



N Á J E M N Í S M L O U V A o nájmu prostorů sloužících podnikání

cv. č. 2016/0830/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:

DIČ:

číslo účtu:

zastoupený:

Osmá správa majetku a služeb a.s.

Zenklova 1/35 180 00 Praha 8

046 50 522

CZ04650522

Ing. Bc. Jiřím Eliášem, členem představenstva

(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*“) s účinností od 1. prosince 2016:

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání za nájemné prostory sloužící 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; 2. patro a suterén; místnosti samostatné: č. 375,374, 373, WC, S14; o celkové ploše 83,47m²; z toho hlavní plochy 51,05 m² a 32,42 m² vedlejší plochy, a to pro účely: zajištění provozu polikliniky správní firmou (kanceláře, sklad, dílna, velín), resp. pro předmět podnikání: správa a údržba nemovitostní v provozovně umístěné v pronajatých nebytových prostorech. (dále jen „*pronajímané prostory*“).

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

II.

Doba trvání nájemního vztahu

1. Smlouva se uzavírá od 1.12.2016 na dobu neurčitou.
2. O předání a převzetí pronajímaných prostorů, bude smluvními stranami pořízen písemný „Protokol o předání a převzetí prostorů sloužících 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 **5.522,- Kč měsíčně bez DPH** (slovy: pět tisíc pět set dvacet dva Korun českých) hlavní plochy a částku ve výši **2.110,-Kč měsíčně bez DPH** (slovy: dva tisíce jedno sto deset Korun českých). Nájemné se zvyšuje o sazbu DPH podle právních předpisů platných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
2. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli měsíčně platby záloh cen na Služby v celkové částce **9.922,- Kč** (slovy: devět tisíc devět set dvacet dva Korun českých), která představuje alikvotní podíl na celkových nákladech na dodávku Služeb. Platba záloh na služby není předmětem DPH. Zálohu na služby je možné upravit dle vyúčtování služeb.

3.

Smluvní strany pro vyloučení jakýchkoliv pochybností vkládají tento přehled:

A/ Roční sazby nájemného

	výměra m ²	cena za jeden m ² včetně DPH (21%)	celkem za výměru včetně DPH
hlavní plocha	51,05	1 571,-Kč	80 200,-Kč
vedlejší plocha	32,42	945,- Kč	30 637,-Kč
celkem ročně za pronajatou plochu	83,47		110 837,- Kč

(slovy: Sto deset tisíc osm set třicet sedm Korun českých)

B/ Roční zúčtovatelné zálohy za služby

	Částka
ústřední vytápění pronajatých prostorů	28 547,-Kč
elektrická energie v pronajatých prostorech	10 851,-Kč

vodné a stočné	3 840,-Kč
úklid společných prostorů	8 681,-Kč
ústřední vytápění společných prostorů	26 377,-Kč
používání kontejnerů a odvoz odpadu	751,-Kč
elektrická energie pro společné prostory	10 016,-Kč
přímá telefonní linka 283 541 535	6 000,-Kč
pobočková telefonní linka 116, 178, 256, 311	24 000,-Kč
roční zúčtovatelné zálohy celkem	119 063,-Kč

4. Nájemce platí Nájemné měsíčně a je splatné každého 5. dne příslušného kalendářního měsíce. Dnem uskutečnění dílčího zdanitelného plnění je první den každého kalendářního měsíce. Daňovým dokladem je splátkový kalendář, který Pronajímatel vystaví a doručí Nájemci vždy po uzavření Smlouvy/Dodatku nebo po vyčíslení Indexu na další období.
5. Nájemné bude hrazeno příkazem k úhradě a to na účet pronajímatele:
číslo účtu: 329025-2000881329/0800
variabilní symbol: 48400543
6. V případě trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou v období přesahujícího do dalšího kalendářního roku se nájemné každoročně zvyšuje vždy od 1. ledna o částku odpovídající procentní sazbě indexu meziročního růstu spotřebitelských cen, který je Českým statistickým úřadem vyhlášován za každý uplynulý kalendářní rok (dále jen „Index“), počínaje Indexem za rok 2017 (dále jen „Zvýšené platby“). Nájemce je povinen doplatit rozdíl způsobený Zvýšenými platbami oproti původní výši těchto plateb za období od 1. ledna příslušného roku do 30 dnů ode dne vystavení opravného daňového dokladu.
7. 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.
8. 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 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 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: kanceláře, sklad, dílna, velín.
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,
- f) sjednání podnájmu pronajímaných prostor 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: 7.12.2016, č. Usn RMC 0775/2016

V Praze dne: 14. 12. 2016

V Praze dne: 9. 12. 2016

Městská část Praha 8
Radomír Nepil



Osmá správa majetku a služeb a.s.
Ing. Bc. Jiří Eliáš

Osmá správa majetku a služeb a.s.

OSMS
Osmá správa
majetku a služeb a.s.

Zemkova 1/35, 180 00 Praha 8
IČ: 04650522, DIČ: CZ04650522
Provozovna:
Nekvasilova 625/2, 186 00 Praha 8
-1-