

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb.,
o nájmu a podnájmu nebytových prostor,
ve znění pozdějších předpisů

Článek I. Smluvní strany

Pronajímatel: městská část Praha 12
Písková 830/25, 143 00 Praha 4 – Modřany
zastoupená starostou **Mgr. Petrem Prchalem**
IČ: 00231151
DIČ: CZ00231151
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
VS pro platbu kauce:
"0121000200" č.ú. [redacted]
VS pro platby nájemného:
"0221000200" č.ú. [redacted]
VS pro platby služeb:
"0321000200" č.ú. [redacted]
(dále jen „pronajímatel“)
na straně jedné

a

Nájemce: **Michaela Pincová**
bytem [redacted]
IČ: 49392247
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
č.ú.: [redacted]
(dále jen „nájemce“)
na straně druhé

Článek II. Předmět smlouvy

1. Předmětem nájmu upraveného touto smlouvou je nebytový prostor v I. NP v části objektu č. p. 3138 v ul. Rakovského 3238, 143 00 Praha 4 – Modřany o výměře celkem 89 m², tak jak je vyznačeno v situačním plánu v příloze této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“)

2. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě ust. § 1 odst. 1 zák. č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, oprávněn nakládat s předmětem nájmu jako vlastník.

Článek III.

Účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá předmět nájmu za účelem poskytování zdravotnických služeb formou regeneračního, rehabilitačního a detoxikačního studia. K jiným účelům může nájemce předmět nájmu používat pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
2. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že předmět nájmu je vhodný a způsobilý k výše uvedenému účelu nájmu.


Článek IV.

Nájemné

1. **Roční nájemné činí 70.308 Kč (slovy: sedmdesát tisíc třista osm korun českých), což odpovídá měsíčnímu nájemnému 5.859 Kč (slovy: pět tisíc osm set padesát devět korun českých), počínaje dnem 1.9.2012.**
2. Nájem je podle ustanovení § 56 odst. 3 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozen od DPH.
3. **Měsíční nájemné je splatné vždy do 10. dne příslušného měsíce** na účet pronajímatele č. ~~221000200~~ s uvedením variabilního symbolu „0221000200“. Nájemné se považuje za splacené dnem, kdy byla částka připsána na účet pronajímatele.
4. Nájemce před podpisem této smlouvy složí kauci ve výši tříměsíčního nájmu, tj. celkem **17.577 Kč (slovy: sedmnáct tisíc pět set sedmdesát sedm korun českých)** na účet pronajímatele č. ~~221000200~~ s uvedením variabilního symbolu „0121000200“. Uhrazení kauce doloží nájemce příslušným pokladním dokladem. Kauce může být použita na úhradu nájemného v případě, že by nájemce nezaplatil stanovenou úhradu nájemného, nebo na úhradu úroků z prodlení při opožděné platbě nájemného, nebo též použita na úhradu nájemného v případě ukončení nájemního vztahu, a to podle aktuálně stanovené výše nájemného v době skončení nájmu. Pokud nebude kauce použita k žádnému z uvedených účelů, bude nájemci vrácena do 10 pracovních dnů ode dne ukončení nájemního vztahu.
5. V případě, že se nájemce dostane do prodlení s plněním peněžitého závazku či jeho části, je povinen uhradit pronajímateli z dlužné částky úroky ve smyslu nařízení vlády č. 142/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku.
6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně výměrem upravit výši nájemného, a to zpravidla k 1.4. běžného roku, o částku odpovídající roční míře inflace stanovené Českým statistickým úřadem. Tato úprava výše nájemného se provádí automaticky bez potřeby vyhotovení písemného dodatku k této smlouvě. Pronajímatel o této úpravě písemně uvědomí nájemce, včetně uvedení nové výše nájemného.

Článek V.

Služby související s nájemním vztahem a jejich úhrada

1. Odvoz odpadků si nájemce zajistí samostatnou smlouvou s příslušnou organizací.
2. Případné telekomunikační služby si zajistí nájemce na své náklady.
3. Na dodávky tepla a TUV, vodného a stočného a elektrickou energii bude nájemce pronajímateli podle přílohy č. 1/S, která je nedílnou součástí této smlouvy, hradit **roční zálohu ve výši 54.000 Kč (slovy: padesátčtyřtisícekorun českých)**.
4. Záloha bude hrazena v měsíčních splátkách ve výši 4.500 Kč (slovy: čtyřtisícepětset korun českých), vždy do 10. dne příslušného měsíce převodem přímo na účet pronajímatele č. ú.  s uvedením variabilního symbolu „0321000200“.
5. Zálohy jsou zúčtovatelné. Vyúčtování bude prováděno v souladu s termíny stanovenými pro vyúčtování jednotlivými dodavateli. Nájemce uhradí cenu těchto služeb do 14 dnů poté, co mu bude pronajímatelem předloženo vyúčtování v souladu s příslušnými účetními a daňovými předpisy.
6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši zúčtovatelných záloh na služby bez potřeby vyhotovení písemného dodatku k této smlouvě. Pronajímatel o této úpravě písemně uvědomí nájemce, včetně uvedení nové výše nájemného.

Článek VI.

Trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, počínaje dnem 1.9.2012.
2. Smluvní strany jsou oprávněny ukončit nájemní smlouvu dohodou nebo písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

Článek VII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci ve stavu, v jakém se předmět nájmu nachází ke dni podpisu této smlouvy nájemcem. O této skutečnosti bude sepsán smluvními stranami předávací protokol.
2. Pronajímatel a jím pověřená osoba jsou oprávněni po předchozí dohodě s nájemcem vstoupit do předmětu nájmu za doprovodu nájemce nebo nájemcem pověřené osoby za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, případných nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a jiného podobného vedení.
3. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv po celou dobu nájemního vztahu tak, aby bylo možno dosáhnout účelu této smlouvy. Obsahem této povinnosti je zejména zajištění dodávek tepla, vody a odvodu vody použité (stočného), dále zajištění údržby, mimo opotřebení v souvislosti s běžným provozem. Tato povinnost se vztahuje též na revize a zkoušky zařízení a vyhotovení příslušných dokumentací dle

platných předpisů, které se vztahují ke společným prostorám a předmětu nájmu jako celku.

Článek VIII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu tak, aby nedocházelo k žádným škodám. V případě, že by nájemce škodu způsobil, je povinen ji bez zbytečného odkladu odstranit nebo uhradit pronajímateli.
3. Nájemce se zavázal, že na vlastní náklady provede opravu fasády objektu do ulice Rakovského nejpozději do jednoho roku od podpisu této smlouvy.
4. Nájemce je povinen hradit nájemné dle čl. IV. této nájemní smlouvy a služby související s nájemním vztahem dle čl. V. této nájemní smlouvy.
5. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou a provozem. Dále se zavazuje v předmětu nájmu a v jeho bezprostředním okolí zajistit na své náklady běžný úklid.
6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli veškeré změny na a v předmětu nájmu. Dále je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která pronajímateli vznikla.
7. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila, nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v předmětu nájmu.
8. Nájemce je povinen řádně zabezpečit předmět nájmu před zničením, nebo jiným neoprávněným zásahem. Nájemce se zavazuje dodržovat požární a bezpečnostní předpisy, zejména pak zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášku č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů.
9. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli písemně bez zbytečného odkladu změny, vzniklé po dobu trvání této smlouvy. Jedná se o změny firmy nebo sídla právnické osoby, (resp. trvalého bydliště u fyzických osob), doručovací adresy, IČ, DIČ nebo bankovního spojení tak, aby uzavřená smlouva po dobu svého trvání vždy obsahovala platné údaje. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost, bude to považováno za hrubé porušení povinností podle této smlouvy a pronajímatel je oprávněn z tohoto důvodu kdykoliv odstoupit od této nájemní smlouvy.

Článek IX.

Podnájem

1. Pronajímatel a nájemce se při uzavření této smlouvy dohodli, že nájemce počínaje dnem účinnosti této nájemní smlouvy, uzavře podnájemní smlouvu s podnájemcem p. Be. Vlastou Nekolnou, IČO: 66058716, [redacted], Modřany, za účelem provozování fyzioterapie a masérských, regeneračních a rekondičních služeb na pronajatou část předmětu nájmu, a to pouze za shodných podmínek, které budou odpovídat této nájemní smlouvě. Pronajímatel tímto vyslovuje

- s takovou podnájemní smlouvou mezi nájemcem a pí. Bc. Vlastou Nekolnou svůj souhlas.
2. Jinému podnájemci je nájemce oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

Článek X. Stavební a jiné úpravy

1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. V případě udělení tohoto souhlasu opravňuje pronajímatel nájemce k tomu, aby postupoval jako stavebník v souladu s ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
2. Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, pevné instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a jiného vedení. V těchto případech je též na nájemci povinnost zajištění údržby těchto zařízení, a to včetně prohlídek, revizí a zkoušek zařízení a vyhotovení dokumentací vyplývajících z platných předpisů. Příslušnou dokumentaci předá nájemce pronajímateli.
3. Smluvní strany se dohodly, že případné technické zhodnocení, vyplývající z těchto úprav, bude odepisovat nájemce. Vypořádání technického zhodnocení pronajatého předmětu nájmu se v případě ukončení nájmu řídí platnými daňovými předpisy.
4. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce na předmětu nájmu umístil panel s firemním označením, jehož rozměry, provedení a umístění budou předem projednány s pronajímatelem. Úhrada za umístění je obsažena v nájemném.
5. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán a stavu odpovídajícím běžnému užívání a změnám a úpravám, které za trvání nájmu nájemce provedl se souhlasem pronajímatele. Smluvní strany se mohou dohodnout o jiných podmínkách předání. O předání předmětu nájmu bude sepsán smluvními stranami předávací protokol.

Článek XI. Pojištění

1. Pronajímatel deklaruje, že objekt, ve kterém se nachází předmět nájmu je při uzavření této smlouvy pojištěn u pojišťovny Kooperativa a. s., Vienna Insurance Group, prostřednictvím pojišťovacího makléře Petrisk International – makléřská pojišťovací společnost, a.s.
2. Nájemce je povinen uzavřít samostatné pojištění zařízení v předmětu nájmu.

Článek XII. Závěrečná ustanovení

1. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze číslovanými písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
2. Smluvní strany podpisem této smlouvy stvrzují, že byla uzavřena podle jejich vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo za jednostranně nevýhodných podmínek, a že smlouvu si před podpisem přečetly. Na důkaz připojují své podpisy.
3. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v evidenci smluv, vedené městskou částí Praha 12, která bude veřejně přístupná a bude obsahovat údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 17 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran, z nichž nájemce obdrží jeden a pronajímatele tři stejnopisy.
5. Pokud není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy obou smluvních stran zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a předpisy souvisejícími. Veškeré případné spory vzniklé z této smlouvy a v souvislosti s ní budou řešeny podle platných předpisů ČR u místně příslušného soudu.

Článek XIII. Platnost a účinnost smlouvy

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma účastníky a účinnosti dnem 1.9.2012.

Příloha č. 1/S – Platby za služby – energie
Příloha č. 2 – situační plánek

V Praze dne: 05. 09. 2012

V Praze dne: 11. 9. 2012

Za pronajímatele:

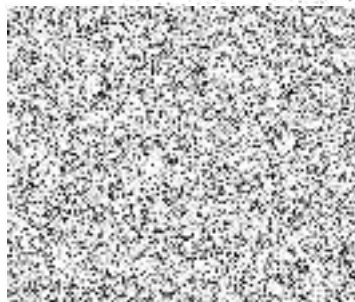


Mgr. Petr Prchal
starosta

Za nájemce:



Michaela Pincova



Městská část Praha 12
Doložka

dle § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlášení městů Praze

Osvědčuji, že tato listina byla

zveřejněna na úřední desce úřadu městské části
by schválena usnesením rady/zastupitelstva č. 81.30.12

byl účelem souhlas usnesením rady/zastupitelstva č.

V Praze dne 5.9.2012 V Praze dne 5.9.2012

pověř.

pověř. člen zastupitelstva

Příloha č. 1/S k nájemní smlouvě ze dne

Platby za služby – energie

Pronajímateři: městská část Praha 12

Místo předání služeb: Rakovského 3138

kontaktní adresa: Michaela Pincová
IČO: 49392247, VS:, č.u.

TEPLO A TUV

Plocha pronájmu (pro výpočet TUV) 89 m²

přepočítávací koeficient x 1,3

započítatelná plocha (pro výpočet ÚT) 115,7 pm²

z celkové spotřeby objektu - ÚT 8,96 %

z celkové spotřeby objektu - TUV 5,36 %

Záloha 34 800,- Kč/rok

VODA /vodné a stočné/

Instalace samostatného nebo odpočtového vodoměru není v současné době možná.

Skutečné náklady budou vyúčtovány v rámci služeb 1x ročně.

Z celkové spotřeby objektu 4,86 %

Záloha 6 000,- Kč/rok

ELEKTRICKÁ ENERGIE

Skutečné náklady budou vyúčtovány v rámci služeb 1x ročně na základě procentuelního rozdělení spotřeby objektu naměřené fakturačním měřidlem.

Z celkové spotřeby el. energie 29,7 %

Záloha 13 200,- Kč/rok

PLYN

Není zaveden

SRÁŽKOVÉ VODY

Nájemce se podílí 2,33 % z celkového množství srážkových vod odváděných veřejnou kanalizací z objektu. Skutečné náklady budou vyúčtovány v rámci služeb 1x ročně.

Záloha není

REKAPITULACE

Teplo a TUV	34 800,-
Voda	6 000,-
El. energie	13 200,-
Plyn	----
CELKEM	<u>54 000,- Kč/rok</u>

Celkem za měsíc **4 500,- Kč**

Vyúčtování spotřeby energií a ostatních nutných nákladů na objekt je ve smlouvě řešeno vždy přílohou, která tvoří nedílnou součást nájemní smlouvy. Výše záloh bude upravována v závislosti na změnách cen energií a na základě dalších změn, které mají vliv na výši spotřeb. Nájemce má povinnost každou změnu hlásit do **1 měsíce** od uskutečnění změny na energetiku provozního odboru Úřadu městské části v Praze 12.

Platba je účtována bez daně, protože plátce obdrželou částku použije na úhradu výdajů u kterých neuplatňuje nárok na odpočet daně.

Platnost od: 1.9.2012



ÚMČ - OPR



nájemce

Vypracoval : Lincová
Dne : 13.8.2012

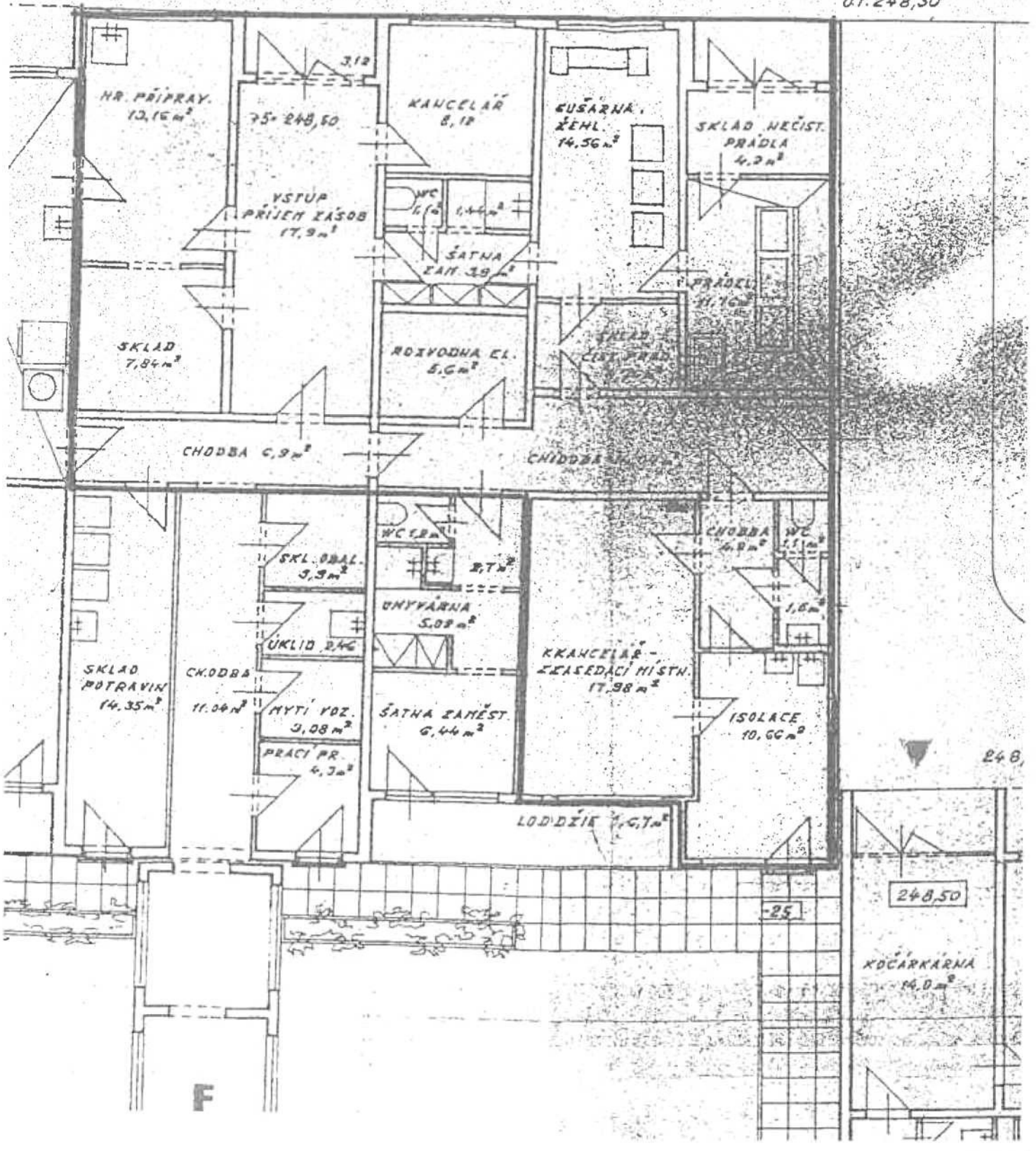
na č. 2 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor (situační pláněk)

pronajaté nebytové prostory o výměře 89 m²

630

D₂

ut. 248,30



248

F