



NÁJEMNÍ SMLOUVA o nájmu prostorů sloužících podnikání

ev. č. 2017/0518/OSV.DZSS

PRONAJÍMATEL:

sídlem:

IČO:

DIČ:

bankovní spojení:

číslo účtu:

zastoupený:

Městská část Praha 8

Zenklova 1/35, 180 48 Praha 8 – Libeň

00063797

CZ00063797

Radomírem Nepilem, zástupcem starosty
Městské části Praha 8

(dále jen „pronajímatel“),

a

NÁJEMCE:

sídlem:

zastoupen:

IČO:

bankovní spojení:

číslo účtu:

ANGIO – CHIRURGIE s.r.o.

Nad Akcízem 1032/1, 182 00 Praha 8

MUDr. Tomášem Kneiflem,

jednatelém společnosti

061 96 306

(dále jen „nájemce“)

(společně dále jen „smluvní strany“)

uzavírají dle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), tuto nájemní smlouvu (dále jen „Smlouva“) s účinností od 1. srpna 2017:

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání za nájemné prostory sloužící 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, přízemí, místnosti samostatné: č. 164, šatna a místnosti společné: WC, čekárna, chodba, kuchyň, o celkové výměře 31,58 m², z toho hlavní plochy: 28,15 m² a vedlejší plochy: 3,43 m², a to pro účely: ordinace angiologie (dále jen „pronajímané prostory“).

2. Pronajímané prostory jsou popsány v „Pasportu prostorů sloužících podnikání“ a v plánu, které jsou nedílnou součástí této Smlouvy.

II.

Doba trvání nájemního vztahu

1. Smlouva se uzavírá od 1. srpna 2017 na dobu neurčitou.
2. O předání a převzetí pronajímaných prostorů, bude smluvními stranami pořízen písemný „Protokol o předání a převzetí prostorů sloužících podnikání“, podepsaný zástupci obou smluvních stran, a to do 30 dnů po nabytí platnosti Smlouvy.

III.

Cena nájmu a poskytovaných služeb

1. Nájemné je stanoveno na základě dohody smluvních stran a činí částku ve výši **1 298,- Kč** (slovy: jeden tisíc dvě stě devadesát osm korun českých) ročně za jeden m² hlavní plochy a **781,- Kč** (slovy: sedm set osmdesát jedna korun českých) ročně za jeden m² vedlejší plochy.
2. Nájemce prohlašuje, že není plátcem DPH. V případě, že se nájemce stane plátcem DPH, je pronajímatel oprávněn účtovat k nájemnému DPH v zákonné výši. Nájemce je povinen pronajímateli tuto změnu písemně oznámit nejpozději do deseti (10) dnů od právní moci příslušného rozhodnutí finančního úřadu o registraci nájemce k DPH. Dojde-li ze strany nájemce k porušení této oznamovací povinnosti, náleží pronajímateli smluvní pokuta ve výši 30.000,- Kč. Platba záloh na služby není předmětem DPH. Zálohu na služby je možné upravit dle vyúčtování služeb.
3. Nájemné a úhrady, resp. zálohové platby za poskytovaná plnění (služby) v souvislosti s užíváním pronajímaných prostorů se stanovují dohodou smluvních stran následovně:

A/ Roční sazby nájemného

	výměra m ²	cena za jeden m ²	celkem za výměru
hlavní plocha	28,15	1 298,- Kč	36 539,-Kč
vedlejší plocha	3,43	781,- Kč	2 679,- Kč
celkem ročně za pronajatou plochu	31,58		39 218,- Kč



B/ Roční zúčtovatelné zálohy za služby

	Částka
ústřední vytápění pronajatých prostorů	10 800,-Kč
elektrická energie v pronajatých prostorech	4 105,-Kč
vodné a stočné	1 453,-Kč
úklid společných prostorů	3 284,-Kč

ústřední vytápění společných prostorů	9 979,-Kč
používání kontejnerů a odvoz odpadu	284,-Kč
elektrická energie pro společné prostory	3 790,-Kč
přímá telefonní linka	0,-Kč
pobočková telefonní linka	0,-Kč
objektový internet 4Mbit/s	0,-Kč
roční zúčtovatelné zálohy celkem	33 695,-Kč

Rozpočet úhrad za nájem a služby:

Roční úhrada celkem	72 913,-Kč
Čtvrtletní úhrada celkem	18 228,-Kč
Měsíční úhrada celkem	6 076,-Kč

4. 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.
5. V případě změny cen plnění (služeb), poskytovaných v souvislosti s užíváním pronajímaných prostorů, vyhrazuje si pronajímatel právo na úpravu stanovených částek, v souladu se zvláštními právními a cenovými předpisy.
6. Nájemné (včetně záloh za služby) je stanoveno měsíčně. Měsíční nájemné je splatné do 5. dne každého měsíce. Nájemné a zálohy za služby se platí jednou částkou.
7. Nájemné bude hrazeno: 
příkazem k úhradě, a to na účet pronajímatele, vedený u 
8. Nájemce bere na vědomí, že ceny plnění (služeb) poskytovaných v souvislosti s užíváním pronajímaných prostorů, stanovené zálohově (odst. 3. 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

1. Nájemce prohlašuje, že stav pronajímaných prostorů je mu znám, že byl mezi ním a správcem pronajímaných prostor sepsán „Zápis o prohlídce prostorů sloužících podnikání“, a v tomto stavu je od pronajímatele přejímá.
2. Náklady na běžnou údržbu a opravy pronajímaných prostorů 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 podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*stavební zákon*“), a předpisů souvisejících, v platných zněních.
3. Nájemce bere na vědomí, že pronajímané prostory byly dosud užívány jako: místnost fyzioterapie.
4. Nájemce je oprávněn vlastními technickými prostředky přiměřeně zabezpečit ochranu svého majetku v pronajímaných prostorech.

V. Základní práva a povinnosti smluvních stran

1. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z nájemního vztahu se řídí Smlouvou, příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, a dalšími zvláštními právními předpisy.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat v pronajímaných prostorech příslušné bezpečnostní, hygienické a požární předpisy a řídit se i dalšími zvláštními právními předpisy.

VI. Ostatní povinnosti nájemce

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

VII. Podstatná porušení Smlouvy

1. Za podstatné porušení Smlouvy se považuje zejména:
 - a) nezaplacení nájemného a úhrad za poskytované služby do 30 dnů od jejich splatnosti,
 - b) opakované opožděné placení nájemného a úhrad za služby,
 - c) porušování hygienických, bezpečnostních a požárních předpisů,
 - d) provádění stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele,
 - e) provádění stavebních úprav v rozporu se stavebním zákonem nebo zvláštními předpisy,
 - f) sjednání podnájmu pronajímaných prostor ve prospěch třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - g) změna předmětu podnikání v provozovně umístěné v pronajímaných prostorách bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - h) porušení povinností stanovených v čl. VI. Smlouvy.

VIII. Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah končí v případě:
 - a) výpovědi – uplynutím výpovědní doby,
 - b) odstoupení od Smlouvy – dnem doručení písemného prohlášení o odstoupení druhé smluvní straně,
 - c) dohody – dnem sjednaným v dohodě,
 - d) zániku nájemce – dnem výmazu z veřejného rejstříku nebo skončením likvidace v případě právnické osoby, která nepodléhá zápisu do veřejného rejstříku.
2. Nájemce je oprávněn vypovědět Smlouvu:
 - a) stane-li se nájemce bez svého zavinění nezpůsobilým k provozování činnosti, pro kterou si pronajímané prostory najal,
 - b) stanou-li se pronajímané prostory bez zavinění nájemce nezpůsobilé ke smluvenému užívání,
 - c) poruší-li pronajímatel hrubě své povinnosti vyplývající ze Smlouvy, resp. ze zvláštních právních předpisů,
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět Smlouvu bez udání důvodů.
4. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě podstatného porušení Smlouvy dle čl. VII odst. 1 Smlouvy je výpovědní doba jednoměsíční.
5. Smluvní strany pro odstranění právních pochybností vylučují ustanovení § 2312 a 2314 občanského zákoníku.
6. Smluvní strany se dohodly, že veškerou vzájemnou korespondenci budou považovat za doručenou i zasláním na poslední známou adresu sídla nájemce, a to dnem vrácení zásilky provozovatelem poštovních služeb „pro nedoručitelnost“ z důvodu nepřevzetí zásilky,

odmítnutí jejího převzetí, příp. z důvodu včas neoznámené změny adresy dle čl. VI. odst. 1. písm. a) Smlouvy.

7. Ke dni skončení nájmu, resp. při odstoupení pronajímatele od Smlouvy dle odst. 1. tohoto článku do 10 dnů od obdržení písemného prohlášení pronajímatele o odstoupení, je nájemce povinen pronajímané 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 prostor, a to kdykoliv po uplynutí jednoho týdne ode dne, kdy povinnost předání pronajímaných prostor vznikla.

IX.

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 pronajímaných prostorů dle čl. VIII. odst. 5. 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 ve 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.

X.

Prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni podpisu Smlouvy oběma smluvními stranami jsou zrušeny nájemní smlouvy nebo dohody dříve uzavřené, které se týkaly pronajímaných prostor, 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 Smlouvy, ani ji vypovědět bez písemného souhlasu pronajímatele.

XI.

Závěrečná ustanovení

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem, neupravené Smlouvou, se řídí občanským zákoníkem a ostatními zvláštními právními předpisy.

2. Obsah Smlouvy může být změněn nebo doplněn se souhlasem obou smluvních stran, a to výhradně formou písemných číslovaných dodatků ke Smlouvě.
3. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž tři vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení nájemce.
4. 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.
5. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené ve Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
6. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním tohoto dodatku a Smlouvy v jejich plném znění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
7. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění tohoto dodatku a Smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí pronajímatel.

Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 8

Rozhodnuto orgánem městské části: Rada městské části Praha 8

Datum jednání a číslo usnesení: 19.07.2017, č. Usn RMC 0442/2017

V Praze dne: 26. 07. 2017

V Praze dne: 25. 07. 2017

Městská část Praha 8
Radomír Nepil



MUDr. Tomáš Kneifl