


**Smlouva o nájmu nebytových prostor
uzavřená podle zák. č. 116/1990 Sb. v úplném znění**

Pronajímatel:

Městská část Praha 12
Písková 830/25, 143 12 Praha 4 - Modřany
zastoupená starostou *panem Petrem Hánou*
IČ: 00231151, DIČ: CZ00231151
bankovní spojení: Česká spořitelna a. s. Praha
č. ú. 
KS 0379 – při platbách v hotovosti
KS 0308 – při platbách bankovním převodem
VS za nájemné: 0221000148
VS za služby: 0321000148
(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

KRYOCENTRUM s.r.o.
se sídlem Imrychova 984/27, Praha 4 - Kamýk
IČ: 27367177
zastoupena jednatelem
Mgr. Romanem Hrabaněm a paní Janou Postráneckou
(dále jen „nájemce“)

**uvedené smluvní strany níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely tuto nájemní
smlouvu :**

**Článek I.
Předmět nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě § 1, odst. 1., zák. č. 172/1991 Sb. oprávněn nakládat s předmětným objektem jako vlastník.
2. Předmětem této smlouvy jsou nebytové prostory umístěné v objektu Imrychova 984/27, Praha 4 Kamýk o celkové výměře 375 m².
3. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými předpisy předmět nájmu nájemci.
4. Nájemce od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně platnými právními předpisy předmět nájmu najímá.

Článek II. Účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá výše uvedené prostory za účelem zřízení a provozování rekondičně-regeneračního zařízení KRYOCENTRUM s.r.o. a činností s tím souvisejících.
2. Nájemce výše uvedené prostory od pronajímatele přejímá.

Článek III. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci ke dni podpisu této smlouvy, a to ve stavu, v jakém se předmět nájmu nachází ke dni podpisu této smlouvy nájemcem. Převzetí předmětu nájmu včetně stavu elektroměru, počtu klíčů atd., bude obsahem protokolu o předání předmětu nájmu, který podepíší obě smluvní strany.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv po celou dobu nájemního vztahu tak, aby bylo možno dosáhnout účelu této smlouvy. Obsahem této povinnosti je zejména zajištění dodávek tepla, vody a odvodu použité vody. Jedná se dále i o zajištění údržby, mimo běžného opotřebení v souvislosti s běžným provozem. Tento závazek se vztahuje též na revize a zkoušky zařízení a vyhotovení dokumentací vyplývajících z platných předpisů vztahujících se ke společným prostorám a objektu jako celku, a to ke stavu těchto zařízení v jakém se nachází v době protokolárního předání objektu. Kopie příslušných dokladů předá pronajímatel nájemci.
3. Pronajímatel, nebo jím pověřená osoba, je oprávněn po předchozí dohodě s nájemcem, vstoupit do předmětu nájmu za doprovodu nájemcem pověřené osoby za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, případných nutných oprav, či provádění kontroly elektrického, vodovodního a jiného podobného vedení.
4. Pronajímateli není znám záměr změnit stavbu v níž se nachází předmět nájmu způsobem, který by bránil užívání předmětu nájmu dle čl. II. této smlouvy.

Článek IV. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, ponechat si na vnější konstrukci logo léčebného rehabilitačního zařízení KRYOCENTRUM, a to po celou dobu nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle čl. VII., této nájemní smlouvy.
3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžným udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek, pokud budou pro nájemce uskutečňovány dle ustanovení čl. VIII. této smlouvy.
4. Pokud budou stávající rozvody elektřiny, vody, atd. na předmětu nájmu dotčeny stavebními úpravami směřujícími k dosažení zabezpečení účelu nájmu provedené nájemcem, je nájemce povinen zabezpečit revize a zkoušky zařízení a vyhotovení dokumentací vyplývajících z platných předpisů. Příslušné doklady předá nájemce pronajímateli.
5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli veškeré změny na a v předmětu nájmu. Dále je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním pronajímateli vznikla.
6. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila, nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu jako celku, v němž se předmět nájmu nachází.
7. Nájemce se zavazuje v předmětu nájmu zajistit na své náklady běžný úklid.

8. Nájemce je povinen řádně zabezpečit pronajímanou část a její prostory před zničením, nebo jiným neoprávněným zásahem.
9. Nájemce je povinen zajistit dodržování zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 246/2001 Sb., o požární prevenci. Nájemce se dále zavazuje, že pronajaté prostory bude na svůj náklad a v potřebném množství vybavovat prostředky požární ochrany a zajišťovat revize a údržbu těchto zařízení v duchu platného zákona o požární ochraně a předpisů souvisejících.
10. Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory nebude zatěžovat hořlavým materiálem ani jiným materiálem, který by podstatným způsobem ztěžoval nebo znemožňoval únik z objektu v případě požáru či jiné mimořádné události.

Článek V. Podnájem

1. Pronajímatel v souladu s ustanovením § 6, odst 1 zák. č. 116/1990 ve znění pozdějších předpisů souhlasí s tím, aby nájemce pronajatý prostor mohl dále podnájemat, a to na dobu určitou za dodržení podmínek nájemní smlouvy a to jen a pouze k účelu nájmu dle čl. II. této nájemní smlouvy.
2. Pronajímatel souhlasí s podnájemem dle odst. 1 tohoto článku této smlouvy vzhledem ke skutečnosti, že nájemce nebude a nemůže obsáhnout a zajistit celou činnost rekondičně regeneračního centra vlastními silami a proto bude k takovýmto činnostem sjednávat odborníky.


Článek VI. Stavební a jiné úpravy

1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu jakékoliv stavební, či jiné úpravy trvalého charakteru jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i specifikace těchto úprav, a to podle jejich popisu tak, jak je předložena v žádosti o povolení nájemce. K tomu pronajímatel nájemci, za předpokladu dodržení stanovených podmínek, dává souhlas a opravňuje jej k tomu, aby postupoval jako stavebník v souladu s ustanovením § 58 a násl. zákona č. 50/1976 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
2. Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu podstatně měnící předmět nájmu, či pevné instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a jiného vedení. V těchto případech je též na nájemci povinnost zajištění údržby a technické vybavenosti, včetně prohlídek, revizí a zkoušek zařízení a vyhotovení dokumentací vyplývajících z platných předpisů.
3. Smluvní strany se dohodly, že případné technické zhodnocení, vyplývající z těchto úprav, bude odepisovat nájemce a pronajímatel nebude zvyšovat vstupní cenu pronajatého objektu. Vypořádání technického zhodnocení pronajatého předmětu nájmu v případě ukončení nájmu se řídí platnými daňovými předpisy.
4. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán a stavu odpovídajícímu běžnému užívání a změnám a úpravám, které za trvání nájmu nájemce provedl se souhlasem pronajímatele dle tohoto článku této smlouvy. Smluvní strany se mohou dohodnout o jiných podmínkách předání. O předání bude sepsán protokol, který podepíší obě strany.



MP12P001KV2V

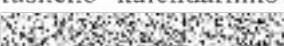
Článek VII. Nájemné a způsob úhrady

1. Roční nájemné bez služeb a energií činí 400,- Kč/m²/rok tj. 150.000,-Kč ročně (slovy: **jednostopadesátisícikorun českých**), bez DPH.
2. Měsíční nájemné činí Kč 12.500,- (slovy: **dvanácttisícipětsetkorun českých**).
3. Nájemné je splatné vždy do 10. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele č.  s uvedením variabilního symbolu „0221000148“.
4. Nájemce je při podpisu smlouvy povinen složit hotově kauci nájemného ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, tj. celkem 37.500,- Kč (slovy: **tricetsedmtisícipětsetkorun českých**). či doložit, že na uvedenou částku má ve prospěch pronajímatele sjednánu bankovní záruku v uvedené výši. Kauce resp. bankovní záruka může být použita na úhradu nájemného v případě, že by nájemce úhradu nájemného nezaplatil, nebo použita na úhradu nájemného v případě ukončení nájemního vztahu, a to podle aktuálně stanoveného nájemného v době skončení nájmu.
5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně výměrem upravit výši nájemného, a to od roku následujícího po roce uzavření smlouvy, a to o částku odpovídající roční míře inflace stanovené českým statistickým úřadem. Tato úprava výše nájemného se provádí automaticky bez potřeby vyhotovení písemného dodatku k této smlouvě. Pronajímatel o této úpravě písemně uvědomí nájemce.



MP12P001KV3Q

Článek VIII. Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem

1. Nájemce je povinen hradit cenu služeb souvisejících s nájemním vztahem, a to především úhrady vodného a stočného, tepla a teplé vody, náklady na spadové vody, dodávku el. energie a podíl ostatních nutných nákladů na objekt dle skutečné spotřeby a vyúčtování.
2. Odvoz odpadků si nájemce zajistí samostatnou smlouvou s příslušnou organizací.
3. Na dodávku tepla, teplé užitkové vody, na vodné a stočné, el. energii, bude nájemce pronajímateli podle přílohy č. 1/S, která je nedílnou součástí této smlouvy, zálohově hradit roční částku ve výši 110.160,-Kč (slovy: **jednostodesettisícjedenstošedesátkorun českých**).
4. Záloha bude hrazena v měsíčních platbách ve výši 9.180- Kč (slovy: **devěttisícjedenstoosmdesátkorun českých**), vždy do 10. dne příslušného kalendářního měsíce bezhotovostním převodem přímo na účet pronajímatele č. ú.  s uvedením variabilního symbolu „0321000148“.
5. Zálohy jsou zúčtovatelné. Vyúčtování bude prováděno v souladu s termíny stanovenými pro vyúčtování jednotlivými dodavateli. Podle provedeného vyúčtování jsou smluvní strany povinny vyrovnat vzájemně své pohledávky do 14 dnů poté, co bude vyúčtování provedeno. Pronajímatel předloží dané vyúčtování (fakturaci těchto nákladů, tedy cenu služeb souvisejících s nájemním vztahem) v takové podobě, aby byly splněny náležitosti účetních a daňových dokladů v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy.

Článek IX. Trvání nájmu



MP12P001KV4L

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to dobu 10 let, tj. od 1. srpna 2005 do 31. července 2015.
2. Smluvní strany jsou oprávněny vypovědět smlouvu v souladu s ustanovením § 9, odst. 2. a odst. 3. zák. č. 116/1990 Sb. ve znění platném k datu uzavření této smlouvy.

Článek X. Pojištění

1. Pronajímatel deklaruje, že objekt ve kterém se nachází předmět nájmu, je při uzavření této smlouvy pojištěn a pojistná smlouva bude účinná po celou dobu trvání této smlouvy a nezanikne změnou vlastníka objektu, v němž se předmět nájmu nachází. Pojištění je sjednáno u Kooperativa, pojišťovna, a. s.
2. Nájemce je povinen uzavřít samostatné pojištění k zabezpečení zařízení v předmětu nájmu.

Článek XI. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v evidenci smluv, vedené městskou částí Praha 12, která bude veřejně přístupná a bude obsahovat údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 17 obchodního zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
2. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze číslovanými písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
3. Smluvní strany podpisem této smlouvy stvrzují, že byla uzavřena podle jejich vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní, nebo za jednostranně nevýhodných podmínek, a že smlouvu si před podpisem přečetly. Na důkaz připojují své podpisy.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po dvou stejnopisech podepsaných oprávněnými osobami.
5. Pokud není stanoveno jinak řídí se právní vztahy obou smluvních stran zák. č. 116/1990 Sb., Občanským zákoníkem a předpisy souvisejícími.

V Praze dne:

25. VIII. 2005

Praha, 11/8/05

za pronajímatele
Petr H á n a
starosta MČ Praha

za nájemce
Mgr. Roman Hrabáň
jednatel

za nájemce
Jana Postránecká
jednatel

Městská část Praha 12
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 75.22.05
a) byl udělen souhlas usnesením rady/zastupitelstva č.

V Praze dne 12. 8. 05

V Praze dne 27. 8. 05

pověřený člen zastupitelstva

pověřený člen zastupitelstva

čj. S 05-Imrychova/HS-E

Příloha č. 1/S k nájemní smlouvě ze dne**Platby za služby – energie****v objektu:** Imrychova 984**kontaktní adresa:** **Kryocentrum, Ivo Pultr, Mgr. Roman Hrabáň**

ICO:, VS:, č.ú.....

TEPLO

Vyúčtování spotřeby bude provedeno 1x ročně v rámci služeb podle skutečných nákladů.

Plocha pronájmu 374,8 m²

Přepočítávací koeficient x 1,3

Přepočtená plocha pronájmu 487,24 pm²z celkové přepočtené plochy objektu..... **53,95 %****Záloha 105 600,- Kč/rok****VODA /vodné a stočné/**

Do doby zahájení provozu bude osazen podružný vodoměr. Vyúčtování spotřeby bude provedeno 1x ročně v rámci služeb podle skutečných nákladů.

Záloha..... 4 560,- Kč/rok**ELEKTRICKÁ ENERGIE**

Měření je zajištěno osazením samostatného elektroměru a spotřeba je hrazena přímo dodavateli elektřiny /PRE a.s./

PLYN**Není zaveden.****SRÁŽKOVÉ VODY**Nájemce se podílí **20,11 %** z celkového množství srážkových vod odváděných veřejnou kanalizací z objektu. Skutečné náklady budou vyúčtovány v rámci služeb 1x ročně.**Záloha není****OSTATNÍ NUTNÉ NÁKLADY ZA ENERGIE**

ve společných prostorech

nejsou

OSTATNÍ NUTNÉ NÁKLADY NA OBJEKT

nejsou

REKAPITULACE

Teplo a TUV	105 600,-
Voda	4 560,-
El. energie	---
Plyn	---
Srážkové vody	---
Ostatní nutné náklady za energie.....	---
<u>Ostatní nutné náklady na objekt.....</u>	<u>---</u>

CELKEM **110 160,- Kč/rok****Celkem za měsíc** **9 180,- Kč**

Vyúčtování spotřeby energií a ostatních nutných nákladů na objekt je ve smlouvě řešeno vždy přílohou, která tvoří nedílnou součást nájemní smlouvy. Výše záloh bude upravována v závislosti na změnách cen energií a na základě dalších změn, které mají vliv na výši spotřeb. Nájemce má povinnost každou změnu hlásit do **1 měsíce** od uskutečnění změny na energetiku hospodářské správy Úřadu městské části v Praze 12.

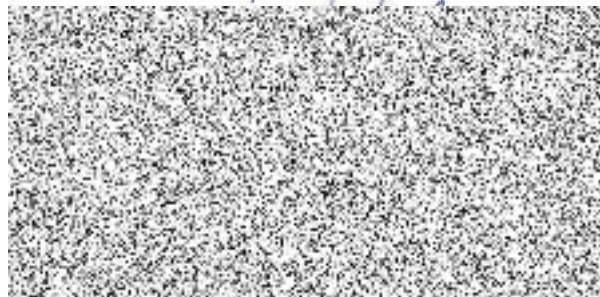
Platba je účtována bez daně, protože plátce obdrženou částku použije na úhradu výdajů u kterých neuplatňuje nárok na odpočet daně.

Platnost od :

Praha, 11/8/05



ÚMČ - HS



nájemce

Vypracovala : Šímová, Lincová
Dne :

