

N Á J E M N Í S M L O U V A

o nájmu prostorů sloužících k podnikání

ev. č. 2014/1289/OZSS

PRONAJÍMATEL: **Městská část Praha 8**
se sídlem orgánů: Zenklova 35, 180 48 Praha 8 – Libeň,
IČ: 00063797,
DIČ: CZ00063797,
bankovní spojení:

číslo účtu:
zastoupený:

paní Mgr. Vladimírou Ludkovou,
zástupkyní Starosty Městské části Praha 8,

(dále jen „pronajímatel“),

a

NÁJEMCE: **MUDr. Jan Kryštůfek, chirurgie s. r. o.,**
Mazurská 484/2, 181 00 Praha 8 - Troja,
IČ: 031 52 847,
DIČ: CZ03152847,

bankovní spojení:
číslo účtu:
zastoupený:

panem MUDr. Janem Kryštůfkem, jednatelem společnosti,

(dále jen „nájemce“),

uzavírají s účinností ode dne 1. prosince 2014 a s platností ode dne podpisu oběma smluvními stranami, dle ustanovení §§ 2201 a násl. a §§ 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. (dále jen NOZ), tuto nájmní smlouvu:

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání za nájmné 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, podlaží – 2. patro místnosti samostatné: č. 370, 383, 1/2 362, místnosti společné: sterilizace, sádrovna, předsíň, čekárna, šatna, WC, o celkové výměře 82,60 m², z toho 63,24 m² hlavní plochy a 19,32 m² vedlejší plochy, a to pro účely: ordinace chirurga.
2. Pronajímané prostory jsou popsány v „Pasportu prostorů sloužících k podnikání“ a v plánu, které jsou nedílnou součástí této nájmní smlouvy.

II. Doba trvání nájemního vztahu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou tři měsíce, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Smluvní strany pro odstranění právních pochybností vylučují ustanovení § 2312 NOZ a 2314 NOZ.
2. O předání a převzetí prostorů sloužících k podnikání, vymezených v článku I. této smlouvy, 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 a úhrady, resp. zálohové platby za v souvislosti s užíváním prostorů sloužících k podnikání poskytovaná plnění (služby) stanovují se dohodou smluvních stran:

A/ Roční sazby nájemného

	Výměra m ²	Cena za jeden m ²	celkem za výměru
hlavní plocha	63,24	1 298,-Kč	82 086,-Kč
vedlejší plocha	19,36	781,-Kč	15 120,-Kč
Celkem ročně za pronajatou plochu	82,60		97 206,-Kč

(slovy: Devadesát sedm tisíc dvě stě šest Korun českých)

B/ Roční zúčtovatelné zálohy za služby

	Částka
Ústřední vytápění pronajatých prostorů	28 249,-Kč
Elektrická energie v pronajatých prostorech	10 738,-Kč
Vodné a stočné	3 800,-Kč
Úklid společných prostorů	8 590,-Kč
Ústřední vytápění společných prostorů	26 102,-Kč
Používání kontejnerů a odvoz odpadu	743,-Kč
Elektrická energie pro společné prostory	9 912,-Kč
Přímá telefonní linka 233 552 700	6 000,-Kč
Pobočková telefonní linka 270	1 200,-Kč
Ostatní	0,-Kč
Roční zúčtovatelné zálohy celkem	95 334,-Kč

Rozpočet úhrad za nájem a služby:

Roční úhrada celkem	192 540,-Kč
Čtvrtletní úhrada celkem	48 135,-Kč
Měsíční úhrada celkem	16 045,-Kč
Denní úhrada celkem	527,-Kč

Nájemce zaplatí v roce, v němž tato nájemní smlouva nabyla účinnosti, a v roce, v němž skončí nájemní vztah podle této smlouvy, poměrnou část ročního nájemného.

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.

V případě změny cen plnění (služeb), poskytovaných v souvislosti s užíváním prostorů sloužících k podnikání, vyhrazuje si pronajímatel právo na úpravu stanovených částek, v souladu se zvláštními právními a cenovými předpisy.

2. Nájemné (včetně záloh za služby) je stanoveno měsíčně.
Měsíční nájemné je splatné do každého 5. dne běžného měsíce.
Nájemné a zálohy za služby se platí jednou částkou.

3. Nájemné bude hrazeno:



4. Nájemce bere na vědomí, že ceny plnění (služeb) poskytovaných v souvislosti s užíváním prostorů sloužících k podnikání, stanovené zálohově (odst. 1. 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

- Nájemce prohlašuje, že stav pronajímaných prostorů sloužících k podnikání je mu znám, že byl mezi ním a správcem prostorů sloužících k podnikání sepsán „Zápis o prohlídce prostorů sloužících k podnikání“, a v tomto stavu je od pronajímatele přejímá.
- Náklady na běžnou údržbu a opravy 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 dle stavebního zákona a předpisů souvisejících, v platných zněních.

V.**Investice a vnitřní úpravy**

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajaté prostory jsou dosud stavebně určeny jako: ordinace.

*) Pronajímatel prohlašuje, že uzavřením této nájemní smlouvy dává nájemci „souhlas vlastníka“ ke změně účelů užívání pronajatých prostorů sloužících k podnikání na účely uvedené v čl. I. této smlouvy. Nájemce se zavazuje, že do XXX požádá příslušný stavební úřad o změnu užívání pronajatých prostorů k účelům uvedených v čl. I. této smlouvy.

2. Pronajímatel při podpisu této smlouvy uděluje souhlas, aby nájemce za uvedených podmínek a na vlastní náklady provedl v pronajatých prostorech sloužících k podnikání tyto úpravy XXX, a to za účelem zřízení XXXXX.

*) dle s pronajímatelem projednané projektové dokumentace, kterou nájemce předloží pronajímateli nejpozději do XXX, a která se stane přílohou této smlouvy.

3. *) Nájemce se zavazuje, že zajistí na své náklady instalaci samostatného elektroměru, plynoměru, podružných vodoměrů na studenou i teplou vodu a poměrových měřičů tepla, a to do XXX.

Po předložení dokladů o splnění této povinnosti budou od prvního dne následujícího měsíce upraveny platby za příslušné služby, a to „výpočtovým listem“.

4. Nájemce se zavazuje, že dokončí v odst. 2. tohoto článku smlouvy uvedené stavební úpravy a následně požádá stavební úřad o vydání kolaudačního rozhodnutí, nejpozději do XXXXX. Nedodržení tohoto termínu bude považováno za výpovědní důvod (užívání prostorů sloužících k podnikání v rozporu se smlouvou).

5. Nájemce je oprávněn vlastními technickými prostředky přiměřeně zabezpečit ochranu svého majetku v pronajatých prostorech sloužících k podnikání.

*) nehodící se škrtně

VI.**Základní práva a povinnosti smluvních stran**

1. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z nájemního vztahu se řídí touto nájemní smlouvou, příslušnými ustanoveními NOZ, a dalšími zvláštními právními předpisy.

2. Nájemce se zavazuje dodržovat v pronajatých prostorech sloužících k podnikání příslušné bezpečnostní, hygienické a požární předpisy a řídit se i dalšími zvláštními právními předpisy.

VII.**Ostatní povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli:

a) změnu adresy sídla právnické osoby nebo místa podnikání fyzické osoby, resp. adresy místa trvalého pobytu nepodnikající fyzické osoby,

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

VIII.

Podstatná porušení smlouvy

1. Za podstatné porušení této nájemní smlouvy se považuje zejména:
- nezaplacení nájemného a úhrad za poskytované služby do 30 dnů od jejich splatnosti,
 - opakovaně opožděné placení nájemného a úhrad za služby,
 - porušování hygienických, bezpečnostních a požárních předpisů,
 - provádění stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele,
 - provádění stavebních úprav v rozporu se stavebním zákonem nebo zvláštními předpisy,
 - nedodržení termínu dokončení stavebních úprav (odsouhlasených pronajímatelem) a následného požádání o kolaudaci, ve smyslu odst. 4. čl. V. této smlouvy,
 - sjednání podnájem pronajatých prostorů sloužících k podnikání ve prospěch třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - změna předmětu podnikání v provozovně umístěné v pronajatých prostorech sloužících k podnikání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - porušení povinností stanovených v čl. VII. této nájemní smlouvy.
2. Pokud nájemce poruší, příp. nedodrží, výše uvedené povinnosti, je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu, případně od smlouvy odstoupit a uplatnit u nájemce nárok na náhradu škod, vzniklých mu jednáním nájemce.

IX.

Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah končí v případě:
- výpovědi – uplynutím výpovědní lhůty,
 - odstoupení od nájemní smlouvy – dnem doručení písemného prohlášení o odstoupení druhé smluvní straně,
 - dohody – dnem sjednaným v dohodě.
2. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto nájemní smlouvu:
- a) stane-li se nájemce bez svého zavinění nezpůsobilým k provozování činnosti, pro kterou si prostory sloužící k podnikání najal,
 - b) stane-li se předmět nájmu bez zavinění nájemce nezpůsobilým ke smluvnímu užívání,

- c) poruší-li pronajímatel hrubě své povinnosti vyplývající z této smlouvy, resp. ze zvláštních právních předpisů,
 - d) pokud nebude stavebním úřadem vydáno stavební povolení či kolaudační rozhodnutí, ve věci pronajatých prostorů sloužících k podnikání.
3. Pronajímatel je oprávněn kdykoli vypovědět tuto nájemní smlouvu z důvodů uvedených v čl. VIII. této smlouvy, případně i bez udání důvodů.
 4. Smluvní strany se dohodly, že veškerou vzájemnou korespondenci budou považovat za doručenou i zasláním na posledně známou adresu sídla právnické osoby nebo místa podnikání fyzické osoby, resp. adresu místa trvalého pobytu nepodnikající fyzické osoby, a to dnem vrácení zásilky držitelem poštovní licence (provozovatelem poštovních služeb) „pro nedoručitelnost“ z důvodu nepřevzetí zásilky, odmítnutí jejího převzetí, příp. z důvodu včas neoznámené změny adresy dle čl. VII. odst. 1. této smlouvy.
 5. Ke dni skončení nájmu, resp. při odstoupení pronajímatele od nájemní smlouvy dle odst. 1. tohoto článku smlouvy – do 10 dnů od obdržení písemného prohlášení pronajímatele o odstoupení, je nájemce povinen pronajaté prostory sloužící k podnikání 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 prostorů sloužících k podnikání, a to kdykoliv po uplynutí jednoho týdne ode dne, kdy povinnost předání prostorů sloužících k podnikání vznikla.

X.

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 pronajatých prostorů sloužících k podnikání dle čl. IX. odst. 5. této nájemní 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 v této 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.

XI.

Prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni podpisu této nájemní smlouvy oběma smluvními stranami jsou zrušeny nájemní smlouvy nebo dohody dříve uzavřené, které se týkaly

pronajímaných prostorů sloužících k podnikání, 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 této nájemní smlouvy, ani ji vypovědět bez písemného souhlasu pronajímatele.

XII. Závěrečná ustanovení

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem, neupravené touto nájemní smlouvou, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb. a ostatními zvláštními právními předpisy.
2. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn se souhlasem obou smluvních stran, a to výhradně formou písemných číslovaných dodatků ke smlouvě.
3. Uzavřením této nájemní smlouvy pozbývá platnost a účinnost „Smlouva o nájmu nebytových prostorů“ (SM/2005/0891), včetně všech „Dodatků“.
4. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní nástupce obou smluvních stran.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž tři vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení nájemce.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto 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.

V Praze dne:

17. 8. - 11. 2014

V Praze dne:

18. 11. 2014

Za pronajímatele:

Za nájemce:



Mgr. Vladimíra Ludková

DOLOŽKA

MUDr. Jan Křiváček

Potvrzujeme ve smyslu § 43 z.č. 131/2000 Sb.,
že byly splněny podmínky pro
přechod právního úkonu

Michal Svárc

Ondřej Gros

Pověření členové
Zastupitelstva Městské části Praha 8
V Praze dne 17. 8. - 11. 2014