

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

podle zákona č. 116/1990 Sb. ve znění novel

Účastníci smlouvy:

Pronajímatel (spolujemitelé domu):

	podíl
Jauris René Ing , Československé armády 828/34, 160 00 Praha 6 Zastoupen na základě plné moci paní Jaroslavou Jaurisovou, Bubenečská 284/12, 160 00 Praha 6	25/1000
Jaurisová Jaroslava , Bubenečská 284/12, 160 00 Praha 6 e-mail: jaurisovaj@seznam.cz	85/2000
Klapka Ivo , Benešovská 1861/27, 101 00 Praha 10 Zastoupen na základě plné moci paní Jaroslavou Jaurisovou, Bubenečská 284/12, 160 00 Praha 6	95/2000
Klapka Miroslav Ing , Benešovská 1861/27, 101 00 Praha 10 Zastoupen na základě plné moci paní Jaroslavou Jaurisovou, Bubenečská 284/12, 160 00 Praha 6	95/1000
Klapka Pavel Ing , Benešovská 1861/27, 101 00 Praha 10 Zastoupen na základě plné moci paní Jaroslavou Jaurisovou, Bubenečská 284/12, 160 00 Praha 6	95/2000
Klapková Jaroslava , Římská 1389/42, 120 00 Praha 2 Zastoupena na základě plné moci panem Ing. Jakubem Štrosem, Hrusická 2511, Praha 4	105/1000
Kroulíková Eva, Ing , Pod Lipami 2556/47, 130 00 Praha 3 Zastoupena na základě plné moci paní Jaroslavou Jaurisovou, Bubenečská 284/12, 160 00 Praha 6	135/1000
Ing. Jakub Štros , Hrusická 2511, Praha 4 tel. 777576701, e-mail: jakub.stros@gmail.com	105/1000
Ing.arch Ludmila Jelaniová , Generála Píky 1435/14a, 160 00 Praha 6 Zastoupena na základě plné moci paní Jaroslavou Jaurisovou, Bubenečská 284/12, 160 00 Praha 6	1/75

jako vlastníci nadpoloviční většiny ideálního dílu domu (společně dále jen pronajímatelé)
(dále jen pronajímatel)

N á j e m c e:

Společnost : **Centrum pro dokumentaci majetkových převodů kulturních statků obětí II. světové války, o.p.s.**

Se sídlem: Malá pevnost 304, 4011 55 Terežín

IČO: 22772961, číslo bankovního účtu: 2513821399/0800

Zastoupena: PhDr. Helena Krejčová

Tel: 777662251 Email: krejcova@usd.cas.cz

(dále jen nájemce)

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel, jako vlastník nadpoloviční většiny ideálního dílu budovy č. p. 828, katastrální území Bubeneč, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Praze, na LV 753, pronajímá nebytový prostor – atelier 40 o velikosti cca 122 m², sestávající ze 4 místností, haly koupelny a příslušenství, situovaný v 7. NP domu (dále jen nebytový prostor). Půdorys nebytového prostoru je přílohou této smlouvy.
2. Pronajímatel pronajímá a předává výše uvedený prostor uvolněný a nezatížený jakýmikoliv břemeny, nájemce je najímá a přebírá do nájmu.
3. Nájemce je seznámen s nebytovým prostorem, jeho právním a stavebně-technickým stavem.

II.

Doba nájmu a účel nájmu

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou **od 7.2. 2012 do 31. 1. 2017.**

Tato smlouva může být prodloužená podepsanou písemnou dohodou smluvních stran.

2. Pronajímatel pronajímá nájemci výše uvedený nebytový prostor výhradně jako nebytový prostor – atelier za účelem činnosti charakteru kanceláře s malou návštěvností.
3. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce předmět nájmu užívat k jiným účelům, nebo jej přenechat třetí osobě do podnájmu.
4. Nájemce je oprávněn v rámci pronájmu prostoru vykonávat takové činnosti, které jsou v souladu s předmětem jeho činnosti, to je identifikace a dokumentace uměleckého majetku zcizeného v souvislosti s II. světovou válkou.

III.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel je povinen udržovat na svůj náklad pronajatý prostor ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno.
2. Nájemce je povinen hradit případné škody na majetku pronajímatele prokazatelně způsobené při užívání pronajatých a společných prostor nájemcem nebo třetími osobami držujícími se v nich s jeho vědomím.
3. Pronajímatel nenes zodpovědnost za zařízení a zboží, které nájemce do pronajatého prostoru umístí. Případné příslušné pojištění za toto zařízení či zboží bude hradit nájemce.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných prací, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla, pokud o potřebě oprav věděl.

5. Nájemce je povinen umožnit pověřeným pracovníkům pronajímatele vstup do pronajatého prostoru za účelem kontroly jejich stavu po předchozím oznámení doručeném alespoň jeden týden předem. V případě prokazatelné havárie vždy.

6. Náklady na drobnou údržbu v pronajatém prostoru hradí nájemce. Výměnu zařizovacích předmětů, které jsou v majetku pronajímatele, po uplynutí jejich životnosti, nebo po opotřebení přiměřeném obvyklému užívání, hradí pronajímatel.

7. Bez písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce provádět v pronajatém prostoru žádné stavební úpravy. To se netýká technického vybavení, jako je zejména instalace alarmu, pc sítě a police.

8. Po ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajatý nebytový prostor ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení nejpozději ke dni ukončení nájmu.

V případě, že nájemce po ukončení této smlouvy nebo vypršení smluvené doby nájmu nevyklidí předmět nájmu, je povinen zaplatit za každý den prodlení kromě řádných úhrad dvojnásobek denního nájemného až do kompletního vystěhování a předání klíčů. V případě neoprávněného užívání prostoru déle než jeden měsíc je pronajímatel oprávněn na náklady nájemce nechat předmětný prostor vyklidit a jeho věci uskladnit.

Pro tento případ pronajímatel určuje osobu, která převezme klíče od nájemce, a to spolumajitele domu: Ing. Jakub Štros nebo pí. Jaroslava Jaurisová nebo Ing René Jauris.

9. V případě, že nájemce poruší závažným způsobem své povinnosti, vyplývající z této smlouvy, v důsledku čehož dojde k ukončení nájemního vztahu, je povinen pronajímaný prostor vyklidit. Pakliže tak neučiní do 10 pracovních dnů, souhlasí výslovně, aby na jeho náklady provedl pronajímatel vyklizení předmětného prostoru. Proto též k tomuto jednání udílí tímto pronajímateli speciální plnou moc. Náklady spojené s vyklizením uhradí nájemce pronajímateli nejpozději do 10 dnů od jejich doložení.

V případě průkazného porušení povinností ze strany nájemce je pronajímatel povinen oznámit tuto skutečnost nájemci formou upomínky a poskytnout mu přiměřenou a obvyklou dobu na nápravu.

IV.

Kauce

1. Smluvní strany se dohodly na složení kauce ve výši **21.000,- Kč** (slovy: dvacet jedna tisíc Kč), která bude sloužit k zajištění nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, nebo jeho vybavení, škod na předmětu nájmu, nebo jeho vybavení, vyjma případů běžného opotřebením, nebo jiných závazků nájemce vůči pronajímateli vzniklých v souvislosti s touto smlouvou.

2. Pokud pronajímatel bude čerpat peněžní prostředky z kauce po dobu trvání této smlouvy, je nájemce povinen doplnit peněžní prostředky, a to do jednoho měsíce ode dne obdržení výzvy pronajímatele k takovému doplnění.

3. Zbylá část jistiny bude nájemci vrácena po zpětném předání předmětu nájmu pronajímateli, po vyúčtování všech přeplatků a nedoplatků, nejdéle však do **30.7 následujícího roku** po tomto předání. **Na žádost nájemce** bude zbylá část jistiny vrácena do

dvanácti týdnů po předání předmětu nájmu. V takovém případě nájemce souhlasí s vyúčtováním služeb na základě odhadu provedeného pronajímateli, vycházejícího z vyúčtování za minulé zúčtovací období pro tento nebytový prostor, rozdílu dodavatelských cen poskytovaných služeb oproti minulému zúčtovacímu období a s přihlédnutím k teplotám během zúčtované topné sezóny. V případě, že pronajímatel nepředpokládá navýšení nákladů za služby oproti zálohám zaplaceným nájemcem, budou tyto zálohy konečnou částkou použitou pro výpočet úhrad za služby za toto poslední, dosud nezúčtované období nájmu. Pokud nebude dohodnuto jinak, bude pro vrácení zbylé části jistiny použit shora uvedený bankovní účet nájemce.

V.

Nájemné a úhrada provozních nákladů

1. Za pronájem a práva spojená s užíváním touto smlouvou pronajatého nebytového prostoru se nájemné sjednává dohodou na částku **21.000 Kč** (slovy: dvacet jedna tisíc korun českých) měsíčně.

2. Strany se dohodly, že úhrady za odběr elektrické energie přímo v nebytovém prostoru budou po dobu trvání nájemní smlouvy převedeny na jméno nájemce.

Pronajímatel dává nájemci souhlas a nájemce se zavazuje uzavřít potřebné smlouvy s příslušnými dodavateli. Nájemce se zároveň zavazuje po ukončení trvání této smlouvy převést takto vzniklá práva zpět na jméno pronajímatele, popřípadě na pronajímatelem určenou osobu.

3. Další služby spojené s užíváním nebytového prostoru budou placeny zálohově a jsou následující: ústřední vytápění, měření a odečet spotřeby tepla, vodné a stočné, osvětlení a úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu, osobní výtah a další služby, pokud budou poskytovány. Vytápění dle tohoto odstavce nezahrnuje případné použití přídatného vytápění elektrickými přímotopy umístěnými v předmětu nájmu.

Měsíční **záloha** na úhradu poplatků za tyto služby činí **5233,- Kč** a je počítána pro **sedm pracovníků**. Konečné vyúčtování záloh na poplatky za tyto služby bude pronajímatelem provedeno 1x ročně, a to obvykle do 30ti dnů po obdržení poslední faktury za uplynulý kalendářní rok a po běžném termínu pro provedení vyúčtování. Pronajímatel je oprávněn k úpravě záloh na základě i předpokládaného zvýšení nebo snížení výdajů na tyto služby.

21.000,-
5.233,-

26.233,-

4. Nájemné a zálohu na poplatky za další služby se nájemce zavazuje hradit měsíčně převodem na b.ú. pronajímatele č. **166 71 81 / 0300, variabilní symbol 40**, a to se splatností ke 25. dni předcházejícího měsíce na měsíc bezprostředně následující. S výjimkou úhrady nájemného a záloh na služby za měsíc leden, každého roku, kdy platba neproběhne k 25. dni předcházejícího měsíce, nýbrž k 25. dni stávajícího měsíce.

V případě prodlení s těmito platbami má pronajímatel vůči nájemci nárok na poplatek z prodlení ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení. Případné uplatnění poplatku z prodlení bude obvykle zahrnuto do ročního vyúčtování záloh na poplatky za služby.

5. Nájemce se zavazuje informovat pronajímatele včas o skutečnostech rozhodných pro výpočet skutečné výše poplatků za služby, zejména pak o **počtech přítomných osob**, převyšuje-li doba jejich přítomnosti jeden měsíc.

Případné změny budou hlášeny p. Robert Šilhart – Reálservis, Budečská 6, Praha 2, neurčí-li pronajímatel jinak.

6. Po podpisu nájemní smlouvy uhradí nájemce první platby nejpozději do 15.2.2012 pronajímateli bankovním převodem na shora uvedený účet pronajímatele částky.:

a) **42.000,- Kč** jako nájemné na období únor 2012, tato výše je výjimečně stanovena na dvojnásobek měsíční úhrady za nájem z důvodu: za dvoutříměsíční blokování prostoru pronajímatelem pro nájemcem před podpisem této smlouvy, upravení prostoru dle požadavku nájemce, dále za zpřístupnění prostoru dle Čl.I této smlouvy k využívání v době před podpisem této smlouvy pro uskladnění svého zařízení a vybavení.

b) **5.233,- Kč,-** jako zálohy za služby na období únor 2012

c) **21.000,- Kč** jako kauci

Celkem 68.233,-Kč (slovy: šedesátosmtisícdevětřicet tři korun českých)

Další pravidelné platby již budou probíhat dle této smlouvy ustanovení Čl.V bod 4., tedy následující úhrada nájemného a záloh na služby za měsíc březen 2012 proběhne k datu 25.2.2012.

VI.

Platnost smlouvy

1. Neplatnost nebo právní neúčinnost jednotlivých ustanovení této smlouvy se netýká platnosti ostatních ustanovení.
2. Nájemní vztah podle této smlouvy lze ukončit i vzájemnou písemnou dohodou účastníků.

VII.

Zvláštní ustanovení

1. V případě potřeby si nájemce může pořídit na své náklady instalaci potřebného počtu telefonních linek do nebytového prostoru, k čemuž tímto dává pronajímatel potřebný souhlas. Předmět nájmu je napojen na základní kabeláž potřebnou pro poskytování těchto telekomunikačních služeb.
2. Nájemce se zavazuje uzavřít vlastní smlouvu s dodavatelem elektrické energie do nebytového prostoru, pronajímatel tímto dává potřebný souhlas.
3. Nájemce je oprávněn instalovat vně i uvnitř budovy firemní **štítek** schválený pronajímatelem.
4. Pronajímatel vybaví předmět nájmu po dobu nájmu vhodným **hasicím přístrojem** (práškový, nebo obdobný) a bude zajišťovat jeho pravidelnou údržbu, nájemce umožní potřebný přístup do předmětu nájmu za účelem této údržby.
5. Nájemce bude po dobu nájmu přiměřeně **pojištěn** na případnou způsobenou škodu, kterou by mohl způsobit v souvislosti s nájmem dle této smlouvy (odpovědnost).
6. Součástí této smlouvy je předávací protokol, který se strany zavazují sepsat při předání a převzetí touto smlouvou pronajatého prostoru při zahájení nájmu a dále při předání a

převzetí pronajatého prostoru při skončení nájmu, zahrnující vždy zejména stav a vybavení prostoru, počet předávaných klíčů a stavy všech měřičů.

7. Za stranu pronajímatele jsou jako kontaktní osoby pro veškerou komunikaci určeni účastníci smlouvy pí. Jaroslava Jaurisová a p. Jakub Štros, kteří jsou oprávněni jednat s nájemcem o běžných věcech. Komunikace doručená kontaktním osobám se považuje za doručenou pronajímateli.

8. Pronajímatel je oprávněn upravit výši nájmu o koeficient inflačního růstu překračující hranic 7% vyhlášený Českým statistickým úřadem na konci každého kalendářního roku, počínaje rokem 2014. Nájemné se pak upraví vždy tak, že se použije koeficient (KIR) za rok uplynulý na 1 rok následující. Pronajímatel bude nájemce informovat vždy předem, nejpozději však 1 měsíc před zamýšleným krokem. Pronajímatel s nájemcem vyhotoví při každém zvýšení nájemného písemný dodatek ke smlouvě.

9. Pronajímatel zajistí na své náklady drobné úpravy předmětu nájmu, zejména oddělení jedné z místností přepážkou s dveřmi, vybaví prostor stropními svítilny.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze v písemné podobě, formou pořadově číslovaných dodatků, s podpisy oprávněných zástupců obou smluvních stran na téže listině.


2. Tato smlouva je vyhotovena v šesti (6ti) výtiscích s platností originálu, z nichž tři (3) obdrží pronajímatel, dva (2) nájemce a jeden (1) výtisk obdrží společnost Pragreality CZ, s.r.o.

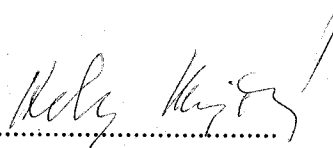
V Praze, dne 7.2. 2012.

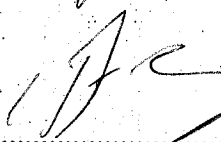
V Praze, dne 7.2. 2012

Za pronajímatele:

Za nájemce


.....
pí. Jaurisová Jaroslava


.....
PhDr. Helena Krejčová


.....
Ing. Jakub Štros