


NÁJEMNÍ SMLOUVA


O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTORŮ

2012/0338/MO.DSM

PRONAJÍMATEL: Městská část Praha 8
se sídlem orgánů: Zenklova 35, 180 48 Praha 8 – Libeň,
IČ: 000 63 797,
DIČ: CZ00063797,
bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,
Oblastní pobočka Praha - východ,
Pobočka v Praze 8,
Na Hrázi 1, 180 00 Praha 8 – Libeň,
číslo účtu: 
zastoupený: **p. Ondřejem Grosem,**
zástupcem Starosty Městské části Praha 8

(dále jen „pronajímatel“),

a

NÁJEMCE: **MgA. Petr KOCOUREK,**
se sídlem na adrese: Bednářská 1025/3, 180 00 Praha 8 - Libeň,
IČ: 635 87 271,
bankovní spojení: 
číslo účtu:
zastoupený: **MgA. Petrem Kocourkem,**
zapsán dne 10. prosince 1996 v Registru ekonomických subjektů

(dále jen "nájemce"),

uzavírají s platností ode dne podpisu oběma smluvními stranami následující nájemní smlouvu:

Článek I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za nájemné do užívání nebytové prostory v domě čp. 358, na k. ú. Karlín a na adrese U Nádražní lávky č. or. 5, 186 00 Praha 8, podlaží: 1. NP, č. nebytových prostorů: 502, o celkové podlahové výměře: 69,12 m², a to pro účely: „kancelář“, resp. pro předmět podnikání: architektonické a inženýrské činnosti a související technické poradenství, v provozovně umístěné v pronajatých nebytových prostorech.
2. Pronajímané prostory jsou popsány v "Pasportu pronajímaných nebytových prostorů" a plánu, které jsou nedílnou součástí této smlouvy.

Článek II.

Doba trvání nájemního vztahu

1. Nájemní smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou**.
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 nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.

Článek III.

Cena nájmu

1. Nájemné a platby, resp. zálohové platby za poskytovaná plnění (služby) se v souvislosti s užíváním nebytových prostorů stanovují dohodou smluvních stran:

A/ **Roční sazba nájemného:**

69,12 m ² za	700,00 Kč/m ² , tj. celkem	48 384,00 Kč.
Celkem ročně za	700,00 m ²	48 384,00 Kč.

(slovy: Čtyřicet osm tisíc tři sta osmdesát čtyři Koruny české).




B/ **Roční zúčtovatelné zálohy za služby:**

- elektrická energie pro společné prostory	600,00 Kč,
- vodné a stočné	3 000,00 Kč,
- úklid společných prostorů	1 200,00 Kč,
Roční zúčtovatelné zálohy celkem:	4 800,00 Kč.

C/ **Rozpočet úhrad za nájem a služby:**

roční úhrada celkem	53 184,00 Kč,
čtvrtletní úhrada celkem	13 296,00 Kč,
měsíční úhrada celkem	4 432,00 Kč,
denní úhrada celkem	146,00 Kč.

2. Nájemce zaplatí v roce, v němž tato smlouva nabyla účinnosti, a v roce, v němž skončí nájemní vztah podle této smlouvy, poměrnou část ročního nájemného.

3. Nájemné platí nájemce měsíčně a je splatné do každého 5. dne příslušného kalendářního měsíce. Nájemné se platí jednou částkou. Nájemné je plnění osvobozené od daně z přidané hodnoty (DPH), dle ust. § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů.
4. Dnem zdanitelného plnění je každý 5. den příslušného kalendářního měsíce.
5. Nájemné bude nájemcem hrazeno na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a. s., Oblastní pobočka Praha – východ, Pobočka v Praze 8, Na Hrázi 1, 180 00 Praha 8 – Libeň;
číslo účtu: 
konstantní symbol: 
variabilní symbol: 
6. Sjednané nájemné dle odst. 1. písm. A/ tohoto článku smlouvy se každoročně, počínaje rokem 2013, zvýší vždy k 31. březnu běžného roku o nárůst souhrnného "Indexu spotřebitelských cen", oficiálně zveřejňovaný Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Nový výpočet nájemného oznámí pronajímatel nájemci zasláním "výpočtového listu".
7. Nájemce se před podpisem této nájemní smlouvy zavazuje složit na účet pronajímatele částku ve výši tří kalendářních měsíců za úhradu nájemného v souvislosti s užíváním nebytových prostorů, tj. celkem částku 13 296,- Kč (slovy: Třináct tisíc dvě stě devadesát šest Korun českých), dále jen „zálohu“. Tato záloha je plnění osvobozené od daně z přidané hodnoty (DPH), dle ust. § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů. Záloha bude deponována na účtu pronajímatele po celou dobu trvání nájemního vztahu, založeného touto smlouvou, jako jistina na plnění povinností nájemce, stanovených touto nájemní smlouvou. Pronajímatel je vždy oprávněn použít zálohu, příp. její část, k zaplacení jakékoliv své pohledávky vůči nájemci, vzniklé z této nájemní smlouvy. V takovém případě se nájemce zavazuje na základě písemné výzvy pronajímatele bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 kalendářních dnů od obdržení (doručení) výzvy pronajímatele, doplnit uvedenou zálohu do původní výše. Porušení tohoto závazku ze strany nájemce bude považováno za podstatné porušení této smlouvy dle Čl. VIII.
8. V případě ukončení nájemního vztahu, se pronajímatel zavazuje vrátit část zálohy rovnající se trojnásobku nájemného popř. její zbývající část, zpět nájemci, pokud bude předmět nájmu předán pronajímateli ve stavu, odpovídajícímu obvyklému opotřebení a pokud bude mít nájemce uhrazeny veškeré své závazky vyplývající z této nájemní smlouvy. Záloha nebo její část bude nájemci vrácena ve lhůtě jednoho měsíce od sepsání „Protokolu o předání a převzetí nebytových prostorů“, kterým bude osvědčeno předání předmětu nájmu zpět pronajímateli.

Článek 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 předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení povinností dle stavebního zákona a předpisů souvisejících, v platných zněních.

Článek V.

Investice a vnitřní úpravy

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajaté prostory jsou stavebně určeny jako „ateliér“. Pronajímatel prohlašuje, že uzavřením této smlouvy dává nájemci "souhlas vlastníka" ke změně účelu užívání pronajatých prostorů pro účely: „kancelář“.
2. Nájemce se zavazuje zajistit změnu účelu užívání na vlastní náklady s tím, že nejpozději do 30 dnů od účinnosti smlouvy požádá příslušný stavební úřad o změnu účelu užívání dle odst. 1 tohoto článku. Po splnění této povinnosti předloží nájemce pronajímateli pravomocné kolaudační rozhodnutí, a to nejpozději do 15 dnů ode dne nabytí právní moci, na jehož základě bude uzavřena nová nájemní smlouva za stejných smluvních podmínek se změnou účelu užívání.
3. Nájemce je oprávněn vlastními technickými prostředky přiměřeně zabezpečit ochranu svého majetku v pronajatých prostorech.
4. Nájemce se zavazuje, že zajistí na své náklady instalaci samostatného elektroměru, plynoměru a vodoměru, a to do 30 dnů od protokolárního předání nebytových prostorů. Po předložení dokladů o splnění této povinnosti budou od prvního dne následujícího měsíce upraveny platby za příslušné služby, a to „výpočtovým listem“.

Článek 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 prostor, ve znění pozdějších předpisů, a dalšími zvláštními právními předpisy.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat v pronajatých prostorech příslušné bezpečnostní, hygienické a požární předpisy a řídit se i dalšími zvláštními právními předpisy.

Článek VII.

Ostatní povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli:
 - a) změnu adresy (vč. PSČ) sídla právnické osoby nebo místa podnikání, resp. místa trvalého pobytu fyzické osoby,
 - b) 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,
 - c) 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 kdykoliv na požádání oprávněného zástupce pronajímatele, za účelem kontroly dodržování ustanovení této nájemní smlouvy nebo za účelem údržby nebo oprav prováděných pronajímatelem.
3. Nájemce je povinen neprodleně si smluvně zajistit odvoz odpadu na vlastní náklady a smlouvu o zajištění této služby předložit pronajímateli nejpozději do 30 dnů od nabytí účinnosti této smlouvy.

Článek VIII.

Podstatná porušení smlouvy

1. Za podstatné porušení této 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 bezpečnostních, hygienických a požárních předpisů,
 - provádění stavebních úprav v rozporu se stavebním zákonem nebo ostatními zvláštními právními předpisy,
 - provádění stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele,
 - sjednání podnájmu pronajatých prostorů nebo jejich částí ve prospěch třetí osoby, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - změna předmětu podnikání v pronajatých nebytových prostorech, bez oznámení a předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - nepřevzetí nebytových prostorů v souladu s Čl. II. odst. 2. této smlouvy,
 - porušení povinností stanovených v Čl. VII. této nájemní smlouvy,
 - porušení povinností uvedených v Čl. III. odst. 7. této nájemní smlouvy.

Článek IX.

Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah končí v případě:
 - výpovědi, uplynutím výpovědní lhůty,
 - dohody, dnem sjednaným v dohodě.
2. Smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou je možno kdykoliv vypovědět oboustranně, a to i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta v tomto případě činí **tři měsíce**. V případě podstatného porušení této nájemní smlouvy dle Čl. VIII. odst. 1. činí výpovědní lhůta **jeden měsíc**. Výpovědní lhůta počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Ke dni skončení nájmu, dle odst. 1. tohoto článku smlouvy 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.
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, resp. adresu místa trvalého pobytu fyzické osoby, a to třetím dnem uložení poštovní zásilky u držitele poštovní licence (provozovatele poštovních služeb) „pro nedoručitelnost“ z důvodu ncpřevzetí zásilky, odmítnutí jejího převzetí, příp. z důvodu včas neoznámené změny adresy dle Čl. VII. odst. 1. této smlouvy.

Článek 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. 3. této smlouvy.

Výše smluvní pokuty se stanoví 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 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.

Článek 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 objektu, který bude jeho jménem vykonávat některá jeho práva spojená s vlastnictvím, resp. oprávněním hospodařit s do správy svěřeným předmětem nájmu. Správce však nebude oprávněn uzavírat dohody o změnách této nájemní smlouvy, ani ji vypovědět bez písemného souhlasu pronajímatele.

Článek XII.

Závěrečná ustanovení

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem, neupravené touto smlouvou, se řídí Občanským zákoníkem (zákonem č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů), cit. zákonem č. 116/1990 Sb. 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 4 stejnopisech, z nichž 3 vyhotovení obdrží pronajímatel a 1 vyhotovení nájemce.

5. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem protokolárního předání a převzetí předmětu nájmu v souladu s čl. II. odst. 2. této smlouvy.
6. 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 a svobodné 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.

Přílohy: „Pasport pronajímaných nebytových prostorů“

Plánek

V Praze dne: 14 -05- 2012

Za pronajímatele:

Ondřej



Za nájemce:

MgA. Petr Kocourek

MgA. Petr KOCOUREK
autorizovaný architekt ČKA no. 03 070
Bednářská 3/1025, 180 00 Praha 8 - Libeň
tel.: +420 736 456 937, +420 284 821 999
e.mail: kocourek@cbox.cz, www.architekt-praha.cz
IČO: 63587271, DIČ: CZ 7012072980

DOLOŽKA (1)

Potvrzuji, že jsem se seznámil se smyslu § 43 z.č. 131/2000 Sb. a souhlasím s tím, že jsem přečetl a souhlasím s podmínkami pro platbu daně z nájmu a s tím, že jsem se seznámil s právního úkonu.

Mgr. Michal Svoboda

ověření členové
Zastupitelstva Městské části Praha 8
V Praze dne 14 -05- 2012

Správce: AUSTIS a.s., provozovna Karlínské náměstí,
kontaktní osoba: pí Zúberová
telefon: 222 317 020

Dne: 16.04.2012

DES (Domovní Evidenční Systém)

P A S P O R T N E B Y T U					
Správa objektu - Provozovna MČ Praha zast. AUSTIS, a.s. provozovna Karlín 186 00 Praha 8			Nebyt.prost.Kancelář MgA. Petr Kocourek U nadržní lavky 5/358.00/502.0 PRAHA 8		
Stav		Obsazený		Technický stav	
Varibilní symbol		358502		Telefon 736456937	
Počet tel. linek				Fax	
Způsob využití				Poč.osob 1	
Dopor. využití					
Podílová plocha		0.00		69.12	
				Podlaží 1	
				0.00 m2	
Vodné		výtok se spol. WC, bez k		Vstup z ulice	
Vytápění		lokální plynové		Vstup ze dvora	
				Vstup z domu A	
				Počet místností 2.1	
Výtah		N Záchod A STA		0 Kanalizace A	
Podlaží		1 Prádelna N Napětí		220 Komín 0	
				Voda A	
				Plyn Z	

Roční nájemné 48 384.00 Kč

Rozpis místností

Číslo Místnost	Celkové m2 85	Zkos Kateg	Započít. m2 85	Způsob vytápění	Sazba Kč/m2
1 ateliér	69.12	N 0	0.00		700.00

Součty ploch: 69.12 m2 0.00 m2

Rozpis vybavení bytu a další poznámky k bytu jsou uvedeny na druhé straně.

U NÁDRAŽNÍ LÁVKY 5/358
PŮDORYS 1.NP M1:100

