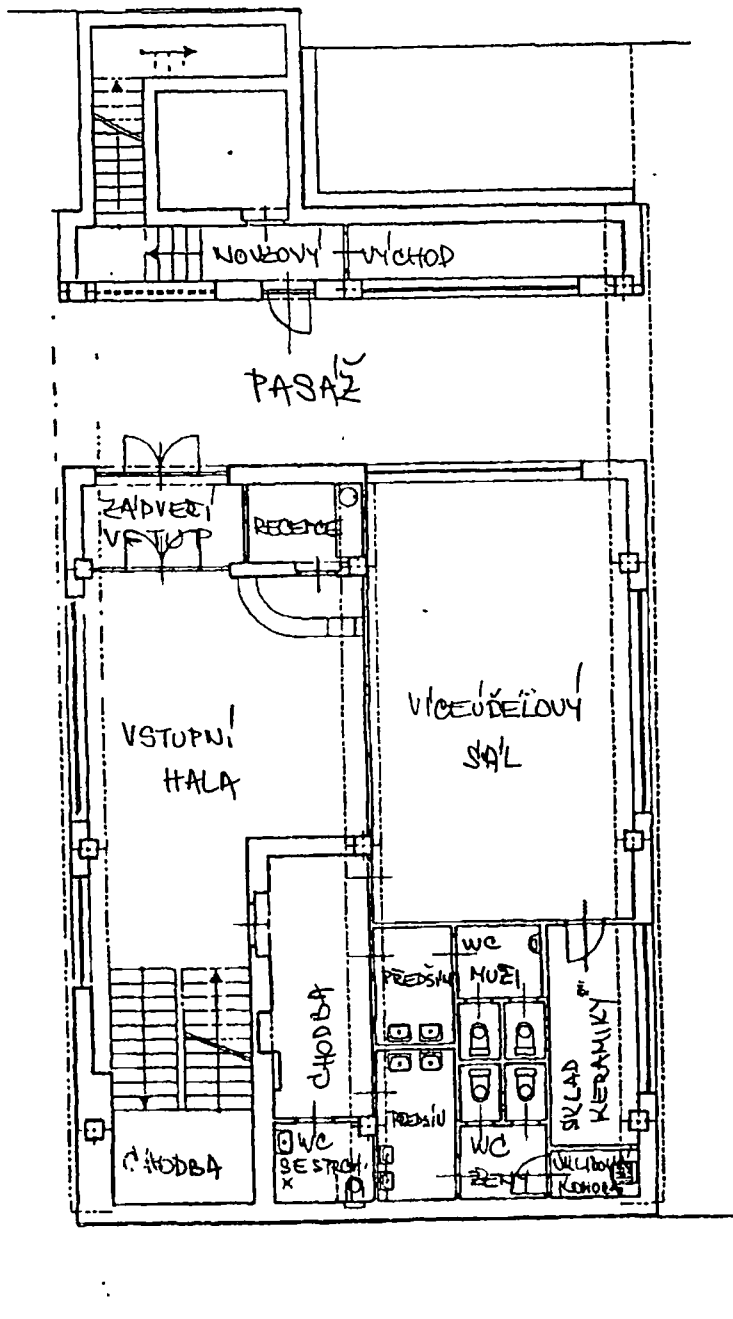




a)	chodba	o výměře	
b)	úklidová komora	o výměře	
c)	sklad	o výměře	7,13 m ²
d)	sklad	o výměře	11,52 m ²
e)	sklad	o výměře	5,40 m ²
f)	sklad	o výměře	5,40 m ²
g)	sklad	o výměře	4,34 m ²
h)	kulisy	o výměře	4,11 m ²
ch)	kulisy	o výměře	5,80 m ²
i)	podium	o výměře	29,24 m ²
j)	učebna	o výměře	20,40 m ²
k)	kancelář	o výměře	11,96 m ²
l)	nouzový východ	o výměře	22,44 m ²
m)	vstup-zádveří	o výměře	6,56 m ²
n)	vstupní hala	o výměře	42,75 m ²
o)	recepce	o výměře	4,42 m ²
p)	víceúčelový sál	o výměře	55,60 m ²
q)	chodba	o výměře	12,86 m ²
r)	WC se sprchou	o výměře	3,65 m ²
s)	WC ženy+předsíň	o výměře	11,02 m ²
t)	WC muži+předsíň	o výměře	9,72 m ²
u)	úklidová komora	o výměře	1,95 m ²
v)	sklad keramiky	o výměře	9,09 m ²
w)	společenský sál	o výměře	141,42m ²
x)	schodiště	o výměře	17,64 m ²
Celková výměra nebytového prostoru činí			469,58 m²

1. nadzemní podlaží

Architekt: J. J. J.



2. nadzemní podlaží

