

# Smlouva o nájmu nebytových prostor na dobu neurčitou NAN/11/04/3953/2001

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle zák.č.116/1990 Sb. v platném znění  
mezi

**Hlavním městem Praha**

se sídlem v Praze I, Mariánské nám. č.2

zastoupeným ing. Juliušem Schimmerem,

vedoucím odboru bytového MHMP

IČO: 064 581

dále jen "pronajímatel"

a

panem **Mohamadem Arabim Issanim**

bytem:

IČO: 25779109

dále jen "nájemce"

## I.

### Předmět nájmu

Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti sestávající z objektu čp.781 v Praze 9, k.ú.Černý Most ulice Mansfeldova na základě kolaudačního rozhodnutí ze dne 30.4.1999 č.j. OV 6209/576330/99 Li.

Správce objektu je na základě smlouvy o správě nemovitostí, mezi Hlavním městem Prahou a fa LIGA servis s.r.o. Národní 43, Praha 1 ze dne 20.9.1996 tato firma ve znění pozdějšího dodatku.

Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci jsou uvedeny v příloze č.1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Předmětem nájmu je nebytový prostor v přízemí uvedeného objektu, který bude užíván jako herna + bar o výměře 64,7 m<sup>2</sup> s otevírací dobou maximálně do 21,30 hod..

## II.

### Účel nájmu

Nájemce bude nebytové prostory užívat k účelům pro něž jsou určeny - herna + bar.

## III.

### Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**.

## IV.

### Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci prostory uvedené v čl.I s jejich příslušenstvím za dohodnuté nájemné ve výši 3 100,-Kč/m<sup>2</sup>/rok.Celková výše ročního nájemného činí 200 570,-Kč (slovy dvěstětisícpětsedmdesát ) korun českých.

2. Nájemce se zavazuje platit nájemné pronajímateli měsíčně v částce ve výši 16 714,- Kč (slovy šestnácttisícšedsmset čtrnáct) korun českých na účet správy domu a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za nějž je nájemné hrazeno.

3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výměrem nájemného výši nájemného, a to od roku 2002 a dále každý následující rok /nebo jiný cyklus/, o částku odpovídající roční míře inflace oficiálně vykázané za běžný rok CSÚ není-li stanoveno usnesením RZHMP jinak.. Toto se provede automaticky bez vyhotovení písemného dodatku této smlouvy na základě písemného oznámení správní firmy.

4. Doplatek nájemného odpovídající rozdílu mezi původním nájemným s nájemným zvýšeným podle bodu IV. 3 této smlouvy za období od vyhlášení míry inflace CSÚ do doby doručení nového výměru nájemného, uhradí nájemce bezhotovostním převodem ve prospěch účtu správce při nejbližším řádném termínu úhrady nájemného.

5. Nájemce se zavazuje zvýšené nájemné a doplatek nájemného upraveného podle bodu IV.3 a IV.4 této smlouvy uhradit v nejbližším řádném termínu placení nájemného.

## V.

### Úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním nebytových prostor, zejm. vodné, stočné, dodávku tepla, odběr el. energie ve společných prostorách, jejich úklid a to paušální zálohovou částkou. Paušální zálohová částka bude uvedena ve výpočtovém listě vystaveném správcem do 15 dnů po uzavření nájemní smlouvy. Výpočtový list se stane přílohou nájemní smlouvy. Částky uvedené ve výpočtovém listě jsou závazným podkladem pro fakturaci úhrad služeb nájemci.

2. Poplatky za služby podle výpočtového listu jsou splatné vždy společně s termínem platby nájemného. Vyúčtování zálohových plateb za služby provede správce do 15 dnů poté, co obdrží vyúčtování skutečných nákladů služeb dodavatelů.

3. Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení zálohy uvedené ve výpočtovém listě.

4. Úhrady za služby objednané nájemcem, které nejsou uvedené ve výpočtovém listě, hradí nájemce přímo dodavatelům těchto služeb.

## VI.

### Povinnosti nájemce

#### 1. Nájemce je povinen:

a) provádět běžnou údržbu pronajatých nebytových prostor svým nákladem včetně technologického zařízení

b) odstranit závady a poškození v pronajatých nebytových prostorách, které způsobil on, jeho pracovníci nebo ostatní osoby prodlévající v nich s jeho souhlasem, popřípadě nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu

c) umožnit pronajímateli a správci objektu vstup do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jeho užívání

d) plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovvi na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení

e) ke dni skončení nájmu předat pronajímateli nebytové prostory vyklizeny a ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nesplnění této povinnosti je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 3% z ročního nájmu.

#### 2. Nájemce je oprávněn:

a) nebytové prostory nebo jejich část přenechat do užívání jinému jen s písemným souhlasem pronajímatele

b) stavební úpravy a opravy přesahující rámec běžné údržby provádět jen s písemným souhlasem pronajímatele

c) daňové a účetní odpisy investičních prostředků vložených do pronajatých prostor v souladu s předchozími odstavci bude provádět po dobu trvání této smlouvy nájemce

d) nájemcem na jeho náklad realizovanými stavebními a jinými úpravami, provedenými v souladu s ustanovením předchozího odstavce, se vstupní cena nemovitosti nemění

## VII.

### Zvláštní ujednání

1. Smlouvu lze vypovědět bez udání důvodů v tříměsíční výpovědní lhůtě. Lhůta počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doporučení výpovědi druhé smluvní straně.

2. Nájemce prohlašuje, že mu pronajímatel (správce) odevzdal předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvanému užívání.

3. O předání a převzetí předmětu nájmu budou pořízeny předávací protokoly. V protokolu se uvede zejména popis předmětu nájmu, jeho aktuální stav, popř. závady.

4. Zhodnotí-li nájemce nebytové prostory vlastním nákladem, nebude na pronajímateli požadovat uhrazení tohoto zhodnocení.

5. Práva a povinnosti smluvních stran, jakož i právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., občanského zákoníku v platném znění a dalšími obecnými právními předpisy.

6. S výjimkou věcí uvedených v této smlouvě se nájemce obrací v ostatním na správce objektu

7. Dojde-li k prodloužení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem o více než 1 měsíc, je výpovědní lhůta jednoměsíční a počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi

## VIII.

### Závěrečná ustanovení

1. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami s výjimkou bodu IV.3 a IV.4 této smlouvy.

2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem podepsání protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu.

3. Smlouva se vyhotovuje v sedmi autorizovaných stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží pět a nájemce dvě vyhotovení. Každý stejnopis sestává ze čtyř stran textu smlouvy.

4. Autorizace se provede připojením otisku úředního razítka pronajímatele v pravém horním rohu každé strany textu stejnopisu.

5. Obě strany prohlašují, že tuto smlouvu podepsaly svobodně, za plného vědomí a bez nápadně nevýhodných podmínek pro kteroukoli z nich.

V Praze dne .....

V Praze dne 4.5.2001 .....

P

.....  
Ing. Julius Schimmer  
vedoucí odboru bytového

.....  
Mohamad Arabi Issani

## Příloha č. 1

1. **Správa domu je oprávněna** k těmto jednáním jménem pronajímatele k nimž jí pronajímatel udělil plnou moc :

a) předávat a přejímat nebytový prostor

b) stanovovat zálohy na úhradu služeb spojených s nájmem, provádět jejich vyúčtování, vybírat a na svůj účet vymáhat příslušné částky včetně poplatků z prodlení, úroků a smluvních pokut a to i soudně

c) vymáhat a to i soudně na nájemcích (případně jejich dědicích či právních nástupcích) anebo třetích osobách odstranění škod a plnění povinností k drobným opravám a běžné údržbě a to náhradou v penězích anebo uvedením v řádný anebo původní stav

d) jednat a vyřizovat běžné záležitosti vyplývající z nájemního vztahu s nájemci a přejímat za pronajímatele právní písemnosti a podání nájemců ve věcech, jejichž vyřízení a rozhodnutí si vyhradil.

2. **Správce není oprávněn :**

a) uzavírat nájemní smlouvu, měnit její obsah

b) dávat souhlas k stavebním úpravám a podstatným změnám nebytového prostoru.

