

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ
číslo: 9119000255

uzavřená ve smyslu ustanovení § 2302 a násl., zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

I.
Smluvní strany

Pronajímatel **České vysoké učení technické v Praze**
Sídlo: Jugoslávských partyzánů 1580/3, 160 00 Praha 6
IČO: 68407700
DIČ: CZ68407700
organizační součást: **Správa účelových zařízení ČVUT**
adresa: Vaničkova 315/7, 160 17 Praha
zastoupený: 6 **XXXXXXXXXX ředitel**
bankovní spojení: 27-4082120257/0100, Komerční banka, a.s. pobočka Praha 6
(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce: **MUDr. Alena Mašková s.r.o.**
sídlo: Bílá 2571/6, Dejvice, 160 00 Praha 6
IČO: 085 58 990
DIČ: CZ08558990
zastoupený: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx jednatelka
Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka č. 320984
Kontaktní spojení fakturace: Bílá 2571/6, Dejvice, 160 00 Praha 6
(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

II.
Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výhradním vlastníkem budovy č. p. 2571 část obce Dejvice, katastrální území Dejvice, obec Praha (budova menzy Studentský dům), která je součástí parcel č. 681/23, 681/27, 681/28 a 681/29 vše zapsané na listu vlastnictví č. 221, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha,
2. Nájemce je společností s ručením omezeným, oddíl C, vložka č. 320 984. Kopie výpisu z obchodního rejstříku tvoří **přílohu 1** této smlouvy a je její nedílnou součástí. Nájemce podal žádost o registraci své společnosti jako nestátního zdravotnického zařízení. Po vydání registrace se jeho kopie stane **přílohou 2** této smlouvy.
3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za podmínek stanovených v této smlouvě do nájmu nebytový prostor nacházející se v budově menzy Studentský dům na adrese Bílá 2571/6, Praha 6, ve 4. nadzemním podlaží budovy, a to místnost č. 418 o výměře 26,00 m²,

místnost č. 419 o výměře 22,70 m² a místnost č. 420 o výměře 18,40 m². Celková pronajatá plocha činí 67,10 m² (dále jen „**předmět nájmu**“).

4. Mimo práva užívat předmět nájmu uvedený v předchozím odstavci č. 3 tohoto článku má nájemce právo užívat vstup do budovy, přístupové cesty, výtahy a sociální zařízení.
5. Předmětem nájmu je prostor, který neslouží k ubytování studentů a který pronajímatel nepotřebuje dočasně pro svou činnost.
6. Nájemce prohlašuje, že se s předmětem nájmu seznámil v rámci předchozí nájemní smlouvy č. 102300103, uzavřené mezi pronajímatelem a právním předchůdcem nájemce, MUDr. Alenou Maškovou, IČ: 70954852 dne 13. 2. 2002 ve znění dodatků č. 1-3 (dále jen „**předchozí nájemní smlouva č. 102300103**“) a že bude pronajímané prostory užívat pouze k účelu stanovenému v článku III. této smlouvy a za jejich užívání se zavazuje platit pronajímateli dohodnuté nájemné.
7. Smluvní strany se dohodly, že ke dni účinnosti této smlouvy zaniká předchozí nájemní smlouva č. 102300103.

III.

Účel nájmu

Předmět nájmu se přenechává nájemci k užívání za účelem provozování nestátního zdravotnického zařízení - ordinace praktického lékaře.

IV.

Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 1.3.2020.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání pro sjednaný účel nájmu, uvedený v článku III této smlouvy.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu užívání předmětu této smlouvy.
3. Pronajímatel je povinen udržovat nebytové prostory ve stavu způsobilém užívání svým nákladem, kromě běžné údržby, kterou hradí nájemce a zabezpečit řádné plnění služeb spojených s užíváním předmětných prostor, vč. odvozu komunálního odpadu.
4. Oprávněná osoba pověřená pronajímatelem je oprávněna vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem nebo jím pověřenou osobou v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí.
5. Oprávněná osoba pověřená pronajímatelem je oprávněna vstoupit do předmětu nájmu této smlouvy ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná událost. Pro tento účel uloží nájemce náhradní klíče od předmětných nebytových prostor v zapečetěné obálce na vrátnici či recepci příslušného objektu, v kterém se předmětné prostory nacházejí. Vstup pronajímatele v těchto výjimečných případech, je podmíněn přítomností nezúčastněné osoby, např. vrátného a okamžitým oznámením této skutečnosti na telefon nájemce, který přiloží kontakt na sebe k zapečetěným klíčům na recepci.

VI.

Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.

2. Nájemce je povinen hradit sám na vlastní účet náklady spojené s obvyklým udržováním a rovněž náklady veškerých úprav, které v předmětu nájmu se souhlasem pronajímatele provede. Náklady, které hradí nájemce, se řídí ustanoveními nařízení vlády č. 308/2015. o vymezení pojmů drobné opravy a běžná údržba v platném znění.
3. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemcem, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.
4. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, které by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, ve kterém se nachází předmět nájmu.
5. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v předmětu nájmu. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.
6. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provést jakékoliv stavební úpravy v pronajatých nebytových prostorách. Jakékoliv povolené a dohodnuté stavební úpravy bude nájemce provádět vždy pouze na vlastní náklady.
7. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět nájmu pouze k účelu stanovenému touto smlouvou a v předmětu nájmu zajistit na své náklady běžný úklid a údržbu.
8. Nájemce byl seznámen s místními provozními podmínkami a odpovídá za plnění povinností uložených zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, a za bezpečnost při práci. Nájemce je rovněž povinen dodržovat v předmětu nájmu všechny bezpečnostní, hygienické a protipožární předpisy.
9. Nájemce se zavazuje uhradit jakékoliv finanční sankce, uložené orgány státní správy za porušování předpisů souvisejících s užíváním předmětu nájmu (např. pokuta od živnostenského úřadu, stavebního úřadu apod.).
10. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do jakékoliv formy užívání třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.
11. Nájemce se zavazuje, že nejpozději do 10 dnů po ukončení nájemního vztahu vyklidí a předá vyklizený předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.
12. Nájemce bere na vědomí, že je povinen označit předmět nájmu v souladu se zák. č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů (dále jen živnostenský zákon). V případě zájmu nájemce označit předmět nájmu nad rámec stanovený živnostenským zákonem (např. logem, reklamním nosičem apod.), je povinen si k tomuto vyžádat písemný souhlas pronajímatele, a to v souladu s ust. § 2305 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
13. Po dohodě smluvních stran se vylučuje užití §§ 1765 a 1793 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
14. Smluvní strany se zavazují k tomu, že si budou neprodleně vzájemně písemně oznamovat veškeré změny týkající se jejich osoby, zejména změnu adresy trvalého bydliště, místa či sídla podnikání. Pokud nebude taková změna oznámena v souladu se smlouvou druhé smluvní straně, platí analogicky ustanovení čl. XI., odst. 3 smlouvy.

VII. Nájemné

1. Smluvní strany se dohodly, že roční výše nájmu činí **2.500 Kč** za 1 m² bez DPH. Celková roční výše nájemného za pronajatých 67,1 m² činí **167.750,- Kč**. K nájemnému nebude účtováno DPH dle platných právních předpisů.
2. Nájemné je splatné v pravidelných měsíčních splátkách ve výši **13.979,- Kč** na účet pronajímatele vždy do 15. dne příslušného měsíce na základě faktury vystavené pronajímatelem. Variabilní symbol je číslo smlouvy.

VIII.

Plnění v souvislosti s užíváním předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje umožnit, resp. poskytovat nájemci v souvislosti s nájemním vztahem založeným touto smlouvou následující služby:
 - a) dodávku elektrické energie;
 - b) dodávku tepla a teplé užitkové vody;
 - c) vodné a stočné;
 - d) odvoz odpadu;
 - e) úklid společných prostor;
 - f) ostraha objektu;
 - g) internetové připojení.
2. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli roční náklady jím vynaložené za plnění spojené s užíváním předmětu nájmu:
 - a) zálohovou platbu ve 3.439,- Kč včetně DPH ročně za dodávku elektrické energie;
 - b) zálohovou platbu ve výši 2.576,- Kč včetně DPH ročně za dodávku tepla a TUV;
 - c) zálohovou platbu ve výši 485,- Kč včetně DPH ročně za vodné a stočné;
 - d) paušální platbu ve výši 374,- Kč včetně DPH ročně za odvoz komunálního odpadu;
 - e) paušální platbu ve výši 1.399,- Kč včetně DPH ročně za úklid společných prostor;
 - f) paušální platbu ve výši 1.441,- Kč včetně DPH ročně za ostrahu objektu;
 - g) paušální platbu ve výši 4.356,- Kč + včetně DPH ročně za internetové připojení.
3. Celková roční úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu činí **14.070,- Kč včetně DPH.**
4. **Platby za plnění v souvislosti s užíváním předmětu nájmu jsou splatné takto:**
 - a) Zálohové platby v celkové výši **6.500 Kč** včetně DPH jsou splatné jedenkrát ročně vždy nejpozději k 31.1. příslušného roku, na základě faktury vystavené pronajímatelem.
 - b) Paušální platby za služby jsou splatné v pravidelných měsíčních splátkách ve výši **631,- Kč** včetně DPH spolu s běžným nájemným na bankovní účet pronajímatele na základě faktury vystavené pronajímatelem. Variabilní symbol je číslo smlouvy.
5. Jedenkrát ročně, vždy k 31. 3. kalendářního roku budou zálohové platby za energie nájemci vyúčtovány a bude vystaven daňový doklad na případný nedoplatek či přeplatek služeb, variabilní symbol je číslo smlouvy.

IX.

Inflační doložka

1. Čisté nájemné dle této smlouvy je platné do 31.12.2020. Vždy s účinností od 1. ledna následujícího roku je pronajímatel oprávněn upravit jednostranně výši nájemného dle roční průměrné míry inflace spotřebitelských cen dle ISC za předchozích 12 měsíců vyhlášené Českým statistickým úřadem s tím, že za základ bude považována výše nájemného k 31. 12. předchozího kalendářního roku. Toto zvýšení nájemného bude nájemci oznámeno písemně.
2. Částka za plnění v souvislosti s užíváním předmětu nájmu může být jednostranně upravována pronajímatelem podle skutečného růstu cen energií a služeb, a to vždy ode dne, kdy k této úpravě došlo. Změna výše cen spojených s nájmem bude nájemci písemně oznámena.
3. V případě, že bude státní měna České republiky nahrazena eurem, nebo že Český statistický úřad přestane vést statistiky o kupní síle spotřebitelů, dohodnou se pronajímatel a nájemce na všeobecně uznávaném, srovnatelném statistickém referenčním standardu zveřejňovaném ve vhodném finančním periodiku nebo vydávaném uznávanou institucí, přičemž nájemné a úhrady za služby spojené s nájmem budou následně přepočteny či zvýšeny podle těchto statistických materiálů. Pokud se pronajímatel a nájemce nedohodnou na všeobecně uznávaném, srovnatelném statistickém referenčním standardu, jak je uvedeno výše, jsou obě smluvní strany oprávněny smlouvu vypovědět s výpovědní dobou podle článku XI., odst. 3, této smlouvy.

X.

Bezpečnost a ochrana zdraví při práci (BOZP) a požární ochrana (PO)

1. Povinnosti nájemce

- 1.1 Nájemce je povinen v pronajatých nebytových prostorách zabezpečovat BOZP podle platných obecně závazných předpisů, je odpovědný za jejich dodržování a za škody vzniklé jeho činností a nedbalostí.
- 1.2 Nájemce bude v pronajatých nebytových prostorách, pokud je zaměstnavatelem, pečovat o BOZP samostatně, tak jak mu to ukládá zákoník práce.
- 1.3 Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat platné zákony a nařízení v oblasti hygieny.
- 1.4 Úkoly požární ochrany zajišťuje nájemce v pronajatých nebytových prostorách ve smyslu obecně závazných předpisů, zejména zákona o požární ochraně č. 133/ 1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- 1.5 U všech elektrospotřebičů a dalších přístrojů, kterými si nájemce vybaví pronajaté prostory, si zajišťuje na vlastní náklady jejich revize, kontroly, údržbu a opravy podle obecně závazných předpisů a technických norem, nájemce sám.

2. Kontrola pronajatých nebytových prostor

Pronajímatel je oprávněn provádět prostřednictvím svých zaměstnanců, případně jiných osob, pověřených ředitelem SÚZ ČVUT, kontrolu pronajatých nebytových prostor za účelem zjištění kvality plnění povinností na úseku dodržování hygienických norem, BOZP a PO. Kontroly budou prováděny dle plánu a za účasti nájemce.

XI.

Ukončení smlouvy

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou může skončit vzájemnou dohodou obou smluvních stran nebo výpovědí.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět, a to i bez udání důvodu, ve výpovědní době tří měsíců, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu s jednoměsíční výpovědní dobou v případě, že nájemce bude v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za plnění spojené s užíváním předmětu nájmu déle než 30 kalendářních dnů a ani po upozornění pronajímatele a poskytnutí dodatečné lhůty nedošlo k nápravě.
4. Při pochybnostech, zejména v případě, že výpověď podaná pronajímatelem bude doporučena poštou vrácena z jakýchkoli důvodů jako nedoručená, má se zato, že výpověď byla doručena dnem, kdy ji vrátila pošta jako nedoručenou poštovní zásilku.
5. Po dohodě smluvních stran se vylučuje užití § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
6. V průběhu výpovědní doby vypořádají smluvní strany vzájemné pohledávky.

XII.

Odpovědnost za škodu

Nájemce dnem převzetí předmětu nájmu přebírá hmotnou odpovědnost za pronajaté části nemovitosti. V případě škody způsobené porušením povinností, stanovených touto smlouvou, nájemce uhradí pronajímateli vzniklou škodu.

XIII. Smluvní pokuty

1. V případě prodlení nájemce s plněním peněžitého závazku dle čl. VII. a čl. VIII. této smlouvy, zavazuje se nájemce uhradit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení, která je splatná do 10 kalendářních dnů od jejího vyúčtování na účet pronajímatele.
2. Dále nájemce souhlasí s tím, že v případě svého prodlení s plněním peněžitého závazku dle čl. VII. a čl. VIII. této smlouvy jsou mu prvotní platby poukazovány na zaplacení smluvní pokuty pronajímateli.
3. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu nebytové prostory v termínu stanoveném v písemné výpovědi nájemní smlouvy a řádně, zaplatí pronajímateli za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč.

XIV. Závěrečná ustanovení

1. Tuto smlouvu lze měnit pouze formou písemných, oboustranně podepsaných a vzetupně číslovaných dodatků.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění ve veřejném registru smluv.
3. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva jako celek bude zveřejněna v Registru smluv, vedeném na základě zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv a prohlašují, že nic z obsahu této smlouvy, včetně metadat k ní se vázících nepovažují za vyloučené z uveřejnění s výjimkou vyznačení pronajatých ploch.
4. Právní vztahy založené touto smlouvou, pokud ve smlouvě není výslovně uvedeno jinak, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním platném znění.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou výtiscích s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
6. Účastníci smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí, a že tato smlouva je shodným projevem jejich vážné a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy:

1. *Výpis z obchodního rejstříku*
3. *Potvrzení o registraci nestátního zdravotnického zařízení*

jednatelka
MUDr. Alena Mašková s.r.o.

