

NÁJEMNÍ SMLOUVA

I.

Smluvní strany

DAM, s.r.o.

zapsaná v OR, vedeném Městským soudem v Praze – oddíl C, vložka 23426

sídlem Stamicova 1968/21, 162 00 Praha 6

IČ: 496 85 031

DIČ: CZ-496 85 031

jednající jednatelem MUDr. Tomášem Appltem a PharmDr. Jarmilou Dvořákovou

bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

č. ú. 19-5505940287/0100

(dále jen „pronajímatel“)

a

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost

zapsaná v OR, vedeném Městským soudem v Praze – oddíl B, vložka 847

sídlem Sokolovská 217/42, 19022 Praha 9

IČO: 00005886

DIČ: CZ00005886, plátce DPH

zastoupená  vedoucí odboru Nemovitý majetek, na základě pověření ze dne 27.4.2018

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.

č. účtu: 1930731349/0800

(dále jen „nájemce“)

II.

Předmět smlouvy

- 2.1 Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti v Praze 6, Stamicova 1968/21 – objektu polikliniky, která je součástí pozemku parc. č. 3600/1, vše v k. ú. Břevnov.
- 2.2 Nájemce bude užívat předmět nájmu vstupem přes zadní část objektu a odpovídá za řádné uzamykání mříží, jinak nese odpovědnost za náhradu škody, a to v plném rozsahu. Nájemce odpovídá za řádné uzamykání objektu, nesmí vpouštět do prostor žádné osoby, nesmí v prostorách kouřit, je zde přísný zákaz, jakož i zákaz požívání alkoholických nebo jiných omamných prostředků. V případě, že dojde k porušení tohoto zákazu, uhradí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,-Kč za každý případ porušení zákazu, přičemž právo na náhradu škody zůstává nedotčeno.
- 2.3 Nájemce bude do objektu vstupovat do předmětu nájmu pouze z ulice Rejchova, kde obdrží klíč od mříží zadního vstupu a klíč ke dveřím pronajaté místnosti 19A. Mříž nesmí zůstat nezamčena.

- 2.4 Pronajímatel přenechává na základě této nájemní smlouvy nájemci do pronájmu **nebytové prostory o výměře 9,2 m², označené číslem 19A, nacházející se v přízemí objektu u zadního východu do budovy.**
- 2.5 Nájemce má ve svých prostorách vlastní sociální příslušenství (WC), které je oprávněn jako jediný používat a odpovídá za jeho řádný stav a čistotu. Provádí jeho údržbu a opravy. Opravu lze sjednat za úplaty i s pronajímatelem.
- 2.6 Nájemce stvrzuje podpisem na této smlouvě, že přebírá pronajaté nebytové prostory v řádném stavu do svého užívání, nesmí provádět žádné úpravy či změny předmětu nájmu.
- 2.7 V průběhu trvání smluvního vztahu výmalbu předmětu nájmu provádí nájemce, a to podle svých potřeb. Při skončení nájmu vrátí nájemce pronajímateli zpět vymalované prostory, jinak uhradí obvyklé náklady spojené s výmalbou pronajímateli. Nájemce provádí i údržbu prostoru a úklid.
- 2.8 **Ke vstupu do objektu má nájemce vlastní univerzální fab vložku, kterou poskytuje svým zaměstnancům a zajistí zadní vchod ještě řetězem.**

III. Účel nájmu

- 3.1 Nájemce užívá předmět nájmu jako zázemí řidičů autobusů, přivázejících pacienty (u polikliniky je konečná autobusové linky) lékařům v poliklinice.
- 3.2 Nájemce užívá pronajaté prostory k účelu sjednanému touto smlouvou.
- 3.3 Předmětné prostory nájemce užívá výlučně za účelem sjednaným touto smlouvou, jiné užívání je důvodem pronajímatele k odstoupení od této smlouvy.
- 3.4 Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat uvedený prostor nebo jeho část k užívání třetí osobě, jedná se o zákaz podnájmu, bez písemného souhlasu pronajímatele, prostory nesmí užívat žádné osoby, které nejsou zaměstnanci nájemce. Pokud nájemce přenechá pronajatý prostor nebo jeho část do užívání třetí osoby, uhradí pronajímateli nájemce ve výši trojnásobku sjednané částky, a to kromě sjednané smluvní pokuty. Smluvní strany se výslovně dohodly, že porušení tohoto ujednání je současně důvodem k okamžitému ukončení smluvního vztahu pronajímatelem pro porušení povinností nájemce, vyplývajících z této smlouvy.
- 3.5 Nájemce provádí údržbu a opravy předmětu nájmu včetně vymalování prostor na své náklady.

IV. Doba nájmu

- 4.1 Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, počínaje dnem 01. 03. 2019.
- 4.2 Smluvní vztah zaniká:

- a) uplynutím sjednané doby nájmu,
 - b) výpovědí,
 - c) odstoupením od smlouvy (příčemž nájem nezaniká od samého počátku),
 - d) dohodou smluvních stran
- 4.3 Pronajímatel i nájemce je oprávněn vypovědět nájemní smlouvu, a to ve lhůtě 6 měsíců, když výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 4.4 Pro případ, že nájemce:
- a) nedodrží účel nájmu nebo předmět podnikání/činnosti sjednanou nájemní smlouvou,
 - b) je v prodlení s úhradou nájemného nebo služeb nebo nedoplatku z vyúčtování služeb nebo platby internetu či hovorného, nebo i části z některých plateb, tedy nejsou platby provedeny řádně a včas,
- pak může pronajímatel vypovědět nájemní vztah okamžitou výpovědí, po zaslání předchozí výzvy k nápravě.
- 4.5 Pronajímatel může smlouvu vypovědět dále, pokud:
- nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí zničení předmětu nájmu nebo jeho části nebo pokud opakovaně ruší v užívání ostatní oprávněné uživatele nebytových prostor v nemovitosti nebo umožní třetím osobám pohyb v prostorách polikliniky po zavírací době polikliniky – mezi 18.30 hod. večer – 6.00 hod. ráno, nebo provádí stavební úpravy bez písemného souhlasu pronajímatele nebo umístil v nemovitosti, zejména ve společných částech objektu vývěsní štíty nebo reklamu bez písemného souhlasu pronajímatele, a ani přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi nezjedná do sedmi kalendářních dnů od doručení výzvy nápravu. Hrozí-li však vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo vypovědět smlouvu písemně bez výpovědní lhůty i bez předchozí výzvy nájemce k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi.
- Pokud pronajímatel nájem vypoví, neposkytne nájemci odstupné.
- 4.6 Nájemce je povinen v poslední den trvání smluvního vztahu pronajaté prostory vyklidit a vyklizené, v řádném stavu a vymalované, vrátit zpět pronajímateli. Nevyklidí-li nájemce pronajaté prostory včas a řádně, je sjednaná pro tento případ náhrada za nepředání prostor ve výši 1.000,- Kč za každý den držení prostor nájemcem.
- 4.7 Pokud je nájemce v prodlení s předáním prostoru i po uplynutí 7 kalendářních dnů po skončení nájmu, je smluvními stranami výslovně sjednáno právo pronajímatele prostory převzít svémocně, a to bez přítomnosti nájemce je otevřít, věci v nich ponechané protokolárně sepsat a na náklady nájemce uložit, prostory tedy na náklad a nebezpečí nájemce převzít, s čímž nájemce svým podpisem na této smlouvě výslovně souhlasí.
- 4.8 Pro případ porušení povinnosti vrátit prostory zpět pronajímateli při skončení smluvního vztahu vzniká pronajímateli právo na vzniklou škodu a další související náklady.

V.

Nájemné a ujednání o platbách

- 5.1 **Měsíční nájemné za pronajatý nebytový prostor** bylo stanoveno dohodou smluvních stran **ve výši 4.818,-Kč.**
- 5.2 Nad rámec sjednaného nájemného jsou poskytována plnění spojená s nájmem, a to služby – **vodné, stočné, vytápění, teplá voda, elektřina, výtah, úklid společných částí, komunální odpad, ve výši 1.250,-Kč měsíčně.**
- 5.3 **Měsíční zálohové platby (vodné, stočné, vytápění, teplá voda, elektřina, výtah, úklid společných částí, komunální odpad),** spojené s užíváním pronajatého nebytového prostoru, souvisejících prostor a společných prostor v objektu (dále jen služby spojené s nájmem) jsou uvedeny v evidenčním listu a vyúčtování je prováděno dle skutečných nákladů, a podléhají úpravám dle skutečných nákladů. Zálohové platby podléhají úpravám dle skutečných nákladů na ně připadajících, jakož i vyúčtování.
- 5.4 Nájemné je sjednáno bez DPH. V případě, že se pronajímatel stane plátcem DPH, pak ke sjednanému nájmu se DPH připočte.
- 5.5 Nájemné, zálohové platby služeb a další platby jsou splatné v měsíčních platbách vždy předem **do 5. dne** předcházejícího měsíce na následující kalendářní měsíc. Platba bude prováděna převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 5.6 Nájemce se zavazuje dodržovat termín splatnosti. V případě prodlení nájemce s placením jednotlivých plateb, je smluvními stranami sjednána smluvní pokuta ve výši 0,05% z dlužné částky, kterou pronajímatel uplatní za každý započatý kalendářní den prodlení s kteroukoli platbou dle této smlouvy (zejména jednotlivé platby nájemného a služeb nebo jejich část, doplatek z vyúčtování služeb, doplatek valorizace) bez ohledu na chybějící zavinění ze strany nájemce s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na nájemcem složenou peněžitou jistotu.
- 5.7 V případě navýšení cen služeb či jiných skutečností rozhodných pro jejich výši či výši záloh (např. vysoký nedoplatek za předcházející zúčtovací období) budou navýšeny i uvedené zálohové platby služeb písemným oznámením zaslaným nájemci. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve za kalendářní měsíc následující po kalendářním měsíci, ve kterém bylo nájemci doručeno písemné oznámení nové výše zálohy.
- 5.8 Způsob rozúčtování nákladů na jednotlivé služby se bude řídit právními předpisy. Nájemce hradí náklady na spotřebu elektrické energie a dodávku tepla a TUV, vodné a stočné, odvoz komunálního odpadu, střežení objektu, úklid prostor a úklid chodníku, výtah, údržbu (dále jen služby). Zálohové platby služeb podléhají vyúčtování, které pronajímatel předloží nájemci nejpozději do 31. srpna následujícího kalendářního roku, s čímž smluvní strany souhlasí a vylučují zákonnou úpravu lhůty k vyúčtování. Případný přeplatek či nedoplatek je splatný do 15-ti dnů po předložení vyúčtování.

Nájemce dbá na třídění odpadu a k tomu využívá veřejných odpadních nádob, které jsou umístěny před poliklinikou.

- 5.9 Pronajímatel je oprávněn jednostranně od 1. ledna každého běžného kalendářního roku jednostranně zvýšit nájemné pro běžný kalendářní rok v závislosti na vyhlášené průměrné míře inflace za předchozí kalendářní rok. Kalendářním rokem se pro účely této smlouvy rozumí období od 1. ledna do 31. prosince.

Navýšení nájmu bude nájemci oznámeno pronajímatelem písemně po vyhlášení míry inflace ČSÚ a doúčtováno zpětně od 1. ledna běžného kalendářního roku při nejbližší následující platbě, která bude následovat po pronajímatelem zaslaném oznámení, když je dohodnuto doručení oznámení nájemci č. 1. Takto zvýšené nájemné poté nahradí ceny nájemného, které bylo dosud hrazeno. Smluvní strany se dále dohodly, že pronajímatel má právo toto inflační navýšení provést nejpozději do 30. června následujícího kalendářního roku. Pokud tak pronajímatel neučiní ve sjednaném termínu, nedochází k navýšení nájemného.

VI.

Opravy, stavební úpravy, pojištění

- 6.1 Nájemce užívá předmět nájmu řádně, dodržovat čistotu, pořádek, a objekt řádně mimo jeho provozní dobu uzavírat. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, hygienické a požární předpisy, zejména užívat elektrické spotřebiče a další technická zařízení v souladu s platnými normami, a po skončení provozní doby je odpojit od sítě z důvodu bezpečnosti. Nájemce své vnitřní zařízení pojistí proti případným škodám či krádežím či vyšší moci atd.
- 6.2 Nájemce provádí na svůj náklad stavební opravy a změny pronajatých prostor pouze na základě předchozí písemné dohody smluvních stran, jinak nesmí jakékoliv změny či úpravy provádět. Jakékoliv opravy či změna předmětu nájmu vyžaduje souhlas pronajímatele, a to předchozí písemný souhlas, kde budou dohodnuty i podmínky, za nichž budou práce probíhat, včetně dohody o navýšení služeb.

Pokud nájemce provede opravu pronajatých prostor, pak svým nákladem bez nároku na úhradu pronajímatelem. Provedené opravy zůstávají součástí pronajatých prostor, resp. majetkem pronajímatele.

- 6.3 Údržbu a opravy pronajatých prostor si nájemce zajišťuje sám na vlastní náklad, včetně výměny žárovek, malování prostor, oprav zařizovacích předmětů atd., a to v částce, kterou si oprava nebo údržba předmětu nájmu vyžádá. Pronajímatel se na těchto opravách ani údržbě finančně nepodílí žádným způsobem ani žádnou finanční částkou. Za provádění oprav a údržby odpovídá nájemce, který je v plné výši hradí.

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které neprovádí, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

- 6.4 Nájemce zajistí na svůj náklad provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení, které umístí v předmětu nájmu, a to ve smyslu platných právních předpisů. Nájemce je povinen dbát na to, aby spotřebiče, stroje a přístroje a další vyhrazená technická zařízení byly obsluhovány odborně zaškolenou obsluhou a zapínány tak, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či jiné škodě z nevhodné

manipulace. Nájemce předá a bude předávat kopie revizních zpráv bez zbytečného odkladu pronajímateli.

Nájemce zabezpečí školení svých zaměstnanců z hlediska požární ochrany a bezpečnosti práce. Nájemce je dále povinen provádět kontroly předmětu nájmu z hlediska požární ochrany a zajistit vybavení předmětu nájmu zejména ručními hasicími přístroji, dle příslušných právních předpisů. Nájemce je povinen při užívání a provozu předmětu nájmu dodržovat veškeré právní, zejména pak protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce.

Nájemce je povinen na úseku požární ochrany provozovat činnosti v předmětu nájmu v souladu s prohlášením o začlenění do kategorie činností podle požárního nebezpečí a zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů. Nájemce oznámí neodkladně pronajímateli vznik každého požáru v předmětu nájmu a škodu jím způsobenou a uhradí ji v plné výši jak vůči pronajímateli, tak i ve vztahu k třetím osobám. Nájemce se dále zavazuje neprovádět práce, které by mohly vést ke vzniku požáru.

Předmět nájmu je samostatnou požární jednotkou, a nájemce odpovídá za plnění veškerých povinností na úseku požární bezpečnosti a ochrany. Nájemce oznámí pronajímateli osoby odpovědné za plnění povinností na úseku PO dle ust. § 2 odst. 2 zákona č. 133/1985 Sb.

Nájemce stvrzuje svým podpisem, že je seznámen s tím, že nebytový prostor tvoří samostatnou požární jednotku z hlediska bezpečnosti a ochrany zdraví, BOZP. Pronajímatel seznámil nájemce s požárními únikovými cestami v objektu v rámci společných prostor, s požárně nebezpečnými místy, s obsahem požárních poplachových směrnic, s umístěním hasicích přístrojů, jakož i ohlašovacími požáry.

- 6.5 Nájemce bere na vědomí a souhlasí se zpracováváním a uchováváním osobních údajů pro potřeby nájemního poměru a skutečností s nájmem související, pro zpracování účetní, právní agendy a archivaci údajů pro potřeby zejména vyúčtování služeb, a to i po skončení smluvního vztahu, po dobu 6 let.
- 6.6 Nájemce bere na vědomí svou povinnost pojistit přerušení provozu nebo omezení provozu v důsledku výpadku elektrického proudu, vody, plynu, kanalizace, tepla nebo v důsledku jiné živelní pohromy nebo přívalového deště, a to z důvodu krytí všech případných škod. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v těchto případech nájemce likviduje vzniklou škodu ze svého pojištění, pronajímatel nenese žádnou odpovědnost za škody nájemce, protože jsou vyvolány vyšší mocí a nezávisle na vůli pronajímatele.

VII.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

- 7.1 Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni ke vstupu do pronajatých prostor nájemce za účelem provádění oprav objektu, a to na základě předchozího oznámení. Pronajímatel je oprávněn podle svého uvážení provádět kontroly dodržování povinností nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pověřených pracovníků, jinak je pronajímatel oprávněn požadovat

zaplacení smluvní pokuty ve výši 100,-Kč za každý, byť jen započatý den prodlení se splněním této povinnosti s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na nájemcem složenou peněžitou jistotu.

- 7.2 Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci užívání prostor, které jsou předmětem nájmu, nájemce udržuje pronajaté prostory v řádném stavu, čistotě a pořádku, dbá na to, aby nedošlo k jejich poškození nebo zničení.
- 7.3 Náklady za případné zhodnocení prostor jdou k tíži nájemce a pronajímatel nemá povinnost k jejich úhradě, když smluvní strany se tak výslovně dohodly, a to i pro případ ukončení smluvního vztahu, že nájemce uvede prostory do původního stavu, pokud nebude dohodnuto písemně jinak.
- 7.4 Nájemce se zavazuje uzavřít a udržovat v platnosti veškeré pojistné smlouvy, jejichž uzavření mu ukládají právní předpisy upravující výkon sjednaného účelu užívání nebytových prostor (předmět činnosti nájemce) a dále je povinen uzavřít pojistné smlouvy na krytí škod vzniklých v pronajatém předmětu nájmu a na zařízeních sloužících k účelu nájmu, umístěných či vnesených nájemcem do předmětu nájmu.
- 7.5 Pronajímatel nese odpovědnost za škodu na vnesených movitých věcech nájemce v předmětu nájmu, za tyto nese odpovědnost výlučně nájemce. Nájemce odpovídá za řádný stav pronajatých prostor, nese odpovědnost za veškeré škody, ke kterým v pronajatém prostoru dojde.
- 7.6 Nájemce je povinen provádět elektro revize na vlastní náklady (i vody, prováděl-li cokoliv s vodovodem), a svých elektrického zařízení, umístěných v předmětu nájmu, a tyto předkládat v kopiích pronajímateli.

VIII.

Ustanovení přechodná a závěrečná

- 8.1 Tato smlouva se v otázkách v ní zvláště neupravených řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem. O předání a převzetí bude smluvními stranami sepsán předávací protokol mezi pronajímatelem a nájemcem.
- 8.2 Vydá-li jedna smluvní strana druhé kvitanci, nepotvrzuje tato splnění nebo prominutí jiného dříve splatného dluhu či splnění nebo prominutí příslušenství pohledávky než toho, který je v kvitanci výslovně uveden.
- 8.3 Doručením písemností se pro potřeby této smlouvy rozumí i zásilky, která některá ze smluvních stran nepřevzala nebo odmítla převzít, avšak zásilka se dostala do dispoziční sféry některého z účastníků, který ji nepřevzal nebo převzetí jinak zmařil. Smluvními stranami je výslovně sjednáno, že zásilka se považuje pro takovýto případ nečinnosti některé ze smluvních stran za doručenou.
- 8.4 Nájemce se zavazuje provést registraci smlouvy tak, aby byla účinná dnem 01. 03. 2019 a tuto skutečnost prokáže pronajímateli.

- 8.5 Změny výše nájemného či služeb nepodléhají povinnosti uzavřít dodatek k této smlouvě. Ke změně smlouvy je vždy zapotřebí písemného dodatku, který musí být podepsán oběma smluvními stranami.
- 8.6 Účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že tato smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, nebyla uzavřena v tísní nebo za zvlášť nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy, je vyhotovena ve 2 stejnopisech pro pronajímatele a v 1 stejnopisu pro nájemce.

Přílohy:

1. evidenční list
2. dohoda o jistotě
3. požární evakuační plán 1. NP

V Praze, dne
za pronajímatele

V Praze dne
za nájemce

.....
PharmDr. Jarmila Dvořáková
MUDr. Tomáš Applt
jednatelé společnosti DAM, s.r.o.

.....

vedoucí odboru Nemovitý majetek
Dopravní podnik hl. m. Prahy,
akciová společnost