

# Smlouva o nájmu nebytových prostor

č.j.: 05/SMP/09

uzavřená dále uvedeného dne, měsíce a roku dle zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v tomto znění:

## I.

### Účastníci

- 1) **Městská část Praha 14**, se sídlem Bratří Venclíků 1073, 198 00 Praha 9  
IČ: 00231312, DIČ: CZ00231312  
zastoupená obchodní společností **Správa majetku Praha 14, a.s.**  
se sídlem Metujská 907, 198 00 Praha 9  
IČ: 25622684, DIČ: CZ25622684  
prostřednictvím ředitelky [REDACTED]  
(dále jen „pronajímatel“) na straně jedne

a

- 2) **B. Braun Avitum s.r.o.**  
se sídlem V Parku 2335/20, 148 00 Praha 4  
IČ: 61856827  
jdnající [REDACTED]

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 31711.  
(dále jen „nájemce“) na straně druhé

## II.

### Osvědčení práv pronajímatele

1) Pronajímateli je Statutem hlavního města Prahy svěřen majetek ve výlučném vlastnictví hlavního města Prahy, nacházející se na území Městské části Praha 14, jehož součástí je dům č.p. 902 v ulici Gen. Janouška, Praha 9, zapsaný na listu vlastnictví č. 116 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze, katastrální pracoviště Praha, Pod Sídlištěm 9/1800, 182 14 Praha 8, pro katastrální území Černý Most (dále jen „objekt“).

2) Pronajímatel pověřil správou pronajímaného majetku společností Správa majetku Praha 14, a.s., Metujská 907, 198 00 Praha 9, mandátní smlouvou ze dne 2.1.2007.

## III.

### Předmět a účel nájmu

1) Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci v objektu č.p. 902, ul. Gen. Janouška, Praha 9 – Černý Most II., nebytové prostory v 1. nadzemním podlaží, m.č. 01 až 010, 116,117,121,162,135,135/1,137, část m.č. 171 o celkové ploše 152,40 m<sup>2</sup>, určené k užívání jako ordinace pro pacienty s onemocněním ledvin se zázemím, včetně příslušenství (dále jen „prostory“). Přístup do nebytových prostor je z ul. Gen. Janouška č.p. 902 hlavním vchodem do objektu polikliniky.

2) Nájemce se zavazuje užívat prostory výhradně v souladu s předmětem svého podnikání zapsaným v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 31711, ke dni podpisu této smlouvy, tedy zejména za účelem provozování dialyzačního

střediska a nefrologické ambulance jakožto nestátního zdravotnického zařízení, ve znění pozdějších předpisů.

3) Druh a popis prostor – **1. nadzemní podlaží** domu č.p. 902 v ulici Gen. Janouška, Praha 9, zapsaný na listu vlastnictví č. 116 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze, katastrální pracoviště Praha, Pod Sídlištěm 9/1800, 182 14 Praha 8, pro katastrální území Černý Most.

Název-označení	Celková plocha (m <sup>2</sup> )
ordinace se zázemím	84,50
sociální zařízení	8,70
ordinace se zázemím	53,20
podíl na spol. prostorách - čekárna	6,00
<b>Plocha celkem</b>	<b>152,40</b>

Specifikace jednotlivých místností pronajatých nebytových prostor je uvedena v příloženém plánu, který tvoří přílohu č. 2) této smlouvy.

4) Pronajímatel pronajímá a přenechává a nájemce najímá a přebírá předmět nájmu specifikovaný v předchozím odstavci za podmínek stanovených touto smlouvou. Pronajímané prostory budou nájemci předány dne 13.3.2009. O předání a převzetí bude sepsán protokol, který je součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 4).

5) Na základě Usnesení 60. jednání Rady městské části Praha 14, konané dne 9.3.2009 pod č. 134/RMČ/2009, souhlasí pronajímatel s uzavřením podnájemní smlouvy na nebytové prostory v 1. nadzemním podlaží dle čl. III. odst. 1) se společností B. Braun Avitum Bulovka s.r.o., IČ: 41695003, za účelem provozování dialyzačního střediska a nefrologické ambulance na dobu určitou 10 let od 15.3.2009 do 14.3.2019. Nájemce se zavazuje předložit pronajímateli (Správě majetku Praha 14, a.s.) kopii podnájemní smlouvy v termínu do 14-ti dnů od jejího sepsání.

6) Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci služby spojené s užíváním prostor, minimálně v rozsahu dodávek elektrické energie, dodávky pitné a teplé užitkové vody, včetně stočného a dodávky tepla a ostrahy, popř. další služby dále uvedené.

#### IV.

#### Výše nájemného, úhrad za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor a způsob jejich placení

1) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci prostory uvedené v čl. III. s jejich příslušenstvím za dohodnuté nájemné ve výši **210,-Kč/m<sup>2</sup>/měsíc**. Celková výše ročního nájemného činí 384.048,-Kč (slovytřistaosmdesátčtyřtisícčtyřicet osm korun českých).

2) Nájemce je povinen hradit zálohy na platby za dodávky tepla, teplé vody, elektrickou energii, úklid společných prostor v domě, dodávku vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi, osvětlení společných prostor v domě, odvoz a likvidaci komunálního odpadu a ostraha objektu (dále jen „služby“). Podkladem pro stanovení záloh a jejich vyúčtování je celková plocha. Výši záloh stanoví pronajímatel přiměřeně k vývoji nákladů, jak jsou uvedeny ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 1).

Rozúčtování dodávek tepla a teplé užitkové vody se řídí vyhláškou č. 372/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

3) Roční platby za nájemné je nájemce povinen uhradit v jednorázové platbě za celou dobu nájmu, tj. za 10 let, na účet pronajímatele do 15-ti pracovních dnů od účinnosti této nájemní smlouvy. Zálohy na služby je nájemce povinen hradit ve čtvrtletních splátkách splatných předem, vždy nejpozději do 25. dne posledního měsíce předcházejícího čtvrtletí, na účet pronajímatele vedený u PPF banky, a.s., Na Strži 1702/65, 140 62 Praha 4, číslo účtu **49023-9800050998/6000** variabilní symbol: **902101**.

4) Splatností se pro účely této smlouvy rozumí připsání úhrady na účet pronajímatele. Čtvrtletní platby záloh na služby budou nájemcem placeny s účinností od 15. března 2009. První platbu za období od 15.3.2009 do 31.3.2009 v alikvotní části 5.108,-Kč se nájemce zavazuje uhradit nejpozději do 25.3.2009 současně s platbou za II. čtvrtletí 2009.

5) Sjednaná výše **nájemného** se počínaje rokem 2010 každoročně k 1. březnu upraví o 40% míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Jde o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebních cen. Takto vypočtená nová výše nájemného, zaokrouhlená na celé desítky korun bude platit od 1. března běžného roku do 28. února následujícího roku a současně se stane základem pro úpravu nájemného v následujícím roce. Tyto změny budou uvedeny ve výpočtovém listu.

6) Nájemce je povinen toto upravené nájemné poprvé platit po písemném upozornění pronajímatele na výši inflace; roční platbu nájemce vyrovná jednorázově rozdílem mezi platbou provedenou od 1. března běžného roku do 28. února následujícího roku v původní výši, nejpozději do 31. května běžného roku.

7) Výše čtvrtletních plateb **za služby** může být pronajímatelem jednostranně upravena, a to s ohledem na skutečnou spotřebu, či změnu cen dodávaných médií, eventuálně souvisejících platných právních předpisů. Změna výše záloh za služby bude také uvedena ve výpočtovém listu. Pronajímatel se zavazuje vždy po skončení kalendářního roku vyúčtovat přijaté zálohy za služby poté, co obdrží od dodavatelů jednotlivých služeb podklady pro toto vyúčtování, a to nejpozději do konce prvního pololetí následujícího roku.

8) Bude-li nájemce v prodlení s placením částek sjednaných touto smlouvou, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,25% z dlužné částky za každý den prodlení.

## V. Doba nájmu

Nájemní poměr se uzavírá na dobu:

- určitou 10 let od 15.3.2009 do 14.3.2019 s možností přednostního práva na prodloužení.

## VI. Další ujednání

1) Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané prostory a je mu tímto znám stav těchto prostor.

2) Nájemce nesmí užívat jiné části nemovitosti, než pronajaté prostory s výjimkou běžného užívání společných prostor pro přístup a zásobování.

3) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v pronajatých prostorách jakékoliv stavební úpravy.

4) Nájemce se zavazuje k provádění drobné údržby pronajatých ordinací se zázemím, zejména k zajištění úklidu, běžných oprav. Dále se zavazuje k zachování pořádku v nebytových prostorách i v přilehlých prostorách objektu polikliniky. Nájemce se zavazuje,



že bude s pronajatými prostorami zacházet tak, aby nedocházelo k jejich opotřebení nad obvyklou míru.

5) Nájemce je povinen vlastním nákladem provádět nebo obstarat provedení potřebných drobných oprav prostor. Za drobné opravy se považují zejména:

a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, malování ordinace se zázemím, opravy podlahových krytin do 2 m<sup>2</sup> a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,

b) výměny vypínačů, zásuvek, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, mísících baterií, sprch, umyvadel,

c) výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích bodech.

6) Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvu o zajištění odvozu zdravotnického odpadu a předložit pronajímateli (Správě majetku Praha 14, a.s.) její kopii.

7) Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu všech generálních oprav prostor, které nelze pokládat za běžné či obvyklé a které má tudíž provést pronajímatel, nedohodnou-li se účastníci jinak. Při nesplnění této povinnosti odpovídá nájemce za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

8) Nájemce se zavazuje umožnit přístup pronajímateli do užívaných prostor za účelem generálních oprav, kontrol a revizí s tím, že pronajímatel zajistí provedení těchto činností tak, aby v co nejmenší míře byl narušen chod ordinace. Nájemce je též povinen na vyzvání pronajímatele, učiněné v přiměřeném předstihu, umožnit pronajímateli, nedohodnou-li se účastníci jinak, provést potřebné rekonstrukční práce. Veškeré revize zařízení instalovaného nájemcem v prostorách, které je nutno provádět v prostorách a které souvisí s činností zde provozovanou na základě uzavřené nájemní smlouvy, je povinen zajistit na své náklady nájemce a kopie revizních zpráv předložit SMP-14, a.s. do 14 dnů od jejich provedení. Revize, které souvisí s užíváním objektu jako nemovitosti, je povinen zajistit na své náklady pronajímatel.

9) Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, způsobenou svou provozně - podnikatelskou činností, neodpovídá však za běžné opotřebení, způsobené řádným užíváním.

10) Pronajímatel neodpovídá nájemci za případnou škodu, způsobenou třetími osobami (např. přerušení dodávky elektrické energie, vody, či tepla jejich dodavateli) a vyšší mocí. Pronajímatel konstatuje, že objekt je pojištěn u Hasičské vzájemné pojišťovny a.s., se sídlem Římská 45, Praha 2, číslo pojistné smlouvy 0010067018.

11) Nájemce je povinen uzavřít pojištění vlastní odpovědnosti za škody způsobené při své podnikatelské činnosti a toto pojištění udržovat po celou dobu platnosti této smlouvy.

12) Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce umístí na objektu vlastním nákladem svá firemní označení. Velikost a vzhled firemního označení je nájemce povinen předložit ke schválení pronajímateli.

13) Pronajímatel je povinen zajistit nerušený výkon práv nájemce spojených s užíváním nebytových prostor ke smluvenému účelu.

14) Nájemce je povinen při užívání předmětných nebytových prostor dodržovat obecně závazné předpisy, zejména hygienické, bezpečnostní a požární ochrany a dále je nájemce povinen zabezpečit dodržování klidu v domě s pronajatými prostorami. V případě porušení povinností vyplývajících z těchto obecně platných právních předpisů, nese nájemce plnou odpovědnost za jejich nedodržení.

15) Nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních nákladů na drobné opravy pronajatých prostor, a to ani po zániku nájmu.

16) Po skončení nájmu budou pronajímané prostory předány zpět pronajímateli, a to ke dni skončení nájmu, o čemž účastníci sepíší písemný zápis. Nedojde-li k jiné dohodě, je nájemce povinen prostory předat ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklé míře opotřebení.

17) Za každý den prodlení s vyklizením je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1% posledně stanovené roční platby za nájem a posledně stanovené čtvrtletní platby za služby. Tím není dotčena povinnost vydat bezdůvodné obohacení spočívající v držení nebytových prostor od doby skončení nájmu do data jejich předání a to ve výši odpovídající době držení a posledně stanovenému ročnímu nájemnému včetně služeb.

18) V případě, že dojde k ukončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele dříve než k 14.3.2019, má nájemce nárok na vrácení předplacené části nájemného, a to do 15-ti pracovních dnů ode dne skončení nájmu na bankovní účet nájemce.

19) Za každý den prodlení s vyúčtováním předplaceného nájmu je pronajímatel povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 1% posledně stanovené roční platby za nájem.

20) V případě, že dojde k ukončení nájmu výpovědí ze strany nájemce dříve než k 14.3.2019, nemá nájemce nárok na vrácení předplacené části nájemného, která se v okamžiku skončení nájemního vztahu stává smluvní pokutou za nedodržení nájemní smlouvy.

21) Účastníci této smlouvy se zavazují poskytnout si navzájem potřebnou součinnost k výkonu svých práv, která jim náleží dle této smlouvy, a to zejména v těch případech, kdy je k vymáhání výkonu těchto práv oprávněn pouze druhý účastník.

22) Nájemce je povinen neprodleně sdělit pronajímateli změnu adresy svého sídla nebo trvalého bydliště, případně uvést kontaktní adresu a dále je nájemce povinen neprodleně oznamovat jakoukoli změnu ve výpisu z obchodního rejstříku.

23) Pronajímatel je povinen neprodleně sdělit nájemci změnu adresy svého sídla, případně uvést kontaktní adresu a změnu bankovního spojení.

24) Pronajímatel je povinen neprodleně sdělit nájemci změnu adresy sídla správce, případně uvést kontaktní adresu. V případě změny v osobě správce, je pronajímatel povinen o této skutečnosti zpravit nájemce a nájemci neprodleně sdělit osobu nového správce, spojení, adresu atp.

25) Nájemce je povinen seznámit se s provozním řádem polikliniky Generála Janouška 902, který je přílohou č. 3) této nájemní smlouvy včetně „Požárního řádu pro polikliniku“ a „Požárních poplachových směrnic pro polikliniku“.

26) Nájemce jakož i jeho klientela, budou mít nerušenou možnost užívání a přístupu k prostorám (příchod, odchod) po 24 hodin denně, včetně sobot, nedělí a dnů pracovního klidu.

27) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím písemně pověřené osobě v běžné pracovní době stanovené nájemcem v termínu dohodnutém smluvními stranami vstup do nebytových prostor za účelem provedení přiměřené kontroly stavu jejich užívání nájemcem, a to výlučně v doprovodu osoby oprávněné jednat jménem nájemce.

28) Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněna vstoupit do prostor ve zcela výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu a bez doprovodu osoby oprávněné jednat jménem nájemce, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav (požár, povodeň, výbuch plynu, atd.) či jiná podobná událost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně informovat ihned po vstupu do prostor, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k prostorám, a nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámků ve dveřích. Náhradní klíče budou uloženy v zapečetěné schránce u pronajímatele, resp. u

subjektu zajišťujícího ostrahu budovy. Pronajímatel je povinen zajistit, aby nedošlo ke zneužití náhradních klíčů. Pronajímatel odpovídá nájemci za veškeré škody vzniklé nájemci případným zneužitím náhradních klíčů.

29) Pronajímatel je povinen předat a na vlastní náklady udržovat prostory ve stavu způsobilém k účelu jejich užívání v souladu s touto smlouvou. Vyskytnou-li se na prostorách závady znemožňující nebo jakkoli ztěžující jejich užívání (a to zejména s ohledem na zvláštní charakter činnosti vykonávané v prostorách, jak je uvedeno v odstavci 6 tohoto článku), a pronajímatel v přiměřené lhůtě po písemném oznámení závad nájemcem tyto řádně neodstraní, je nájemce oprávněn bez dalšího souhlasu pronajímatele tyto závady odstranit a požadovat úhradu veškerých nákladů na jejich odstranění po pronajímateli.

30) V případě, že pronajímatel hodlá provést jakékoli opravy nebo úpravy budovy nebo prostor, je o této skutečnosti povinen písemně informovat nájemce v časovém předstihu minimálně 3 měsíce před započatím těchto oprav nebo úprav s tím, že dojde k omezení užívání prostor jež pro nájemce z takových zásahů do prostor vyplyne. V případě, že provádění oprav nebo úprav znemožňující nebo podstatně ztěžující řádné užívání prostor nájemcem v souladu s touto smlouvou bude nepřetržitě trvat déle než 5 dní nebo více než 10 dní v jednom kalendářním roce, není nájemce povinen po tuto dobu hradit nájemné.

## VII. Zánik nájmu

### Nájemní poměr uzavřený na dobu určitou zaniká:

- uplynutím sjednané doby;
- výpovědí;

1) Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu určitou před uplynutím doby pouze tehdy, jestliže:

- a) nájemce užívá nebytové prostory v rozporu se smlouvou;
- b) nájemce je o více než dva měsíce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem
- c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytové prostory, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
- d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytových prostor;
- e) nájemce přenechá nebytové prostory nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;

2) Nájemce může písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže:

- a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytové prostory najal;
- b) nebytové prostory se stanou bez zavinění nájemce nezpůsobilé ke smluvnímu užívání;
- c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy;

3) **Výpovědní lhůta je jeden měsíc** a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.



## VIII. Závěrečná ustanovení

1) Změna nájemní smlouvy jiným způsobem, než je ve smlouvě uvedeno, je možná jen písemnými dodatky k této smlouvě podepsanými oběma účastníky.

2) Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v centrální evidenci smluv vedené Městskou částí Praha 14, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy, datum nabytí její účinnosti, dobu její platnosti a u ukončených smluv také datum skončení smluvního vztahu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě (vyjma čl. IV. a V. této smlouvy) nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 17 a následujících obchodního zákoníku a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

3) Tato smlouva nabývá platnosti podpisy obou smluvních stran a účinnosti nabývá od 15.3.2009. Je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden originál obdrží Městská část Praha 14 – odbor správy majetku a investic, jeden originál Správa majetku Praha 14, a.s. a jeden originál obdrží nájemce.

4) Všechny projevy vůle smluvních stran musí být uplatněny doporučeným dopisem, nebo osobním doručením do vlastních rukou. Za datum uplatnění se považuje datum razítka poštovního úřadu na doručence. Písemnosti se doručují pronajímateli do sídla obchodní společnosti Správa majetku Praha 14, a.s., nájemci na adresu jeho sídla. Písemnost je doručena jakmile adresát písemnost převezme nebo jakmile byla držitelem poštovní licence vrácena odesílajícímu jako nedoručitelná a adresát svým jednáním nebo opomenutím doručení písemnosti zmařil. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže adresát přijetí písemnosti odmítne.

5) Všichni účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou způsobilí k právním úkonům, že právní úkony spojené s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, že s obsahem smlouvy se řádně seznámili, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.

V Praze dne:

za pronajímatele:

za nájemce:

.....  
[redacted]  
ředitelka SMP-14, a.s.

.....  
[redacted]  
jednatel spol. B. Braun Avitum s.r.o.

.....  
[redacted]  
jednatel spol. B. Braun Avitum s.r.o.

Přílohy:

- č. 1) výpočtový list – 2 strany
- č. 2) pláněk prostor v 1. N.P. – 1 strana
- č. 3) provozní řád, požární řád a požární poplachové směrnice – 3 strany
- č. 4) předávací protokol – 2 strany