

eného dne, měsíce a roku uzavřeli

MASACCIO, spol. s.r.o.  
 se sídlem Praha 7, Strojnická 17  
 IČO: 62579851  
 zastoupená jednatelem Valerio Corbellim  
 bytem Praha 5, Podbělohorská 17/318  
 Bank.spojení :  
 číslo účtu :  
 na straně jedné ( dále jen „ pronajímatel „ )

a

Městská část Praha 7, se sídlem nábr. kpt. Jaroše 1000, Praha 7  
 IČO : 06 37 54  
 zastoupená starostou MČ Praha 7 Ing. Tomášem Dubem  
 Bank spojení  
 číslo účtu  
 na straně druhé ( dále jen „ nájemce „ )

v souladu se zák. č. 116/1990 sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění  
 pozdějších předpisů ( dále jen „ zákon „ ) a na základě usnesení Obvodní rady MČ Praha 7 č.

## SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

### I.

1) Pronajímatel je na základě Výpisu z katastru nemovitostí - list vlastnický č. 895 katastrál. území Holešovice ze dne 4.7.2000 výlučným vlastníkem nemovitosti čp. 996, v Praze 7, ul Strojnická 17.

### II.

#### **Předmět a účel nájmu**

1) Pronajímatel pronajímá nájemci ve výše uvedené nemovitosti nebytové prostory:

- |                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| 1. Místnost         | 24m <sup>2</sup>   |
| 2. Místnost         | 20 m <sup>2</sup>  |
| 3. Předsíň          | 6,5 m <sup>2</sup> |
| 4. Příslušenství    | 3 m <sup>2</sup>   |
| 5. Spojovací chodba | 15 m <sup>2</sup>  |
| 6. Sklep - Přípr    | 20 m <sup>2</sup>  |

o celkové rozloze **88,5 m<sup>2</sup>**

Pronajímatel uvedené nebytové prostory pronajímá za účelem **provozování části kuchyně mateřské školky v Janovského ulici.**

Vybavení a technický stav nebytového prostoru jsou blíže specifikovány v protokolu o předání a převzetí nebytového prostoru, který je přílohou č.1 a nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce zároveň podpisem této smlouvy prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, je mu znám jeho stav popsany v příloze č. 1 této smlouvy a tento stav mu vyhovuje a v tomto stavu předmět nájmu přijímá.

2) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajmát nebytový prostor dále podnájemat.

### III.

#### Nájemné

1) Nájemné se sjednává dohodou a činí:

za 1 m<sup>2</sup>/rok **2.400,- Kč,**

slovy: dva tisíce čtyřista korun

za celkovou plochu **88,5 m<sup>2</sup> /rok 212.400,-Kč**

slovy dvěstě dvanáct tisíc čtyřista korun

za celkovou plochu **88,5m<sup>2</sup> /měsíc 17.700 ,-Kč**

slovy: sedmnáct tisíc sedmset korun

Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné v souladu s mírou inflace publikované Českým statistickým úřadem, s tím, že za základ bude považována výše nájemného ke dni podpisu této smlouvy, nebo ke dni posledního zvýšení nájemného. Zvýšení nájemného je pronajímatel oprávněn provést vždy od prvního dne II. čtvrtletí běžného kalendářního roku. Zvýšení nájemného a způsob jeho výpočtu bude nájemci sdělen písemně.

2) Nájemné a zálohy na úhradu za služby poskytované v souvislosti s nájmem ( el. energie společných prostor objektu, vodné a stočné, úklid společných prostor domu, příp. jiné služby) jsou splatné měsíčně předem bezhotovostním převodem, a to vždy do 15. dne příslušného měsíce na účet pronajímatele na číslo účtu: ....., dle výpočtového listu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy a je její nedílnou součástí. Nájemce se zavazuje platit nájemné a zálohu na úhradu za služby poskytované v souvislosti s nájmem ode dne účinnosti smlouvy.

3) Cenu za odběr elektrické energie a plynu v pronajatých prostorech bude nájemce hradit přímo těm subjektům, jež tyto služby poskytují k tíži vlastních nákladů. Pronajímatel je povinen skutečné náklady za ceny služeb nájemci každoročně vyúčtovat a provést vyrovnání případných přeplatků či nedoplatků vždy do 60 dnů ode dne doručení vyúčtování dodavatelem služeb. Na požádání nájemce mu budou správcem objektu předloženy potřebné doklady.

4) Pokud je nájemce v prodlení s úhradou nájemného, záloh na služby poskytované s užíváním předmětu nájmu či vyúčtování služeb po dobu delší než jeden měsíc, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Tato pokuta je splatná bez předchozí výzvy pronajímatele. předmětu nájmu, popřípadě na náhradu škod způsobených nájemcem na pronajatém nebytovém prostoru nebo objektu, v němž se nebytový prostor nachází.

#### **IV.**

##### **Doba nájmu**

Nájemní poměr se uzavírá na dobu určitou do 30.6.2004

#### **V.**

##### **Všeobecná ujednání**

1) Nájemce je povinen provádět v pronajatých prostorách na své náklady běžnou údržbu.

2) Nájemce je povinen provádět na své náklady opravy nebytového prostoru, jejichž potřeba vznikne bez zavinění pronajímatele.

3) Pokud opravy či úpravy v pronajatých prostorách z důvodů vzniklých na straně pronajímatele prokazatelně omezí či znemožní činnost nájemce v těchto prostorách, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného.

4) Nájemce bere na vědomí, že v souladu s ustanovením § 667 OZ pro stavební úpravy, opravy či jiné investice vložené do nebytového prostoru (dále jen „investice“), je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele.

Provede-li nájemce změny na věci bez souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést věc na své náklady do původního stavu. Hrozí-li v důsledku prováděných změn na věci pronajímateli značná škoda, je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.

5) Nájemce je povinen v pronajatých prostorách dodržovat obecně závazné předpisy (např. požární ochrany a bezpečnosti apod.).

## **VI.**

### **Zánik nájmu**

1) Nájemní poměr zaniká:

- uplynutím doby, na kterou byl sjednán
- dohodou smluvních stran

2) Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna vypovědět tuto smlouvu dle ustanovení § 9 zákona č. 116/1990 Sb.

3) Výpovědní lhůta u výpovědi ze strany nájemce činí tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

4) Do pěti dnů po skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat jej pronajímateli nemovitosti ve stavu způsobitelném k dalšímu užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení na základě písemného předávacího protokolu.

## **VII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1) Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran zákonem č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

2) Tato smlouva může být měněna pouze písemným dodatkem, odsouhlaseným oběma smluvními stranami.

3) Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních s tím, že každá ze smluvních stran obdrží po dvou.

- 4) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž nabyla platnosti.
- 5) Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané prostory a je mu tímto znám stav těchto prostor.
- 6) Pronajímatel prohlašuje, že předmětné prostory nejsou pojištěné v rámci pojistky celé nemovitosti. Nájemce se zavazuje pojistit si své věci umístěné v pronajatých prostorách.
- 7) Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne 22. 1. 2010

Pronajímatel:

.....

.....



Il giorno, il mese e l'anno citati qui sotto

MASSACCIO, spol. s.r.o.

con la sede sociale a Praga 7, Strojnicka 17

ICO (n° d'identificazione dell'organizzazione) 62579851

rappresentata dal suo amministratore delegato Valerio Corbelli  
residente a Praga 5, Podbelohorska 17/318

Banca :

n° del conto :

da una parte (appreso denominato „locatore“)

e

Circoscrizione di Praga 7, con la sede a nabr. kpt. Jarose 1000, Praga 7

ICO : 06 37 54

rappresentata dal sindaco della circoscrizione di Praga 7 l'Ingegnere Tomas Dub

Banca :

n° del conto

dall'altra parte (appreso denominato „locatario“)

in virtù alla legge n° 116/1990 relativa alla locazione dei locali commerciali, con successive  
modifiche (appreso denominata „legge“), e in base alla decisione presa dal Consiglio  
comunale della circoscrizione di Praga 7

hanno concluso il presente

## CONTRATTO DI LOCAZIONE DEI LOCALI COMMERCIALI

### I.

1) Il locatore è proprietario esclusivo dell'immobile partita catastale 996 a Praga 7, via  
Strojnicka 17, conforme all'estratto del registro immobiliare, foglio di proprietà n° 895,  
territorio catastale di Holesovice, dal 4 luglio 2000.

### II.

#### Oggetto e scopo di locazione

1) Il locatore concede in locazione al locatario nell'immobile citato qui sopra i locali  
commerciali seguenti :

1. Stanza	24 m <sup>2</sup>
2. Stanza	20 m <sup>2</sup>
3. Anticamera	6,5 m <sup>2</sup>
4. Servizi	3 m <sup>2</sup>
5. Corridoio	15 m <sup>2</sup>
6. Cantina	20 m <sup>2</sup>

di una superficie totale di 88,5 m<sup>2</sup>.

Il locatore concede in locazione i detti locali commerciali ad uso dell'esercizio di una parte di cucina della scuola materna in via Janovskeho.

L'attrezzamento e lo stato tecnico dei locali commerciali vengono specificati in dettaglio nel verbale di consegna e accettazione dei locali commerciali che è in allegato n° 1 e costituisce una parte inseparabile dal presente contratto. Il locatario, firmando il presente contratto, dichiara di aver visitato l'oggetto di locazione, di conoscere il suo stato descritto in allegato n° 1 al presente contratto e il detto stato gli conviene e nel detto stato accetta l'oggetto di locazione.

2) Il locatario non ha diritto di dare i detti locali commerciali in sublocazione senza il preventivo consenso scritto del locatore.

### **III.**

#### **Canone d'affitto**

1) Il canone viene convenuto tra la parti e è di :

2.400,- Kc per 1 m<sup>2</sup>/anno

in tutte le lettere : duemilaquattrocento corone

per una superficie totale di 88,5 m<sup>2</sup>/anno è di 212.400,- Kc

in tutte le lettere : duecentododicimilaquattrocento corone

per una superficie totale di 88,5 m<sup>2</sup>/mese è di 17.700,- Kc

in tutte le lettere : diciassettemilasettecento corone

Il locatore da parte sua ha il diritto di aumentare, il canone d'affitto in conformità al tasso d'inflazione pubblicato dall'Ufficio ceco di statistica partendo dal fatto che come base sarà considerato l'ammontare del canone al giorno della firma del presente contratto oppure al giorno dell'ultimo aumento del canone. Il locatore ha il diritto di fare il detto aumento sempre dal primo giorno del IIo trimestre dell'anno corrente civile. L'aumento del canone e il modo del calcolo del suo ammontare saranno comunicati al locatario per iscritto.

2) Il canone d'affitto e gli acconti per oneri condominiali (energia elettrica consumata nei locali comuni dell'immobile, consumo e trattamento d'acqua, pulizie dei locali comuni dell'immobile, eventualmente altri servizi) sono da pagare anticipatamente di un mese con un versamento bancario fatto sempre il 15 del mese rispettivo a credito del conto del locatore n° ..... in conformità al documento relativo agli oneri che è in allegato n° 2 al presente contratto e ne costituisce una parte inseparabile. Il locatario s'impegna a pagare il canone e l'acconto relativo agli oneri condominiali dal giorno in cui il presente contratto prende i suoi effetti. .

3) Il canone per il consumo dell'energia elettrica e del gas nei locali affittati sarà pagato dal locatario a spese sue direttamente alle imprese fornitrici dei detti servizi. Il locatore è obbligato di presentare ogni anno al locatario i conti relativi ai costi reali dei servizi e saldare eventuali avanzi o arretrati sempre entro giorni 60 dalla consegna dei conti rispettivi da parte del fornitore dei servizi. A richiesta del locatario l'amministratore dell'immobile gli presenterà i documenti rispettivi.

4) Se il locatario è di mora con il pagamento dell'affitto, degli acconti per oneri condominiali o degli arretrati per utenze per un periodo superiore a un mese, è obbligato di pagare al locatore una penalità contrattuale di 0,05 % dell'ammontare dovuto per ogni giorno di mora.

La detta penalità è da pagare senza previo preavviso da parte del locatore della cosa locata, viene eventualmente utilizzata per il risarcimento dei danni causati dal locatario ai locali commerciali affittati o all'immobile in cui i locali commerciali si trovano.

#### **IV.**

##### **Durata di locazione**

La relazione di locazione è conclusa per un periodo determinato fino al 30 giugno 2004.

#### **V.**

##### **Disposizioni generali**

- 1) Il locatario è obbligato di effettuare nei locali affittati una manutenzione ordinaria.
- 2) Il locatario è obbligato di far eseguire a carico suo lavori di riparazione nei locali commerciali di cui la necessità sorge senza colpa del locatore.
- 3) Se le riparazioni o modifiche fatte nei locali affittati per causa sorta da parte del locatore limiteranno o impediranno di modo evidente l'attività del locatario nei detti locali, il locatario ha diritto ad una riduzione adeguata del canone di locazione.
- 4) Il locatario prende atto che in conformità alle disposizioni del § 667 del Codice civile, per poter fare lavori edili, riparazioni o altri investimenti nei locali commerciali (appreso denominati „investimenti“) occorre un previo consenso scritto del locatore.

Se il locatario fa modifiche sulla cosa locata senza consenso del locatore, è obbligato, alla fine della locazione, di rimettere la cosa locata nel suo stato iniziale a carico suo. Se in conseguenza delle modifiche sulla cosa locata il locatore corre il rischio di subire un danno importante, il locatore ha il diritto di recedere dal contratto.

- 5) Il locatario è obbligato di rispettare nei locali affittati normative generalmente valide (per esempio di protezione antincendio e sicurezza etc.).

#### **VI.**

##### **Cessazione di locazione**

- 1) La relazione di locazione cessa :
  - con il decorso del periodo per cui è stata convenuta
  - in base all'accordo fatto tra le parti contrattuali
- 2) Ogni parte contrattuale ha il diritto di recedere dal presente contratto in virtù al § 9 della legge n° 116/1990.
- 3) Il periodo di recesso da parte del locatore è di mesi tre e decorre dal primo giorno del mese che segue la consegna del recesso scritto.



4) Entro <sup>i cinque giorni</sup> ~~giorno cinque~~ dalla cessazione di locazione il locatario è obbligato di liberare l'oggetto di locazione e riconsegnarlo al locatore dell'immobile in base ad un verbale di riconsegna scritto, adatto ad uso ulteriore tenendo conto della solita usura.

## VII.

### Disposizioni finali

- 1) Salvo stipulazione contraria nel contratto, i diritti e gli obblighi delle parti fanno riferimento alla legge n° 116/1990 con le sue successive modifiche.
- 2) Il presente contratto può esser modificato solo con appendice scritto approvato dalle due parti contrattuali.
- 3) Il presente contratto viene redatto in quattro esemplari di cui ogni parte contrattuale ne riceve due.
- 4) Il presente contratto entra in vigore il giorno in cui sarà firmato dalle due parti contrattuali e prende i suoi effetti il primo giorno del mese che segue il mese dell'entrata in vigore.
- 5) Il locatario dichiara di aver avuto la possibilità di visitare i locali affittati e perciò ne conosce lo stato attuale.
- 6) Il locatore dichiara che i locali in oggetto non sono assicurati nell'ambito di una polizza globale relativa all'intero immobile. Il locatario s'impegna di far assicurare i suoi oggetti collocati nei locali affittati.
- 7) Le parti contrattuali dichiarano di aver fatto conoscenza del contenuto del presente contratto e che il presente contratto viene redatto conforme alla loro volontà vera e libera, non sotto pressione oppure nelle condizioni particolarmente sfavorevoli e lo confermano con le loro firme.

Praga il 27/11/2000

Locatore :

Locatario :

**MASACCIO s.r.o.**  
Strojnická 17  
170 00 Praha 7  
IČO: 62 57 98 51

