

Smlouva o nájmu nebytových prostor

kterou uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění

Městská část Praha 15
se sídlem Praha 10, Boloňská 478/1, PSČ 109 00
bankovní spojení: [REDAKCE]
účet číslo: [REDAKCE]
IČ: 00231355 DIČ: CZ00231355
zastoupená: Jiří Petříš – starosta MČ Praha 15
(dále jen „pronajímatel“)

a

ČR - Úřad práce hl. m. Prahy
se sídlem: Praha 3 – Žižkov, Domažlická 11, PSČ 130 11
IČ: 00564222
bankovní spojení: [REDAKCE]
účet číslo: [REDAKCE]
zastoupen: Ing. Ivanem Chomátem, ředitelem
(dále jen „nájemce“)

Městská část Praha 15 Doložka

dle § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze
Osvědčuji, že tato listina byla

- a) zveřejněna na úřední desce Úřadu městské části
b) schválena usnesením rady zastupitelstva č. 2-845 z 3. 12. 08
c) byl udělen souhlas usnesením rady zastupitelstva č. [REDAKCE]

v [REDAKCE]
pověřený člen zastupitelstva pověřený člen zastupitelstva

-2-

I. Předmět nájmu

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že má statutem Hlavního města Prahy, dále jen HMP, svěřen majetek HMP, tj. budovu čp. 478 se stavební parcelou parc. č. 523/320 v ul. Boloňská, k.ú. 732583 Horní Měcholupy, je tedy oprávněn vystupovat a jednat jako vlastník. Oprávnění Městské části Praha 15 pronajmout svěřený majetek je dáno ustanovením zákona o hl.m.Praze, statutem HMP a ostatními obecně závaznými právními předpisy. Smlouva o nájmu NP vychází z podmínek zák. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
- 2) Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory v druhém nadzemním podlaží objektu Úřadu městské části Praha 15, Boloňská 478/1, Praha 10.

**Celková výměra činí
326,69 m²**

- 3) Bližší specifikace předmětu nájmu je provedena plánkem, který je přílohou číslo č. 1 této smlouvy.
- 4) Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem pronajímaných prostor, považuje je za vhodné k účelu nájmu a jako takové je do nájmu přijímá.

II. Účel nájmu

- 1) Nájemce bude prostory užívat výhradně jako kanceláře pro účely výkonu působnosti nájemce.
- 2) Nájemce se zavazuje užívat pronajaté nebytové prostory výhradně ke sjednanému účelu nájmu.

- 3) Nájemce se zavazuje koordinovat svoji činnost v případě potřeby s ohledem na činnost a práva ostatních nájemců v celém objektu (parkoviště, čistota v okolí objektu, společné prostory apod.)
- 4) Přenechání pronajatých nebytových prostor či jejich části třetí osobě do podnájmu či společné provozování s třetím subjektem, je možné jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Nerespektování tohoto ustanovení se považuje za závažné porušení nájemní smlouvy a je důvodem k výpovědi nájemní smlouvy.
- 5) Způsob využití předmětu nájmu je možné změnit jen se souhlasem pronajímatele.

III.

Výše nájemného a úhrada za služby spojené s užíváním nemovitosti

- 1) Výše nájemného se sjednává dohodou v souladu s obecně závaznými právními předpisy a schválenými „Zásadami pro pronájem nebytových prostor a nemovitostí svěřených MČ Praha 15 ke komerčnímu využití“ a jeho výše je schválena usnesením RMČ Praha 15 č. R-528 z 19.3.2008

Propočet :	nájemné ve výši:	1.200,--Kč/rok/m2
	z celkové výměry :	326,69 Kč
	roční nájem:	392.028,-- Kč
	měsíční nájem:	32.669,-- Kč

- 2) Nájemce se zavazuje platit nájemné v pravidelných měsíčních platbách v určené výši Kč vždy do každého posledního dne měsíce, za který je nájemné hrazeno, na účet pronajímatele č. [REDACTED] vedený u [REDACTED] Zálohy za služby spojené s užíváním pronajatého prostoru hradí nájemce ve výši dle výpočtového listu, který nájemci bude předán pro rok 2009 při podpisu této smlouvy.
- 3) Doplatky eventuelní přeplatky podle vyúčtování záloh a nákladů jsou splatné dle platných předpisů po doručení vyúčtování nájemci. Vyúčtování zálohových plateb za služby provede pronajímatel objektu dle dohodnutých podmínek, uvedených ve výpočtovém listě, který je přílohou č. 2 této smlouvy.
- 4) Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení záloh uvedených viz výpočtový list. Úhrady za služby, které nejsou uvedené ve výpočtovém listě, hradí nájemce přímo dodavatelům těchto služeb.
- 5) Neuhradí-li nájemce včas a v plné výši platbu nájemného a souvisejících služeb, zaplatí pronajímateli úrok z prodlení dle vyhl. č. 142/1994 Sb., platné k prvnímu dni prodlení s plněním peněžitého dluhu, na účet č. [REDACTED] vedený u [REDACTED]
- 6) Neuhradí-li nájemce v plné výši tři za sebou jdoucí platby nájemného a souvisejících služeb, může být tato skutečnost důvodem k výpovědi nájemní smlouvy. Pokud byla dlužná částka vyrovnána po termínu splatnosti a k opoždění plateb vedly vážné důvody, důvod k výpovědi nájemní smlouvy odpadá.
- 7) Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné v závislosti na míře inflace. Tato sazba bude valorizována v souladu s úředně stanoveným inflačním nárůstem a to tak, že roční sazba bude dle údajů ČSU, popř. jiným oficiálním orgánem, upravována k 1.4. následujícího roku, poprvé v roce 2010. Změnu oznámí pronajímatel písemně.

IV. **Doba nájmu**

Nájem se uzavírá na dobu u r č i t o u od 1.1.2009 do 31.12.2010.

- 1) Bude-li nájemce plnit veškeré povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy a příslušných právních předpisů, může být s nájemcem zahájeno jednání o prodloužení platnosti nájemní smlouvy o další období, pokud o to nájemce požádá nejméně 3 měsíce před ukončením nájemního vztahu, kompetentní orgány pronajímatele nerozhodnou o jiné koncepci využití předmětu nájmu a nájemce bude akceptovat případnou změnu podmínek nájmu dle rozhodnutí pronajímatele.
- 2) Strany se dohodly, že nájemce může vypovědět nájem před uplynutím doby pronájmu v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
- 3) Dojde-li k ukončení nájmu vinou nájemce, nebudou nájemcem vložené náklady do předmětu nájmu nájemci uhrazeny.

V. **Zvláštní oprávnění pronajímatele**

- 1) Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstoupit do pronajatých prostorů, a to v přítomnosti nájemce po předchozím upozornění a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy a řádného užívání předmětu nájmu.
- 2) V případě havárie bude pronajatý prostor otevřen, v nezbytně nutných případech i bez přítomnosti nájemce a následně uzavřen standardním způsobem, jaký je užíván v případě havárií u všech ostatních pronajímaných prostor. Za tímto účelem předá v zapečetěné obálce pronajímatel pro ostrahu nájemce jeden skupinový klíč od pronajatých prostor.
- 3) Pronajímatel o výše provedených úkonech neprodleně vyrozumí nájemce jakýmkoli věrohodným způsobem. V případě marných pokusů o doručení se má za to, že vyrozumění bylo doručeno nájemci třetí kalendářní den od jeho uložení na poště, totéž platí když nájemce bude vyrozumívat pronajímatele.
- 4) Nájemce bere na vědomí, že v případech hrubého porušení této smlouvy, má pronajímatel právo smlouvu vypovědět, čímž není dotčeno právo na náhradu škody vůči nájemci. Vypovědní lhůta je v takovém případě tříměsíční a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.
- 5) Nájemce je povinen umožnit přístup pronajímateli k zapůjčenému majetku, umožnit jeho kontrolu a provedení inventarizace majetku dle potřeb pronajímatele. Nájemce stanoví kontaktní osobu, která se bude podílet na řádných, případně mimořádných inventarizacích majetku se všemi povinnostmi a důsledky ze zákona.

VI. **Společná ujednání**

Nájemce je povinen :

- 1) Projednat s Odborem hospodářské správy, dále jen OHS, Úřadu MČ Praha 15 protokolární převzetí prostor a zapůjčeného majetku dle inventárních seznamů – oba

soubory dokladů se po jejich podpisu stanou přílohou této smlouvy - a formu placení nájemného a služeb.

- 2) Užívat předmět nájmu výhradně v souladu s touto smlouvou a řádně o něj pečovat. K provádění a zajišťování veškeré běžné údržby v předmětu nájmu se zavazuje pronajímatel. Jedná se zejména o drobné opravy, výměny případně nutného malování interiéru. Čištění a úklid předmětu nájmu zajišťuje nájemce.
- 3) Nájemce je povinen v případě škody způsobené třetí osobou zajistit vše, co je v jeho silách k zamezení zvětšování škody. V případě vzniku havárie v pronajatém prostoru či objektu je nájemce povinen učinit všechna nezbytná opatření k zmírnění jejich následků a neprodleně informovat pronajímatele. Pokud nájemce havárii nezavinil má nárok na uhrazení nezbytných nákladů účelně vynaložených v souvislosti s opatřeními která učinil.
- 4) Závady vážnějšího charakteru, všechny změny a okolnosti, které by mohly poškodit majetek vlastníka a mohly by vést ke škodě na majetku pronajímatele, bezodkladně oznámit pronajímateli a umožnit mu zásahy nezbytné pro odvrácení škody na majetku. Jinak nájemce odpovídá za škodu vzniklou nesplněním této povinnosti a je povinen nahradit škodu, která by takto vznikla. Způsobí-li škody nájemce, jeho zaměstnanci či osoby ve vztahu k nájemci, klienti, zákazníci nebo návštěvníci, obchodní partneři, opraváři nebo ostatní osoby prodlévající v prostorách s jeho souhlasem, apod., je nájemce povinen na vlastní náklady odstranit závady a poškození v pronajatých prostorách, popř. takto způsobenou škodu nahradit pronajímateli.
- 5) Nájemce byl seznámen se stavem prostor v přiděleném objektu, s umístěním protipožárních hydrantů, rozvodů el. energie a jejich vypínačů a zavazuje se :
 - dodržovat protipožární opatření vyplývající ze zákona č.133/1985 Sb. o požární ochraně, a dalších dodatků,
 - vyhlášek a pokynů příslušných orgánů, stejně tak hygienických předpisů, předpisů bezpečnostních, BOZP, a které se týkají ochrany životního prostředí,
- 6) Nájemce prohlašuje, že byl seznámen s pracovní dobou pronajímatele a zavazuje se :
 - konat dle podmínek Objektové instrukce ostrahy Úřadu MČ Praha 15, se kterou bude seznámen v rámci převzetí předmětu nájmu.
 - k užívání předmětu nájmu maximálně hodinu před a po pracovní době pronajímatele
 - předat OHS písemně žádost o případné větší překročení tohoto časového limitu minimálně předchozí pracovní den, menší překročení o jednu hodinu navíc stačí řešit telefonicky s OHS.
 - dodržovat podmínky pro vstup do objektu úřadu – předkládat průkazky zaměstnance ostraze úřadu, které si pro své zaměstnance za tímto účelem zajistí s tím, že jeden vzorový výtisk předá pracovníkům ostrahy úřadu. Nepředloží-li zaměstnanec nájemce průkazku při kontrole u vstupu ostraze objektu úřadu vystavuje se riziku, že nebude do objektu vpuštěn.
 - zajistit si vlastní klíčový systém k předmětu nájmu s tím, že klíče nebudou předávány ostraze mimo jednoho skupinového klíče předaného v zapečetěné obálce ostraze úřadu pro nouzové případy.
- 7) Pronajímatel souhlasí s umístěním firemního označení – štítku na objektu nájmu. Způsob provedení tohoto označení bude pronajímatelem předem dohodnut. Jiné označení např. reklamní štíty a poutače je nájemce oprávněn umístit na předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele při zachování platných předpisů.
- 8) Nájemce bere na vědomí, že i stavební úpravy a opravy přesahující rámec běžné údržby podléhají předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele.
- 9) Nájemce se zavazuje provádět úklid pronajatého prostoru a užívat jej takovým způsobem, aby nebylo okolí znečišťováno, zatěžováno nadměrným hlukem, zejména v nočních hodinách, aby nebyl narušen veřejný pořádek i jinými nežádoucími vlivy. Dále se zavazuje zajistit čistotu před nebytovým prostorem v provozní době a odstranit nečistoty a poškození, které způsobil svou činností při provozování nebytového prostoru a dodržovat povinnosti, které mu ukládá obecně závazný předpis o odpadech a obecně závazné

vyhlášky hl.m.Prahy.

- 10) Nájemce se zavazuje, že nepřevede bez písemného souhlasu pronajímatele na třetí osobu práva z této smlouvy ani touto smlouvou založený nájemní vztah. Porušení tohoto ustanovení má za následek neplatnost právních úkonů nájemce, jimiž k porušení tohoto ustanovení došlo a opravňuje pronajímatele k vypovězení nájemního vztahu s jednoměsíční výpovědní lhůtou.

VII.

Zvláštní ujednání

- 1) Práva a povinnosti smluvních stran, jakož i právní vztahy touto smlouvou neupravené, se řídí zákonem č. 116/1990 Sb. a platnými ustanoveními dalších obecně závazných právních předpisů.
- 2) S výjimkou věcí uvedených v této smlouvě se nájemce obrací na správce objektu, kterým je Odbor hospodářské správy Úřadu MČ Praha 15.
- 3) Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí na právní nástupce obou smluvních stran.

VIII.

Skončení nájmu

- 1) Nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, pokud se strany nedohodnou jinak. Do 30 dní od data ukončení nájmu je nájemce povinen vyklidit předmět nájmu a předat jej vyklizený pronajímateli s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 2) Pro případ, že pronajatý prostor nebude vyklizen v určeném termínu, sjednává se pro tento případ smluvní pokuta ve výši 1000,- Kč za každý den prodlení s vyklizením prostoru (až do úplného vyklizení pronajatých prostorů).
- 3) Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel v případě nečinnosti nájemce s vyklizením těchto prostor po skončení platnosti této smlouvy do nich vstoupil, a to i bez přítomnosti nájemce a že pronajímatel může k tomuto účelu překonat všechny překážky bránící vstupu. V tomto případě uskuteční tento úkon pronajímatel za přítomnosti alespoň tří zletilých osob, přičemž prvotním úkonem bude soupis majetku v pronajatých prostorách, tyto budou následně vyklizeny a uzamčeny vlastním zařízením pronajímatele. Majetek bude uskladněn v prostorách pronajímatele, tyto budou uzamčeny vlastním zařízením pronajímatele a zapečetěny. Nájemci bude po dohodě poskytnuta lhůta alespoň pět kalendářních dnů pro odvoz majetku.
- 4) Po uplynutí poskytnuté pětidenní lhůty bude za každý den prodlení s vyklizením uskladněného majetku z prostorů pronajímatele vyměřeno skladné ve výši 5000,- Kč s přihlédnutím k případným vlivům inflace.
- 5) Pronajímatel o výše uvedených úkonech neprodleně vyrozumí nájemce jakýmkoli věrohodným způsobem. V případě marných pokusů o doručení se má za to, že vyrozumění bylo doručeno nájemci třetí kalendářní den od jeho uložení na poště.

IX. Závěrečná ustanovení

- 1) Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného číslovaného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
- 2) Smlouva se vyhotovuje v šesti autorizovaných stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží čtyři a nájemce dva.
- 3) Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podepsáním přečetly a souhlasí s celým jejím obsahem i rozsahem včetně přílohy 1 a 2, že smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné a pravé vůle nikoliv v tísní či za jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy oprávnění zástupci obou smluvních stran.
- 4) Smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran, účinnosti dnem 1.1.2009.

Přílohy:

- 1) Plánek pronajatých prostor
- 2) Výpočtový list

18-12-2008
V Praze dne

pronajímatel

.....
nájemce