


SMLOUVA

o nájmu nebytových prostorů

PRONAJÍMATEL: **Městská část Praha 8**
 se sídlem orgánu: Zenklova 35, 180 48 Praha 8 - Libeň,
 IČO: 00063797,
 bankovní spojení:

číslo účtu: 
 zastoupený: pí. Věrou Hrdinovou, zástupkyní starosty
 Městské části Praha 8,

(dále jen „pronajímatel“),

a

NÁJEMCE: **D V O R T spol. s r. o.**
 Lipová 591, Hostivice 253 01
 IČ (RČ): 16949391,
 DIČ: 06016949391,
 bankovní spojení:

číslo účtu: 
 zastoupený: MUDr. Jiřím Vondráčkem, jednatelem,

(dále jen „nájemce“)

uzavírají s účinností ode dne 1. listopadu 2001 a s platností ode dne podpisu oběma smluvními stranami následující nájemní smlouvu :

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory v domě čp. 484, v k. ú. Trója, ulice Mazurská, č. or. 2, 181 00 Praha 8, podlaží: - přízemí, místnosti samostatné: č. 126 A, a místnosti společné: WC, o celkové ploše 61,60 m², z toho hlavní plochy: 61,60 m² a vedlejší plochy: 0,0 m² a to pro účely: prodejny zdravotnických potřeb.
2. Pronajímané prostory jsou popsány v „Pasportu pronajímaných nebytových prostorů“ a v plánu, které jsou nedílnou součástí této 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.
2. O předání a převzetí nebytových prostorů, vymezených v článku I. této smlouvy, bude smluvními stranami pořízen písemný „Protokol o předání a převzetí nebytových prostorů“, podepsaný zástupci obou smluvních stran, a to do 30 dnů po nabytí platnosti smlouvy.

III.

Cena nájmu a poskytovaných služeb

1. Nájemné a platby, resp. zálohové platby a paušály, za poskytovaná plnění (služby), se stanovují dohodou smluvních stran:

A/ Roční sazby nájemného

	výměra m ²	cena za jeden m ²	celkem za výměru
	61,6	450,- Kč	27 720,-- Kč
	0,00	200,- Kč	0,00 Kč
celkem ročně za pronajatou plochu	61,6		27 720,00 Kč

(slovy dvacet sedm tisíc sedm set dvacet Korun českých)

B/ Roční zúčtovatelné zálohy za služby

	Částka
ústřední vytápění pronajatých prostorů	21 067,00 Kč
elektrická energie v pronajatých prostorech	8 008,00 Kč
vodné a stočné	2 834,00 Kč
úklid společných prostorů	6 406,00 Kč
ústřední vytápění společných prostorů	19 466,00 Kč
používání kontejnerů a dovoz odpadu	554,00 Kč
elektrická energie pro společné prostory	7 392,00 Kč
přímá telefonní linka	0,00 Kč
pobočková telefonní linka č.137	6 000,00 Kč
Ostatní	0,00 Kč
Roční zúčtovatelné zálohy celkem	71 727,00 Kč

C/ Roční sazby za služby placené pevnou částkou:

Plocha m ²	Ostatní paušály	Celkem
61,6	553,00 Kč	34 065,00 Kč

Roční zálohové platby a paušály :

Celkem	133 512,00 Kč
--------	---------------

Rozpočet úhrad za nájem a služby, včetně paušálů:

Roční úhrada celkem	133 512,00 Kč
čtvrtletní úhrada celkem	33 378,00 Kč
měsíční úhrada celkem	11 126,00 Kč
denní úhrada celkem	366,00 Kč

Nájemce zaplatí v roce, v němž tato smlouva nabyla účinnosti, a v roce, v němž končí 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 změn cen služeb, poskytovaných s užíváním nebytových prostorů, si pronajímatel vyhrazuje právo na úpravu stanovených částek, v souladu s obecně závaznými 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: - příkazem k úhradě



4. Nájemce bere na vědomí, že ceny služeb spojených užíváním nebytových prostorů, stanovené zálohově (odst. 1 písm. B/ tohoto článku smlouvy), budou rozúčtovány v souladu s obecně závaznými 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 nebytových prostorů sepsán „Zápis o prohlídce nebytových prostorů“, a v tomto stavu je od pronajímatele přejímá.
2. 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 provozovna.
- * Pronajímatel prohlašuje, že uzavřením této smlouvy dává nájemci „souhlas vlastníka“ ke změně účelů užívání pronajatých prostorů na účely uvedené v čl. I. této smlouvy. Nájemce se zavazuje, že do 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 tyto úpravy:
..... a to za účelem zřízení:
- * dle s pronajímatelem projednané projektové dokumentace, kterou nájemce předloží pronajímateli nejpozději do 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
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 Nedodržení tohoto termínu bude považováno za výpovědní důvod (užívání nebytových prostorů v rozporu se smlouvou).
5. Nájemce je oprávněn vlastními technickými prostředky přiměřeně zabezpečit ochranu svého majetku v pronajatých prostorech.

*) nehodící se škrtně

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

1. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z nájemního vztahu se řídí touto smlouvou, zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostorů, ve znění pozdějších předpisů, a dalšími obecně závaznými předpisy.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat v pronajatých prostorech příslušné bezpečnostní, hygienické a požární předpisy a řídit se i dalšími obecně závaznými právními předpisy.

VII.**Ostatní povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli:
 - a) změnu adresy sídla právnické osoby nebo místa podnikání fyzické osoby, resp. trvalého pobytu fyzické osoby - „nepodnikatele“,
 - b) změnu bankovního spojení,
 - c) změnu nebo ztrátu způsobilosti k provozování činnosti, pro kterou byly nebytové prostory pronajaty
a to nejpozději do 8 dnů od vzniku každé z těchto změn,
 - d) neprodleně každou závadu nebo událost, pro kterou se pronajaté prostory stanou nezpůsobilé ke smluvenému způsobu užívání.
2. Nájemce je povinen zpřístupnit pronajaté prostory 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 smlouvy nebo obecně závazných právních předpisů 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 domovního řádu, bezpečnostních a požárních předpisů
 - provádění stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele
 - provádění stavebních úprav v rozporu se stavebním zákonem nebo obecně závaznými předpisy
 - nedodržení termínu dokončení stavebních úprav (odsouhlasených pronajímatelem) a následného požádání o kolaudaci, ve smyslu odst. 4 čl. V. této smlouvy
 - sjednání podnájmu pronajatých prostorů ve prospěch třetí osoby, bez 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 a uplatnit u nájemce nárok na náhradu škod, zniklých mu jednáním nájemce.

IX.

Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah končí v případě:
 - výpovědi, uplynutím výpovědní lhůty,
 - odstoupení od smlouvy, dnem doručení písemného prohlášení o odstoupení,
 - dohody, dnem sjednaným v dohodě.
2. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu:
 - a) stane-li se nájemce bez svého zavinění nezpůsobilým k provozování činnosti, pro kterou nebytové prostory 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. z obecně závazných právních předpisů,
 - d) pokud nebude stavebním úřadem vydáno stavební povolení či kolaudační rozhodnutí, ve věci pronajatých prostorů.
3. Pronajímatel je oprávněn kdykoli vypovědět tuto smlouvu z důvodů uvedených v čl. VIII. této smlouvy nebo z důvodů uvedených v citovaném zákoně č. 116/1990 Sb., 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 trvalého pobytu fyzické osoby - „nepodnikatele“, a to dnem vrácení zásilky poštou 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 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 nebytových prostorů a to kdykoliv po uplynutí jednoho týdne ode dne, kdy povinnost předání nebytových prostorů 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 dle čl. IX.odst..5. této smlouvy.

Výši smluvní pokuty se stanovuje dohodou smluvních stran ve výši:

- ad a) 1% z dlužné částky za každý den prodlení,
- ad b) 5% z průměrné denní úhrady za nájem a služby 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 smlouvy oběma smluvními stranami jsou zrušeny nájemní smlouvy nebo dohody dříve uzavřené, které se týkaly pronajímaných prostorů, 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 smlouvou, se řídí Občanským zákoníkem (zákon č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
2. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn se souhlasem obou smluvních stran, a to pouze formou písemných dodatků ke smlouvě.
3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní nástupce obou smluvních stran.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech z nichž 3 vyhotovení obdrží pronajímatel a 1 vyhotovení nájemce.
5. 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.

V Praze dne: 26.9.2001

V Praze dne: 15.10.2001

Za pronajímatele:



Za nájemce:

