

Smlouva o nájmu

Pronajímatel:

HARICOM, spol. s r.o.

se sídlem Koněvova 2755/65a, 130 00 Praha 3

IČO: 43875254

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném MS v Praze v oddíle C, vložce 4834

jednající Ing. Jiřím Hacaperkou a Ing. Jindřichem Řitičkou, jednatelem

bankovní spojení: [REDAKCE]

číslo účtu: [REDAKCE]

na straně jedné

(dále jen „pronajímatel“)

a

nájemce:

Městská část Praha 3

se sídlem Havlíčkovo náměstí 700/9, 130 85 Praha 3

IČO: 00063517

zastoupená: Ing. Vladislavou Hujovou, starostkou městské části

bankovní spojení: [REDAKCE]

číslo účtu: [REDAKCE]

na straně druhé

(dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu dle ust. § 2201 a násl. občanského zákoníku:

I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitých věcí zapsaných na listu vlastnictví č. 362 u Katastrálního úřadu hl. m. Praha Katastrální pracoviště Praha, tj. budovy čp. 2755, stojící na parcel parc. č. 453/1 a pozemku parc. č. 453/2 (společný dvůr), vše zapsané v katastrálním území 727415 Žižkov (společně dále jen „nemovité věci“).

2. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání (dále též „nájem“) část nemovitých věcí, a to nebytové prostory v rozsahu 154 m² nacházející se ve druhém patře severního traktu budovy čp. 2755 a jedno parkovací místo na společném dvoře (společně dále jen „předmět nájmu“). Smluvní strany se dohodly, že účelem nájmu je provozování činnosti komunitního centra.

3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli řádně a včas nájemné.

4. Nájemce nemá právo v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.

II.
Doba trvání nájmu

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu určitou, od 1. 10. 2017 do 31. 12. 2018.
2. Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději do 1. 10. 2017 a odevzdá mu s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu, tedy zejména klíče a ovladač vjezdových vrat do společného dvora.

III.
Nájemné, úhrada nákladů za poskytnuté služby a jistota

1. Nájemné je stanoveno součtem těchto částek:

- 24 640,- Kč (část nájemného za nebytový prostor v budově čp. 2755)
- 1 600,- Kč (část nájemného za parkovací místo na společném dvoře)
- DPH ve výši platné v době uskutečnění zdanitelného plnění z částky 1 600,- Kč

2. Nájemné je nájemce povinen platit předem na každý měsíc nejpozději do 5. (pátého) dne příslušného kalendářního měsíce. V případě prodloužení s úhradou nájemného náleží pronajímateli úroky z prodloužení ve výši 15% p.a. z částky s jejíž úhradou je nájemce v prodloužení.

3. Společně s nájemným je nájemce povinen platit zálohu 5 000 Kč měsíčně na služby spojené s užíváním předmětu nájmu (voda a elektřina) a další náklady za služby, které je povinen zajišťovat pronajímatel – odvoz komunálního odpadu, úklid a osvětlení společných prostor, služby recepce, výtah – toto v částce 4 312 Kč.

4. Účastníci sjednávají, že nájemce složí pronajímateli před podpisem smlouvy jistotu sloužící k zajištění povinnosti nájemce zaplatit nájemné a odčinit škody na předmětu nájmu, za které odpovídá, ve výši měsíčního nájemného. Nájemce souhlasí, že v případě vrácení jistoty při skončení nájmu nebude požadovat úroky ze složené jistoty.

IV.
Práva a povinnosti smluvních stran

1. Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

2. Pronajímatel je povinen:

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu
- udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat
- zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
- provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy
- sjednat k souboru nemovitostí živelní pojištění a k souboru skel pojištění proti zničení a poškození
- provádět revize vyhrazených technických zařízení

3. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání předmětu nájmu.

4. Pronajímatel nemá právo předmět nájmu měnit bez předchozího souhlasu nájemce.

5. Nájemce je povinen:

- užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné

dle této smlouvy

- provádět běžnou údržbu předmětu nájmu – úklid apod.
- oznámit pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání předmětu nájmu zjistit mohl
- ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu
- uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k předmětu nájmu nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení předmětu nájmu, je nájemce povinen to pronajímateli písemně oznámit; požádá-li o to, je pronajímatel povinen mu poskytnout ochranu. Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby. Bude-li nájemce rušen v užívání předmětu nájmu nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli oznámil.
- oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k němu nebo do něj, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.
- předložit pronajímateli na jeho výzvu kopii pojistné smlouvy o pojištění odpovědnosti za škodu
- dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány
- hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu
- umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu

6. Smluvní strany sjednaly pro zajištění komunikace ve všech záležitostech Smlouvy následující kontaktní osoby:

7. kontaktní osoba pronajímatele: [REDAKCE]

kontaktní osoba nájemce: [REDAKCE]

8. Nájemce je povinen nahradit všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí osoby, které jsou nájemcem registrovány jako osoby využívající služeb komunitního centra. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

9. Nájemce je oprávněn:

- oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu předmětu nájmu, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může předmět nájmu užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem stěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle předchozího ustanovení žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného.
- trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání předmětu nájmu nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu
- jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné předmět nájmu vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemném právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemného práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám.

- nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou předmětu nájmu k jeho zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Provede-li však nájemce změnu předmětu nájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

V. Podnájem

1. Nájemce může zříditi třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zříditi třetí osobě jen na dobu nájmu předmětu nájmu.

2. Umožní-li nájemce užívat předmět nájmu třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby předmět nájmu užíval sám.

VI. Změna vlastnictví

1. Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.

2. Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník předmětu nájmu.

VII. Skončení nájmu

1. Při odevzdání předmětu nájmu je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do něj vložil nebo na vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata předmětu nájmu nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jeho užívání.

2. Nájem zanikne uplynutím doby specifikované v článku II. této smlouvy.

3. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.

4. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

5. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Tříměsíční výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

6. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.

7. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.

8. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

9. Pronajímatel má právo na úplatu ve výši denního nájemného stanoveného jako podíl měsíčního nájemného a počtu dní v příslušném kalendářním měsíci, za každý den prodlení nájemce s odevzdáním předmětu nájmu pronajímateli. V případě že nedojde k odevzdání předmětu nájmu pronajímateli z důvodů na jeho straně, tato úplata mu nenáleží.

10. Zůstane-li v předmětu nájmu po skončení nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

VIII. Další ujednání

Pronajímatel uděluje nájemci souhlas, aby opatřil předmět nájmu (viz článek I. této smlouvy) v přiměřeném rozsahu vývěsním štítem, návěstím či podobným znamením. Při skončení nájmu je nájemce povinen veškerá znamení odstranit a uvést dotčenou část předmětu nájmu do původního stavu. Pro případ porušení této nájemcovy povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý, byť i započatý, den prodlení s odstraněním znamení.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

3. Tato smlouva může být měněna po dohodě smluvních stran, a to písemným dodatky číslovanými ve vzestupné řadě.

4. Podepsáním této smlouvy smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby byl celý text této smlouvy, případně její obsah a veškeré skutečnosti v ní uvedené ze strany Městské části Praha 3 uveřejněny, a to i v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany též prohlašují, že veškeré informace uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží nájemce a jedno pronajímatel.

V Praze dne

V Praze dne

Za pronajímatele:

nájemce: