



## NÁJEMNÍ SMLOUVA o nájmu prostor sloužících k podnikání

ev. č. 2016/0656/OSV.DZSS

**PRONAJÍMATEL:**

sídlem:

IČO:

DIČ:

bankovní spojení:

číslo účtu:

zastoupený:

**Městská část Praha 8**

Zenklova 1/35, 180 48 Praha 8 – Libeň

00063797

CZ00063797

Radomírem Nepilem, radním Městské části  
Praha 8

(dále jen „*pronajímatel*“),

a

**NÁJEMCE:**

sídlem:

IČO:

bankovní spojení:

číslo účtu:

zastoupený:

**AeskuLab k. s.,**

Evropská 2589/33b, 160 00 Praha 6

604 70 488

komplementářem AeskuLab Holding a.s.,  
IČ: 291 27 149,

zastoupený členy představenstva Bc. Kamilem Doleželem a Ing. Tomášem Gašparem.

(dále jen „*nájemce*“)

(společně dále jen „*smluvní strany*“)

uzavírají dle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „*občanský zákoník*“), tuto nájemní smlouvu (dále jen „*Smlouva*“):

### I.

#### Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání za nájemné prostory sloužící k podnikání v domě čp. 484, umístěném na pozemku p.č. 1285/8, vše k.ú. Troja, obec Praha, na adrese Mazurská č. or. 2, 181 00 Praha 8, přízemí – místnosti samostatné: č. 102, 103, 121, 112A, 112B, 112C, 112D, 114, 114A, 113, 113A, 111, 110, 109, suterén – sklad, a to pro účely: klinická laboratoř (dále jen „*pronajímané prostory*“).

2. Pronajímané prostory jsou popsány v „Pasportu prostorů sloužících k podnikání“ a v plánu, které jsou nedílnou součástí této Smlouvy.

## II.

### Doba trvání nájemního vztahu

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. O předání a převzetí pronajímaných prostorů, bude smluvními stranami pořízen písemný „Protokol o předání a převzetí prostorů sloužících k podnikání“, podepsaný zástupci obou smluvních stran, a to do 30 dnů po nabytí platnosti Smlouvy.

## III.

### Cena nájmu a poskytovaných služeb

1. Nájemné je stanoveno na základě dohody smluvních stran a činí částku ve výši 1 298,- Kč bez DPH (slovy: jeden tisíc dvě stě devadesát osm korun českých) ročně za jeden m<sup>2</sup>. K této částce bude pronajímatel účtovat DPH v zákonné výši.
2. Nájemné a úhrady, resp. zálohové platby za poskytovaná plnění (služby) v souvislosti s užíváním pronajímaných prostorů se stanovují dohodou smluvních stran následovně:

#### A/ Roční sazby nájemného

	výměra m <sup>2</sup>	cena za jeden m <sup>2</sup> včetně DPH (21%)	celkem za výměru
hlavní plocha	245,12	1 571,-Kč	385 084,-Kč
vedlejší plocha			
celkem ročně za pronajatou plochu	245,12		385 084,- Kč

(slovy: tři sta osmdesát pět tisíc osmdesát čtyři korun českých)

#### B/ Roční zúčtovatelné zálohy za služby

	Částka
ústřední vytápění pronajatých prostorů	83 831,-Kč
elektrická energie v pronajatých prostorech	0,-Kč
vodné a stočné	11 276,-Kč
úklid společných prostorů	0,-Kč
ústřední vytápění společných prostorů	0,-Kč
používání kontejnerů a odvoz odpadu	2 206,-Kč
elektrická energie pro společné prostory	0,-Kč
přímá telefonní linka	0,-Kč
pobočková telefonní linka 355	6 000,-Kč

101

objektový internet 4Mbit/s	7 200,-Kč
roční zúčtovatelné zálohy celkem	110 513,-Kč

#### **Rozpočet úhrad za nájem a služby:**

Roční úhrada celkem	495 597,-Kč
Čtvrtletní úhrada celkem	123 899,-Kč
<b>Měsíční úhrada celkem</b>	<b>41 300,-Kč</b>
Denní úhrada celkem	1 358,-Kč

3. Roční zúčtovatelné zálohy za služby budou pronajímatelem pravidelně, nejméně jedenkrát ročně zúčtovány a případné přeplatky či nedoplatky budou mezi smluvními stranami vyrovnány do 30 dnů od předložení vyúčtování pronajímatelem nájemci.
4. V případě změny cen plnění (služeb), poskytovaných v souvislosti s užíváním pronajímaných prostorů, vyhrazuje si pronajímatel právo na úpravu stanovených částek, v souladu se zvláštními právními a cenovými předpisy.
5. Nájemné (včetně záloh za služby) je stanoveno měsíčně.  
Měsíční nájemné je splatné do 5. dne každého měsíce.  
Nájemné a zálohy za služby se platí jednou částkou.
6. Nájemné bude hrazeno:  
příkazem k úhradě, a to na účet pronajímatele, vedený u České spořitelny, a.s.,  
pobočka v Praze 8,  
Na Hrázi 1, 180 00 Praha 8 – Libeň,  
číslo účtu: 329025-2000881329/0800,  
konstantní symbol: 308,  
variabilní symbol: 16502267 .
7. Nájemce bere na vědomí, že ceny plnění (služeb) poskytovaných v souvislosti s užíváním pronajímaných prostorů, stanovené zálohově (odst. 2. písm. B/ tohoto článku Smlouvy), budou rozúčtovány v souladu se zvláštními právními předpisy, přičemž energie (resp. média), pro něž budou po dohodě s pronajímatelem instalována měřicí zařízení, budou rozúčtovány podle naměřené spotřeby.

#### **IV.**

#### **Stav pronajímaných prostorů**

1. Nájemce prohlašuje, že stav pronajímaných prostorů je mu znám, že byl mezi ním a správcem pronajímaných prostorů sloužících k podnikání sepsán „Zápis o prohlídce prostorů sloužících k podnikání“, a v tomto stavu je od pronajímatele přejímá.
2. Náklady na běžnou údržbu a opravy pronajímaných prostorů si hradí nájemce. Provádět stavební úpravy většího rozsahu, na něž je třeba stavební povolení nebo „ohlášení stavebnímu úřadu“, je nájemce oprávněn provádět pouze po písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení povinností podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování

*M.*

a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*stavební zákon*“), a předpisů souvisejících, v platných zněních.

3. Nájemce bere na vědomí, že pronajímané prostory jsou dosud stavebně určeny jako: klinická laboratoř.
4. Nájemce je oprávněn vlastními technickými prostředky přiměřeně zabezpečit ochranu svého majetku v pronajímaných prostorech.

## V.

### Základní práva a povinnosti smluvních stran

1. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z nájemního vztahu se řídí Smlouvou, příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, a dalšími zvláštními právními předpisy.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat v pronajímaných prostorech příslušné bezpečnostní, hygienické a požární předpisy a řídit se i dalšími zvláštními právními předpisy.

## VI.

### Ostatní povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli:
  - a) změnu adresy sídla,
  - b) změnu bankovního spojení,
  - c) změnu nebo ztrátu způsobilosti k provozování činnosti, pro kterou byly pronajímané prostory pronajaty, a to nejpozději do 8 dnů od vzniku každé z těchto změn,
  - d) záměr změnit předmět podnikání v provozovně umístěné v pronajímaných prostorech a vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele,
  - e) neprodleně každou závadu nebo událost, pro kterou se pronajímané prostory stanou nezpůsobilé ke smluvenému způsobu užívání.
2. Nájemce je povinen zpřístupnit pronajímané prostory osobám pověřeným pronajímatelem, a to kdykoli na požádání oprávněného zástupce pronajímatele, za účelem kontroly dodržování ustanovení Smlouvy nebo za účelem údržby nebo oprav prováděných pronajímatelem.

## VII.

### Podstatná porušení Smlouvy

1. Za podstatné porušení Smlouvy se považuje zejména:
  - a) nezaplacení nájemného a úhrad za poskytované služby do 30 dnů od jejich splatnosti,
  - b) opakované opožděné placení nájemného a úhrad za služby,
  - c) porušování hygienických, bezpečnostních a požárních předpisů,
  - d) provádění stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele,
  - e) provádění stavebních úprav v rozporu se stavebním zákonem nebo zvláštními předpisy,

*M.*

- f) sjednání podnájmu pronajímaných prostorů ve prospěch třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- g) změna předmětu podnikání v provozovně umístěné v pronajímaných prostorech bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- h) porušení povinností stanovených v čl. VI. Smlouvy.

## VIII.

### Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah končí v případě:
  - a) výpovědi – uplynutím výpovědní doby,
  - b) odstoupení od Smlouvy – dnem doručení písemného prohlášení o odstoupení druhé smluvní straně,
  - c) dohody – dnem sjednaným v dohodě,
  - d) zániku nájemce – dnem výmazu z veřejného rejstříku nebo skončením likvidace v případě právnické osoby, která nepodléhá zápisu do veřejného rejstříku.
2. Nájemce je oprávněn vypovědět Smlouvu:
  - a) stane-li se nájemce bez svého zavinění nezpůsobilým k provozování činnosti, pro kterou si pronajímané prostory najal,
  - b) stanou-li se pronajímané prostory bez zavinění nájemce nezpůsobilé ke smluvenému užívání,
  - c) poruší-li pronajímatel hrubě své povinnosti vyplývající ze Smlouvy, resp. ze zvláštních právních předpisů,
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět Smlouvu bez udání důvodů.
4. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě podstatného porušení Smlouvy dle čl. VII odst. 1 Smlouvy je výpovědní doba jednoměsíční.
5. Smluvní strany pro odstranění právních pochybností vylučují ustanovení § 2312 a 2314 občanského zákoníku.
6. Smluvní strany se dohodly, že veškerou vzájemnou korespondenci budou považovat za doručenou i zasláním na poslední známou adresu sídla nájemce, a to dnem vrácení zásilky provozovatelem poštovních služeb „pro nedoručitelnost“ z důvodu nepřevzetí zásilky, odmítnutí jejího převzetí, příp. z důvodu včas neoznámené změny adresy dle čl. VI. odst. 1. písm. a) Smlouvy.
7. Ke dni skončení nájmu, resp. při odstoupení pronajímatele od Smlouvy dle odst. 1. tohoto článku do 10 dnů od obdržení písemného prohlášení pronajímatele o odstoupení, je nájemce povinen pronajímané 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 prostor, a to kdykoliv po uplynutí jednoho týdne ode dne, kdy povinnost předání pronajímaných prostor vznikla.

## **IX. 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 pronajímaných prostorů dle čl. VIII. odst. 5. Smlouvy.

Výše smluvní pokuty se stanovuje dohodou smluvních stran ve výši:

- ad a) 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení,
- ad b) 1 500,- Kč za každý den prodlení.

2. Smluvní pokuta sjednaná ve Smlouvě nevylučuje 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.

## **X. Prohlášení**

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

## **XI. Závěrečná ustanovení**

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem, neupravené Smlouvou, se řídí občanským zákoníkem a ostatními zvláštními právními předpisy.
2. Obsah Smlouvy může být změněn nebo doplněn se souhlasem obou smluvních stran, a to výhradně formou písemných číslovaných dodatků ke Smlouvě.
3. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž tři vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení nájemce.
4. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu řádně přečetly, že její ustanovení jsou jim jasná a srozumitelná a že ji uzavírají na základě své pravé 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.

**Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů,  
potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 8**

Rozhodnuto orgánem městské části: Rada městské části Praha 8

Datum jednání a číslo usnesení: 31.08.2016, č. Usn RMC 0518/2016

V Praze dne:

26. 09. 2016

V Praze dne:

Městská část Praha 8

Radomír Nepil

Bc. Kamil Doležel

Ing. Tomáš Gašpar

*M.*