

NÁJEMNÍ SMLOUVA

prostory na dobu neurčitou

Český rozhlas

zřízený zákonem č. 484/1991 Sb., o Českém rozhlasu
nezapisuje se do obchodního rejstříku
se sídlem: Praha 2, Vinohradská 12, PSČ: 120 99
zastoupený: Mgr. Reném Zavoralem, generálním ředitelem
IČ 45245053, DIČ CZ45245053
bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s., č. ú: 1001040797/5500
zástupce pro věcná jednání xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
tel.: xxxxxxxxxxxxxxxx
e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

MS Medical, s.r.o.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u městského soudu v Praze pod sp. zn. C 140756
IČ 28428021
se sídlem: Praha 4 - Nusle, Hradeckých 1604/1, PSČ: 140 00
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
zástupce pro věcná jednání xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
tel.: xxxxxxxxxxxxxxxx
e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „**nájemce**“)

(pronajímatel a nájemce společně dále také jako „**smluvní strany**“)

uzavírají dle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl.
zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OZ**“)
následující smlouvu (dále jen „**smlouva**“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následující nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 2093 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Vinohrady a obec Praha:
 - pozemek parc. č. 490, jehož součástí je stavba č. p. 1409/12, způsob využití: jiná stavba, (dále jen „**budova**“), to vše na adrese: Vinohradská 12, 120 99 Praha 2 (společně dále jen „**objekt**“).
2. V Mezipatři budovy Vinohradská 12 se nachází následující prostory/místnosti: lékařská ordinace č. M03 o výměře **xxxxx m²**, ošetřovna č. M06 o výměře **xxxxx m²**, sklad č. M04 o

výměře **xxxxx m²**, sklad č. M05 o výměře **xxxxx m²**, (dále jen "**předmět nájmu**"). Nájemce je oprávněn užívat společné prostory v přízemí a mezipatře budovy, jako je např. čekárna a zázemí M08.

3. Situační určení předmětu nájmu je vymezeno grafickým znázorněním, které tvoří přílohu této smlouvy jako její nedílnou součást.

II.

Předmět a účel smlouvy

1. Touto nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné a další platby uvedené v této smlouvě.
2. Pronajímatel pronajímá na základě této smlouvy předmět nájmu nájemci za účelem provozování lékařské praxe v oboru praktického lékařství v souladu se svou specializací. Kopie dokladu o specializaci ve specializačním oboru praktického lékařství nájemce, jakož i dokladu o zápisu v seznamu lékařů vedeném Českou lékařskou komorou nikoli starším 3 měsíců tvoří přílohu této smlouvy jako její nedílná součást.
3. Pro případ, že smluvní strany v odstavci 2. tohoto článku doplní účel nájmu, který odpovídá podnikatelské činnosti nájemce, považuje se tato smlouva za **smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání**. Nájemce v takovém případě nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v předmětu nájmu, budově nebo objektu nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele předmětu nájmu, budovy nebo objektu.
4. Smluvní strany dále prohlašují, že nájemce si předmět nájmu před podpisem této smlouvy dostatečným způsobem prohlédl a tento je způsobilý k plnění účelu nájmu sjednaného v této smlouvě, zejména že jeho stav vyhovuje všem technickým a hygienickým podmínkám vyžadovaným právním řádem k plnění účelu nájmu.

III.

Výše a splatnost nájemného

1. Nájemné je určeno dohodou smluvních stran a činí **xxxxx Kč za 1 m² / měsíc bez DPH dle aktuální legislativy**. Nájemné za celý předmět nájmu činí měsíčně částku v celkové výši **xxxxx Kč bez DPH dle aktuální legislativy**. Částka bude fakturována bez DPH v souladu s § 51 zákona o DPH. Nájemné za první měsíc nájmu bude nájemcem zaplaceno nejpozději ke dni předání předmětu nájmu nájemci, přičemž zaplacení je podmínkou převzetí předmětu nájmu.
2. Nájemné je splatné na základě doručeného daňového dokladu – faktury pronajímatele, přičemž její splatnost je 14 dnů ode dne jejího vystavení. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy 5. kalendářní den v každém měsíci.
3. Veškeré úhrady podle této smlouvy budou prováděny nájemcem bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Za datum úhrady se považuje datum připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
4. V případě porušení povinnosti nájemce hradit řádně a včas platby nájemného uhradí nájemce za každý den, v němž bude v prodlení s plněním této povinnosti, pronajímateli smluvní pokutu ve výši **xxxxx** z dlužné částky.

- v případě, že je nájemce o více než 5 dní v prodlení se zaplacením či doplněním kauce dle této smlouvy.
4. Nájemce je oprávněn v souladu s § 2232 OZ vypovědět smlouvu i bez výpovědní doby v následujících případech:
- i přes písemné upozornění nájemce je předmět nájmu (z důvodů nikoliv na straně nájemce) nezpůsobilý ke smluvenému účelu nájmu;
 - nájemci není ze strany pronajímatele umožněn nerušený výkon práv spojených s nájmem a účelem této nájemní smlouvy.
5. Výpovědi pronajímatele jsou účinné okamžikem doručení písemného vyrozumění nájemci. Nájemce je v takovém případě povinen předmět nájmu do tří pracovních dnů vyklidit a předat jej pronajímateli. V případě, že tak nájemce ve stanovené lhůtě neučiní, je pronajímatel oprávněn vyklidit veškeré věci nájemce nacházející se v předmětu nájmu a vhodně je uskladnit v jiných prostorách na náklady nájemce. Nájemce s tímto postupem výslovně souhlasí. Dále je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **500,- Kč** za každý započatý den prodlení s vyklizením předmětu nájmu a jeho předáním pronajímateli. Touto smluvní pokutou není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody v plné výši.
6. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Smluvní strany uvádí, že pokud kterýkoli úkon dle této smlouvy a OZ vyžaduje předchozí souhlas druhé smluvní strany, je smluvní strana (v jejíž prospěch má být tento souhlas udělen) povinna požádat smluvní stranu (po které je tento souhlas požadován) o takovýto souhlas písemným a prokazatelně doručeným oznámením, a to s dostatečným vymezením žádosti o poskytnutí souhlasu.
2. Pronajímatel odevzdal nájemci předmět nájmu ve stavu, který je sepsán v protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu, který tvoří přílohu této smlouvy. Nájemce prohlašuje, že se zcela seznámil se stavem předmětu nájmu před podpisem této smlouvy. Prohlašuje dále, že předmět nájmu je vhodný pro sjednaný účel nájmu.
3. Smluvní strany si mohou dále dohodnout, že společně s předmětem nájmu jako součást nájmu je nájemce oprávněn užívat parkovací místo, přičemž tuto skutečnost a popis parkovacího místa vymezí v samostatném dokumentu, který musí ve svém textu odkazovat na tuto smlouvu a jehož vyhotovení obdrží každá smluvní strana.
4. Nájemce se zavazuje předmět nájmu na své náklady řádně udržovat a zajišťovat běžné opravy a běžnou údržbu. Existuje-li příslušný prováděcí předpis, je nájemce povinen takto činit v minimálním nebo obdobném rozsahu, jak je stanoveno v takovém příslušném prováděcím předpise. Závady, jejichž opravy má zajišťovat pronajímatel, nájemce pronajímateli včas (tzn., hned poté, kdy je zjistí nebo kdy je při pečlivém užívání zjistit mohl) oznámí a umožní jejich odstranění.
5. Pojistné události týkající se majetku pronajímatele se zavazuje nájemce hlásit pronajímateli bez zbytečného prodlení. Věci vnesené do pronajatých prostor si nájemce pojistí sám. Nájemce se také zavazuje uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám svojí činností a toto pojištění udržovat po celou dobu trvání této nájemní smlouvy. Nájemce ponese odpovědnost za jakékoliv škody způsobené v předmětu nájmu nájemcem,

jeho zákazník, dodavatel, zaměstnanci, případně třetími osobami, kterým umožní vstup do předmětu nájmu.

6. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu jen k účelu, ke kterému mu byly pronajaty, a bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.
7. Nájemce může upravovat předmět nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a v souladu s příslušnými právními předpisy. Součástí písemného souhlasu bude i dohoda o vypořádání nákladů. U technického zhodnocení pak bude navíc dohodnut způsob odepisování a vypořádání v případě skončení nájmu.
8. Nájemce je povinen po skončení nájmu vrátit k poslednímu dni trvání nájmu předmět nájmu ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, resp. úpravám provedeným s písemným souhlasem pronajímatele.
9. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu, pokud o to pronajímatel požádá, a to nejpozději do jednoho dne od doručení výzvy pronajímatele. Pronajímatel je však oprávněn vstoupit do předmětu nájmu bez předchozího oznámení v případě hrozícího nebezpečí škody na zdraví osob, poškození předmětu nájmu nebo budov Českého rozhlasu či v případě, že k takovému poškození již došlo.
10. Nájemce se zavazuje nenarušit činnost nebo chod Českého rozhlasu a ani neohrozit jeho dobré jméno. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen pronajímateli na jeho písemnou výzvu zaplatit smluvní pokutu ve výši xxxxx Kč za každý případ porušení této povinnosti. Zaplacením smluvní pokuty se nájemce nezprošťuje povinností uhradit pronajímateli případně vzniklou škodu v plné výši.

VII.

Zajištění požární ochrany (PO) a bezpečnosti práce (BOZP)

1. Nájemce je povinen počínat si v předmětu nájmu, jakož i ve společných částech objektu jako řádný hospodář tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodní události.
2. Nájemce je povinen v předmětu nájmu zabezpečovat BOZP a PO podle platných obecně závazných předpisů, přičemž je odpovědný za jejich dodržování a za škody vzniklé jeho činností, byť i jen z nedbalosti.
3. Pronajímatel zajistí vybavení objektu přenosnými hasicími přístroji (PHP) podle druhu hasiva a v množství, podle posouzení požárního nebezpečí.
4. Vybavení předmětu nájmu elektrickým zařízením je nájemce povinen projednat s odpovědným zaměstnancem pronajímatele.
5. Pronajímatel má právo přístupu do předmětu nájmu za účelem kontroly BOZP a PO, a to vždy společně s nájemcem. Nájemce odstraní zjištěné závady bez zbytečného odkladu.
6. Nájemce podpisem nájemní smlouvy současně potvrzuje, že byl řádně poučen a seznámen s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic, požárním evakuačním plánem a se způsobem vyhlášení požárního poplachu.

VIII. Úhrada smluvních pokut, kauce

1. Částky odpovídající smluvní pokutě dle této smlouvy jsou splatné do 7 (sedmi) kalendářních dnů od doručení písemné výzvy k jejich zaplacení nájemci.
2. Výzva k zaplacení smluvní pokuty je považována za doručenou v případě osobního doručení dnem jejího předání nájemci nebo doručením nájemci prostřednictvím datové schránky.
3. Nájemce je za účelem zajištění úhrad nájemného a plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, případně jiných svých závazků souvisejících s nájmem, zejména v souvislosti s úhradou škod, které v předmětu nájmu způsobí, povinen zaplatit pronajímateli kauci ve výši měsíčního nájemného za celý předmět nájmu dle článku III. odst. 1. této smlouvy, tj. ve výši **xxxxx Kč**, a to do 15-ti dnů ode dne účinnosti této smlouvy. Kauce je vratná bezhotovostním převodem na účet nájemce do 15-ti dnů od vyklizení předmětu nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Pronajímatel je oprávněn z kauce pokrýt před jejím vrácením své splatné pohledávky vůči nájemci včetně smluvních pokut, na jejichž zaplacení mu vzniklo právo. Nájemce je povinen po písemné výzvě pronajímatele doplnit peněžní prostředky kauce na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky z kauce oprávněně čerpal, a to do 15 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k doplnění kauce.

IX. Další ustanovení

1. Smluvní strany pro vyloučení možných pochybností uvádí následující:
 - a) pronajímatel není povinen udělit nájemci souhlas se zápisem nájemního vztahu do veřejného seznamu ve smyslu § 2203 OZ.
 - b) pronajímatel odevzdal na základě této smlouvy a předávacího protokolu nájemci předmět nájmu se vším, co je potřeba k jeho užívání ve smyslu § 2206 odst. 2 OZ.
 - c) existuje-li v předmětu nájmu vada, o které v době uzavření této smlouvy smluvní strany věděly a která nebrání řádnému užívání předmětu nájmu, jsou smluvní strany ji povinny zaznamenat na samostatném dokumentu, který ve svém textu odkazuje na tuto smlouvu a jehož vyhotovení obdrží každá smluvní strana.
 - d) pro účely oznámení vady předmětu nájmu ve smyslu § 2208 OZ se ze strany nájemce vyžaduje opakovaná písemná a prokazatelně doručená výzva, přičemž smluvní strany se dohodly na tom, že nájemce není v žádném případě oprávněn provádět případné opravy sám.
 - e) nájemce není oprávněn ve smyslu § 2208 odst. 2 OZ provádět započtení svých nároků vůči pronajímateli.
 - f) strana, která nájem vypoví, nemá povinnost druhé straně poskytnout přiměřené odstupné, ve smyslu § 2223 OZ.
 - g) předmět nájmu může nájemce opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstními a podobnými označeními pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, který může ze závažných důvodů souhlas odmítnout; poslední věta ustanovení § 2305 OZ se nepoužije.
 - h) ustanovení § 2315 OZ o náhradě za převzetí zákaznické základny se nepoužije.

X. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je platná a účinná okamžikem splnění všech těchto podmínek: podpis smlouvy oběma smluvními stranami, souhlas Rady Českého rozhlasu s touto smlouvou a uveřejnění smlouvy v registru smluv. Tato smlouva může být měněna po vzájemné dohodě jen písemnými vzestupně číslovanými dodatky. Dodatek je platný a účinný okamžikem splnění všech těchto podmínek: podpis dodatku oběma smluvními stranami a souhlas Rady Českého rozhlasu s dodatkem a uveřejnění dodatku v registru smluv.
2. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží tři a nájemce jeden.
4. Pro případ sporu vzniklého mezi smluvními stranami se v souladu s ustanovením § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, sjednává jako místně příslušný soud obecný soud podle sídla pronajímatele.
5. Pro případ, že je v této smlouvě k zajištění kterékoli povinnosti sjednána smluvní pokuta, platí, že dotčená smluvní strana má mimo smluvní pokutu nárok také na úhradu škody v plné výši.
6. Smluvní strany uvádí, že nastane-li zcela mimořádná nepředvídatelná okolnost, která plnění z této smlouvy podstatně ztěžuje, není kterákoli smluvní strana oprávněna požádat soud, aby podle svého uvážení rozhodl o spravedlivé úpravě ceny za plnění dle této smlouvy, anebo o zrušení smlouvy a o tom, jak se strany vypořádají. Tímto smluvní strany přebírají ve smyslu ustanovení § 1765 a násl. OZ nebezpečí změny okolností.
7. Smluvní strany tímto výslovně uvádí, že tato smlouva je závazná až okamžikem jejího podepsání oběma smluvními stranami a obě smluvní strany jsou oprávněny vést jednání o uzavření smlouvy, aniž by odpovídaly za to, zda bude či nebude smlouva uzavřena. Nájemce tímto bere na vědomí, že v důsledku specifického organizačního uspořádání pronajímatele smluvní strany vylučují pravidla dle ustanovení § 1728 až 1729 OZ o před-smluvní odpovědnosti a nájemce nemá právo ve smyslu § 2910 OZ po pronajímateli požadovat při neuzavření smlouvy náhradu škody.
8. Pro případ, že si smluvní strany mezi sebou v rámci jednání o podmínkách návrhu této smlouvy mezi sebou opakovaně tento návrh zašlou, platí, že i odpověď nebo úprava návrhu smlouvy s dodatkem nebo odchylkou, které podstatně nemění podmínky nabídky, jsou novou nabídkou.
9. Tato smlouva včetně jejích příloh a případných změn bude uveřejněna pronajímatelem v registru smluv v souladu se zákonem o registru smluv. Pokud smlouvu uveřejní v registru smluv nájemce, zašle pronajímateli potvrzení o uveřejnění této smlouvy bez zbytečného odkladu. Tento odstavec je samostatnou dohodou smluvních stran oddělitelnou od ostatních ustanovení smlouvy.
10. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
 - Grafické znázornění předmětu nájmu;
 - Kopie dokladu o specializaci v specializačním oboru praktického lékařství;
 - Kopie osvědčení o zápisu do seznamu lékařů České lékařské komory;

- Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu.

V Praze dne

V Praze dne.....

.....
Za Pronajímatele: Český rozhlas
Mgr. René Zavoral
generální ředitel

.....
Nájemce:
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Garance věcná:
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx