

N Á J E M N Í S M L O U V A

o nájmu nebytových prostorů

ev. č. 2012/0387/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“),

a

NÁJEMCE: Hanspaulorto s.r.o.,
se sídlem: Na Hanspaulce 1016/20, 160 00 Praha 6,
IČ: 242 91 536,
DIČ: CZ 24291536,
bankovní spojení:
číslo účtu:
zastoupená:

zapsaná dne 10. května 2012 v obchodním rejstříku, vedeného u Městského soudu v Praze,
pod spisovou značkou: oddíl C, vložka 192960,

(dále jen „nájemce“),

uzavírají s účinností ode dne 1. července 2012 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: 2. patro, místnosti samostatné č.: 334, 335, 347, 347A; místnost společná: čekárna ; o celkové výměře 56,35 m², z toho 56,35 m² hlavní plochy do užívání, a to pro účely: ordinace ortopedie.
2. Pronajímané prostory jsou popsány v „Pasportu nebytových prostorů“ a v pláncu, 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 ²	Cena za jeden m ²	celkem za výměru
hlavní plocha	56,35	1298,-Kč	73 142,-Kč
vedlejší plocha			
Celkem ročně za pronajatou plochu	56,35		73 142,-Kč

(slovy: Sedmdesát tři tisíce jedno sto čtyřicet dvě Koruny české)

B/ Roční zúčtovatelné zálohy za služby

	Částka
Ústřední vytápění pronajatých prostorů	19 272,-Kč
Elektrická energie v pronajatých prostorech	7 326,-Kč
Vodné a stočné	2 592,-Kč
Úklid společných prostorů	5 860,-Kč
Ústřední vytápění společných prostorů	17 807,-Kč
Používání kontejnerů a odvoz odpadu	507,-Kč
Elektrická energie pro společné prostory	6 762,-Kč
Přímá telefonní linka	0,-Kč
Pobočková telefonní linka	6 000,-Kč
Ostatní	0,-Kč
Roční zúčtovatelné zálohy celkem	66 126,-Kč

Rozpočet úhrad za nájem a služby:

Roční úhrada celkem	139 268,-Kč
Čtvrtletní úhrada celkem	34 818,-Kč
Měsíční úhrada celkem	11 606,-Kč
Denní úhrada celkem	382,-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 zúčtovatelé 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.

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, a to na účet pronajímatele, vedený u Č

4. Nájemce bere na vědomí, že ceny plnění (služeb) poskytovaných v souvislosti s užíváním nebytových prostorů, stanovené zálohově (odst. 1. 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**

- Nájemce prohlašuje, že stav pronajímaných nebytových 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.
- 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.

- 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 posledně 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 nevyklučuje 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: 28 -05- 2012

V Praze dne: 28. 5. 2012

Za pronajímatele:

Za nájemce:

[Redacted signature]

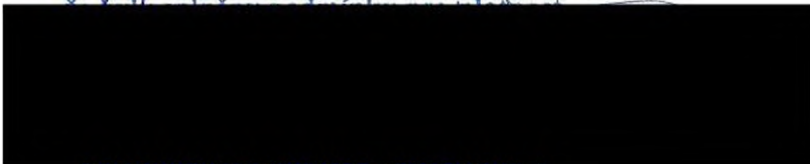
Mgr. Vladimíra Ludkova

[Redacted signature]

Mgr. Jan Kubicek



DOLOŽKA (1)
Potvrzujeme ve smyslu § 43 z.č. 131/2000 Sb.,



Zastupitelstva Městské části Praha 8
V Praze dne 26. 05. 2012