




počet stran: 08

NÁJEMNÍ SMLOUVA
o nájmu nebytových prostor
/podle zákona č. 116/1990 Sb./




Účastníci smlouvy:

Městská část Praha 11
se sídlem Ocellkova 672, PSC 149 41, Praha 415
IČO : 00 23 11 26
zastoupená

Tommi-holding, spol. s.r.o.
se sídlem v Praze 8, Sokolovská 633/66a,
IČO 45280355,
zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze
oddíl C ,vložka 10070
zastoupená panem Tomášem Müllerem
osobou zmocněnou k právním úkonům související s touto smlouvou
je pan Václav Závorka
bankovní spojení: 

na straně jedné

a

Nájemce: paní MUDr. Zora H r u b á
Formanská 101
149 00 Praha 4

IČO: 48547590
Bankovní spojení: 


na straně druhé, s předchzím souhlasem ze dne 10.9.2002 usnesení místní rady č. 0652/02
uzavírají nájemní smlouvu o nájmu nebytových prostor v tomto znění:

Vymezení pojmů:

Pro účely této smlouvy se rozumí:

- a) pronajímatelem je Městská část Praha 11, která při hospodaření se svěřeným majetkem podle statutu II. hlavního města Prahy vykonává práva a povinnosti vlastníka (Vyhláška hl. m. Prahy Sb. HMP o hospodaření s majetkem hl. m. Prahy).
- b) nájemcem jiná fyzická nebo právnická osoba, které pronajímatel přenechává k užívání objekt touto smlouvou o nájmu (dále jen "smlouva").
- c) správcem objektu je společnost Tommi –holding spo.s.r.o., Sokolovská 633/66a, 180 00 Praha 8, která na základě smlouvy mandátní (podle § 556 až 576 obchodního zákoníku), pro pronajímatele na jeho účet a dle jeho pokynu zařizuje za odměnu uskutečnění právních úkonů, zejména povinností pronajímatele souvisejících s nájmem objektu a zejména činnost správy tohoto objektu. Konkrétní vzájemná působnost (kompetence) je uvedena v ustanoveních této smlouvy.

I. PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci do užívání nebytové prostory uvedené v Čl. II této smlouvy. Nájemce se zavazuje zaplatit za tento pronájem pronajímateli dohodnuté nájemné.

II. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v objektu čp. 2037, ulice Majerského, Praha 11 o celkové výměře celkem 84,40 m².
2. Předmětné nemovitosti byly na základě Statutu hl. m. Prahy v oblasti majetku hl. m. Prahy - VII. část, svěřeny Městské části Praha 11, která s tímto majetkem hospodáří a má všechna práva a povinnosti vlastníka.
3. Pronajímatel prohlašuje, že jeho právo nakládat s předmětem nájmu není nikterak omezeno.

III. ÚČEL NÁJMU

Předmět nájmu je určen k

Ordinace pro děti a dorost, dětská kardiologie

Nájemce se výslovně zavazuje užívat nebytový prostor jen k tomuto účelu.

IV. VÝŠE NÁJEMNÉHO

Výše nájemného je sjednána dohodou o způsobu, jakým bude výše nájemného vytvořena. Nájemce a pronajímatel dohodou sjednávají tento způsob vytvoření výše nájemného:

- a) výše základního nájemného je usnesením Rady městské části Praha 11 pro tuto smlouvu stanovena sazbou 705,- Kč ročně za jeden metr čtvereční
- b) Celkem výše nájemného za období jednoho roku (dále jen "roční nájemné") vypočtená jako součet všech součinů výměry plochy nebytového prostoru v metrech čtverečních a roční sazby podle druhu nebytového prostoru stanovené pevnou částkou činí 59502,- Kč, slovy: padesát dvatisíc pětset devadesát tři korun českých
- c) Základní výše nájemného je platná do 31. března kalendářního roku následujícího po roku, v kterém byla smlouva uzavřena.

- d) Od 1. dubna každého kalendářního roku bude výše nájemného upravována (valorizována) tak, že vypočtené roční nájemné dle čl. IVI. Odst. b) bude vynásobeno koeficientem, který je součtem jedna plus údaj o výši inflace v procentech za předcházející kalendářní rok podle sdělení Českého statistického úřadu podělený jedním stem.
- e) Takto upravené (valorizované) roční nájemné bude platné a nájemce se zavazuje jej zaplatit od 1. dubna kalendářního roku do 31. března kalendářního roku následujícího a současně se stává ročním nájemným, které bude upraveno (valorizováno) obdobným způsobem pro další nájemní období.
- f) Správce nájemci jen písemně oznámí výši ročního nájemného na příslušné nájemní období.

V. DOBA NÁJMU

1. Smlouva o nájmu se uzavírá na dobu neurčitou
2. Počátek nájmu dne 1.10.2002

VI. SKONČENÍ NÁJMU

1. Je-li nájem uzavřený na dobu neurčitou, jsou pronajímatel nebo vlastník i nájemce oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu.
2. Výpovědní lhůta je dohodnuta jeden měsíc, počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

VII. ZÁNİK NÁJMU

Nájem zaniká podle § 14 zákona číslo 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

VIII. SLUŽBY, JEJICHŽ POSKYTOVÁNÍ JE SPOJENO S NÁJMEM

Pronajímatel se zavazuje za úplatu poskytovat nájemci a nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli tyto služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem:

- dodávku tepla
- dodávku teplé užitkové vody
- vodné a stočné

IX. ÚHRADA ZA SLUŽBY, JEJICHŽ POSKYTOVÁNÍ JE SPOJENO S NÁJMEM

1. Úhrada za služby, jejichž poskytování je spojeno je stanovena zálohově ve výši 1949,- Kč za kalendářní měsíc a nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli v termínu splatnosti nájemného.

2. Konečné vyúčtování, jehož součástí je i zúčtování zálohových plateb bude provedeno a nájemci doručeno do tří měsíců po termínu, kdy bude pronajímateli doručeno vyúčtování za příslušná zúčtovací období od dodavatelů.
3. Výše záloh za služby, jejich poskytování je spojeno s nájmem, bude pronajímatelem zpracována podle příslušných platných předpisů jednostranným úkonem – oznámením nájemci.

X. SPLATNOST NÁJEMNÉHO

1. Nájemce se zavazuje zaplatit nájemné na účet [REDAKCE] nejpozději do patnáctého dne každého měsíce.
2. Na základě toho, že Místní rada Městské části Praha 11 poskytuje nájemci lhůtu nejvýše tři měsíce k nezbytným stavebním úpravám, opravám nebo rekonstrukcím nutným k uvedení předmětu nájmu do stavu umožňující užívání nebytových prostorů k smlouvanému nebo obvyklému užívání je den 1.10.2002 dnem od kterého počíná běžet nájemné a prvním dnem splatnosti nájemného je termín 15.10.2002.

XI. ÚDRŽBA

1. Nájemce se zavazuje hradit náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor. Pod obvyklým udržováním dohodou pronajímatele a nájemce se rozumí rozsah oprav obdobný jako je rozsah drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou uvedených v Nařízení vlády č.258/1995 Sb.
2. Nájemce se zavazuje odstranit závady a poškození, které v nebytových prostorách a v příslušenství i v objektu způsobil. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce na závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu, kterou se nájemce zavazuje uhradit do 15. dnů od doručení.
3. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele a to ani na svůj náklad.
4. Pronajímatel nebo vlastník je oprávněn provádět stavební úpravy předmětu nájmu a jiné podstatné změny předmětu nájmu po projednání s nájemcem.
Provádí-li pronajímatel nebo vlastník takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
5. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má správce pronajímateli a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
6. Vzhledem k tomu, že nebytový prostor je většinou v objektu, který svým stavebním provedením, vybavením konstrukčními prvky a začleněním do stavby se správa tohoto prostoru neliší od správy bytů, pronajímatelna základě oznámení nájemce o nutnosti provedení obvyklého udržování na náklad nájemce zajistí provedení těchto prací.

XII. ODEVZDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Pronajímatel do tří pracovních dnů ode dne podpisu (platnosti) smlouvy odevzdá předmět nájmu nájemci.
2. O předání bude sepsán předávací protokol, ve kterém se zejména uvede:
 - popis stavu předmětu nájmu, zařizovacích předmětů a konstrukčních prvků
 - výměra ploch jednotlivých druhů nebytových prostorů , výměra ploch příslušenství, základní sazby nájemného
 - výpočet základní ceny výše nájemného
 - první termín splatnosti nájemného a úhrady za plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno
4. Pokud nebude předmět nájmu ve stavu způsobilém k smluvenému nebo obvyklému užívání v předávacím protokole bude uvedeno, které práce budou provedeny, kdo bude hradit náklady a den od kterého počne běžet nájemné.
5. Provede-li nájemce technické zhodnocení předmětu nájmu nebo objektu, ve kterém je předmět nájmu situován (za podmínky souhlasu pronajímatele) jeho vynaložené náklady mu nebudou ze strany pronajímatele při skončení nájmu vráceny.
6. Tyto náklady však může odepisovat podle zákona č. 586/1992 Sb. o dani z příjmu, pokud toto odepisování dá písemně na vědomí pronajímateli.
7. V den skončení nájmu odevzdá nájemce předmět nájmu pronajímateli ve stavu nejméně podle čl. XI. odst. 2. o předání a převzetí se vyhotoví zápis.
8. Pokud předmět nájmu nájemce v den skončení nájmu odevzdá pronajímateli ve stavu, který bude v rozporu se stavem, jehož náležitosti jsou uvedeny v čl. XI. odst. 2, je nájemce povinen a nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli nejen výdaje vynaložené na uvedení do tohoto stavu, ale i škodu, která vznikla nemožností předmět nájmu pronajímat jiným.

XIII. POJIŠTĚNÍ

1. Nájemce se zavazuje do jednoho měsíce od podpisu této smlouvy uzavřít pojistné smlouvy v rozsahu pojištění odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout na věci předmětu nájmu i na objektu, v němž je předmět nájmu situován i na majetku jiných, zejména sousedů - nájemců bytů a nebytových prostor, kterým by vznikem z činností nájemce nebo z nebytových prostor užívaných nájemcem mohla vzniknout škoda.
2. Nájemce se zavazuje uzavřít toto pojištění:
 - odpovědnost za škodu vzniklou zahořením, požárem
 - odpovědnost za škodu z provozní činnosti podnikání
 - za vodovodní škody

Nájemce kopie smluv o uzavřených pojištěních doručí pronajímateli nejpozději do jednoho měsíce ode dne pojištění.

3. Pokud nájemce neuzavře pojištění, ke kterému se ve smlouvě zavázal, bude toto neuzavření považováno za to, že nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou. Nájemci bude zasláno písemné upozornění a nebudou-li do jednoho měsíce pojištění uzavřena bude podána výpověď z nájmu.

XIV. ZAVÁZEK NÁJEMCE NEPŘENECHAT UŽÍVÁNÍ NEBYTOVÝCH PROSTOR JINÉMU

1. Nájemce se zavazuje bez souhlasu pronajímatele neposkytnout předmět nájmu nebo jeho část jinému, zejména, že nedá nebytový prostor do podnájmu, neučiní právo nájmu předmětem vkladu do smlouvy o tichém společenství nebo do smlouvy o sdružení a to jak fyzických nebo právnických osob a podnikatelů. Právo nájmu a předmět nájmu nebo i nájemné se zavazuje nedát do zástavy.
2. Nájemce má právo toliko v odůvodněných případech navrhnout nebo doporučit jiného na podnájem nebo nájem. O to jestli bude dán souhlas k podnájmu nebo nájmu rozhoduje vlastník, který v případě pokud výběr nájmu je dán zvláštním zákonem např. z obchodní veřejné soutěže podle obchodního zákoníku, doporučení nájemce je oprávněn neakceptovat. Podnájem může být sjednán jen na dobu určitou.

XV. SMLUVNÍ POKUTY, ÚROK Z PRODLENÍ

1. Nájemce se zavazuje zaplatit při neuzavření pojištění ve lhůtě uvedené v čl. XII. odst. 1 všechna předepsaná pojištění pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč (slovy deset tisíc korun českých).
2. V případě prodlení se zaplacením nájemného nebo úhrady za služby spojené s poskytnutím nájmu nebytových prostor se sjednává úrok z prodlení, jehož výše činí ročně dvojnásobek diskontní sazby, stanovené Českou národní bankou a platné k prvnímu dni prodlení s plněním peněžitého dluhu. (viz § 1 vládního nařízení č. 142/1994 Sb.)

XVI. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

1. Nájemce se zavazuje zajistit likvidaci, třídění a odvoz odpadu vzniklého jeho činností, zejména zabezpečením kontejnerů, odpadkových košů na ukládání odpadu podle zvláštního zákona (zákon o odpadech) na svůj náklad.
2. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad v předmětu nájmu, pokud je to technicky možné, instalaci vlastních měřidel pro odečet odběru energií, vody, tepla, TUV, nebo jiných médií odebíraných ze společných rozvodů objektu, ve kterém se předmět nájmu nachází a to ve lhůtě jednoho měsíce od podpisu smlouvy.

Měřidla musí být stejného druhu, kterými měří pronajímatel.

Nájemce kopie dokladů prokazující instalace doručí pronajímateli nejpozději do dvou měsíců ode dne podepsání této smlouvy.

3. Nájemce se zavazuje provádět úklid příslušenství předmětu nájmu, zejména jím užívaných společných prostor objektů způsobem a v termínech v tomto objektu obvyklých.

4. Nájemce se zavazuje zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat jiné hlukem, prachem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.
5. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou jinému svou činností.
6. Pokud se v předmětu nájmu nachází obslužná armatura nebo regulační člen technických společných rozvodů energií a médií (uzávěry vody, topení, měřidla apod.) předá nájemce při převzetí příslušné klíče umožňující vstup v případě nehod a havárií v zapečetěné obálce neb o schránce správci. Pronajímatel o každém použití klíče za účelem vstupu do předmětu nájmu nájemce bezodkladně vyrozumí a umožní nové zapečetění.
7. Pronajímatel nebo vlastník po předchozím telefonickém upozornění nájemce mají právo vstupu do předmětu nájmu ke kontrole objektivních skutečností způsobu a rozsahu smlouveného nebo obvyklého užívání předmětu nájmu. Pokud nájemce odmítne, bude toto odmítnutí považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou. Nájemci bude zasláno písemné upozornění a odmítne-li opět vstup vlastníku nebo pronajímateli do nebytových prostor, bude podána výpověď z nájmu.
8. Nájemce se zavazuje zajišťovat úklid komunikací (přístupových a účelových chodníků a cest) sousedících nebo přilehlých k objektu ve kterém je situován předmět nájmu způsobem a v rozsahu podle platných předpisů, zejména v zimním období je povinen zajišťovat úklid sněhu a udržovat komunikace ve stavu pro bezpečnou a ničím neohroženou chůzi nebo provoz.
Při nesplnění těchto povinností je nájemce odpovědný všem za vzniklou škodu a je povinen zaplatit uložené sankce i za sankce uložené vlastníku nebo pronajímateli.
9. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních opatření, zejména protipožárních předpisů předmětů nájmu i objektu, v němž je předmět nájmu situován.
10. Nájemce se zavazuje strpět a umožnit vstup těm, kteří na základě zvláštních zákonů nebo platných předpisů jsou oprávněni vykonávat preventivní a kontrolní činnost. Nájemce se zavazuje umožnit vstup do pronajatého prostoru pronajímateli, kdykoli o to požádá.
11. Nájemce se zavazuje k placení škody nejméně ve výši nájemného, pokud v den skončení nebo zániku nájmu nepředá pronajímateli předmět nájmu. V tomto případě nájemce souhlasí s tím, že pronajímatel nebo vlastník do nebytových prostor, tvořících předmět nájmu může vstoupit i po překonání překážek (uzamčené vstupy) a nebytový prostor vyklidit. Věci v nebytovém prostoru se nacházející může na náklady nájemce uložit v komerčním skladu.

XVII. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

1. Přílohou této smlouvy je předávací protokol o odevzdání a převzetí předmětu nájmu. Ke smlouvě se připojují oznámení o úpravě (valorizaci) výše nájemného a oznámení o změně výše záloh na úhradu služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem.
2. Tato smlouva je veřejně přístupnou listinou a je vyhotovena v šesti stejnopisech, z nichž po podepsání obdrží nájemce ,správce a pronajímatel po dvou stejnopisech.
3. Smlouvu lze změnit písemnými dodatky a doplňky dohodnutými mezi nájemcem a pronajímatelem. Účinnost nabývají jen po písemném souhlasu vlastníka.

V Praze dne 14.10.2002

TOMMI – holding, spol.s.r.o.
Praha 8, Sokolovská 633/66a
IČO 45280355
Václav Závorka
na základě plné moci



MUDr.Zora Hrubá
Formanská 101
149 00 Praha 4
IČO: 48547590



nájemce