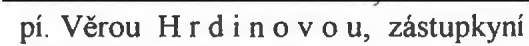


# SMLOUVA

## o nájmu nebytových prostorů

**PRONAJÍMATEL:** Městská část Praha 8  
**se sídlem orgánu:** Zenklova 35, 180 48 Praha 8 - Libeň,  
**IČO:** 00063797,  
**bankovní spojení:** 

**číslo účtu:**   
**zastoupený:** pí. Věrou Hrdinovou, zástupkyní starosty  
Městské části Praha 8,

(dále jen „pronajímatel“),

a

**NÁJEMCE:** MUDr. Wenzel Pavel  
**sídlo:**   
**IČO (RČ):**   
**bankovní spojení:** 

**číslo účtu:** 

(dále jen nájemce)

uzavírají s účinností ode dne 1. ledna 1999 a s platností ode dne podpisu oběma smluvními stranami následující nájemní smlouvu:

### I.

#### Předmět smlouvy

1. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory v domě čp. 484, v k. ú. Trója, ulice Mazurská, č. or. 2, 181 00 Praha 8 podlaží- I. patro, č. místností samostatné- 233,234, 235, místnosti společné: WC, čekárna, šatna, o celkové ploše 82,30m<sup>2</sup>, z toho 81,30 m<sup>2</sup> hlavních a 1,00m<sup>2</sup> vedlejších ploch a to pro účely: kardiologické ordinace.
2. Pronajímané prostory jsou popsány v „Pasportu pronajímaných nebytových prostorů“ a v plánu, které jsou nedílnou součástí této 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 platby, resp. zálohové platby a paušály, za poskytovaná plnění (služby), se stanovují dohodou smluvních stran:

## A/ Roční sazby nájemného

|                                   | výměra | cena za jeden m <sup>2</sup> | celkem za výměru |
|-----------------------------------|--------|------------------------------|------------------|
|                                   | 81,30  | 900 Kč                       | 73 170,00 Kč     |
|                                   | 1,00   | 200 Kč                       | 200,00 Kč        |
| celkem ročně za pronajatou plochu | 82,30  |                              | 73 370,00 Kč     |

(slovy sedmdesáttřítisícetřístasedmdesát Korun českých)

## B/ Roční zúčtovatelné zálohy za služby

|   | částka              |
|---|---------------------|
| ústřední vytápění pronajatých prostorů      | 28 147,00 Kč        |
| elektrická energie v pronajatých prostorech | 10 699,00 Kč        |
| vodné a stočné                              | 3 786,00 Kč         |
| úklid společných prostorů                   | 8 559,00 Kč         |
| ústřední vytápění společných prostorů       | 26 007,00 Kč        |
| používání kontejnerů a dovoz odpadu         | 741,00 Kč           |
| elektrická energie pro společné prostory    | 9 876,00 Kč         |
| přímá telefonní linka                       | 0,00 Kč             |
| pobočková telefonní linka 235               | 10 200,00 Kč        |
| ostatní                                     | 0,00 Kč             |
| <b>Roční zúčtovatelné zálohy celkem</b>     | <b>98 015,00 Kč</b> |

**C/ Roční sazby za služby placené pevnou částkou:**

| Plocha m <sup>2</sup> | Ostatní paušály | Celkem       |
|-----------------------|-----------------|--------------|
| 82,30                 | 553,00 Kč       | 45 512,00 Kč |

**Roční zálohové platby a paušály :**

|        |               |
|--------|---------------|
| Celkem | 180 312,00 Kč |
|--------|---------------|

**Rozpočet úhrad za nájem a služby, včetně paušálů:**

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| Roční úhrada celkem      | 216 897,00 Kč |
| čtvrtletní úhrada celkem | 54 224,00 Kč  |
| měsíční úhrada celkem    | 18 075,00 Kč  |
| denní úhrada celkem      | 594,00 Kč     |

Nájemce zaplatí v roce, v němž tato smlouva nabyla účinnosti, a v roce, v němž končí 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 změn cen služeb, poskytovaných s užíváním nebytových prostorů, si pronajímatel vyhrazuje právo na úpravu stanovených částek, v souladu s obecně závaznými 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.

- Nájemné bude hrazeno: - příkazem k úhradě  
a to na účet pronajímatele, vedený u

- Nájemce bere na vědomí, že ceny služeb spojených užíváním nebytových prostorů, stanovené zálohově (odst. 1 písm. B/ tohoto článku smlouvy), budou rozúčtovány v souladu s obecně závaznými 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 nebytových prostorů sepsán „Zápis o prohlídce nebytových prostorů“, a v tomto stavu je od pronajímatele přejímá.
2. 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.

#### V. Investice a vnitřní úpravy

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajaté prostory jsou dosud stavebně určeny jako ordinace.
  - \* Pronajímatel prohlašuje, že uzavřením této smlouvy dává nájemci „souhlas vlastníka“ ke změně účelů užívání pronajatých prostorů na účely uvedené v čl. I. této smlouvy. Nájemce se zavazuje, že do ..... požádá příslušný stavební úřad o změnu užívání pronajatých prostorů k účelům uvedených v čl. I. této smlouvy.
2. Pronajímatel při podpisu této smlouvy uděluje souhlas, aby nájemce za uvedených podmínek a na vlastní náklady provedl v pronajatých prostorech tyto úpravy. ....  
..... a to za účelem zřízení. ....
- \* dle s pronajímatelem projednané projektové dokumentace, kterou nájemce předloží pronajímateli nejpozději do ..... a která se stane přílohou této smlouvy.
3. \* Nájemce se zavazuje, že zajistí na své náklady instalaci samostatného elektroměru, plynoměru, podružných vodoměrů na studenou i teplou vodu a poměrových měřičů tepla, a to do .....  
Po předložení dokladů o splnění této povinnosti budou od prvního dne následujícího měsíce upraveny platby za příslušné služby a to „výpočtovým listem“.
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 ..... 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 prostorech.

\*) nehodící se škrtně

**VI.****Základní práva a povinnosti smluvních stran**

1. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z nájemního vztahu se řídí touto smlouvou, zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostorů, ve znění pozdějších předpisů, a dalšími obecně závaznými předpisy.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat v pronajatých prostorech příslušné bezpečnostní, hygienické a požární předpisy a řídit se i dalšími obecně závaznými právními předpisy.

**VII.****Ostatní povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli:
  - a) změnu adresy sídla právnické osoby nebo místa podnikání fyzické osoby, resp. trvalého pobytu fyzické osoby - „nepodnikatele“,
  - 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) neprodleně každou závadu nebo událost, pro kterou se pronajaté prostory stanou nezpůsobilé ke smluvenému způsobu užívání.
2. Nájemce je povinen zpřístupnit pronajaté 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 smlouvy nebo obecně závazných 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 domovního řádu, bezpečnostních a požárních předpisů
  - provádění stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele
  - provádění stavebních úprav v rozporu se stavebním zákonem nebo obecně závaznými předpisy
  - nedodržení termínu dokončení stavebních úprav (odsouhlasených pronajímatelem) a následného požádání o kolaudaci, ve smyslu odst. 4 čl. V. této smlouvy
  - sjednání podnájmu pronajatých prostorů ve prospěch třetí osoby, bez 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, zniklých mu jednáním nájemce.

## IX.

### Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah končí v případě:
  - výpovědi, uplynutím výpovědní lhůty,
  - odstoupení od smlouvy, dnem doručení písemného prohlášení o odstoupení,
  - dohody, dnem sjednaným v dohodě.
  
2. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu:
  - a) stane-li se nájemce bez svého zavinění nezpůsobilým k provozování činnosti, pro kterou 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. z obecně závazných právních předpisů,
  - d) pokud nebude stavebním úřadem vydáno stavební povolení či kolaudační rozhodnutí, ve věci pronajatých prostorů.
  
3. Pronajímatel je oprávněn kdykoli vypovědět tuto 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 trvalého pobytu fyzické osoby - „nepodnikatele“, a to dnem vrácení zásilky poštou 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 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 prostorů dle čl. IX.odst..5. této smlouvy.

Výši 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 smlouvy oběma smluvními stranami jsou zrušeny nájemní smlouvy nebo dohody dříve uzavřené, které se týkaly pronajímaných 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 smlouvou, se řídí Občanským zákoníkem (zákon č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
2. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn se souhlasem obou smluvních stran, a to pouze formou písemných 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 3 vyhotovení obdrží pronajímatel a 1 vyhotovení nájemce.

5. 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.

V Praze dne: 25.3.1999

V Praze dne: 30.3.99

Za pronajímatele:



Za nájemce:

