

# N Á J E M N Í S M L O U V A

## o nájmu nebytových prostorů

ev. č. 2011/0620/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“),

**NÁJEMCE:**  
s místem trvalého pobytu:

**Venzlová Štěpánka ,**

IČ / RČ:  
bankovní spojení:  
číslo účtu:

a

**NÁJEMCE:**  
s místem trvalého pobytu:

**Martina Kučerová DiS.,**

IČ / RČ  
bankovní spojení:  
číslo účtu:

(dále jen „nájemci“),

uzavírají s účinností ode dne 1. září 2011 a s platností ode dne podpisu oběma smluvními stranami následující nájemní smlouvu:

## I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci za nájemné nebytové prostory v domě čp. 484 na k. ú. Trója, ulice Mazurská č. or. 2, 181 00 Praha 8, podlaží: 4. patro, místnost samostatná č.: 566, a místnosti společné: WC o celkové výměře 16,09 m<sup>2</sup>, z toho 14,59 m<sup>2</sup> hlavní plochy a 1,50 m<sup>2</sup> vedlejší plochy do užívání, a to pro účely: nutriční poradna.
2. Pronajímané prostory jsou popsány v „Pasportu nebytových prostorů“ a v plánu, které jsou nedílnou součástí této nájemní 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 úhrady, resp. zálohové platby za v souvislosti s užíváním nebytových prostorů poskytovaná plnění (služby) stanovují se dohodou smluvních stran:

### A/ Roční sazby nájemného

	Výměra m <sup>2</sup>	Cena za jeden m <sup>2</sup>	celkem za výměru
hlavní plocha	14,59	1 298,- Kč	18 938,-Kč
vedlejší plocha	1,50	781,- Kč	1 172,-Kč
Celkem ročně za pronajatou plochu	16,09		20 110,-Kč

(slovy : Dvacet tisíc jedno sto deset Korun českých)

**B/ Roční zúčtovatelné zálohy za služby**

	Částka
Ústřední vytápění pronajatých prostorů	5 503,- Kč
Elektrická energie v pronajatých prostorech	2 092,- Kč
Vodné a stočné	740,- Kč
Úklid společných prostorů	1 673,- Kč
Ústřední vytápění společných prostorů	5 084,- Kč
Používání kontejnerů a odvoz odpadu	145,- Kč
Elektrická energie pro společné prostory	1 931,- Kč
Přímá telefonní linka	0,- Kč
Pobočková telefonní linka	0,- Kč
Ostatní	0,- Kč
<b>Roční zúčtovatelné zálohy celkem</b>	<b>17 168,- Kč</b>

**Rozpočet úhrad za nájem a služby:**

Roční úhrada celkem	37 278,- Kč
Čtvrtletní úhrada celkem	9 320,- Kč
Měsíční úhrada celkem	3 107,- Kč
Denní úhrada celkem	102,- 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 nebytových prostorů, vyhrazuje si pronajímatel právo na úpravu stanovených částek, v souladu se zvláštními právními a cenovými předpisy.

- 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.



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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. 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 nebytových prostorech.

---

\*) nehodící se škrtně

## VI.

### Základní práva a povinnosti smluvních stran

1. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z nájemního vztahu se řídí touto nájemní smlouvou, zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostorů, ve znění pozdějších předpisů, a dalšími zvláštními právními předpisy.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat v pronajatých nebytových prostorech 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 nebytové prostory pronajaty,a to nejpozději do 8 dnů od vzniku každé z těchto změn,
  - d) záměr změnit předmět podnikání v provozovně umístěné v pronajatých nebytových prostorech (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 nebytové prostory stanou nezpůsobilé ke smluvenému způsobu užívání.
2. Nájemce je povinen zpřístupnit pronajaté nebytové 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 nájemní smlouvy nebo zvláštních 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 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 podnájmu pronajatých nebytových prostorů ve prospěch třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - změna předmětu podnikání v provozovně umístěné v pronajatých nebytových prostorech 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 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 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. ze zvláštních právních předpisů,
  - d) pokud nebude stavebním úřadem vydáno stavební povolení či kolaudační rozhodnutí, ve věci pronajatých nebytových prostorů.
3. Pronajímatel je oprávněn kdykoli vypovědět tuto nájemní 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 poslední 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 nebytové 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 nebytových prostorů dle čl. IX. odst. 5. této nájemní smlouvy.Výše 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 nájemní smlouvy oběma smluvními stranami jsou zrušeny nájemní smlouvy nebo dohody dříve uzavřené, které se týkaly pronajímaných nebytových 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 nájemní smlouvou, se řídí Občanským zákoníkem (zákon č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a ostatními zvláštními právními předpisy.
2. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn se souhlasem obou smluvních stran, a to pouze formou písemných číslovaných 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 tři vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení nájemce.
5. 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 -08- 2011

V Praze dne:

Za pronajímatele:

[Redacted signature]

Mgr. Vladimíra Ludková



Za nájemce:

[Redacted signature]

Stěpanka Venzlová

[Redacted signature] .....  
Martina Kučerová DiS.

**DOLOŽKA** (1)

Potvrzuji, že jsem si přečetl(a) a souhlasím s podmínkami a právními úkoly smlouvy.

.....  
Ondřej

Zastupující  
V

PhDr. Ing. ...  
členové  
Městské části  
177 -08-

# PROTOKOL O PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ NEBYTOVÝCH PROSTORŮ V POLIKLINICE MAZURSKÁ 484, V PRAZE 8 - BOHNICÍCH

Na základě „Nájemní smlouvy o nájmu nebytových prostorů“,  
ev. č. 2011/0620/OZSS ze dne 17.8.2011  
a dle článku I. odst 1. tohoto dodatku mezi pronajímatelem a nájemcem došlo  
k fyzickému předání nebytových prostorů : 4, patro, místnost č. 566.

- a) bez závad  
b) s těmito závadami

V Praze dne: 1.9.2011

V Praze dne: 1.9.2011

Za pronajímatele:

Za nájemce:



AUSTIS a.s.  
provozovna  
poliklinika Mazurská 484  
180 00 Praha 8

3



(jméno, příjmení, titul)



(jméno, příjmení, titul)