

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání (dále jen „smlouva“)

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“)

mezi těmito smluvními stranami:

Pronajímatel:

Česká republika – Generální finanční ředitelství

se sídlem: Lazarská 15/7, 117 22 Praha 1

zastoupená: Mgr. Ing. Radanou Nedvědovou, ředitelem Sekce ekonomiky

IČO: 72080043

DIČ: CZ72080043

bankovní spojení: ČNB Praha

číslo účtu: [redacted]

číslo účtu: [redacted]

korespondenční adresa: Oddělení hospodářské správy pro hl. město Prahu,
Štěpánská 619/28, 111 21 Praha 1

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

MUDr. Helena Sládková

stomatolog

bytem: [redacted]

IČO: 48132713

DIČ: CZ5456142582

bankovní spojení: [redacted]

číslo účtu: [redacted]

registrována v Národním registru poskytovatelů zdravotních služeb dne 1. 1. 1993

(dále jen „nájemce“)

dále též jako „smluvní strany“

Článek I. Úvodní ustanovení

(1) Pronajímatel prohlašuje, že je podle zákona č. 219/2000 Sb. příslušný hospodařit s pozemkem p.č. 2088/1, jehož součástí je budova – jiná stavba s č.p./č.e. 619/28 v ulici Štěpánská v Praze 1 ve vlastnictví České republiky, vše zapsané na listu vlastnictví č. 411 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území Nové Město, obec Praha (dále jen „budova pronajímatele“).

(2) Součástí budovy pronajímatele jsou nebytové prostory, které pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti a které je oprávněn přenechat do užívání nájemci v souladu s ust. § 27 zákona č. 219/2000 Sb.

(3) Nájemní právo podle této smlouvy se nezapisuje do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).

Článek II. Předmět nájmu

(1) Za podmínek sjednaných touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci do užívání nebytový prostor nacházející se v mezaninu budovy pronajímatele v rozsahu 93,10 m², a to místnosti č. M46, M47, M48, M49, M52 a č. CHM04, CHMO4A a M45A (dále jen „předmět nájmu“), které slouží jako stomatologická ordinace a stomatologická laboratoř.

(2) Společně s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat v rozsahu nezbytně nutném i společné prostory budovy pronajímatele, zejm. přístup do budovy a vestibul.

(3) Předmět nájmu je zobrazen v plánu budovy pronajímatele a tvoří přílohu č. 1 smlouvy. Ujednává se, že případné rozdíly v uvedených výměrách, popisech, či grafickém znázornění předmětu nájmu od skutečného stavu, jakož i budoucí změny v těchto údajích, nemají vliv na platnost a účinnost této smlouvy, ani na výši sjednaného nájemného, pokud nebude písemným dodatkem sjednáno jinak.

(4) Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám z doby před uzavřením této smlouvy, kdy předmět nájmu užíval na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené dne 27. 4. 2004 ve znění dodatků č. 1 ze dne 2. 6. 2008, dodatku č. 2 ze dne 1. 4. 2009 a dodatku č. 3 ze dne 13. 7. 2011, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a že jej za podmínek níže uvedených do nájmu přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli sjednané nájemné.

(5) Smluvní strany shodně konstatují, že v době před uzavřením této smlouvy nájemce v předmětu nájmu instaloval vybavení stomatologické ordinace a laboratoře. Nájemce se zavazuje toto vybavení v den ukončení nájemního vztahu na vlastní náklad demontovat a odvést.

(6) Ačkoliv předmět nájmu nájemce již převzal a užívá, bude o předání a převzetí předmětu nájmu sepsán písemný předávací protokol.

Článek III. Účel nájmu

(1) Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání za účelem provozování stomatologické ordinace a laboratoře.

(2) Pro jiný účel nájmu je nutný předchozí souhlas pronajímatele. Nedodržení tohoto ustanovení je považováno za podstatné porušení smlouvy s možností odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.

Článek IV. Nájemné

(1) Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran v souladu s ust. § 27 odst. 3. zákona č. 219/2000 Sb. ve výši 3 120 Kč/m²/rok:

- nájemné za užívání předmětu nájmu činí za rok 290 472,00 Kč (slovy: dvě stě devadesát tisíc čtyři sta sedmdesát dva korun českých), tj. za měsíc 24 206,00 Kč (slovy: dvacet čtyři tisíc dvě stě šest korun českých).

(2) V souladu s § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDPH“) pronajímatel u nájemného uplatňuje osvobození od DPH.

(3) Smluvní strany se dohodly na valorizaci nájemného. Pronajímatel je oprávněn každoročně počínaje rokem 2018 navýšit s účinností od 1. 4. příslušného kalendářního roku formou dodatku nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem nebo jiným kompetentním orgánem. Souhlas s uzavřením dodatku nebude bez závažného důvodu ze strany nájemce odepřen.

(4) Nájemné nezahrnuje náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, jejichž výčet je uveden v následujícím článku smlouvy a které jsou hrazeny samostatně.

Článek V. Služby spojené s nájmem

(1) Pronajímatel se zavazuje zajišťovat nájemci služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to dodávku médií a služeb v rozsahu dále uvedeném v tomto článku. V souvislosti s tím se nájemce zavazuje nést náklady za spotřebovaná média a náklady na služby v jednotlivých položkách takto:

Náklady na dodávku médií:

- Elektrická energie a voda (vodné a stočné):

Pronajímatel osadí na vlastní náklad před počátkem nájemního vztahu předmět nájmu samostatnými podružnými měřidly. Náklady na dodávku elektrické energie a vody budou nájemcem hrazeny dle skutečné spotřeby zaznamenané na podružných měřidlech za ceny účtované dodavatelem.

Náklady na služby:

- Ostraha objektu, teplo (topení + ohřev vody):

Výše skutečných nákladů nájemce bude určena z celkových nákladů pronajímatele na budovu pronajímatele, a to dílem stanoveným jako poměr podlahové plochy předmětu nájmu k celkové podlahové ploše budovy pronajímatele.

- Využití místní telefonní centrály (telekomunikační služby):

Pronajímatel zajistí individuální měření počtu hovorů. Náklady budou nájemcem hrazeny dle zaznamenaného počtu uskutečněných hovorů za ceny účtované dodavatelem.

(2) U faktur za skutečnou spotřebu elektrické energie, vody, tepla a za ostrahu objektu bude uplatněn § 36 odst. 11. ZDPH.

Článek VI. Platební podmínky

- (1) Nájemné za užívání předmětu nájmu bude nájemcem hrazeno měsíčně, a to vždy nejpozději do 15. kalendářního dne příslušného měsíce bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. [REDACTED] vedený u ČNB.
- (2) Náklady na dodávku médií a služeb specifikovaných v článku V. odst. (1) smlouvy (s výjimkou telekomunikačních služeb) budou nájemcem hrazeny čtvrtletně zpětně na základě faktur vystavených pronajímatelem nejpozději do konce prvního měsíce následujícího čtvrtletí.
- (3) Náklady na telekomunikační služby budou nájemcem hrazeny měsíčně zpětně na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem nejpozději do 15. kalendářního dne následujícího měsíce.
- (4) Splatnost daňových dokladů a faktur je 21 kalendářních dnů ode dne jejich vystavení. Nájemci budou doručeny na adresu uvedenou v záhlaví smlouvy. Platby budou provedeny účet pronajímatele č. [REDACTED] vedený u ČNB.
- (5) Při prodlení nájemce s úhradou nájemného, daňových dokladů a faktur je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úrok z prodlení stanovený dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů.

Článek VII. Práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel:

- (1) Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání, zavazuje se v tomto stavu jej po dobu trvání nájemního vztahu udržovat a zajistit nájemci řádný a nerušený výkon jeho práv tak, aby byl dosažen účel užívání předmětu nájmu dle této smlouvy.
- (2) Pronajímatel souhlasí s umístěním označení osoby nájemce ve vestibulu budovy pronajímatele a u vstupu do předmětu nájmu, které nájemce instaluje na vlastní náklad. Umístění označení nájemce podléhá předchozímu schválení pronajímatelem. Označení nájemce bude umístěno v souladu s platnými právními předpisy a dle pokynů pronajímatele. V den ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen označení odstranit a plochy uvést do původního stavu, vše na vlastní náklad.
- (3) Pronajímatel je povinen odstranit v co nejkratší době od nahlášení nájemcem vady předmětu nájmu, které je povinen odstranit (vyjma drobných oprav a běžné údržby, ke kterým je povinen nájemce dle odst. 9), aby jej nájemce mohl nerušeně a v plném rozsahu užívat, kromě vad způsobených vyšší mocí a pojistných událostí, které se pronajímatel zavazuje odstranit ve lhůtě dohodnuté s nájemcem v každém jednotlivém případě.
- (4) Pronajímatel (jím pověřená osoba) je oprávněn vstoupit za trvání nájemního vztahu do předmětu nájmu pouze za účasti osoby pověřené nájemcem v termínu a čase stanoveném po vzájemné dohodě smluvních stran za účelem kontroly dodržování

podmínek této smlouvy a stavu předmětu nájmu. Ke vstupu je však pronajímatel oprávněn vždy v případě havárie nebo živelné či jiné obdobné události, dále v případě poplachu vyvolaného systémem EZS a EPS mimo běžnou provozní dobu nájemce, kdy se dá předpokládat, že by mohla být způsobena škoda. Za tímto účelem je pronajímatel oprávněn použít klíč od předmětu nájmu, který mu za tím účelem předá nájemce v zapečetěném obalu a který bude uložen na vrátnici budovy pronajímatele. O této skutečnosti je pronajímatel povinen neprodleně informovat nájemce, nejpozději následující pracovní den.

(5) Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádně a včas dodávku médií a služeb s nájmem spojených specifikovaných v článku V. odst. (1) smlouvy. Pronajímatel neodpovídá nájemci za poruchy v dodávkách energií a služeb od dodavatelů.

(6) Pronajímatel neodpovídá nájemci za hodnoty vnesené do předmětu nájmu nájemcem, jeho zaměstnanci nebo pacienty.

Nájemce:

(7) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby tento byl chráněn před poškozením nad míru obvyklého opotřebení.

(8) Nájemce je povinen dodržovat platný Provozní řád budovy pronajímatele a seznámit s ním své zaměstnance. Nájemce a jeho zaměstnanci odpovídají za provozovanou činnost ve smyslu dodržování platných právních předpisů týkajících se zejm. životního prostředí, hygienických předpisů, požárních předpisů a předpisů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.

(9) Nájemce je povinen po dobu trvání nájemního vztahu provádět drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu, jak je specifikuje nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. Opravy předmětu nájmu, jejichž potřeba vznikne zaviněním nájemce, jeho zaměstnanců nebo pacientů je povinen provést nájemce na své náklady.

(10) Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody na předmětu nájmu, v budově i na budově pronajímatele způsobené provozní činností nájemce, nedodržením platných právních předpisů nebo jednáním nájemce, jeho zaměstnanců nebo pacientů. Škodou na předmětu nájmu se přitom rozumí i jeho opotřebení jdoucí nad míru obvyklou. Náklady na opravy předmětu nájmu a budovy pronajímatele, které způsobil nájemce, jeho zaměstnanci nebo pacienti, hradí a zajišťuje nájemce, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak. Nájemce je povinen jakékoliv škody na předmětu nájmu nebo budově pronajímatele neprodleně oznámit pronajímateli.

(11) Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav předmětu nájmu, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce pronajímateli za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat předmět nájmu pro vady, které nebyly včas pronajímateli oznámeny. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provádění oprav předmětu nájmu.

(12) Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část k užívání jiné osobě. Nedodržení tohoto ustanovení je považováno za podstatné porušení smlouvy s možností odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.

Článek VIII. Změny předmětu nájmu

(1) Změny předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě souhlasu pronajímatele s provedením změn předmětu nájmu se smluvní strany zavazují uzavřít v písemné formě zvláštní smlouvu nebo dodatek k této smlouvě upravující zejména podmínky provedení změn předmětu nájmu a náhradu nákladů spojených s těmito změnami.

(2) Provede-li nájemce změny předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je povinen na výzvu pronajímatele uvést předmět nájmu na své náklady do původního stavu, tj. provedené změny odstranit, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Hrozí-li v důsledku provádění a provedení změn pronajímateli značná škoda, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

Článek IX. Doba nájmu

(1) Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou, a to na dobu od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2024.

(2) Nájemní vztah založený touto smlouvou může být ukončen i před uplynutím doby uvedené v odst. 1. tohoto článku:

A. Písemnou dohodou smluvních stran k dohodnutému datu.

B. Písemnou výpovědí:

- a) učiněnou kteroukoliv smluvní stranou bez udání důvodu s výpovědní dobou 12 měsíců,
- b) z důvodů uvedených v § 2308 a 2309 občanského zákoníku s výpovědní dobou 3 měsíce, ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná,

Výpovědní doba počíná běžet od prvního kalendářního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

C. Písemným odstoupením od smlouvy v případě:

- a) stanoví-li tak zákon,
- b) stanoví-li tak tato smlouva z důvodů sjednaných v článku III. odst. (2), VII. odst. (12) a článku VIII. odst. (2) smlouvy,
- c) v případě, že přestanou být plněny podmínky ust. § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.

Odstoupení od smlouvy musí být učiněno v písemné formě a musí obsahovat důvody odstoupení od smlouvy. Odstoupením od smlouvy se smlouva neruší od počátku. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem následujícím po doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně.

(3) Smluvní strany sjednaly, že v případě ukončení nájemního vztahu ze strany pronajímatele, nevzniká nájemci právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

(4) Ke dni ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, a to na základě písemného předávacího protokolu potvrzeného oběma smluvními stranami, ve kterém bude uveden zejména stav předmětu nájmu a případné závady. Při odevzdání předmětu nájmu si nájemce oddělí a vezme vše, co do předmětu nájmu vnesl či zabudoval a co se nestalo součástí předmětu nájmu podle zákona.

(5) V případě, že nájemní vztah skončil odstoupením od smlouvy z důvodů sjednaných touto smlouvou (vč. důvodů stanovených zákonem), je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu ve lhůtě 5ti kalendářních dnů ode dne doručení odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně.

V případě, že nájemní vztah skončil odstoupením od smlouvy z důvodů, že přestaly být splněny podmínky ust. § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu ve lhůtě 30ti kalendářních dnů ode dne doručení odstoupení od smlouvy nájemci.

(6) Pokud nájemce nepředá pronajímateli ke dni ukončení nájemního vztahu nebo ve lhůtě sjednané v odst. (5) tohoto článku předmět nájmu vyklizený a v řádném stavu a je tedy v prodlení s jeho řádným předáním, pronajímateli vzniká právo požadovat po nájemci za každý i započatý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,2 % z celkového ročního nájemného sjednaného pro kalendářní rok, ve kterém tento nájemní vztah skončí.

Do dne vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli je nájemce rovněž povinen hradit pronajímateli nájemné a náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu ve výši a za stejných podmínek, jak by je byl povinen hradit, kdyby tento nájemní vztah trval.

(7) Smluvní strany se dohodly na smluvním vyloučení aplikace § 2285 a § 2230 občanského zákoníku a výslovně sjednávají, že je vyloučeno pokračování nájemního vztahu tím, že by užívání pokračovalo i po dni, kdy měl nájemní vztah skončit.

(8) Smluvní strany se dohodly na smluvním vyloučení aplikace § 2286 odst. 2. občanského zákoníku (povinnost pronajímatele poučovat nájemce o námitkách).

Článek X. Závěrečná ustanovení

(1) V ostatních záležitostech smlouvou neupravených se řídí práva a povinnosti smluvních stran zejména ujednáními o nájmu upravenými občanským zákoníkem v platném znění a dále zákonem č. 219/2000 Sb.

(2) Pronajímatel prohlašuje, že nemůže dojít k převodu nájmu dle této smlouvy v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti nájemce dle § 2307 občanského zákoníku, protože pronajímatel nemůže dle § 27 odst. 6 zákona č. 219/2000 Sb. nájemci k takovému převodu nájmu udělit souhlas.

(3) Veškeré změny a dodatky smlouvy budou provedeny v písemné formě, označeny pořadovými čísly a řádně podepsány smluvními stranami, pokud není ve smlouvě uvedeno jinak.

(4) Stane-li se některé ustanovení smlouvy neúčinným nebo neplatným, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinná nebo neplatná ustanovení smlouvy ustanoveními novými, která svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídají obsahu a smyslu ustanovení původních. Do té doby se smluvní strany zavazují řídit úpravou obecně závazných právních předpisů České republiky.

(5) Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o jakékoliv změně údajů v této smlouvě uvedených. Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu písemně oznámit druhé smluvní straně změnu údajů uvedených v záhlaví smlouvy. Ke změně bankovního spojení včetně čísla bankovního účtu smluvních stran může dojít pouze písemným dodatkem ke smlouvě.

(6) Nájemce uzavřením smlouvy souhlasí s uveřejněním smlouvy, včetně jejích příloh a dodatků ve veřejném registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Uveřejnění v registru smluv zajistí pronajímatel.

(7) Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 1. 2017.

(8) Smlouva je sepsána ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží dvě a nájemce jedno vyhotovení.

(9) Nedílnou součástí smlouvy je: Příloha č. 1 - plán budovy

V Praze dne 19.12.2016

V Praze dne 21.12.2016

Pronajímatel:

Nájemce:

Česká republika - Generální finanční
ředitelství

.....
Mgr. Ing. Radana Nedvědová
ředitel Sekce ekonomiky

.....
MUDr. Helena Sládková