

# Nájemní smlouva z. S/342/165/0220/P/2005

Dnešního dne, měsíce a roku se smluvní strany:

## Městská část Praha 13

se sídlem: Sluneční náměstí 2580/13, Praha 5  
zastoupena: [redacted] zástupcem starosty  
IČO: 00241687  
DIČ: CZ00241687  
bankovní spojení: [redacted]  
číslo účtu: [redacted]  
(dále jen "pronajímatel")

a

Cheops s.r.o.

se sídlem: Seydlerova 2451, Praha 5, 15800  
zastoupená: jednatelem společnosti [redacted]  
IČ: 60202769  
DIČ: CZ60202769  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 25383  
(dále jen "nájemce")

na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních se dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění, na této:

## n á j e m n í s m l o u v ě

### Článek I.

Pronajímatel je vlastníkem komplexu budov „Polikliniky LÍPA CENTRUM Nové Butovice“ se sídlem Seydlerova ul. č.p. 2451 včetně příslušných pozemků na základě vyhlášky hl. m. Prahy, kterou se doplňuje Statut hl. m. Praha – II. č., schválenou usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 34/2 ze dne 16.12.1993.

### Článek II.

#### Předmět a účel této smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

### Článek III. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou jsou nebytové prostory v suterénu patře domu č. p. 2451, ul. Seydlerova, Praha 5.  
Celková výměra nebytových prostorů činí 175,61 m<sup>2</sup> a zahrnuje místnosti uvedené v příloze číslo 1, umístěné dle situačního plánu v příloze č.2. Výše zmíněné prostory se pronajímají nezařízené. Dále je předmětem nájmu užívání plochy ve dvoře budovy pro parkování dvou užitkových automobilů, umístění parkovacích ploch je specifikované v příloze číslo 3 (dále jen „předmět nájmu“). Všechny tři přílohy jsou nedílnou součástí nájemní smlouvy.
2. Nájemce je oprávněn užívat společné prostory a další plochy včetně příslušenství pronajímatelem určených pro společné užívání, tj. které nejsou určeny pro podnájem nebo výlučné užívání třetími osobami včetně chodeb, vnitřních a vnějších schodišť, výtahů, odpočíváren, které nejsou umístěny uvnitř najatých nebytových prostor a další prostory poskytované pronajímatelem pro společné užívání třetími osobami. Pronajímatel je oprávněn provádět změny týkající se rozsahu společných prostor, avšak pouze tak, aby nepřiměřeně nerušil užívání najatých prostor nájemcem.
3. Svým níže uvedeným podpisem nájemce stvrzuje, že si nebytové prostory řádně prohlédl, seznámil se s jejich stavem a tento stav shledal jako způsobilý k užívání za účelem této smlouvy.

### Článek IV. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu podle ustanovení čl. III. této nájemní smlouvy s tím, že tento účel nájmu je v souladu s účelem, ke kterému je stavebně určen kolaudačním rozhodnutím.
2. Předmět nájmu bude užíván výlučně jako:  
**nebytové prostory ke komerčnímu využití, a to zřízení kanceláří**
3. K jinému účelu užívání je nájemce povinen si vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele a na vlastní náklady zabezpečit rekolaudaci předmětného nebytového prostoru u přísl. orgánu státní správy.

### Článek V.

1. Pronajímatel dává do nájmu v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci.
2. Nájemce bere do nájmu od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět do nájmu.

### Článek VI. Práva a povinnosti pronajímatele

1. 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 této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu této smlouvy.

Obsahem povinnosti pronajímatele nebo jím pověřené osoby dle této nájemní smlouvy je zajištění následujících služeb: dodávky elektrické energie, dodávky vody, dodávky tepla, odvodu použité vody, činnosti ostrahy, činnosti recepční služby a odvozu komunálního odpadu.

3. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou nájemce či osobou jím pověřenou v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toto zapotřebí a to tak, aby co nejméně narušoval běžný provoz nájemce.
4. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu této smlouvy ve výjimečných případech i mimo stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovém vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.
5. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k prostorům, které jsou předmětem nájmu a nájemce musí uvědomit pronajímatele o případné výměně zámku a předat klíče. Tyto klíče budou uloženy v zapečetěné obálce a použity pouze v případě havárie.
6. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat úklid a čistotu přístupových chodeb a schodiště k najatému prostoru, jakož i přístup do domu vně objektu, a to v rámci běžné údržby těchto prostor a míst, a to tak, aby mohl nájemce nerušeně užívat předmět nájmu v souladu s účelem jeho užívání.
7. Pronajímatel se zavazuje zajistit pojištění nemovitosti, v níž se nachází předmět nájmu po dobu trvání této smlouvy dle čl. XII.
8. Pronajímatel se zavazuje sdělit nájemci nejméně 10 pracovních dnů předem nutnost větších oprav (s výjimkou havarijních situací), při nichž by mohlo dojít k omezení práv nájemce vyplývajících z této smlouvy.
9. Pronajímatel se zavazuje zajistit orientační značení.
10. V době trvání posledního měsíce před ukončením nájmu je pronajímatel oprávněn vstupovat do předmětu nájmu v provozních hodinách nájemce za přítomnosti nájemce nebo osoby jím pověřené, a to v doprovodu osob, které jsou potenciálními zájemci o nájem.

## **Článek VII.**

### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
3. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, 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 povinností pronajímateli vznikla.
4. Nájemce se zavazuje zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Zdrží se jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností a bude se snažit jednat tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv v objektu nebyl rušen nebo

mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřipustné.

5. Nájemce se zavazuje, že nebude skladovat ani odkládat materiál, zboží nebo nepotřebné věci ve společných prostorách objektu, na chodníku, na dvorku apod.
6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v najatém prostoru s výjimkou prostor veřejně přístupných. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo podnájemce.
7. Nájemce je povinen odstranit na své náklady jakoukoli škodu na předmětu nájmu a společných prostorách, které sám způsobil. V případě, že je škoda způsobena třetí osobou se kterou je nájemce v právním vztahu (např. smlouva o dílo nebo o provedení opravy a pod.), pak za škodu způsobenou touto třetí osobou nese odpovědnost nájemce.
8. Nájemce není oprávněn předmět nájmu dále podnájemat s výjimkou odborného zástupu po domluvě v době nutné nepřítomnosti (odborná stáž, nemoc apod.) a s výjimkou podnájmu po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
9. Nájemce je povinen dodržovat veškeré povinnosti vyplývající z předpisů o bezpečnosti práce a požární ochrany, a to zejména ve smyslu jím provozované činnosti.

### **Článek VIII. Stavební a jiné úpravy**

1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení čl. VIII. této smlouvy a násl.
2. Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu nájmu této smlouvy vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložena v žádosti nájemce. V takovém případě se nájemce jako stavebník zavazuje splnit veškeré povinnosti vůči stavebnímu úřadu, příp. i další povinnosti, jež stanoví zákon.
3. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.
4. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl bez souhlasu pronajímatele. Odchylka od tohoto ustanovení je možná dohodou stran.

### **Článek IX. Nájemné**

1. Úhrada za nájem nebytových prostor se vypočítá částkou úhrady za nájem za jeden metr čtvereční najímané plochy za rok násobenou celkovou najímanou plochou, úhrada za užívání plochy pro parkování dvou osobních automobilů je stanovena smluvně.
2. Úhrada za nájem nebytových prostor činí 1.864,50 Kč (slovy: jedentisícosmšedesátčtyřikorunpadesáthaléřů) za jeden metr čtvereční najímané plochy za rok, tedy celkem částku 327.424,85 Kč (slovy:

třistadvacetsedmtisícčtyřistadvacetčtyřikorunosmdesátpěthaléřů) vždy za celý předmět nájmu dle této smlouvy za rok.

Úhrada za užívání plochy pro parkování dvou užitkových automobilů činí 2000,00 Kč (slovy:dvatisícekorun) za jeden měsíc. V souladu se zákonem č. 235/2004 Sb. bude k ceně za užívání plochy pro parkování užitkových automobilů připočítána daň z přidané hodnoty.

3. Splatnost úhrady za nájem:

Úhrada za nájem dle ustanovení čl. IX. bod 2 se platí čtvrtletně, na základě průkazně předaného dokladu (faktury), vždy k 15. (patnáctému) dni prvního měsíce čtvrtletí a činí: 87.856,00 Kč (slovy: osmdesátsedmtisícosmsetpadesátšestkorun) (bez DPH).

4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že výše úhrady za nájem je možné každoročně k 1. lednu valorizovat podle průměrné roční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem. Inflační koeficient bude poprvé započítán v roce následujícím po roce, v němž došlo k podpisu smlouvy.

5. Úhrada za nájem bude hrazena na účet pronajímatele u [REDAKCE]

6. Při prodlení s placením úhrad za nájem zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

7. V úhradě za nájem není zahrnuta úhrada za služby související s nájemním vztahem uvedeným v čl. VI. bod 2. Výše zálohy za služby bude stanovována pronajímatelem pro každý kalendářní rok na základě skutečných nákladů vynaložených za tyto služby v předcházejícím kalendářním roce následně poté, co tyto náklady za předcházející rok budou komplexně známy. Záloha za služby se platí čtvrtletně, na základě průkazně předaného dokladu (faktury), vždy k 15. dni prvního měsíce příslušného čtvrtletí, činí 21.832,00 Kč (slovy: dvacetjednatisícosmsetřicetdvěkoruny) za celý předmět nájmu a čtvrt roku (skutečnost za rok 2004). Tato záloha bude vyúčtována dle skutečných nákladů za služby v příslušném roce a dle poměru výměry pronajatého nebytového prostoru k celkové výměře všech pronajatých prostor v objektu. S výjimkou nákladů na SV, TUV a tepla, které budou v rámci tohoto vyúčtování rozúčtovány dle poměrových měřidel, v souladu s aktuálně platnou legislativou. Vyúčtování bude vyhotoveno vždy 1x za rok k 31. březnu následujícího roku. Splatnost případných nedoplatků bude stanovena na příslušném účetním dokladu.

8. Veškeré námítky je nájemce povinen sdělit pronajímateli nejpozději do 15 dnů od doručení vyúčtování.

### Článek X.

#### Doba trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá od 1.6.2005, a to na:

**dobu určitou do 31. 5. 2008 s možností prolongace**

Nájem skončí pouze:

- uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
- písemnou dohodou smluvních stran,
- výpovědí.

2. Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb.

Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájemci tuto nájemní smlouvu s okamžitou účinností, jestliže:

nájemce bez uvedení vážného důvodu neprovozuje v pronajatých nebytových prostorech činnosti, za jejichž účelem se nebytové prostory pronajímají, po dobu delší než 2 kalendářní měsíce

- nájemci bylo odebráno živnostenské nebo jiné oprávnění k provozování činnosti vyplývající z této smlouvy nebo sídlo či místo podnikání nájemce bylo přesunuto za hranice České republiky
- na nájemce byl prohlášen konkurs a nájemce neplní povinnosti podle této smlouvy
- nastaly účinky prohlášení konkursu na majetek nájemce
- nájemce nesplnil povinnost vyplývající z této smlouvy ani po marné písemné výzvě zasláné pronajímatelem
- nájemce hrubě porušil povinnost vyplývající z této smlouvy či zákona.

V případě vypovězení smlouvy podle tohoto článku je nájemce povinen vyklidit nebytové prostory do 15ti kalendářních dnů ode dne doručení výpovědi nájemci.

3. Oznámení o výpovědi musí být písemné, doručené druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta začíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena.
4. Nájemce při skončení nájmu nemá nárok na náhradu investic, zhodnocení stavebních úprav, oprav či údržby, pokud se s pronajímatelem nedohodl jinak.
5. Nájemce je povinen předmět nájmu předat pronajímateli v původním stavu s ohledem na běžné opotřebení nejpozději do 15ti kalendářních dnů od skončení účinnosti této smlouvy. V případě porušení této povinnosti je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení.
6. O zpětném převzetí předmětu nájmu bude sepsán protokol.
7. Pokud nájemce po skončení nájmu ani po opakovaném písemném upozornění, jež bude obsahovat žádost vyklidit převzaté prostory, nevyklidí převzaté prostory, je pronajímatel oprávněn předmětné prostory vyklidit na náklady nájemce a převzít jeho předměty pro úhradu dluhu s čímž nájemce výslovně souhlasí.
8. Nájemce je povinen oznámit nejpozději do 15ti kalendářních dnů pronajímateli veškeré změny skutečností (sídlo společnosti, účet společnosti, změny statutárních orgánů), které mohou mít vliv na změnu práv a povinností stran této smlouvy (dále jen jako oznamovací povinnost). Nájemce se nemůže dovolávat neplatnosti úkonu pronajímatele v případě porušení oznamovací povinnosti.
9. Veškeré zásilky bude pronajímatel doručovat na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě, že si nájemce nevyzvedne doporučenou zásilku do 15 dnů ode dne uložení, považuje se poslední den lhůty za den doručení, ačkoliv se nájemce o uložení nedozvěděl.

## **Článek XI. Pojištění**

1. Pronajímatel má pojištěnu nemovitost, v níž se nachází předmět nájmu po dobu trvání této smlouvy. Jedná se o živelní pojištění, pojištění krádeže a loupeže a pojištění odpovědnosti za škodu.
2. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

**Článek XII.**  
**Ustanovení přechodná a závěrečná**

- Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí občanských zákoníkem a zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění a dalšími obecně právními předpisy.
2. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
  3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
  4. Pronajímatel je oprávněn své pohledávky, svá práva a své povinnosti vyplývající z této smlouvy převést na třetí osobu.
  5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
  6. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, přičemž pronajímatel obdrží tři vyhotovení, nájemce jedno vyhotovení.
  7. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že se seznámily s jejím obsahem, že vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, a že tato smlouva nebyla podepsána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy, resp. podpisy svých oprávněných zástupců.
  8. Tato smlouva se uzavírá na základě rozhodnutí Rady MČ Praha 13 č. 283 ze dne 25.4.2005.

V Praze dne .....  
.....

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce