

NÁJEMNÍ SMLOUVA

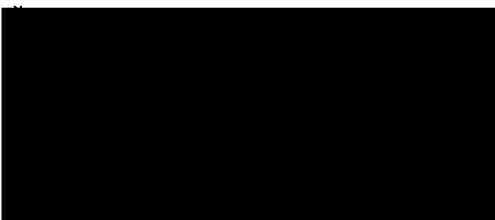
o nájmu nebytových prostor

č. NS 0805-01/N

(podle zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění)

Smluvní strany


Městská část Praha 11

se sídlem: Ocelíkova 672/1, PSČ 149 41 Praha 4
zastoupená: Lud'kem Zítkou, zástupcem starosty
IČ: 00231126
DIČ: CZ00231126
bankovní spojení: 
číslo účtu:
variabilní symbol:
telefon:
fax:
e-mail:

dále jen „pronajímatel“
na straně jedné

a

ESET, Psychoterapeutická a psychosomatická klinika, s.r.o.

se sídlem: Vejvanovského 1610, 149 00, Praha 4,
jednatel: MUDr. Ondřejem Pěčem, jednatelem
PhDr. Jiřím Růžičkou Ph.D., jednatelem
IČ: 48585386
DIČ: nemá
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 17782
bankovní spojení : 
číslo účtu:
telefon:
e-mail:

dále jen „nájemce“
na straně druhé

uzavřely tuto nájemní smlouvu:

Čl. I PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Nebytové prostory č. **0805-01**, uvedené v Čl. II této smlouvy, v objektu č.p. 805, v ulici Hekrova, v Praze 4.

2. Katastrální úřad pro hlavní město Prahu vede objekt v katastru nemovitostí na LV 778 v k.ú. Háje.
3. Objekt je ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřený do správy městské části Praha 11, která s tímto majetkem hospodář a vykonává práva a povinnosti vlastníka.
4. Rada MČ Praha 11 schválila usnesením č. 0803/21/R/2008 ze dne 08.10.2008 podstatné náležitosti nájemní smlouvy.
5. Záměr pronajmout nebytové prostory, uvedené v odst. 1. tohoto článku byl řádně zveřejněn na úřední desce po dobu od 15.09.2008 do 01.10.2008.
6. K uzavření nájemní smlouvy za pronajímatele je zmocněn zástupce starosty MČ Praha 11 Luděk Zítka na základě usnesení Rady MČ Praha 11 č. 0803/21/R/2008 ze dne 08.10.2008.
7. Správcem objektu je správní firma Jihoměstská majetková a.s., se sídlem v Praze 4, Ocelíkova 672/1, IČ 28199081, zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, odd. B, vložka 12900, která na základě mandátní smlouvy (podle § 566 - § 567 obchodního zákoníku) pro vlastníka na jeho účet a dle jeho pokynů zařizuje za odměnu uskutečnění úkonů souvisejících s nájmem nebytových prostor a zejména výkon správy těchto nebytových prostor. Konkrétní vzájemná působnost (kompetence) mezi vlastníkem (pronajímatelem) a správcem k jednotlivým úkonům a správě je uvedena v ustanoveních této smlouvy.

Kontaktní adresa na provozovnu: Jihoměstská majetková a.s., Tererova 1356, 149 00 Praha 4, tel. [REDACTED]

Čl. II PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci do užívání následující nebytové prostory č. **0805-01** v 1. nadzemním podlaží objektu č.p. 805, v ulici Hekrova, Praha 4, v tomto členění :

pavilon A - 1. NP		
místnost č.	účel místnosti	výměra m²
2	ordinace	16,80
4	úklid	1,10
5	WC	1,20
6	předsíň	2,40
7	čajová kuchyňka	7,45
9	ordinace	13,20
10	WC	6,15
11	WC	6,15
14	ordinace	11,50
15	kodovací místnost - sesterna	10,10
16	stacionář	27,25
17	stacionář	38,25
19	ordinace	13,20
20	ordinace	18,15
22	ordinace	17,10
pavilon A - 1. NP celkem		190,00

pavilon B - 1. NP		
místnost č.	účel místnosti	výměra m²
1	recepce id. 1/2	4,40
5	sklad id. 1/2	0,90
6	sklad (pod schody) id. 1/2	1,35
pavilon B - 1. NP celkem		6,65
pavilon C - 1. NP		
místnost č.	účel místnosti	výměra m²
2	WC, předsíň	3,60
3	WC bb	4,20
4	sklad pro zahradu id. 1/3	3,37
7	ordinace	14,50
8	hala, čajová kuchyňka	15,05
9	sklad id. 1/2	1,70
10	předsíň id. 1/2	1,33
11	umývárna, WC id. 1/2	2,28
12	kancelář vedení školy id.1/2	19,13
13	terapie	55,65
14	ordinace	9,25
16	ordinace	12,50
pavilon C - 1. NP celkem		142,54
pavilon D - 1. NP		
místnost č.	účel místnosti	výměra m²
18	terapie	45,25
pavilon D - 1. NP celkem		45,25

předmět nájmu celkem 384,44

K předmětu nájmu se přenechává jako příslušenství:

- vstup
- chodby
- hala
- schodiště

Předmět nájmu je vyznačen v situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

2. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu, který si prohlédl. Mezi smluvními stranami bylo dohodnuto, že předmět nájmu pronajímatel přenechává nájemci tak, jak **stojí a leží**.

**Čl. III
ÚČEL NÁJMU**

1. Předmětné části nemovitosti, specifikované v Čl. II, odst. 1. této smlouvy, se přenechávají do užívání nájemci k účelu:

**provozování nestátního zdravotnického zařízení, oddělení návykových nemocí a
ordinace organických duševních chorob**

2. Nájemce se výslovně zavazuje užívat předmět nájmu výhradně v souladu s platným kolaudačním rozhodnutím a jen ke smluvenému účelu, který je specifikován v bodě 1. tohoto článku. Při porušení této povinnosti může být dána pronajímatelem výpověď z nájmu.
3. Nájemce byl pronajímatelem seznámen s tím, že předmět nájmu specifikovaný v Čl. II, odst. 1. této smlouvy, byl zkolaudován na základě kolaudačního rozhodnutí č. OV/145/00/Dn-kr ze dne 15.01.2000 v souladu se stavebním povolením č.j. OV/332/99/Kal ze dne 30.03.1999
4. Předmět podnikání v provozovně umístěné v předmětu nájmu:
 - **výkon soukromé praxe ve specializačním oboru psychiatrie**
 - **výkon soukromé praxe v oboru klinická psychologie**
 - **poradenská činnost v oblasti sociální psychologie a psychologických metod**

Čl. IV DOBA NÁJMU

1. Nájem nebytových prostor, uvedených v Čl. II, odst. 1. této smlouvy je sjednán na dobu **neurčitou**.
2. Nájem započne dne **01.12.2008**

Čl. V NÁJEMNÉ A KAUCE

1. Nájemce a pronajímatel se dohodli na následující výši nájemného:
 - a) Výše základního nájemného je pro tuto smlouvu stanovena sazbou **1593,40 Kč** ročně za jeden metr čtvereční (slovy: jedentisícpětsetdevadesát tři korun českých a čtyřicet haléřů ročně za jeden metr čtvereční).
 - b) Ke dni podpisu této smlouvy je, dle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, § 56, odst. (4), nájem nebytových prostor osvobozen od daně. V případě, že v budoucnu nastane povinnost platit z nájmu DPH, považují se uvedené částky nájemného za částky bez DPH. Pronajímatel je v tom případě oprávněn nájemné navýšit o DPH.
 - c) Celkové roční nájemné je **612.566,70 Kč** (slovy: šestsetdvanáctisícpětsetšedesátšest korun českých a sedmdesát haléřů).
 - d) Nájemné ve výši uvedené v tomto článku uhradí nájemce v pravidelných stejných měsíčních splátkách (měsíční nájemné) ve výši jedné dvanáctiny celkového ročního nájemného, zaokrouhlené na celé koruny nahoru, tj. **51.048,-- Kč/měsíc** (slovy: padesátjedenatisícčtyřicet osm korun českých/měsíc).
2. Nájemce složí na účet pronajímatele **kauci** (jistotu) ve výši jednonásobku sjednaného měsíčního nájemného a sjednané měsíční platby za služby platné v den podpisu této nájemní smlouvy.

V případě řádného hrazení nájemného po celou dobu trvání nájemního vztahu bude kauce (jistota) nájemci vrácena na účet nebo jiným smluveným způsobem pronajímatelem do 30 dnů od předložení protokolu o vrácení předmětu nájmu správci objektu.

V předávacím protokolu o vrácení předmětu nájmu musí být uvedeno číslo účtu, na který má být kauce vrácena a prohlášení správce, že nájemce nemá nedoplatek na nájemném a

platbách za služby ke dni ukončení nájmu a že nemá žádné závazky vůči pronajímateli plynoucí z předání předmětu nájmu.

V případě, že si nájemce zřídí sídlo nebo místo podnikání v předmětu nájmu, bude kauce (jistota) nájemci vrácena po doložení podání návrhu na změnu sídla nebo místa podnikání.

Za nedoplatek se ve vztahu k vrácení kauce nepovažuje nevypořádání plateb za služby, pokud nebylo ještě provedeno jejich vyúčtování.

3. Od 1. dubna každého následujícího kalendářního roku po dni účinnosti této smlouvy bude výše nájemného upravována (valorizována) tak, že vypočtené roční nájemné bude vynásobeno koeficientem, který je součtem jedna plus údaj o výši míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v procentech za předcházející kalendářní rok v České republice podle sdělení Českého statistického úřadu, podělený jedním stem. V případě, že pronajímatel neuplatní úpravu (valorizaci) nájemného v příslušném období, vyhrazuje si právo při následně provedené úpravě nájmu uplatnit valorizaci ve výši součtu údajů o výši inflace v procentech za předcházející kalendářní roky podle sdělení Českého statistického úřadu, ve kterých valorizace nebyla uplatněna.
4. Takto upravené (valorizované) roční nájemné bude platné a nájemce se zavazuje jej platit 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.

Správce nájemci jen písemně oznámí výši ročního nájemného na příslušné nájemní období.

Čl. VI SLUŽBY, JEJICHŽ POSKYTOVÁNÍ JE SPOJENO S NÁJMEM, A ZPŮSOB JEJICH ÚHRADY

1. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, uvedené ve výpočtovém listě k nájemní smlouvě, který se připojí k nájemní smlouvě jako příloha.
2. Úhrada za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, je stanovena zálohově za kalendářní měsíc a nájemce se ji zavazuje zaplatit pronajímateli v termínu splatnosti nájemného.
3. Konečné vyúčtování, jehož součástí je i zúčtování záloh na služby, bude provedeno a nájemci doručeno v termínu v souladu s pravidly o poskytování a rozúčtování plnění souvisejících s užíváním bytových a nebytových prostor v objektu Hekrova 805, stanovených MČ Praha 11, které jsou nedílnou přílohou č. 3 této smlouvy.
4. Výše záloh za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, bude pronajímatelem nebo správcem objektu zpracována podle příslušných platných předpisů a jednostranným úkonem oznámena nájemci.

Čl. VII PLATEBNÍ PODMÍNKY A UJEDNÁNÍ PRO ÚČELY DPH

1. Měsíční nájemné a platby za služby (včetně DPH), jejichž poskytování je spojeno s nájmem, bude nájemce hradit vždy do pátého dne příslušného kalendářního měsíce, za který je placeno, na účet pronajímatele :
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., Budějovická 1912, Praha 4

- [REDACTED]
2. Sjednanou kauci složí nájemce před začátkem nájmu na účet pronajímatele:
[REDACTED]
 3. Dnem splnění této povinnosti úhrady nájemného, platby za služby a úhrady kauce je vždy den připsání stanovené částky na účet pronajímatele.
 4. Nájemné se z hlediska DPH uskutečňuje v dílčích plněních, a to vždy za období kalendářního měsíce.
 5. Dílčí plnění nájemného se považuje za uskutečněné vždy dnem následujícím po dni úhrady příslušného nájemného, nejpozději však dnem ukončení nájmu.
 6. V případě změny sazby DPH nebo způsobu uplatňování DPH, pokud má vliv na výši plateb nájemce, se nová výše úhrad stanoví písemným oznámením pronajímatele nájemci.

Čl. VIII SKONČENÍ NÁJMU

1. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu.
2. Výpovědní lhůta je dohodnuta tři měsíce, počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Adresa pro doručování pošty je dle dohody smluvních stran:
MČ Praha 11, OMP – nebytové prostory, Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4
ESET, Psychoterapeutická a psychosomatická klinika, s.r.o., Vejvanovského 1610, 149 00, Praha 4

Čl. IX ZÁNİK NÁJMU

Nájem zaniká z důvodů uvedených v § 14 zákona číslo 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

Čl. X POJIŠTĚNÍ

1. Nájemce se zavazuje do jednoho měsíce ode dne podpisu této smlouvy uzavřít pojistnou smlouvu, **platnou po celou dobu trvání tohoto nájmu**, v rozsahu pojištění uvedeném v odst. 2. tohoto článku.
2. Nájemce je povinen uzavřít **pojištění odpovědnosti** pojištěného za škodu vzniklou jiné osobě z provozní činnosti podnikání s pojistným plněním v minimální výši **5 000 000,-Kč** (slovy: pětmilionů korun českých), která by mohla vzniknout na předmětu nájmu a objektu, v němž je předmět nájmu situován, i na majetku, životě nebo zdraví jiných.
3. Nájemce doručí kopie smluv o uzavřeném pojištění správci objektu do deseti dnů ode dne uzavření pojištění.
4. Nájemce je povinen, na základě výzvy pronajímatele nebo správce objektu, nejpozději do 30 dnů po obdržení výzvy, předložit doklad o platnosti uzavřené pojistné smlouvy kdykoliv v době trvání nájemního vztahu.

Čl. XI ÚDRŽBA

1. Nájemce se zavazuje hradit náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor. Pod obvyklým udržováním 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, v příslušenství i v objektu způsobil. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce na závady a poškození tyto odstranit a požadovat od nájemce náhradu, kterou se nájemce zavazuje uhradit do 15 dnů od doručení výzvy k její úhradě.
3. Nájemce se zavazuje, že nebude provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
4. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy předmětu nájmu a jiné podstatné změny předmětu nájmu po projednání s nájemcem. Provádí-li pronajímatel 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 správci objektu potřebu oprav, které má zajistit pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

Čl. XII PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Správce objektu do **pěti pracovních dnů od podpisu této smlouvy** odevzdá předmět nájmu nájemci.
2. Protokol o předání a převzetí ve smyslu bodu 1. tohoto článku bude připraven správcem a budou v něm zejména uvedeny tyto údaje:
 - a) identifikace nebytového prostoru, jméno nájemce, telefonické, faxové a e-mailové spojení na nájemce,
 - b) výměra ploch nebytového prostoru a příslušenství, která bude podkladem pro výpočet nájemného a základní sazby nájemného,
 - c) účel nájmu, ke kterému byl nebytový prostor kolaudován,
 - d) popis stavu předmětu nájmu, zařizovacích předmětů a konstrukčních prvků,
 - e) stavy měřidel energií,
 - f) výpočet základní ceny výše nájemného,
 - g) první termín splatnosti nájemného a úhrady za služby, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno,
 - h) započitatelné podlahové plochy pro vytápění a TUV včetně příslušných koeficientů,
 - i) další potřebné údaje.
3. V den skončení nájmu odevzdá nájemce předmět nájmu pronajímateli ve stavu nejméně takovém, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení; o předání a převzetí se vyhotoví protokol.

4. Protokol o předání a převzetí ve smyslu odst. 3. tohoto článku bude připraven nájemcem ve formě obdobného protokolu jako při předávání nebytového prostoru nájemci a budou v něm uvedeny údaje podle odst. 2. a) až e) tohoto článku.

Do protokolu správce objektu zapíše a podpisem potvrdí, zda nájemce má nebo nemá vůči pronajímateli neuhrazené závazky a v jaké výši.

Nájemce do protokolu potvrdí, že se zavazuje uhradit případný nedoplatek z vyúčtování služeb, jejichž poskytování bylo spojené s nájmem, uvede adresu pro doručení vyúčtování a číslo účtu, na který požaduje zaslat složenou kauci. Správnost údajů rovněž potvrdí svým podpisem.

5. Pokud předmět nájmu nájemce v den skončení nájmu odevzdá pronajímateli ve stavu, který bude v rozporu se stavem, jehož náležitosti jsou uvedeny v čl. XII., odst. 4., je nájemce povinen a zavazuje se zaplatit pronajímateli nejen výdaje vynaložené na uvedení do tohoto stavu, ale i škodu, která vznikla nemožností předmět nájmu pronajímat jiným.
6. Smluvní strany se dohodly, že neodevzdá-li nájemce v den skončení nájmu předmět nájmu, může pronajímatel odstranit svémocně zařízení a překážky bránící mu přístupu do předmětu nájmu, předmět nájmu vyklidit a vyklizené věci uložit ve skladu, vše na náklad nájemce.

Čl. XIII ZÁVAZKY NÁJEMCE

Nájemce se zavazuje:

1. provádět jakékoliv stavební úpravy v předmětu nájmu pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele a platných souhlasů dotčených orgánů v souladu se stavebním zákonem a ostatními platnými předpisy,
2. **v případě, že bude mít zřízeno sídlo v objektu, v němž se předmět nájmu dle této smlouvy nachází, do 15 dnů po ukončení této nájemní smlouvy podat návrh na zápis změny sídla na obchodním rejstříku a prokazatelným způsobem toto doložit pronajímateli,**
3. nezměnit sjednaný předmět podnikání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
4. předmět nájmu, uvedený v článku II., odst.1. této smlouvy, nepřenechat do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, neučinit právo nájmu předmětem vkladu do smlouvy o tichém společenství nebo do smlouvy o sdružení, a to jak fyzických, tak i právnických osob a podnikatelů,
5. dodržovat právní předpisy a pravomocná rozhodnutí vydaná v rámci správního řízení,
6. zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv - zejména nesmí obtěžovat jiné hlukem, prachem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, vibracemi, světlem a stíněním,
7. odpovídat za škodu způsobenou jinému svou činností, za dodržování bezpečnostních, hygienických a ekologických opatření a protipožárních předpisů v pronajatých prostorách i v objektu, v němž se tyto nebytové prostory nalézají,
8. k úhradě škody, která pronajímateli vznikne, pokud v den skončení nebo zániku nájmu nepředá předmět nájmu pronajímateli,

9. strpět a umožnit vstup těm, kteří na základě zvláštních předpisů nebo oprávnění vykonávají preventivní a kontrolní činnost,
10. umožnit vstup do předmětu nájmu pronajímateli nebo správní firmě po předchozím telefonickém upozornění za účelem kontroly objektivních skutečností a způsobu a rozsahu smlouveného a 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 pronajímateli nebo správci objektu do nebytových prostor, bude podána výpověď z nájmu,
11. zajistit na své náklady a svým jménem, pokud tato služba není uvedena ve výpočtovém listě, který je přílohou této smlouvy :
 - a) likvidaci, třídění a odvoz odpadu vzniklého jeho činností podle zvláštního zákona (zákon o odpadech),
 - b) úklid příslušenství předmětu nájmu, zejména jím užívaných společných prostor objektů způsobem a v termínech v tomto objektu obvyklých,
 - c) 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 sankce uložené pronajímateli nebo správci objektu;
rozsah uklízených ploch na pozemku parc. č. 1166 je vyznačen v příloze č. 2 této smlouvy,
 - d) úklid a údržbu přilehlé zeleně na pozemku parc. č. 1166 v k.ú. Háje ve výši svého podílu na celkově užívaných nebytových prostorách v objektu;
rozsah uklízených ploch je vyznačen v příloze č. 2 této smlouvy,
12. zajistit na svůj náklad v předmětu nájmu, pokud nejsou již instalovány a je to technicky možné, instalaci vlastních fakturačních měřidel pro odběr elektrické energie nebo jiných médií odebíraných ze společných rozvodů objektu, ve kterém se předmět nájmu nachází, a uzavřít s dodavatelem těchto energií smlouvu svým jménem a na svůj náklad ve lhůtě do jednoho měsíce od podpisu smlouvy, pokud se smluvní strany do tohoto termínu nedohodnou jinak,
13. předat správci objektu doklady o nové instalaci fakturačních měřidel energií do 30 dnů,
14. zajistit na svůj náklad v předmětu nájmu, pokud nejsou již instalovány a je to technicky možné, **podmínky** pro instalaci podružných měřidel stejného typu (indikátory rozdělování topných nákladů a poměrové bytové vodoměry), kterými měří pronajímatel, pro odečet odběru tepla, SV a TUV,
15. pokud nejsou již podružná měřidla instalována (indikátory rozdělování topných nákladů a poměrové bytové vodoměry), vyzvat prokazatelným způsobem správce objektu k provedení jejich instalace do zřízených měřících míst nájemcem; správce je povinen zajistit jejich instalaci do patnácti pracovních dnů od obdržení výzvy,
16. umožnit správci objektu vstup do nebytových prostor k provedení odečtu měřidel energií, a to jednou měsíčně na základě předem oznámeného termínu odečtu,
17. předat, pokud se v předmětu nájmu nachází obslužná armatura nebo regulační člen technických společných rozvodů energií a médií (uzávěry vody, topení, měřidla apod.), při převzetí předmětu nájmu správci objektu pro případ nehod a havárií seznam osob včetně

telefonického spojení, které zajistí nejpozději do 2 hod. od obdržení výzvy zpřístupnění nebytového prostoru a rovněž viditelně označit všechny vstupní dveře do nebytového prostoru tímto seznamem,

18. **v případě provedení jakýchkoli stavebních úprav předmětu nájmu předat protokolárně správci objektu výkresovou dokumentaci skutečného provedení stavby a všech jejích částí včetně technické a příslušné revizní zprávy,**
19. neskladovat žádné předměty ani zboží ve společně užívaných prostorech objektu, společné prostory zůstanou trvale volné,
20. označit nebytový prostor svým jménem nebo v souladu s ustanovením §17 zákona 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání; označení provozovny umístí nájemce na místě k tomu určeném v objektu, kde se předmět nájmu nachází; určené místo na žádost nájemce písemně stanoví správce objektu; označení provozovny na skleněných plochách předmětu nájmu (dveří, oken, portálů apod.) provedené odstranitelným způsobem může nájemce provést bez souhlasu správce objektu.

Čl. XIV SANKCE A SMLUVNÍ POKUTY

Účastníci smlouvy se dohodli, že:

1. v případě porušení ustanovení Čl. V „Nájemné a kauce“ a Čl. VII „Platební podmínky a ujednání pro účely DPH“ se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, jehož výše odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou, zvýšené o sedm procentních bodů; v každém kalendářním pololetí, v němž trvá prodlení dlužníka, je výše úroků z prodlení závislá na výši repo sazby stanovené Českou národní bankou a platné pro první den příslušného kalendářního pololetí,
2. při porušení ustanovení uvedeného v Čl. X „Pojištění“, odst. 1., 2., 3. a 4., zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši **10.000,-Kč** (slovy: deset tisíc korun českých) za každý případ porušení každého z těchto uvedených ustanovení,
3. v případě, že nájemce nesplní své závazky uvedené v Čl. XI „Údržba“ ani do pěti pracovních dnů po písemném upozornění pronajímatele nebo správce objektu, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč/den** (slovy: jedentisíc korun českých / den) až do doby splnění těchto závazků,
4. v případě, kdy nájemce v souladu s ustanovením Čl. XII, „Předání a převzetí předmětu nájmu“, odst. 4. této smlouvy v den ukončení nájmu nepředá pronajaté prostory, zaplatí smluvní pokutu pronajímateli ve výši **1.000,- Kč/den** (slovy: jedentisíc korun českých/den) za každý započatý den prodlení až do dne řádného předání,
5. v případě, že nájemce v souladu s ustanovením Čl. XIII „Závazky nájemce“, odst. 2. této smlouvy nedoloží ve smluveném termínu podání návrhu na změnu sídla, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **100,- Kč/den** (slovy: jedno sto korun českých/den) za každý započatý den prodlení,
6. zaplacením smluvní pokuty podle výše uvedených ustanovení není dotčeno právo na náhradu škody nebo dát výpověď z nájmu.

Čl. XV OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

1. Pokud nájemce před začátkem nájmu nesloží sjednanou kauci (jistotu) na účet pronajímatele, může pronajímatel okamžitě odstoupit od smlouvy. Odstoupení od smlouvy pouze oznámí jednostranným úkonem nájemci.
2. V případě prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby bude dlužná částka stržena z kauce (jistoty); výpovědní důvod za těchto podmínek trvá.
3. V případě, že nájemce neuzavře pojištění dle Čl. X, odst. 1. a 2., považuje se užívání předmětu nájmu v rozporu s nájemní smlouvou a může být z tohoto důvodu dána nájemci výpověď z nájmu.
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy příjemce nepřevzme od doručovatele výpověď nebo jiné písemnosti vztahující se k této smlouvě, je za den doručení považován pátý den po uložení zásilky na poštu.
5. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou jinému svou činností.
6. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních opatření, zejména protipožárních předpisů.
7. Pronajímatel zajistí na svůj náklad v předmětu nájmu, pokud nejsou již instalovány a je to technicky možné, instalaci podružných měřidel pro odečet odběru tepla, SV a TUV pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
8. Nájemce se zavazuje v případě instalace poměrových měřidel pro odběr SV, TUV a tepla pronajímatelem, hradit poplatek za užívání měřicí a regulační techniky, jehož výše je uvedena ve výpočtovém listě.
9. V případě, že nájemce provede technické zhodnocení předmětu nájmu nebo jeho části (za podmínky předchozího písemného souhlasu pronajímatele), nebude požadovat vrácení vynaložených nákladů nebo náhradu za zhodnocení předmětu nájmu na pronajímateli ani při skončení nájmu. Tyto náklady však může odpisovat podle zákona č. 586/1992, o dani z příjmu v platném znění, pokud toto odpisování dá písemně na vědomí pronajímateli.
10. Pokud v den skončení nebo zániku nájmu nepředá předmět nájmu nájemce pronajímateli nebo správci objektu, souhlasí nájemce s tím, že pronajímatel do nebytových prostor, tvořících předmět nájmu, uvedených v článku II, odst. 1. této smlouvy, může vstoupit i po překonání překážek (uzamčené vstupy) a nebytový prostor vyklidit, věci v nebytovém prostoru se nacházející může na náklady a nebezpečí nájemce uložit v komerčním skladu.
11. V případě změny správce objektu, se pronajímatel zavazuje tuto skutečnost písemně oznámit nájemci a toto oznámení se připojí k nájemní smlouvě jako její příloha.

Čl. XVI ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Jako příloha této smlouvy bude připojen protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, výpočtový list k nájemní smlouvě, oznámení o úpravě (valorizaci) výše nájemného a oznámení o změně výše úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem.
2. Tato smlouva je veřejně přístupnou listinou dle zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím.

3. Smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech, z nichž po podepsání obdrží nájemce dva stejnopisy, pronajímatel tři stejnopisy a správce jeden stejnopis.
4. Účastníci smlouvy výslovně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy seznámili, a že všechna ujednání v ní obsažená byla učiněna svobodně a vážně, určitě a srozumitelně.
5. Smlouvu lze změnit písemnými dodatky a doplňky dohodnutými mezi nájemcem a pronajímatelem.

Přílohy: č. 1 - situační plán předmětu nájmu

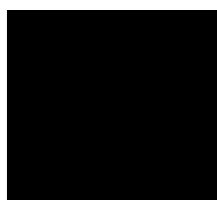
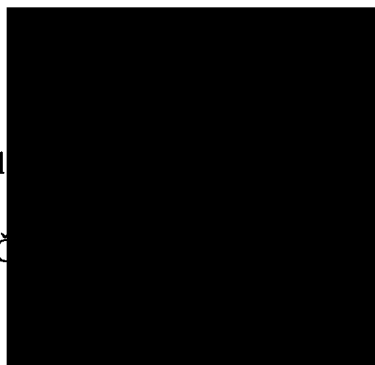
č. 2 - situační plán přístupových komunikací

č. 3 - pravidla o poskytování a rozúčtování plnění souvisejících s užíváním bytových a nebytových prostor v objektu Hekrova 805

V Praze dne

PRONAJÍMATEL:

Městská část Praha 1
Luděk Zítka
zástupce starosty MČ



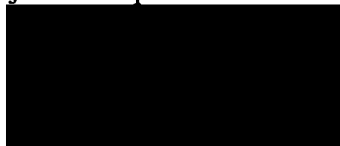
Luděk Zítka
Milan Česal

NÁJEMCE:

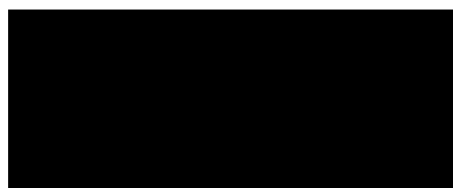
ESET, Psychoterapeutická a
psychosomatická klinika, s.r.o.



jednatel společnosti

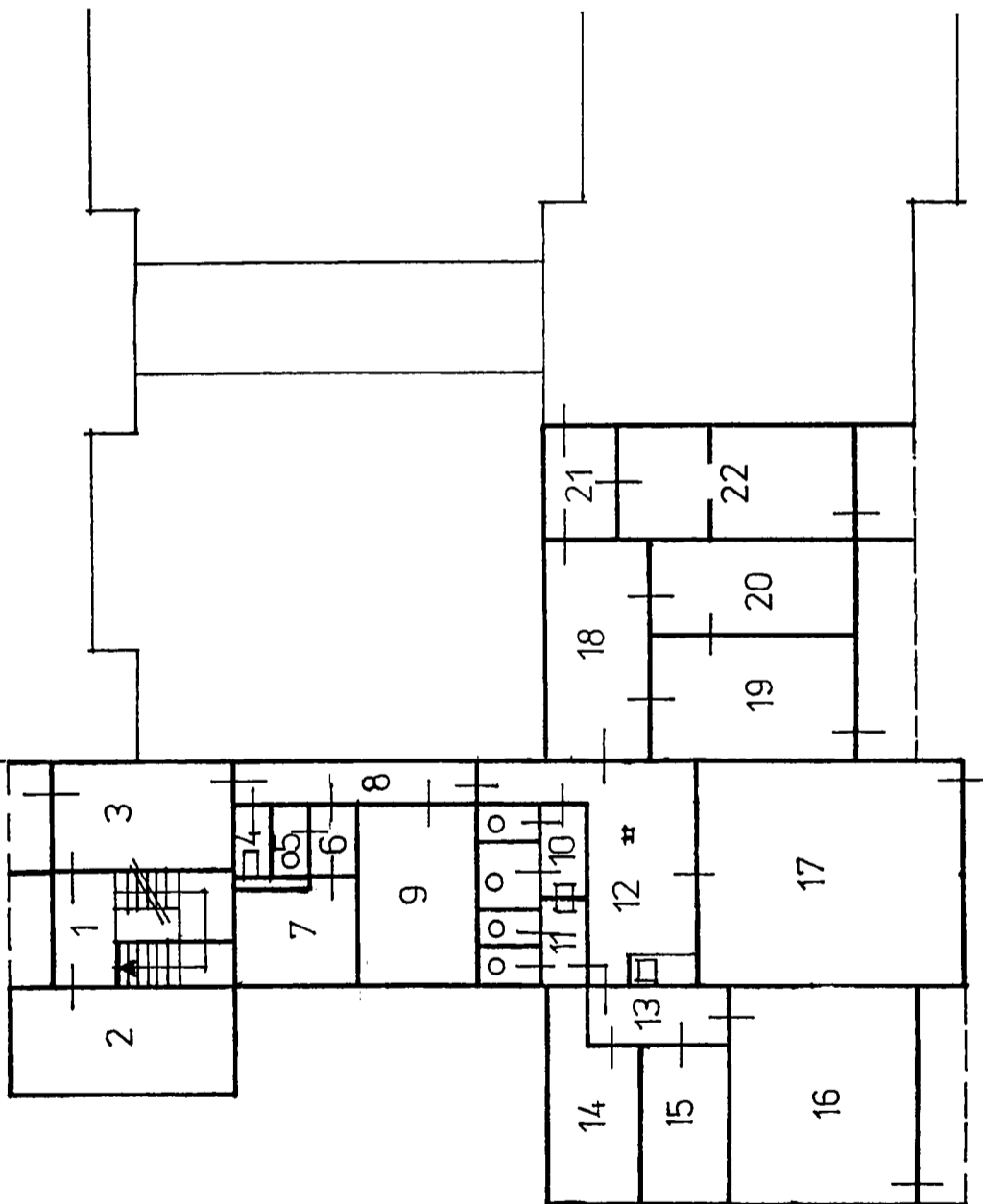


jednatel společnosti



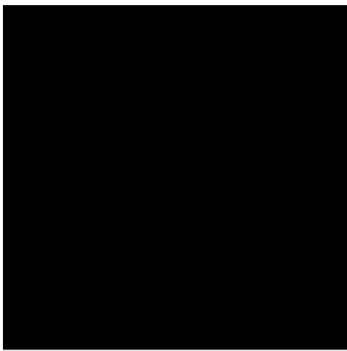
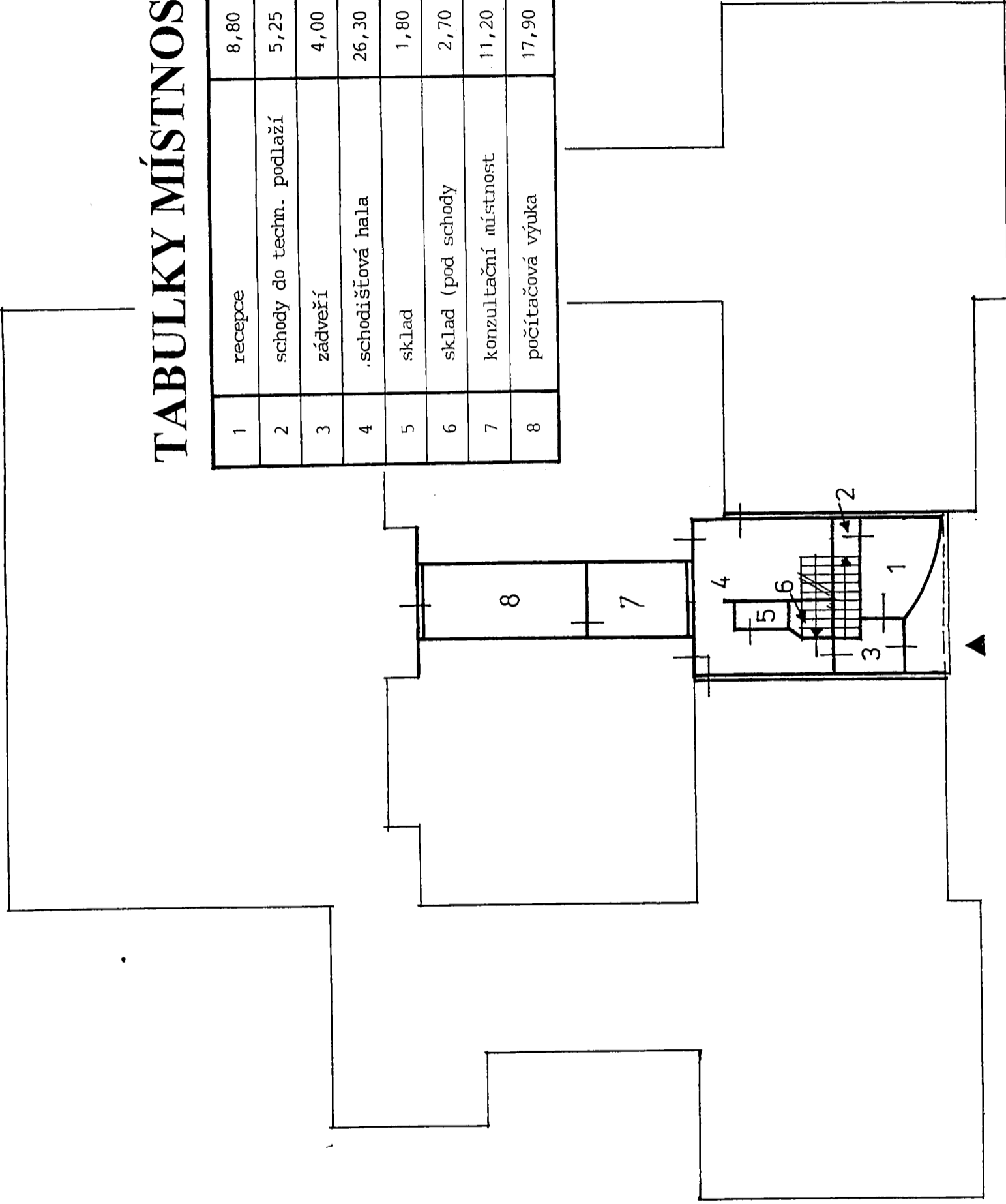
TABULKY MÍSTNOSTÍ

1	schodiště	13,45
2	ordinace	16,80
3	vstup	13,85
4	úklid	1,10
5	WC	1,20
6	předsín	2,40
7	čajová kuchyňka	7,45
8	chodba	8,15
9	ordinace	13,20
10	WC	6,15
11	WC	6,15
12	hala	22,75
13	chodba	5,85
14	ordinace	11,50
15	kodovací místnost	10,10
16	stacionář	27,25
17	stacionář	38,25
18	chodba	16,20
19	ordinace	13,20
20	ordinace	18,15
21	chodba	5,60
22	ordinace	17,10



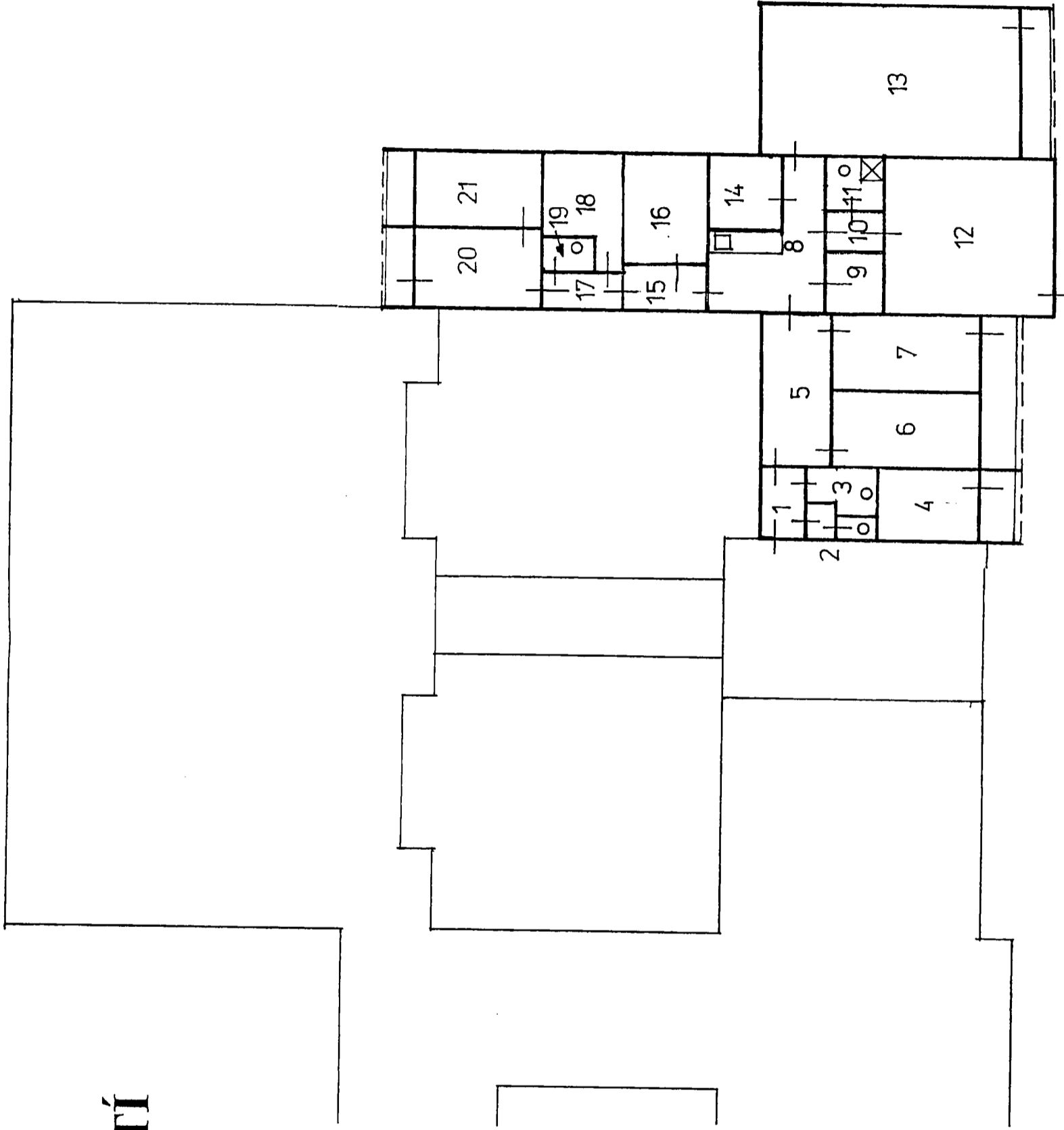
TABULKY MÍSTNOSTÍ

1	recepce	8,80
2	schody do techn. podlaží	5,25
3	zádveří	4,00
4	schodišťová hala	26,30
5	sklad	1,80
6	sklad (pod schody)	2,70
7	konzultační místnost	11,20
8	počítačová výuka	17,90



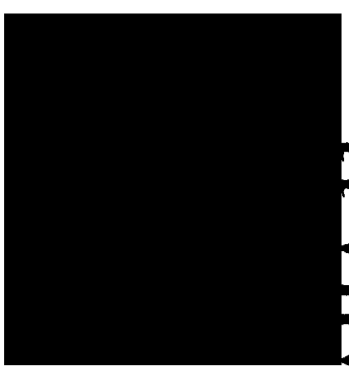
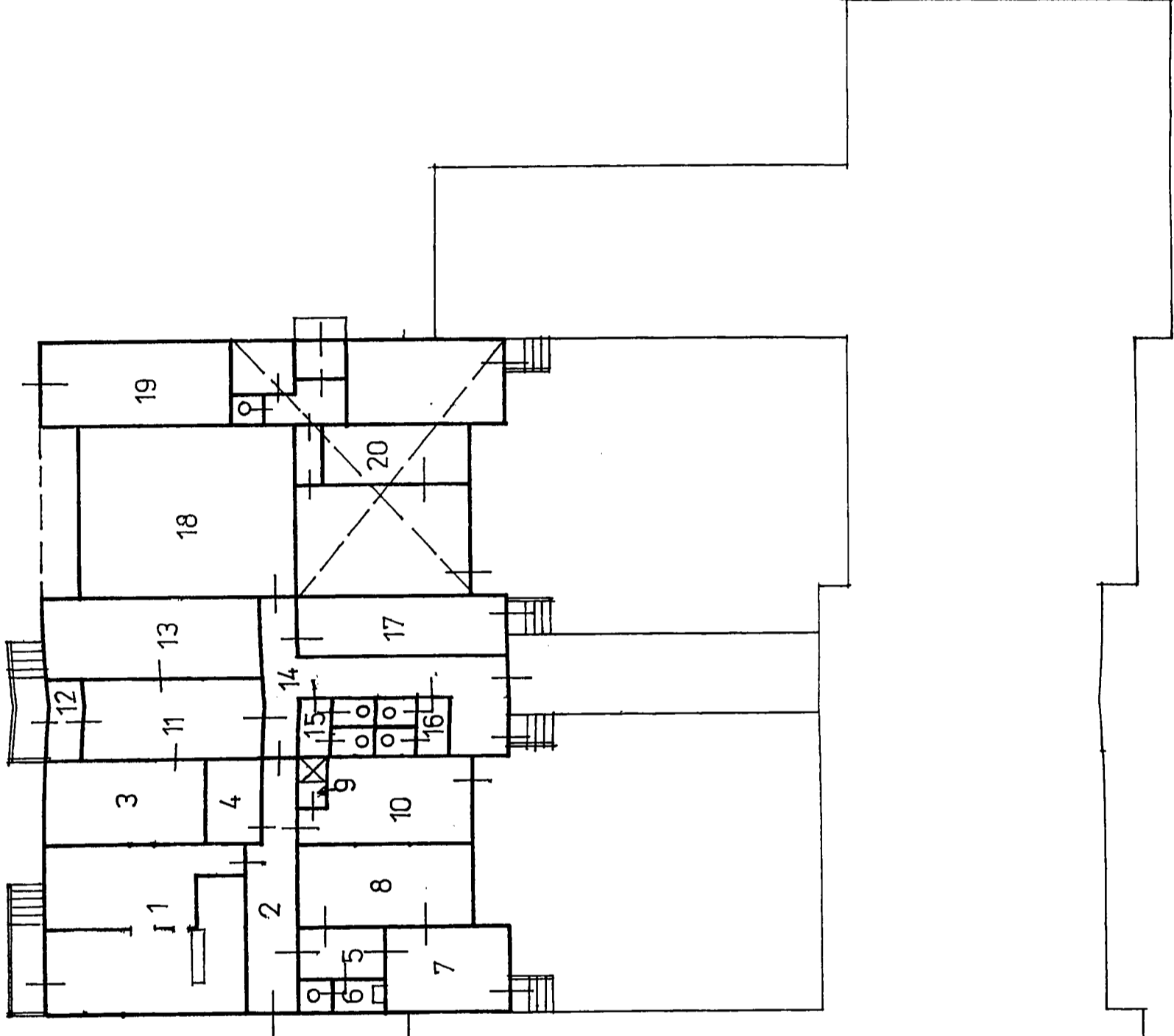
TABULKY MÍSTNOSTÍ

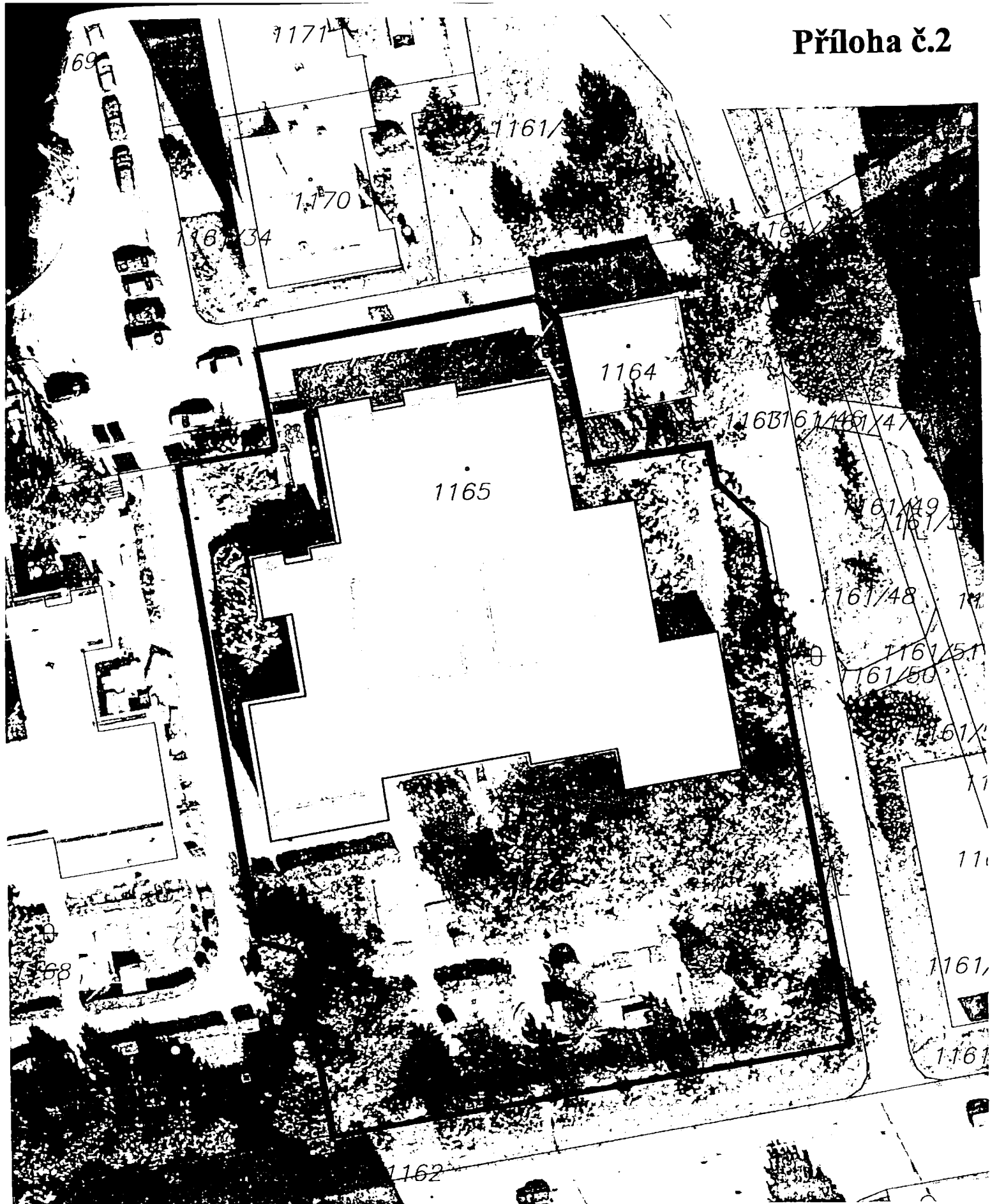
1	chodba	5,00
2	WC, předsiň	3,60
3	WC bb	4,20
4	sklad pro zahradu	10,10
5	chodba	13,60
6	ordinace	14,50
7	ordinace	14,50
8	hala, čajová kuchyňka	15,05
9	sklad	3,40
10	předsiň	2,65
11	umývárna, WC	4,55
12	kancelář vedení školy	38,25
13	terapie	55,65
14	ordinace	9,25
15	chodba	3,95
16	ordinace	12,50
17	chodba	3,90
18	ordinace	9,90
19	úklid	2,60
20	vstup	13,45
21	ordinace	13,85



TABULKY MÍSTNOSTÍ

1	bar	19,60
2	chodba	10,45
3	kancelář	14,85
4	elektrozvodka	5,60
5	chodba	4,20
6	WC, předsín	2,70
7	kancelář	11,45
8	kancelář	18,00
9	sprcha	1,35
10	kuchyně	14,80
11	vestibul	17,90
12	neobsazeno	—
13	chráněná dílna	20,70
14	chodba	20,95
15	WC	5,20
16	WC	5,20
17	fotokomora	13,80
18	terapie	45,25
19	výměník topení	18,50
20	soukromý byt	58,00





přístupové a účelové komunikace a cesty,
přílehlá zeleň na pozemku parc.č. 1166 v k.ú. Háje

Pravidla o poskytování a rozúčtování plnění souvisejících s užíváním nebytových prostor objektu Hekrova 805

A. Společná ustanovení

1. Vyúčtování záloh na plnění spojených s užíváním nebytového prostoru je prováděno do 30 dnů po obdržení faktur od dodavatelů energií a služeb
2. Termíny k rozúčtování nákladů za dodávky a služby spojené s užíváním nebytových prostor objektu Hekrova 805:

Kalendářní rok

1.1.-31.12.

Zúčtovací období

Období, během kterého jsou trvale zajišťovány dodávky a služby poskytované k užívání nebytového prostoru. Toto období je předmětem rozúčtování

Reklamační období

Reklamační období je 14ti denní pro uplatnění reklamace rozúčtování

Splatnost rozúčtování

Splatnost faktur rozúčtování služeb je 14ti denní

B. Energie a služby

I. Vytápění

1. Otopné období je stanoveno od 1.září do 31. května s tím, že dodávka tepla se zahájí v topném období, když průměrná denní teplota ve dvou po sobě následujících dnech klesne pod 13 °C a nelze očekávat zvýšení této teploty. Přerušeno nebo ukončení topného období nastane tehdy, pokud průměrná teplota ve dvou po sobě následujících dnech vystoupí nad 13 °C a nepředpokládá se pokles této teploty.
2. V průběhu topného období je zaručeno vytápění nebytových prostor na 20 °C (měřeno uprostřed místnosti ve výši 1 m nad podlahou), a to v době od 6.00 až 22.00 hod. V noční době od 22.00 do 6.00 hod. je prováděn noční útlum na 18 °.

3. Celkové náklady na teplo pro vytápění za zúčtovací jednotku jsou rozděleny na dvě složky a to na základní složku a 50% na složku spotřební. Náklady vytápění obsažené ve složce základní a spotřební jsou rozúčtovány v poměru velikosti započítatelných ploch jednotlivých nebytových prostor.
4. Náklady na vytápění jsou sníženy o náklady na vytápění služebního bytu.
5. Procentuelní podíl spotřebitele (nájemce nebytového prostoru) vychází z celkového součtu možných pronajimatelných ploch v objektu Hekrova 805, který tvoří 100% a velikosti pronajímaného nebytového prostoru daného nájemce, který tvoří daný procentuelní podíl k celkové spotřebě.
6. Způsob rozdělení nákladů na ÚT:

ÚT - Ústřední vytápění - podíl po odečtení bytu	celkem m ²	%
ESET s.r.o.	384,44	43,8
ESET HELP o.s.	170,02	19,4
PVŠPS	323,94	36,9
CELKEM	878,4	100

Tabulka 1 - procentuelní rozdělení nákladů na teplo

II. Teplá užitková voda

1. Teplá užitková voda (TUV) je dodávána celoročně v době od 6.00 do 22.00 hod., tak aby měla na výstupu u spotřebitele teplotu 45 až 60 °C s možnou výjimkou odběrných špiček v objektu.
2. Způsob rozdělení nákladů na TUV, po odečtení nákladů za TUV pro služební byt, dle poměrového vodoměru:

TUV - teplá užitková voda (po odečtení spotřeby bytu)	%
ESET s.r.o.	29,0
ESET HELP o.s.	32,0
PVŠPS	39,0
CELKEM	100

Tabulka 2 - procentuelní rozdělení nákladů na TUV

III. Studená voda

1. Náklady na spotřebu studené vody (vodné-stočné) se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných správci.

2. Způsob rozdělení nákladů studené vody po odečtení nákladů za studenou vodu pro služební byt dle poměrového vodoměru:

SV - studená voda (po odečtení spotřeby bytu)	%
ESET s.r.o.	29,0
ESET HELP o.s.	32,0
PVŠPS	39,0
CELKEM	100

Tabulka 3 - procentuelní rozdělení nákladů na SV

IV. Elektrická energie

1. Náklady na spotřebu elektrické energie, nájemné za elektroměry, výměny žárovek, opravy schodišťových automatů a osvětlovacích těles. Rovněž opravy venkovních zvonků a ovládání domovních dveří se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných správci.
2. Způsob rozdělení nákladů elektrické energie:

PRE - elektrická energie	%
ESET s.r.o.	29,0
ESET HELP o.s.	32,0
PVŠPS	39,0
CELKEM	100

Tabulka 4 - procentuelní rozdělení nákladů na el.energii

V. Komunální odpad

1. Do nákladů se započítává svoz jak komunálního odpadu, tak i svoz velkého odpadu (přistavení kontejnerů pro dům) účtovaných správci.
2. Způsob rozdělení nákladů na komunální odpad:

odvoz komunálního odpadu	%
ESET s.r.o.	29,0
ESET HELP o.s.	32,0
PVŠPS	39,0
CELKEM	100

Tabulka 5 - procentuelní rozdělení nákladů na odvoz odpadu

VI. Srážkové vody

1. Do nákladů srážkových vod se započítávají náklady na odvod a likvidaci srážkových vod ze střech a zpevněných ploch objektu a pozemku objektu Hekrova 805 a rozúčtují se ve výši nákladů účtovaných správci.
2. Procentuelní podíl spotřebitele (nájemce nebytového prostoru) vychází z celkového součtu možných pronajímatelných ploch v objektu Hekrova 805, který tvoří 100% a velikosti pronajímaného nebytového prostoru daného nájemce, který tvoří daný procentuelní podíl k celkové spotřebě.
3. Způsob rozdělení nákladů srážkových vod:

PKVT - srážkové vody	celkem m2	%
ESET s.r.o.	384,44	43,8
ESET HELP o.s.	170,02	19,4
PVŠPS	323,94	36,9
CELKEM	878,4	100

Tabulka 6 - procentuelní rozdělení nákladů na PKVT

VII. Boilerová stanice

1. Do nákladů na boilerovou stanici se započítávají náklady na správu a kontrolu boilerové stanice a rozúčtují se ve výši nákladů účtovaných správci.
2. Procentuelní podíl spotřebitele (nájemce nebytového prostoru) vychází z celkového součtu možných pronajímatelných ploch v objektu Hekrova 805, který tvoří 100% a velikosti pronajímaného nebytového prostoru daného nájemce, který tvoří daný procentuelní podíl k celkové spotřebě.
3. Způsob rozdělení nákladů boilerové stanice:

Boilerová stanice	celkem m2	%
ESET s.r.o.	384,44	43,8
ESET HELP o.s.	170,02	19,4
PVŠPS	323,94	36,9
CELKEM	878,4	100

Tabulka 7 - procentuelní rozdělení nákladů na boilerovou stanici

VIII. Údržba zeleně a úklid chodníků

1. Do nákladů údržby zeleně na pozemku objektu Hekrova 805 se započítávají náklady na sekání trávy, řezy okrasných keřů, zdravotní řezy stromů, shrabání listí, likvidace odpadu, zimní úklid a údržbu chodníků. Tyto náklady se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných správci.
2. Procentuelní podíl spotřebitele (nájemce nebytového prostoru) vychází z celkového součtu možných pronajímatelných ploch v objektu Hekrova 805, který tvoří 100% a velikosti pronajímaného nebytového prostoru daného nájemce, který tvoří daný procentuelní podíl k celkové spotřebě.
3. Způsob rozdělení nákladů údržby zeleně a zimní údržby chodníků:

Sekání zeleně, zimní údržba chodníků	celkem m2	%
ESET s.r.o.	384,44	43,8
ESET HELP o.s.	170,02	19,4
PVŠPS	323,94	36,9
CELKEM	878,4	100

Tabulka 8 - procentuelní rozdělení nákladů na údržbu zeleně a zimní úklid chodníků**C. Závěrečné ustanovení**

1. Pravidla pro vyúčtování energií a služeb objektu Hekrova 805 jsou nedílnou součástí uzavřené nájemní smlouvy a výpočtového listu.
2. Pravidla pro vyúčtování energií a služeb objektu Hekrova 805 je možné v souladu s platnou legislativou a s ohledem k možným novým skutečnostem kdykoliv změnit či doplnit.

V Praze dne 20.11.2008

Za společnost Jihoměstská majetková a.s.
Rostislav Korbel
Provozovna: Tererova 1356, Praha 4 – Háje

Za Městskou část Praha 11
Luděk Zítka
zástupce starosty
Ocelíkova 672, Praha 4

