

Smlouva o nájmu půdních prostor

pro vybudování půdní vestavby - nebytového prostoru - kanceláří

uzavřená mezi:

Hlavní město Praha - Městská část Praha 5
se sídlem nám. 14. října č. 4, Praha 5
zastoupená: starostou ing. Arnoštem Bělohlávkem
IČO: 063 631
bankovní spojení:

(dále jen pronajímatel)
- na straně jedné -

a

Comenius, občanské sdružení,
se sídlem Elišky Peškové 17, Praha 5
zastoupená: prezidentem ing. Karlem Muzikářem, CSc.
IČO: 0057 0125
bankovní spojení: Komerční banka

(dále jen "nájemce")
- na straně druhé -

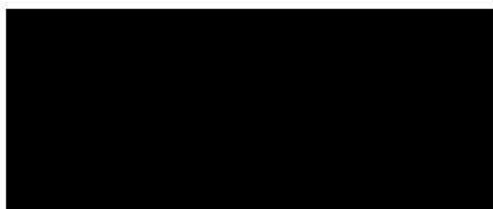
prohlašují, že jsou způsobilí k právům a právním úkonům, a že uzavírají svobodně, vážně a vědomi si právních následků, tuto

s m l o u v u o p r o n á j m u p ů d n í h o p r o s t o r u

čl. I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je na základě zákona č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 367/1990 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zákona ČNR č. 418/1990 Sb. o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a Statutu hl. m. Prahy v platném znění oprávněn nakládat s nemovitostmi: pozemkem o výměře 521,- m², parc. č. 104 s domem č.p. 741, zapsaným na LV č. pro obec Praha, katastrální území Smíchov.

2. Předmětem nájmu podle této smlouvy je půdní prostor - podkroví - o půdorysné ploše 300 m² - situovaný v pátém nadzemním podlaží domu č.p. 741, k.ú. Smíchov, ulice Elišky Peškové 17, Praha 5, za účelem vybudování půdní vestavby nebytového prostoru (kanceláří) pod vlastním uzamčením.



3. Stavební práce budou provedeny v souladu se stavebním zákonem a za podmínek stanovených stavebním úřadem.

4. Půdní vestavbu se nájemce zavazuje provést v souladu s předběžnou dispoziční studií, která v příloze tvoří nedílnou součást této smlouvy. Tuto vestavbu nájemce provede na vlastní náklady a pro vlastní potřebu na podkladě dokumentace, schválené příslušnými orgány do 1 roku po obdržení stavebního povolení.

Čl.II. Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá podkroví uvedené v čl.I. za účelem jeho celkové opravy, rekonstrukce a přestavby za účelem zřízení administrativního centra nájemce.

2. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem podkroví a jako takové je za tímto účelem do nájmu přejímá.

3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s účelem v čl.II. bod 1 této smlouvy uvedeným a zavazuje se k termínu ukončení rekonstrukce a přestavby nejpozději do 30. 7. 1997.

4. Pronajímatel podpisem této smlouvy uděluje nájemci předchozí souhlas s uzavíráním smluv o podnájmu nebytových prostor ve smyslu zákona č.116/1990 Sb.

Čl.III. Doba trvání nájmu

1. Tato nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou, od data jejího podpisu, na dobu 25 let.

2. Před ukončením této doby může být nájemní smlouva vypovězena pouze z důvodů vymezených zákonem č.116/1990 Sb. v platném znění, a v zákonné lhůtě, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Obě smluvní strany souhlasně prohlašují, že za kvalifikovaný výpovědní důvod považují mimo jiné též nedodržení termínu vybudování půdní vestavby dle čl. II. bodu 3. této smlouvy a nesplnění ustanovení čl. VI. bod 1.

Čl. IV.

Nájemné, úhrada za služby s nájmem spojené,
výše, splatnost a způsob splácení

1. Výše, splatnost a způsob splácení nájemného se vzhledem k předpokládané výši nákladů na nezbytné opravy a investice do technického zhodnocení nemovitosti nájemcem ve výši Kč 5 - 6 mil. sjednává tak, že s ročním předpisem stanoveného nájemného po odpočtu ročních zálohových plateb dle čl. IV, bod 4. této smlouvy, při horní časové hranici odbydlení, stanovené na 18 let od vydání stavebního povolení, se započítává částka odpovídající zhodnocení nemovitosti půdní vestavbou, provedenou nájemcem, přičemž tato částka bude stanovena, znaleckým odhadem na základě standartních, prokázaných, nákladů na půdní vestavbu, který nechá po ukončení vestavby vypracovat pronajímatel.

2. Výše nájemného za celý předmět nájmu se s ohledem na charakter pronajatých prostor, účel nájmu podle článku II, bod 1., a vzhledem ke kulturně - vzdělávací činnosti nájemce, sjednává částkou ve výši 300.000,-Kč (Kč 1.000 za m² a rok), a to s účinností od data pravomocného kolaudačního rozhodnutí. Pokud užitná plocha vzniklé půdní vestavby převyší 300 m² o více než 10%, bude nájemné z výměry nad tuto toleranci předmětem dodatku této smlouvy.

3. Obě smluvní strany se shodly na roční valorizaci nájemného, sjednaného v bodě 2. čl. IV. této smlouvy, dle míry inflace, stanovené příslušným státním orgánem za minulý rok (t.j. oficiální, souhrnný, index spotřebitelských cen, vyhlášený Statistickým úřadem nebo jiným státním orgánem). Nájemné pro další období bude takto zvýšeno o polovinu stanoveného inflačního koeficientu (resp. bude touto hodnotou vynásobeno).

4. Nájemné je splatné zálohově čtvrtletně, vždy do 5. dne v prvním měsíci příslušného čtvrtletí a roku předem, převodem na účet pronajímatele uvedený výše. Výše zálohových plateb bude stanovena po kolaudaci na základě objemu standartních, prokázaných, nákladů na půdní vestavbu tak, že se podělí 72 splátkami a takto vypočtená částka se odečte od čtvrtletní zálohy nájemného. Minimální čtvrtletní záloha činí částku 12.500,- Kč.

5. Výše nájemného za celý předmět nájmu se od data účinnosti této nájemní smlouvy do data vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí sjednává ve výši Kč 0 za metr čtvereční a rok z důvodu překážky v řádném užívání nemovitosti (rekonstrukce celého objektu), za předpokladu, že po dobu rekonstrukce nebude předmět nájmu využíván jinak, než ke stavbě. Pokud bude předmět nájmu po dobu rekonstrukce používán jinak, náleží pronajímateli normální nájemné.

6. Nájemce se zavazuje na své náklady uzavřít smlouvu o pojištění podkroví, svým jménem hradit pojistné a veškeré náklady s užíváním podkroví spojené (energie, plyn, vodné, stočné, topení, odvoz odpadu, apod) a plnit na vlastní náklady i veškeré další povinnosti jinak příslušející vlastníku.

Čl. V.

Rekonstrukce, modernizace, údržba, opravy

1. Nájemce se zavazuje na své vlastní náklady provádět a hradit veškeré opravy a údržbu nemovitosti.

2. Pronajímatel touto smlouvou uděluje nájemci souhlas s odpisem prokázaných investic po dobu 25 let od vydání stavebního povolení, a souhlasí s technickým zhodnocením nemovitosti za podmínek stanovených touto smlouvou.

3. Pronajímatel na své náklady zajistí znalecké posouzení zhodnocení nemovitosti (striktně na základě prokázaných, standardních, nákladů), ke kterému dojde půdní vestavbou, provedenou nájemcem.

4. Nájemce odpovídá za řádný průběh stavebního řízení, za řádné provedení všech prací, a tímto se zavazuje požádat o vydání stavebního povolení nejpozději do 3 měsíců od podpisu této nájemní smlouvy.

5. Pronajímatel se zavazuje nájemci poskytnout veškerou nutnou součinnost, včetně udělení plné moci, a vyžádané odborné pomoci nezbytné k řádnému provedení rekonstrukce. Za tímto účelem zmocňuje k jednání s nájemcem:

p. Ing. Arnošt Bělohlávek, starosta MČ Praha 5, spojení :

Čl. VI.

Ostatní práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje složit na zvláštní účet pronajímatele kauci ve výši čtvrtletního sjednaného nájemného dle čl. IV. bodu 2 této smlouvy, která propadá ve prospěch pronajímatele při nedodržení termínu ukončení rekonstrukce ze strany nájemce. Při dodržení termínu rekonstrukce nemovitosti je uvedená kauce vratná formou odpisu z nájemného.

2. Splatnost výše uvedené kauce se sjednává k datu vydání pravomocného stavebního povolení.

3. Pronajímatel souhlasí s realizací předkupního práva nájemce předmětného půdního prostoru po dobu platnosti této nájemní smlouvy.

Čl. VII.
Závěrečná ustanovení

1. Tuto nájemní smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou obou smluvních stran, která se tak stává její součástí a že je závazná pro právní nástupce pronajímatele, pokud by k jakékoliv podobné změně došlo.

2. Nedílnou součástí této nájemní smlouvy je předběžná dispoziční studie půdní vestavby.

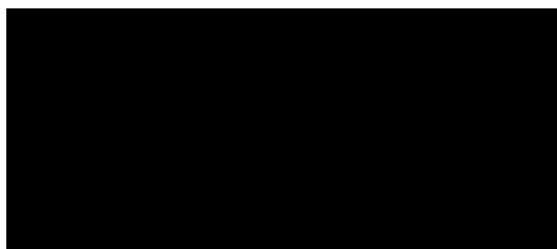
3. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a její autentičnost, stvrzují svými podpisy.

4. Tato nájemní smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, každé s platností originálu, z nichž po dvou vyhotoveních obdrží každá ze smluvních stran.

5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, s účinností od :

V Praze dne : 17. 2. 1996

podpisy pronajímatele:



podpisy nájemce:

