

číslo smlouvy: 8471/2021

Účastníci

1. Městská část Praha 17

se sídlem Žalanského čp. 291/12b, Praha 17 - Řepy, PSČ 16302, IČ: 00231223

bank. spojení: ČSOB Praha 1, č. účtu: 400 890 903/0300

zastoupená na základě Příkazní smlouvy č. 2013/0313 ze dne 3. prosince 2013

OPTIMIS, spol. s r.o.,

se sídlem Bendova čp. 1121/5, 163 00 Praha 17 – Řepy, IČ: 63982412

zastoupená jednatelem panem Pavlem Maxou (dále jen „správce“)

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. RUDOLFOVÁ – zubní laboratoř, s. r.o., IČ:62584782

sídlo: Žufanova 1114/1, Praha 6 – Řepy, 163 00

jednatel: Martin Němec,

(dále jen „nájemce“)

(společně jako „smluvní strany“)

uzavírají dnešního dne podle § 2302 an. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění, tuto

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání (dále jen „smlouva“)

Čl. I.

Předmět smlouvy

1. Hlavní město Praha je výlučným vlastníkem prostoru č. 315 v domě č.p. 1114, v Praze 6 - Řepích. Tento prostor byl Statutem hlavního města Prahy svěřen Městské části Praha 17, která je oprávněna nakládat s ním způsobem uvedeným v této smlouvě.
2. Předmětem smlouvy je nájem prostoru sloužícího k podnikání specifikovaného v odstavci 1 tohoto článku (dále jen „prostor“) a s ním spojené poskytování služeb.
3. O předání a převzetí prostoru se sepíše předávací protokol. Obsahem předávajícího protokolu je mj. i jmenovitý seznam movitých věcí ve vlastnictví pronajímatele, pokud se nacházejí v prostoru na základě této smlouvy. Pokud je tato smlouva uzavírána s nájemcem, který prostor doposud užíval, resp. měl ho v nájmu na základě jiné nájemní smlouvy, nebude mezi smluvními stranami předávací protokol sepisován.
4. Při skončení nájmu se nájemce zavazuje prostor předat ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně s odborně provedenými, a tam, kde to vyžaduje stavební zákon, i zkolaudovanými úpravami, k nimž měl prokazatelný souhlas pronajímatele. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou prostoru, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání prostoru. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu správce na náklad nájemce. Nájemce se vzdává nároků na úhradu za případné zhodnocení prostor po skončení nájmu.

Čl. II.

Specifikace předmětu nájmu a účel nájmu

1. Pronajímatel v domě uvedeném v čl. I. této smlouvy přenechává nájemci k užívání dále uvedený prostor.
2. Specifikace prostoru:
druh: laboratoř
podlaží:8

počet místností: 12
celková výměra: 94,71 m²
3. Prostor se pronajímá za účelem: zubní laboratoř
4. Prostor je kolaudován jako: stomatologická laboratoř, ÚMČP17 012838/2011/VYS/Ha ze dne 27.6.2011

Čl. III.

Doba nájmu

Smlouva se uzavírá **na dobu určitou do 31.12.2030**

Čl. IV.

Nájemné a úhrada za služby poskytované s nájmem, podmínky splatnosti

1. Na období od 30.4.2021 do 31.12.2021 se nájemné sjednává ve výši: ■■■■■,- Kč /m²/měsíc
Nájemné
ročně ■■■■■,- Kč
měsíčně ■■■■■,- Kč
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že od 1.1.2022 se nájemné sjednává ve výši ■■■■■,- Kč /m²/měsíc
Nájemné
ročně ■■■■■,- Kč
měsíčně ■■■■■,- Kč
3. Úhrada za služby se sjednává měsíčně zálohově takto:
Poskytované služby
záloha za vodné, stočné ■■■■■,-Kč
záloha za ÚT ■■■■■,-Kč
záloha za TUV ■■■■■,-Kč
záloha za odvoz a likvidaci směsného odpadu ■■■■■,-Kč
záloha za společnou elektřinu ■■■■■,-Kč
záloha za úklid ■■■■■,-Kč
záloha za výtah ■■■■■,-Kč

Celkem za poskytovaná plnění
4. Celková měsíční úhrada za nájem a služby činí za období od 30.4.2021 do 31.12.2021:
Nájem 10.077,-Kč
Služby 3.260,-Kč
Celkem měsíčně 13.337,-Kč
5. Celková měsíční úhrada za nájem a služby od 1.1.2022 činí:
Nájem 12.312,-Kč
Služby 3.260,-Kč
Celkem měsíčně 15.572,-Kč

6. Nájemce si bude sám zajišťovat následující dodávky nebo služby:
- **zajištění dodávky elektrické energie prostřednictvím osazeného vlastního elektroměru**
7. Pronajímatel bude zajišťovat prostřednictvím správce servis a opravy hasicích přístrojů, hydrantů, přičemž náklady s tím spojené budou přeúčtovány jednou ročně nájemci v rámci ročního zúčtování služeb.
8. Pronajímatel bude zajišťovat odvoz a likvidaci směsného odpadu. Náklady s tím spojené budou přeúčtovány nájemci formou záloh.
9. Úhrada měsíčního nájemného a služeb dle odstavce 3 tohoto článku smlouvy je splatná nejpozději poslední den příslušného měsíce, a to na účet pronajímatele vedený u ČSOB Praha 1, č. účtu: 400890903/0300 pod variabilním symbolem: **111400315**.
10. Při prodloužení nájmu s placením úhrad za nájem a za poskytované služby je nájemce povinen uhradit pronajímateli úroky z prodloužení. Výši úroku z prodloužení stanoví právní předpis.
11. Výši záloh za služby dle odstavce 3 tohoto článku smlouvy může pronajímatel upravit podle skutečných nákladů a cenových vlivů, což bude řešeno změnou výpočtového listu, který se stane novou přílohou této smlouvy. Pronajímatel jedenkrát ročně provede vyúčtování zálohových plateb služeb. Přeplatky a nedoplatky vyplývající ze zúčtování úhrad za služby jsou splatné podle příslušných předpisů. Námitky k vyúčtování musí nájemce uplatnit písemně u pronajímatele ve stanovené lhůtě.
12. Účastníci této smlouvy se dohodli, že pronajímatel může výši nájemného počínaje od 1. července roku následujícího po podpisu této smlouvy každoročně upravovat o částku až do výše odpovídající roční míře inflace oficiálně vykázané ČSÚ za předešlý kalendářní rok.

Čl. V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
- a) protokolárně převzít prostor ke dni zahájení nájmu podle této smlouvy, nejpozději však do 30 dnů ode dne podpisu této smlouvy, to neplatí pro případ dle Čl. I. odst. 3 věty druhé této smlouvy,
 - b) udržovat převzatý prostor ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu účinnosti této smlouvy a provádět vlastním nákladem jejich běžnou údržbu. Nájemce zároveň potvrzuje převzetí tohoto prostoru bez jakýchkoliv nároků vůči pronajímateli a bere na vědomí shora uvedený kolaudační účel (Čl. II. odst. 4 smlouvy). V případě, že nájemní smlouva bude uzavřena s tím, že nájemce bude prostor užívat za jiným účelem, než který je dán kolaudací, zajistí nájemce na své náklady vše potřebné k tomu, aby prostor užíval v souladu se stavebním zákonem, ostatními právními a jinými předpisy. Pronajímatel nenesе žádnou odpovědnost za zajištění výše uvedeného, veškerá rizika s tím spojená nese nájemce.
 - c) užívat prostor v souladu s touto smlouvou a k účelu stanoveného v čl. II. odst. 3 této smlouvy,
 - d) dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy v objektu,
 - e) dodržovat provozní dobu v rozsahu nejvýše od 6.00 hodin do 20.00 hodin,
 - f) umožnit pronajímateli v nezbytně nutném rozsahu vstup do jím užívaných prostor, zejména za účelem zjištění stavu a užívání v souladu s touto smlouvou, pro přístup k vnitřním instalacím za účelem revize hasicích přístrojů a hydrantů, odečtu a instalace měřicí techniky (vodoměrů a IRTN) a to zpravidla - mimo případů nutné potřeby vstupu zejména při havarijních situacích - po předchozím oznámení potřeby vstupu písemně nebo ústně alespoň jeden den předem,
 - g) zamezit nežádoucí manipulaci s rozvody STA,

- h) zamezit odstranění či poškození pásky se značením sloužícím osobám s omezenou schopností orientace z prosklených ploch (stěn a dveří) prostoru,
 - i) stavební a stavebnětechnické úpravy provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, a to na základě písemné žádosti včetně specifikace těchto úprav. Tuto žádost podá prostřednictvím správce pronajímateli,
 - j) zajišťovat na svoje náklady drobné opravy a běžnou údržbu pronajatého prostoru,
 - k) oznámit pronajímateli prostřednictvím správce bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání pronajatého prostoru,
 - l) nahradit škodu, kterou přímo nebo v souvislosti s užíváním prostoru způsobil pronajímateli nebo třetím osobám,
 - m) ukládat směsný odpad do společného kontejneru umístěného na stanovišti kontejnerů pro dům čp. 1114,
 - n) řešit likvidaci nájemcem vyprodukovaného odpadu, který musí být likvidován separátně, v souladu s platnými předpisy.
2. Nájemce není oprávněn přenechat prostor ani jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce souhlasí s tím, že pokud nevyklidí prostor ani do patnácti kalendářních dnů po skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit tento prostor na náklady nájemce, veškeré movitosti nájemce, které se nacházejí v prostoru, uložit do náhradních skladových prostor a vyúčtovat nájemci náklady s tím spojené, tj. zejména dopravné a skladné.
4. Pronajímatel je povinen:
- a) odevzdat nájemci prostor sloužící k podnikání ke dni zahájení nájmu podle této smlouvy,
 - b) zabezpečovat řádně služby, jejichž poskytování je s užíváním prostoru spojeno a je zakotveno v této smlouvě.
5. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech, a na ostatních zařízeních daného prostoru a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Řádné pojištění odpovědnosti nájemce za způsobené škody a za škody na jeho věcech umístěných v předmětu nájmu je věcí nájemce.

Čl. VI. Skončení nájmu

1. Pro skončení nájmu platí příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění.
2. Nájem zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku III. této smlouvy. Zanikne-li prostor během doby nájmu, nájem skončí. Zanikne-li prostor během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Tříměsíční výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
3. Nájemce může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi. Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku, je přitom též povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.
4. Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Nevznese-li je včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne. Vznese-li vypovídající strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídající strana právo

žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

5. Pronajímatel prostřednictvím správce po skončení nájmu převezme prostor a sepíše s nájemcem předávací protokol.
6. Svévolné opuštění prostoru ze strany nájemce nebo jeho předání např. jen odevzdáním klíčů bez předchozí prohlídky předmětu nájmu a podpisu předávacího protokolu nemá účinky předání a nájemce je povinen nadále hradit nájemné a úhradu za poskytované služby.

Čl. VII. Zvláštní ujednání

1. Nájemce je povinen podle pokynů pronajímatele na vlastní náklady zajistit stavební úpravy pronajatého prostoru tak, aby tento prostor byl stavebně určený k provozování činnosti stanovené v čl. II. této smlouvy. Během stavebních prací, ke kterým je třeba elektrická energie nebo voda, nesmí pro stavební práce používat elektrickou energii a vodu ze společných prostor domu.
2. Stavebními úpravami nesmí nájemce obtěžovat ostatní uživatele v domě nadměrným hlukem, prachem, výparů a musí dodržovat noční klid a příslušné právní předpisy.
3. Pokud to vyžaduje způsob užívání pronajatého prostoru nájemcem, je jeho povinností dále zajistit souhlas Hygienické stanice hl. m. Prahy a Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy, včetně případné rekolaudace z odboru výstavby Úřadu Městské části Praha 17.
4. Ve všech věcech týkajících se práv a povinností pronajímatele je nájemce povinen se obracet na správce uvedeného v záhlaví této smlouvy.
5. Pronajímatel a nájemce se dohodli na smluvní pokutě, a to v případě porušení čl. V odst. 1 písm. b), c) ve výši 5.000,- Kč a ve výši 1.000,-Kč za každý den nepředání prostoru po skončení nájmu. Pokud nájemce neskončí stavební úpravy do 60 dnů od podepsání této smlouvy, je pronajímatel oprávněn uplatnit smluvní pokutu ve výši 500,-Kč za každý den prodlení při plnění této povinnosti. Těmito smluvními pokutami není dotčeno právo na náhradu škody, které by vzniklo v příčinné souvislosti s touto smlouvou.
6. Nájemce je povinen oznámit nejpozději do patnácti kalendářních dnů pronajímateli, resp. správci, veškeré změny důležitých skutečností (zejména změnu bydliště nebo sídla, bankovního účtu, statutárních orgánů, předmětu podnikání, ztrátu živnostenského oprávnění, prohlášení konkursu, změnu zápisu v obchodním rejstříku či jiném veřejném seznamu apod.), které mohou ovlivnit úkony směřující ke změně práv a povinností stran této smlouvy. Nájemce se nemůže dovolávat neplatnosti úkonu pronajímatele v případě porušení této oznamovací povinnosti.
7. Veškeré zásilky bude pronajímatel doručovat na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy, neuvedl-li nájemce odlišnou adresu pro doručování písemností.
8. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu.
9. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

Čl. VIII. Závěrečná ustanovení

1. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami výslovně neupravené touto smlouvou zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v účinném znění, jakož i ostatními souvisejícími právními předpisy.
2. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
3. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, všechny s platností originálu. Správce, nájemce a pronajímatel obdrží po jednom vyhotovení.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
5. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, které zajistí pronajímatel. Pro účely jejího uveřejnění nepovažují smluvní strany nic z obsahu této smlouvy ani z metadat k ní se vázících za vyloučené z uveřejnění. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v tomto registru smluv.
6. Svým níže uvedeným vlastnoručním podpisem nájemce stvrzuje, že se seznámil se stavem pronajatého prostoru, a prohlašuje, že prostor je způsobilý a vhodný pro plnění účelu, pro který byl pronajat podle této smlouvy.
7. Přílohou této smlouvy je:
 - č. 1. Půdorys prostoru
 - č. 2. Výpočtový list
8. Podle ustanovení § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, se konstatuje, že uzavření této smlouvy schválila Rada městské části Praha 17 na svém 79. zasedání dne 12.4.2021, usnesením č. 000129/2021.
9. Podle ustanovení § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, se konstatuje, že záměr uzavřít tuto smlouvu byl zveřejněn na úřední desce Městské části Praha 17 dne 26.3.2021 a z úřední desky sejmut dne 12.4.2021, v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce městské části.

V Praze dne

V Praze dne

.....
OPTIMIS spol. s r.o.
Pavel M a x a
jednatel

.....
RUDOLFOVÁ – zubní laboratoř, s.r.o.
Martin N ě m e c
jednatel

Vypracovala: XXXXXXXXXX

