


NÁJEMNÍ SMLOUVA



O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTORŮ

evid. č. SM/2007/0361

PRONAJÍMATEL: **Městská část Praha 8**
se sídlem orgánů: Zenklova 35, 180 48 Praha 8 – Libeň,
IČ: 000 63 797,
DIČ: CZ00063797,
bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,
Oblastní pobočka Praha – Východ,
Pobočka v Praze 8,
Na Hrázi 1, 180 00 Praha 8 – Libeň,
číslo účtu: 
zastoupený: **p. Mgr. Martinem Roubíčkem,**
zástupcem Starosty Městské části Praha 8

(dále jen "pronajímatel"),

a

NÁJEMCE: **Luboš Stehlík – RAM tv, fyzická osoba,**
s místem podnikání na adrese: Jelínkova 1616/1, 182 00 Praha 8 – Kobylisy,
IČ: 649 06 141,
DIČ: CZ5705190733,
bankovní spojení: 
číslo účtu: 
zastoupený: **p. Lubošem Stehlíkem,**
zapsaný dne 15. dubna 1996 v Registru živnostenského podnikání MPO,

(dále jen "nájemce"),

uzavírají s platností ode dne podpisu oběma smluvními stranami následující nájemní smlouvu:

Článek I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za nájemné do užívání nebytové prostory v domě čp. 1151, na k. ú. Kobyličky a na adrese Burešova č. or. 12, 182 00 Praha 8, podlaží: 18. NP, č. nebytových prostorů: 906, počet místností: 3 + WC, o celkové podlahové výměře: 44,56 m², a to pro účely: „pracovna lokálního televizního studia pro tvorbu a vysílání informačního kanálu Městské části Praha 8“, resp. pro předmět podnikání: automatizované zpracování dat; výroba audiovizuálních děl; agentážní činnost v oblasti kultury; v provozovně umístěné v pronajatých nebytových prostorech.
2. Pronajímané prostory jsou popsány v "Pasportu pronajímaných nebytových prostorů" a plánu, které jsou nedílnou součástí této smlouvy.

Článek II.

Doba trvání nájemního vztahu

1. Nájemní smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou tři měsíce**, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
2. O předání a převzetí nebytových prostorů, vymezených v Článku I. této smlouvy, bude smluvními stranami pořízen písemný "Protokol o předání a převzetí nebytových prostorů", podepsaný zástupci obou smluvních stran, a to nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.

Článek III.

Cena nájmu a poskytovaných služeb

1. Nájemné a platby, resp. zálohové platby za poskytovaná plnění (služby) se v souvislosti s užíváním nebytových prostorů stanovují dohodou smluvních stran:

A/ **Roční sazba nájemného:**

44,56 m ² za	1 000,00 Kč/m ² , tj. celkem	44 560,00 Kč.
Celkem ročně za	44,56 m ²	44 560,00 Kč

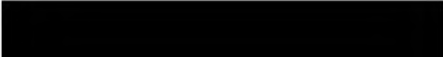
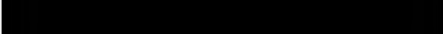
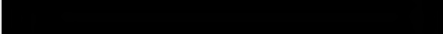
(slovy: Čtyřicet čtyři tisíce pět set šedesát Korun českých).

B/ **Roční zúčtovatelné zálohy za služby:**

- vodné a stočné	1 920,00 Kč,
- ústřední vytápění (přepoč. metry)	15 600,00 Kč,
- úklid společných prostorů	3 600,00 Kč,
- používání výtahů	3 000,00 Kč,
- elektrická energie pro společné prostory	1 200,00 Kč,
Roční zúčtovatelné zálohy celkem:	25 320,00 Kč.

C/ **Rozpočet úhrad za nájem a služby:**

roční úhrada celkem	69 880,00 Kč,
čtvrtletní úhrada celkem	17 470,00 Kč,
měsíční úhrada celkem	5 823,00 Kč,
denní úhrada celkem	191,00 Kč.

2. Nájemce zaplatí v roce, v němž tato smlouva nabyla účinnosti, a v roce, v němž skončí nájemní vztah podle této smlouvy, poměrnou část ročního nájemného.
3. Roční zúčtovatelné zálohy za služby budou pronajímatelem pravidelně, nejméně jedenkrát ročně, zúčtovány v souladu s platnými zvláštními právními předpisy, přičemž energie (vč. vody) budou rozúčtovány podle naměřené spotřeby. Případné přeplatky či nedoplatky budou mezi smluvními stranami vyrovnány do 30 dnů od předložení vyúčtování pronajímatelem nájemci.
4. V případě změny cen služeb, poskytovaných v souvislosti s užíváním nebytových prostorů, si pronajímatel vyhrazuje právo na úpravu stanovených částek v souladu se zvláštními právními a cenovými předpisy.
5. Nájemné (včetně záloh za služby) platí nájemce měsíčně a je splatné do každého 5. dne příslušného kalendářního měsíce. Nájemné a zálohy za služby se platí jednou částkou. Nájemné je plnění osvobozené od daně z přidané hodnoty (DPH), dle ust. § 56 odst. 4 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Zálohy za služby DPH nepodléhají.
6. Dnem zdanitelného plnění je každý 5. den příslušného kalendářního měsíce.
7. Nájemné bude nájemcem hrazeno na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a. s., Oblastní pobočka Praha – Východ, Pobočka v Praze 8, Na Hrázi 1, 180 00 Praha 8 – Libeň;
číslo účtu: 
konstantní symbol: 
variabilní symbol: 
8. Sjednané nájemné dle odst. 1. písm. A/ tohoto článku smlouvy se každoročně, počínaje rokem 2008, zvýší vždy k 31. březnu běžného roku o nárůst souhrnného "Indexu spotřebitelských cen", oficiálně zveřejňovaný Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Nový výpočet nájemného oznámí pronajímatel nájemci zasláním "výpočtového listu".

Článek IV.

Stav pronajímaných prostorů

1. Nájemce prohlašuje, že stav pronajímaných prostorů je mu znám, že byl mezi ním a správcem nebytových prostorů sepsán "Zápis o prohlídce nebytových prostorů" a v tomto stavu je od pronajímatele přejímá.
2. Náklady na běžnou údržbu a opravy si hradí nájemce. Provádět stavební úpravy většího rozsahu, na něž je třeba stavební povolení nebo „ohlášení stavebnímu úřadu“, je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení povinností dle stavebního zákona a předpisů souvisejících, v platných zněních.

Článek V.

Investice a vnitřní úpravy

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajaté prostory jsou stavebně určeny jako „pracovna lokálního televizního studia pro tvorbu a vysílání informačního kanálu Městské části Praha 8“. Pronajímatel prohlašuje, že uzavřením této smlouvy dává nájemci "souhlas vlastníka" k užívání pronajatých prostorů pro účely, resp. předmět podnikání v provozovně v nich umístěné, uvedené v Čl. I. odst. 1. této smlouvy.
2. Nájemce je oprávněn vlastními technickými prostředky přiměřeně zabezpečit ochranu svého majetku v pronajatých prostorech.
3. Nájemce se zavazuje, že zajistí na své náklady instalaci samostatného elektroměru a vodoměru, a to do 30 dnů od protokolárního předání a převzetí nebytových prostorů. Po předložení dokladů o splnění této povinnosti budou od prvního dne následujícího měsíce upraveny platby za příslušné služby, a to „výpočtovým listem“.

Článek VI.

Základní práva a povinnosti smluvních stran

1. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z nájemního vztahu se řídí touto smlouvou, zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a dalšími zvláštními právními předpisy.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat v pronajatých prostorech příslušné bezpečnostní, hygienické a požární předpisy a řídit se i dalšími zvláštními právními předpisy.

Článek VII.

Ostatní povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli:
 - a) změnu adresy (vč. PSČ) sídla právnické osoby nebo místa podnikání, resp. místa trvalého pobytu fyzické osoby,
 - b) změnu bankovního spojení,
 - c) změnu nebo ztrátu způsobilosti k provozování činnosti, pro kterou byly nebytové prostory pronajaty,
a to nejpozději do 8 dnů od vzniku každé z těchto změn,
 - d) neprodleně každou závadu nebo událost, pro kterou se pronajaté prostory stanou nezpůsobilé ke smlouvenému způsobu užívání.
2. Nájemce je povinen zpřístupnit pronajaté prostory osobám pověřeným pronajímatelem, a to kdykoliv na požádání oprávněného zástupce pronajímatele, za účelem kontroly dodržování ustanovení této nájemní smlouvy nebo za účelem údržby nebo oprav prováděných pronajímatelem.
3. Nájemce je povinen neprodleně si smluvně zajistit odvoz odpadu na vlastní náklady a smlouvu o zajištění této služby předložit pronajímateli nejpozději do 30 dnů od nabytí účinnosti této smlouvy.

Článek VIII.

Podstatná porušení smlouvy

1. Za podstatné porušení této smlouvy nebo zvláštních právních předpisů se považuje zejména:
 - nezaplacení nájemného a úhrad za poskytované služby do 30 dnů od jejich splatnosti,
 - opakovaně opožděné placení nájemného a úhrad za služby,
 - porušování bezpečnostních, hygienických a požárních předpisů,
 - provádění stavebních úprav v rozporu se stavebním zákonem nebo ostatními zvláštními právními předpisy,
 - provádění stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele,
 - sjednání podnájmu pronajatých prostorů nebo jejich částí ve prospěch třetí osoby, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - změna předmětu podnikání v provozovně umístěné v pronajatých prostorech, bez oznámení a předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - nepřevzetí nebytových prostorů v souladu s Čl. II. odst. 2. této smlouvy,
 - porušení povinností stanovených v Čl. VII. této smlouvy.
2. Pokud nájemce poruší, příp. nedodrží, výše uvedené povinnosti, je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy dnem doručení písemného prohlášení o odstoupení druhé smluvní straně, a uplatnit u nájemce nárok na náhradu škod, vzniklých mu jednáním nájemce.

Článek IX.

Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah končí v případě:
 - výpovědi, uplynutím výpovědní lhůty,
 - odstoupení od smlouvy, dnem doručení písemného prohlášení o odstoupení druhé smluvní straně,
 - dohody, dnem sjednaným v dohodě.
2. Smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou je možno kdykoliv vypovědět oboustranně, a to i bez udání důvodu.
3. Smluvní strany se dohodly, že veškerou vzájemnou korespondenci budou považovat za doručenou i zasláním na posledně známou adresu sídla právnické osoby nebo místa podnikání, resp. adresu místa trvalého pobytu fyzické osoby, a to třetím dnem uložení poštovní zásilky u držitele poštovní licence (provozovatele poštovních služeb) „pro nedoručitelnost“ z důvodu nepřevzetí zásilky, odmítnutí jejího převzetí, příp. z důvodu včas neoznámené změny adresy dle Čl. VII. odst. 1. této smlouvy.

4. Ke dni skončení nájmu, resp. při odstoupení pronajímatele od nájemní smlouvy dle odst. 1. tohoto článku smlouvy – do 10 dnů od obdržení písemného prohlášení pronajímatele o odstoupení, je nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit a protokolárně předat pronajímateli ve stavu, v jakém byly převzaty a případně se souhlasem pronajímatele upraveny, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud nájemce nedodrží tuto povinnost, je pronajímatel oprávněn zajistit na náklady a nebezpečí nájemce vyklizení těchto nebytových prostorů, a to kdykoliv po uplynutí jednoho týdne ode dne, kdy povinnost předání nebytových prostorů vznikla.

Článek X.

Smluvní pokuty

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce zaplatí pronajímateli smluvní pokutu v případě, že:
 - a) nájemné, včetně úhrad za poskytované služby, nebude hrazeno včas a ve sjednané výši,
 - b) nájemce bude v prodlení s vyklizením a předáním pronajatých prostorů dle Čl. IX. odst. 4. této smlouvy.

Výše smluvní pokuty se stanoví dohodou smluvních stran ve výši:

- ad a) 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení,
 - ad b) 5% z průměrné denní úhrady za nájem a služby za každý den prodlení.
2. Smluvní pokuta sjednaná v této smlouvě nevyklučuje nárok pronajímatele vůči nájemci na náhradu vzniklé škody.
 3. Sjednanou výši smluvní pokuty, vzniklé v daném měsíci, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli vždy do 5. dne následujícího měsíce za předchozí měsíc.

Článek XI.

Prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami jsou zrušeny nájemní smlouvy nebo dohody dříve uzavřené, které se týkaly pronajímaných prostorů, a že na pronajímaných prostorech nevážnou žádné právní závady.
2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn ustanovit na základě mandátní smlouvy správce objektu, který bude jeho jménem vykonávat některá jeho práva spojená s vlastnictvím, resp. oprávněním hospodařit s do správy svěřeným předmětem nájmu. Správce však nebude oprávněn uzavírat dohody o změnách této nájemní smlouvy, ani ji vypovědět bez písemného souhlasu pronajímatele.

Článek XII.

Závěrečná ustanovení

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem, neupravené touto smlouvou, se řídí Občanským zákoníkem (zákonem č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů), cit. zákonem č. 116/1990 Sb. a ostatními zvláštními právními předpisy.
2. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn se souhlasem obou smluvních stran, a to pouze formou písemných číslovaných dodatků ke smlouvě.
3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní nástupce obou smluvních stran. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 stejnopisech, z nichž 3 vyhotovení obdrží pronajímatel a 1 vyhotovení nájemce.
4. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem protokolárního předání a převzetí předmětu nájmu v souladu s Čl. II. odst. 2. této smlouvy.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že její ustanovení jsou jim jasná a srozumitelná a že ji uzavírají na základě své pravé a svobodné vůle, bez nátlaku a nikoli v omylu nebo tísní, za nápadně či jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují zástupci obou smluvních stran své právoplatné podpisy.

Přílohy: „Pasport pronajímaných nebytových prostorů“
Plánek

V Praze dne: 01-06-2007

Za pronajímatele:

[Redacted signature]

Mgr. Martin Roubíček



Za nájemce:

[Redacted signature]

Luboš Stehlík

DOLOŽKA (1)

Potvrzujeme ve smyslu § 43 z. č. 121/2000 Sb.

[Redacted text]

Mgr. Vladimíra Ludková / Michal Kindl

Pověření členové

Zastupitelstva Městské části Praha 8

V Praze dne: 01-06-2007

RAM tv
Regionální a metropolitní
televize
Burešova 1151, PRAHA 8

Správce: JUDr. Hana Slabá,
kontaktní osoba: pí Dvořáková,
telefon: 286 589 996

2.05.2007

DES (Domovní Evidenční Systém)

A S P O R T N E B Y T U

Správa objektu - Provozovna JUDr.Hana Slabá Bínova 532/8 182 00 PRAHA 8		Nebyt.prost. PRACOVNA Luboš Stehlík - RAM tv Burešova 12/1151.00/906.0 PRAHA 8	
Stav	Obsazený	Technický stav	Dobrý
Varibilní symbol	1151906	Telefon	602 279 807
Počet tel. linek		Fax	
Způsob využití	Pracovna lokálního televizního studia		Poč.osob 1
Dopor. využití			
Podílová plocha	44.56	44.56	Podlaží 18
			38.76 m2
Vodné	výtok se sam. WC, bez ko	Vstup z ulice	N Vstup z domu A
Vytápění	dálkové	Vstup ze dvora	N Počet místností 3.1
Výtah	A Záchod A STA	0	Kanalizace A Voda A
Podlaží	18 Prádelna N Napětí	220	Komín 0 Plyn N

Roční nájemné 44 560.00 Kč

Rozpis místností

Číslo Místnost	Celkové m2 85	Zkos Kateg	Započít. m2 85	Způsob vytápění	Sazba Kč/m2
1 reprezentační a obch	2.16	N 1	0.22	žádné topení	1000.00
2 reprezentační a obch	15.60	N 1	18.72	dálkové	1000.00
3 reprezentační a obch	15.60	N 1	18.72	dálkové	1000.00
4 reprezentační a obch	4.40	N 1	0.44	žádné topení	1000.00
5 reprezentační a obch	2.40	N 1	0.22	žádné topení	1000.00
6 reprezentační a obch	4.40	N 1	0.44	žádné topení	1000.00

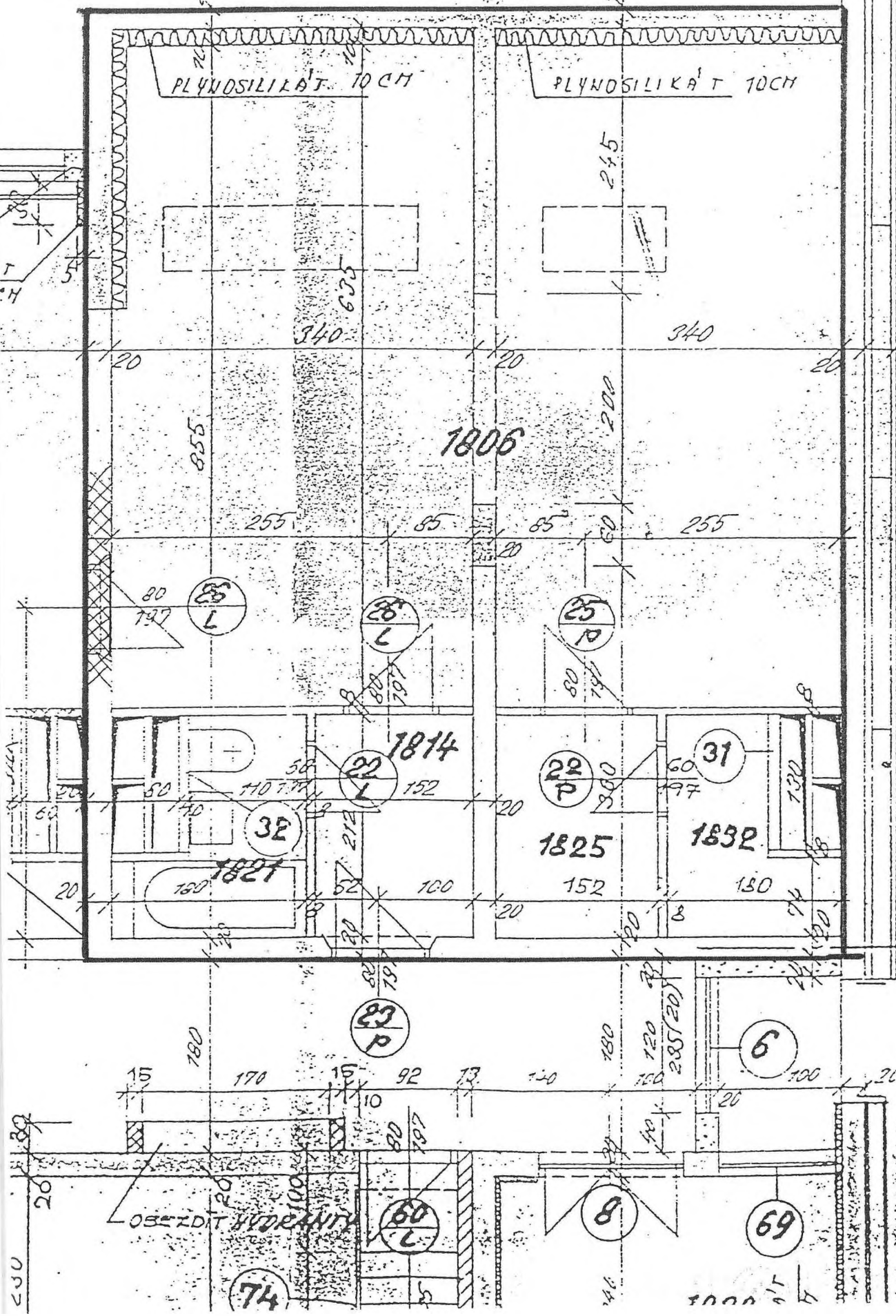
Součty ploch: 44.56 m2 38.76 m2

Rozpis vybavení bytu a další poznámky k bytu jsou uvedeny na druhé straně.

REA - S Realitní agentura
 JUDr. M. a S. Slabá
 Správa a provoz domů a bytů
 Šišťova 1200/13, 182 00 Praha 8

31. 7. 95

REKONSTR



HP č. 906 - 44,56 m²