

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

uzavřená v souladu s us. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů č. S/121/19/0171

Smluvní strany:

1. Hlavní město Praha, sídlo Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1 – Staré Město, identifikační číslo 00064581 (dále jen „hlavní město Praha“) - (*vlastnické právo*),

Městská část Praha 20

sídlo: Jívanská 647/10, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice

identifikační číslo: 00240192

bankovní spojení:

Variabilní symbol:

zastoupená paní Mgr. Alenou Štrobovou, starostkou, - (*svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce*), na straně jedné jako pronajímatel

a

2. lecbabolesti.cz s.r.o.

sídlo: Makedonská 600/5, Střížkov, 190 00 Praha 9

identifikační číslo: 07557752

zastoupený: panem MUDr. Šimonem Kozákem

bankovní spojení:

na straně druhé jako nájemce

společně dále jen jako smluvní strany

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o nájmu bytu (dále jen „Smlouva“)

1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Hlavní město Praha je na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, výlučným vlastníkem budovy č. p. 867, způsob využití – víceúčelová budova, včetně jejích součástí a příslušenství, postavené na pozemku KN parc. č. 1981/1 o výměře 136 m², druh pozemku - zastavěná plocha a nádvoří, včetně součástí a příslušenství, v k. ú. Horní Počernice, obec Praha, zapsané na LV č. 2757, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „budova“).
- 1.2. Městská část Praha 20 vykonává na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů a obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, svěřenou správu k budově.

2. Předmět a účel nájemní smlouvy

- 2.1. V budově se v I. nadzemním podlaží nachází oddělené prostory sloužící k podnikání ordinace č. I., čekárna, šatna pro personál, WC pro personál a WC pro pacienty včetně jejich příslušenství a sklad infekčního materiálu. Předmětem této smlouvy je pronájem ordinace č. I. o výměře 14,8 m² a podíl ve výši ideální ½ k příslušenství této ordinaci, tj. čekárna o celkové výměře 22 m², šatna pro personál o celkové výměře 9,4 m², WC pro personál o celkové výměře 3,3 m², sklad infekčního materiálu o celkové výměře 1,5 m² a WC pro pacienty o celkové výměře 2,8 m² (dále jen „předmět pronájmu“ nebo „prostor sloužící k podnikání“). Příslušenství bude užíváno společně s nájemcem ordinace č. II.
- 2.2. Bližší popis prostoru sloužícího k podnikání, jeho označení a výše nájemného jsou uvedeny ve výpočetním listu prostoru (příloha č. 1 smlouvy). Vymezení (grafické vyobrazení) prostoru sloužícího k podnikání (předmět pronájmu) je uvedeno v půdorysu (příloha č. 2 smlouvy). Uvedené prostory byly rozhodnutím stavebního úřadu městské části Praha 20 č.j. MCP20 007139/2014/OVUR/Kr ze dne 30. 5. 2014 určeny k užívání jako ordinace lékaře s čekárnou a hygienickým zázemím.
- 2.3. Pronajímatel za podmínek stanovených touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání **prostor sloužící k podnikání** označený v odst. 2.1. a částečně popsany ve výpočetním listě prostoru a vymezený v půdorysu (předmět pronájmu) za **účelem** ordinace lékaře se specializací algeziologie, léčba chronické bolesti a nájemce tímto od pronajímatele přijímá do užívání prostor sloužící k podnikání specifikovaný v odst. 2.1. a zavazuje se za jeho užívání hradit níže dohodnuté nájemné.
- 2.4. Nájemce prohlašuje a potvrzuje, že je mu znám technický stav prostoru sloužícího k podnikání, jeho vybavení, součásti a příslušenství v tom rozsahu, jak je pronajímatelem předáván do užívání, že si nájemce prostor sloužící k podnikání dostatečně prohlédl a zkontroloval a že v tomto směru nemá žádné výhrady a požadavky na pronajímatele. Současně prohlašuje, že prostor sloužící k podnikání považuje za způsobilý k užívání za účelem ordinace lékaře se specializací algeziologie, léčba chronické bolesti.
- 2.5. Nájemce nemá právo provozovat v prostoru sloužícím k podnikání jinou činnost nebo měnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu.

3. Doba nájmu

- 3.1. Nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou, a to **od 1. 4. 2019 do 31. 3. 2020** s možností prodloužení.
- 3.2. Odevzdání prostoru sloužícímu k podnikání nájemci se uskuteční prostřednictvím předávacího protokolu. Předávací protokol se po jeho sepsání a připojení podpisů stane součástí smlouvy (příloha č. 4 smlouvy).

4. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním prostoru sloužícího k podnikání

- 4.1. Nájemce je povinen za užívání prostoru sloužícího k podnikání řádně a včas hradit pronajímateli dohodnuté nájemné ve výši **4.166, 66 Kč** měsíčně a předepsané zálohy na plnění a služby spojené s užíváním prostoru sloužícího k podnikání (dále jen „zálohy na služby“). Výše nájemného a stanovených záloh na služby ve výši na jeden měsíc včetně rozpisu jednotlivých plnění a služeb je uveden ve výpočetním listu prostoru.
- 4.2. Nájemné a zálohy za služby v celkové výši uvedené v (aktuálním) výpočetním listě prostoru jsou splatné měsíčně dopředu vždy k 5. dni v měsíci, a to na bankovní účet pronajímatele. Číslo bankovního účtu a variabilní symbol pro platby jsou uvedené ve výpočetním listu prostoru a v záhlaví této smlouvy. Nájemné za první měsíc je splatné ke dni 10. 4. 2019.
- 4.3. Odvoz odpadu (včetně obstarání nádoby) si nájemce zajistí na vlastní náklady samostatnou smlouvou uzavřenou přímo s obchodní společností k tomu oprávněnou (např. Pražské služby, a. s. a podobně). Více nájemců je oprávněno používat jednu nádobu na odpad.
- 4.4. Za likvidaci zdravotnického materiálu v souladu s příslušnými právními předpisy odpovídá výlučně nájemce a je povinen ji zajistit na vlastní náklad.
- 4.5. Dodávku elektřiny si zajistí nájemce sám na základě smlouvy s poskytovatelem těchto služeb. Nájemce se zavazuje po skončení nájmu veškeré závazky související s odběrem těchto medií vyrovnat s poskytovatelem služeb a přehlásit elektroměr zpět na osobu pověřenou pronajímatelem. Obdobně bude nájemce postupovat při zajištění případných dalších služeb. Pronajímatel není povinen tyto služby zajišťovat a zajišťuje pouze ty služby, které jsou uvedeny ve výpočetním listu prostoru.
- 4.6. Pro zajištění služeb a souvisejících náležitostí se přiměřeně použije zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.
- 4.7. Pronajímatel je oprávněn nahradit současný výpočetní list prostoru za nový (aktuální) výpočetní list, a v něm uvést výši nájemného a záloh na služby tak, aby odpovídaly cenám v čase a místě obvyklým. Zálohy na služby je pronajímatel oprávněn upravit podle skutečných spotřeb. Doručením nového (aktuálního) výpočetního listu nájemci nebo dopisu o zvýšení nájemného podle dále uvedené inflační doložky se smlouva považuje za změněnou (to je nově doplněnou, upřesněnou), a to i v případě, že si nájemce zásilku nevyzvedne nebo její doručení jakýmkoliv způsobem zmaří.
- 4.8. Pronajímatel je oprávněn i za trvání nájmu požadovat po nájemci zvýšení záloh za služby v případě, kdy podnikatelská činnost nájemce vyvolá zvýšené nároky na běžný úklid společných částí domu, případně pozemku náležejícího k domu, popř. jiné zvýšené nároky na údržbu domu.
- 4.9. Smluvní strany si ujednaly, že pronajímatel je oprávněn s účinností od 1. ledna kalendářního roku nájemné sjednané smlouvou automaticky bez dalšího ujednání stran

valorizovat (procentuálně upravit). Valorizace se provádí podle míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu cen) za rok předcházející. Tento index zjišťuje a následně zveřejňuje Český statistický úřad. Pronajímatel je povinen sdělit písemně nájemci výši takto zvýšeného nájemného nejpozději do 30. března příslušného roku. První valorizace nájemného bude provedena ke dni 1. 4. 2020 za předpokladu, že dojde k prodloužení nájemní smlouvy.

- 4.10. Nájemce je povinen doplatit rozdíl mezi výší nájemného po jeho valorizaci a platbami nájemného, které v daném kalendářním roce hradil předtím, než mu pronajímatel oznámil skutečnou výši nájemného po započítání takové valorizace, a to do 30 dnů od doručení oznámení dle odst. 4.9.
- 4.11. Smluvní strany si ujednaly, že po dobu dvou let od data podpisu smlouvy bude nájemné automaticky valorizováno pouze o míru inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu cen) za rok předcházející dle odst. 4.9. V následujícím období bude možné nájemné upravit postupem předpokládaným v ust. § 2249 odst. 1 ObčZ a pro stanovení cen nájemného v čase a místě obvyklých je možné podpůrně podle analogie použít nařízení vlády č. 453/2013 Sb. o stanovení postupu pro zajištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. V případě, že se smluvní strany nedohodou na nové výši nájemného ve lhůtě 2 měsíců ode dne doručení oznámení o nové výši nájemného, je oprávněna kterákoliv smluvní strana smlouvu vypovědět ve výpovědní lhůtě 3 měsíců. Smluvní strany si ujednaly, že výši nájemného v případě nedohody nebude určovat k jejich návrhu soud a vylučují aplikaci ust. § 2249 odst. 3-4 ObčZ.
- 4.12. Pronajímatel je oprávněn i za trvání nájmu požádat nájemce o složení jistoty v souladu s ust. § 2254 ObčZ (kauce) a nájemce je povinen takovému požadavku vyhovět v dohodnuté lhůtě, jinak ve lhůtě 30 dní od obdržení požadavku na její složení. Požadavek pronajímatele musí být řádně odůvodněn. Pronajímatel se s nájemcem dohodli, že případně složená jistota nebude úročena, resp. že případný úrok je paušální náhradou nákladů vynakládaných na evidenci kauce a její držbu; a že nájemce je povinen k písemné výzvě pronajímatele doplnit do 5 dnů od doručení výzvy výši jistoty na původní hodnotu za předpokladu, že pronajímatel jistotu zcela nebo částečně použil na vyrovnání závazků nájemce z této smlouvy. Při skončení nájmu bude případně složená kauce, resp. její zbývající část pronajímatelem vrácena nájemci do 30 dnů ode dne řádného vyklizení a předání předmětu nájmu.
- 4.13. V případě prodlení nájemce s placením nájemného a záloh na služby, je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat zákonný úrok z prodlení (ust. § 1970 ObčZ) ve výši stanovené nařízením 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, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích. Výše úroku z prodlení podle ust. § 2 tohoto nařízení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené

Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů.

- 4.14. V případě, že se nájemce ocitne v prodlení s platbami nájemného nebo nákladů za služby o více jak 45 dní, je pronajímatel oprávněn nájem **vypovědět bez výpovědní doby** a požadovat, aby mu nájemce prostor sloužící k podnikání odevzdal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu, tj. od doručení výpovědi.
- 4.15. Pronajímatel je oprávněn přeplatek vzniklý z vyúčtování služeb za příslušné kalendářní období započítat na jakýkoliv dluh nájemce vůči pronajímateli, a to i na případný úrok z prodlení apod.

5. Práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1. Mimo zákonem stanovená práva a povinnosti se stanovují (případně vyzdvihují obecně závazná práva a povinnosti).
- 5.2. Nájemce je povinen dodržovat pořádek (zejména neznečišťovat dům a jeho okolí a neukládat mimo obvyklá místa k tomu určená – např. mimo nádoby na odpad, jakékoliv předměty), hygienické, požární (nájemce je povinen zajistit vhodný typ hasicího přístroje a zajišťovat i jeho pravidelné kontroly) a jiné předpisy vztahující se k užívání prostoru sloužícího k podnikání a podnikatelské činnosti v něm provozované, včetně stanov a domovního řádu, byly-li vydány, a je povinen chovat se tak, aby svým jednáním nerušil ostatní, zejména je povinen respektovat tzv. noční klid v době 22.00 – 06.00 hod, a je povinen dodržovat pravidla chování uplatňující se ve společnosti slušných lidí (tzv. pravidla slušného chování). Současně je povinen zajistit, aby se tak chovaly osoby, jež nájemce navštěvují v souvislosti s jeho podnikatelskou činností.
- 5.3. Pronajímatel neodpovídá za porušení právních předpisů nájemcem.
- 5.4. Nájemce je povinen pečovat a udržovat prostor sloužící k podnikání s péčí řádného hospodáře, tj. udržovat svým nákladem v čistém a užitelném stavu. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu hradí nájemce. Smluvní ujednání o údržbě (běžné údržbě) a opravách je aplikovatelné podle ust. § 2207 ObčZ (viz příloha č. 3 smlouvy). Běžnou údržbu hradí nájemce bez ohledu na výši jejích nákladů.
- 5.5. Nájemce je povinen užívat prostor sloužící k podnikání pouze k účelu dohodnutému v nájemní smlouvě. V případě, že nájemce užívá prostor v rozporu s dohodnutým účelem nájmu a nájemce neodstraní k výzvě pronajímatele toto protiprávní jednání ani v přiměřené lhůtě, je pronajímatel oprávněn nájem **vypovědět bez výpovědní doby** a požadovat, aby mu nájemce prostor sloužící k podnikání odevzdal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu, tj. od doručení výpovědi.
- 5.6. Nájemce je povinen neprodleně informovat pronajímatele o vzniku pojistné škody, jakož i o potřebě oprav, které má provádět pronajímatel, a hrozícím nebezpečím vzniku škody. V opačném případě nájemce odpovídá za škodu takto vzniklou.

- 5.7. Nájemce bere na vědomí, že jeho majetek v pronajatých prostorách není pojištěn z titulu pojistné smlouvy pronajímatele.
- 5.8. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na prostoru sloužícímu podnikání v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v prostoru sloužícímu k podnikání činnosti nájemce nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobená nájemcem, jeho zaměstnanci či třetími osobami přítomnými v prostoru sloužícímu k podnikání se nájemce zavazuje odstranit na své náklady, a to bezodkladně.
- 5.9. Nájemce je oprávněn stavební změny prostoru sloužícího k podnikání provádět pouze na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, v níž bude každá zamýšlená změna prostoru sloužícího k podnikání podrobně popsána a současně bude dohodnuto případné vypořádání za zhodnocení prostoru sloužícího k podnikání a případná náhrada za náklady vložené do stavebních úprav. Úpravy, jimiž se zasahuje do povrchového vzhledu prostoru sloužícího k podnikání nebo při větších opravách, je nájemce povinen písemně oznámit pronajímateli a vyčkat na jeho vyjádření, případně souhlas se zamýšlenou úpravou či větší opravou.
- 5.10. Nájemce je povinen vyklidit a čistý, vymalovaný prostor sloužící k podnikání odevzdat spolu s klíči pronajímateli ke dni skončení nájmu. Nájemce je povinen předat prostor sloužící k podnikání v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Je však povinen v prostoru sloužícím k podnikání zanechat vše, co bylo součástí údržbových prací (včetně zabudovaného zařízení – vybavení) ve stavu, v jakém vše bylo zabudováno. Nájemce výslovně uvádí, že nebude po pronajímateli v případě skončení nájemního vztahu uplatňovat žádné finanční nároky (finanční vyrovnání – vypořádání) či jiná plnění jakožto náhradu nákladů, které vložil za trvání nájmu do údržbových prací a ani finanční vyrovnání za případné zvýšení hodnoty nemovitosti, které mohlo tímto způsobem vzniknout, nebude-li dohodou předpokládáno v odst. 5.9. smlouvy dohodnuto jinak. Pro vyloučení pochybností se nájemce výslovně vzdává svého případného nároku na finanční vypořádání.
- 5.11. V případě, že nájemce nevyklidí a nepředá prostor sloužící k podnikání k datu skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn do prostoru vstoupit (nejméně společně 3 osoby), vyhotovit písemný seznam věcí nacházejících se v prostoru sloužícím k podnikání, tyto věci vyklidit a uskladnit na náklady a nebezpečí nájemce, případně je oprávněn takové věci vyklidit a prodat poté, co nájemce vyzve k jejich vyklizení a poskytne mu přiměřenou lhůtu ke zjednání nápravy. Nájemce k takovému postupu pronajímatele výslovně zmocňuje a s takovým postupem vyjadřuje svůj souhlas. Pro případ, že nájemce nevyklidí a/nebo nepředá prostor sloužící k podnikání řádně a včas, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,-Kč za každý den prodlení s jeho vyklizením a/nebo předáním, a to vedle nároku na náhradu škody, která takovým prodlením pronajímateli vznikne.
- 5.12. V souvislosti se skončením nájmu si smluvní strany ujednaly vyloučení aplikace ust. § 2285 ObčZ. Tedy, že nedojde k obnovení trvání nájmu za předpokladu, že nájemce po skončení nájmu pokračuje alespoň 3 měsíce v užívání prostoru sloužícího k podnikání,

- či prostor sloužící k podnikání ve smyslu uvedeného ustanovení nevyklidí a/nebo jej pronajímatel k vyklizení nevyzve.
- 5.13. Nájemce nesmí přenechat prostor sloužící k podnikání do užívání ani jej pronajmout třetí osobě (tzv. podnájem) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Uvedený zákaz nebrání nájemci písemně požádat pronajímatele o takový souhlas v odůvodněné žádosti. Pronajímatel je oprávněn odůvodněné žádosti vyhovět.
- 5.14. Nájemce má povinnost umožnit pronajímateli po celou dobu trvání nájemního vztahu po předchozím oznámení provedení prohlídky předmětu nájmu v přítomnosti nájemce za účelem ověření jeho stavu a stavu jeho vybavení.
- 5.15. V naléhavých případech jako jsou požár, povodeň nebo při jiných živelných událostech má pronajímatel právo vstupu do předmětu nájmu bez předchozího upozornění nájemce, aby mohl závadu odstranit.
- 5.16. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, popř. i o tom, že po dobu své nepřítomnosti mu bude předmět nájmu obtížně dostupný je povinen tuto skutečnost oznámit pronajímateli, uvést svou náhradní adresu pro doručování a uvést i kontaktní údaje na osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do prostoru sloužícího k podnikání, bude-li to nezbytně nutné.
- 5.17. Předávací protokol bude sepsán a podepsán oběma smluvními stranami jak při předávání prostoru sloužícího k podnikání, tak i jeho vrácení, přičemž bude obsahovat inventář vybavení, stav měřičů energií a potvrzení o předání klíčů. Tyto protokoly tvoří nedílnou součást této smlouvy. Při předání/vrácení prostoru sloužícího k podnikání budou vždy pronajímatelem pořízeny fotografie.
- 5.18. Nájemce je oprávněn umístit informační tabuli – označení provozovny na fasádu z přední strany směrem do Náchodské ulice i z boční strany od příjezdové cesty k Chvalské tvrzi. Nájemce je povinen dodržet platné právní předpisy v souvislosti s umístěním informační tabule a vyžádat si případná správní povolení. Vzhled informační tabule bude zvolen nájemcem tak, aby informační tabule svým provedením nenarušovala okolí a vzhled dotčené budovy a respektovala označení jiných uživatelů budovy.
- 5.19. Sídlo je nájemce oprávněn na adresu pronajatého prostoru umístit pouze se souhlasem pronajímatele. Takový souhlas je možný udělit pouze na dobu trvání nájemního vztahu. Při skončení nájemního vztahu je nájemce povinen do 30 dnů od skončení nájmu zajistit výmaz adresy sídla z veřejných rejstříků (živnostenský rejstřík, obchodní rejstřík atd.). V případě porušení povinností v tomto odstavci je povinen nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,-Kč za každý den trvání porušení povinnosti a každou takovou povinnost. Nárok na náhradu škody není úhradou smluvní pokuty dotčen.
- 5.20. Smluvní strany si ujednaly, že nájemce nemá v případě skončení nájmu právo na náhradu za převzetí zákaznické základny.
- 5.21. Nájemce je povinen se osobně dostavit k pronajímateli v případě, že bude v prodlení s platbami nájemného nebo záloh na služby, popř. bude předpokládat, že nebude

schopen plnit své závazky ze Smlouvy vůči pronajímateli. Smluvní strany vyjadřují svou vůli urychleně takové situace řešit smírným postupem a předejít tak případnému soudnímu sporu.

- 5.22. V případě, kdy je vůči nájemci zahájeno insolvenční řízení, je pronajímatel oprávněn nájem **vypovědět bez výpovědní doby** a požadovat, aby mu nájemce prostor sloužící k podnikání odevzdal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu, tj. od doručení výpovědi.

6. Doručování korespondence

- 6.1. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti si budou doručovat na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy, nesdělí-li nájemce písemně jinou adresu pro doručování; případně do datových schránek.
- 6.2. V případě, že si nájemce nepřevzme zásilku (písemnost), popř. bude její doručení mařit, je pronajímatel oprávněn takovou zásilku vložit do poštovní schránky nájemce, popř. jiným prokazatelným způsobem ji umístit do předpokládané dispoziční sféry nájemce, čímž bude zásilka považována za doručenou. Dispoziční sférou nájemce se rozumí zejména umístění zásilky na místo přístupné nájemci, které umožňuje nájemci, jeho zaměstnancům nebo zplnomocněné osobě tuto zásilku převzít, případně provést doručení jiným zákonem vyhovujícím způsobem. Předáním zásilky osobě zdržující se v prostoru sloužícího k podnikání (nejde-li o návštěvu či zákazníka) je pak vždy považováno za doručení zásilky.
- 6.3. Pronajímatel vyvine maximální možné úsilí k tomu, aby zásilku nájemci doručil, a to tak, že písemnost zašle prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, jako datovou zprávu či vloží písemnost do poštovní schránky nájemce, apod. Nicméně v případě neúspěšných pokusů o doručení zásilky (resp. o její převzetí adresátem) bere nájemce na vědomí, že zásilka se považuje za doručenou okamžikem, kdy nájemce měl možnost se se zásilkou seznámit, tedy okamžikem, kdy se zásilka dostala do dispoziční sféry nájemce a nedošlo-li k tomu pouze z důvodů na straně nájemce, pak se má taková zásilka za doručenou 10. dnem od jejího prokazatelného odeslání nájemci.

7. Zánik práv a povinností

- 7.1. Nájem zaniká:
- a. písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.
 - b. jednostrannou výpovědí některé ze smluvních stran, a to ke dni, ke kterému uplyne výpovědní doba a v případě výpovědi bez výpovědní doby ke dni doručení výpovědi druhé smluvní straně,
 - c. jiným způsobem předpokládaným občanským zákoníkem.
- 7.2. Strany mohou vypovědět nájem z důvodů stanovených občanským zákoníkem nebo z důvodů uvedených v této Smlouvě. Smluvní strany jsou rovněž oprávněny vypovědět nájem i bez uvedení důvodu, takovém případě je výpovědní lhůta 6 měsíční.

- 7.3. Výpovědní doba je 3 měsíční pro obě smluvní strany, nejde-li o výpověď bez výpovědní doby, a vyjma výpovědi bez udání důvodu, kdy je výpovědní doba pro obě smluvní strany 6 měsíční. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně, nejde-li o případ výpovědi bez výpovědní doby, kdy nájem skončí jejím doručením.
- 7.4. Smluvní strany se dohodly, že nájemní smlouva může být prodloužena k písemné žádosti nájemce dodatkem za předpokladu, že nájemce řádně a včas hradil předepsané nájemné a zálohy na služby a případně neuhrazené závazky vůči pronajímateli uhradí (včetně zákonných úroků z prodlení) nejpozději ke dni skončení nájmu. Žádost o uzavření dodatku musí nájemce pronajímateli doručit nejpozději 1 měsíc před uplynutím sjednané doby nájmu.

8. Závěrečná ustanovení

- 8.1. V případě, že některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatné, neúčinné a/nebo nevymahatelné, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná, účinná a vymahatelná. Smluvní strany se zavazují nahradit takové neplatné, neúčinné anebo nevymahatelné ustanovení této Smlouvy ustanovením jiným, platným, účinným a vymahatelným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu původního neplatného, neúčinného anebo nevymahatelného ustanovení.
- 8.2. Strany potvrzují, že si přečetly ustanovení občanského zákoníku, týkající se nájmu prostoru sloužícího k podnikání, přečtenému textu porozuměly a zavazují se tato ustanovení dodržovat.
- 8.3. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění Smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.
- 8.4. Jakékoliv změny nebo dodatky Smlouvy musí být písemné a písemně odsouhlaseny smluvními stranami.
- 8.5. V otázkách neupravených touto Smlouvou se použijí přiměřená ustanovení občanského zákoníku.
- 8.6. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES), vedené městskou částí Praha 20. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu občanského zákoníku a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek. Smluvní strany si ujednaly, že do registru smluv Smlouvu zašle pronajímatel.
- 8.7. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavřely svobodně, vážně, nikoliv v tísní a za jednostranně nevýhodných podmínek, a že znají její obsah a souhlasí s podmínkami Smlouvy, že měly před podpisem Smlouvy dostatek času na rozmyšlenou.
- 8.8. Tato Smlouva byla vyhotovena ve třech stejnopisech. Pronajímatel obdrží dva stejnopisy a nájemce obdrží jeden.

- 8.9. Podstatné náležitosti Smlouvy byly schváleny Radou městské části Praha 20 na zasedání konaném 28. 3. 2019; usnesení č. RMC/16/16/0215/19.
- 8.10. DOLOŽKA o splnění podmínek pro uzavření smlouvy připojená dle § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění změn a doplňků. Městská část Praha 20 potvrzuje, že byly splněny podmínky zveřejnění a schválení Radou městské části Praha 20.

Součástí smlouvy jsou tyto listiny:

Příloha č. 1 – výpočetní list prostoru

Příloha č. 2 – grafické vyobrazení pronajatého prostoru (půdorys)

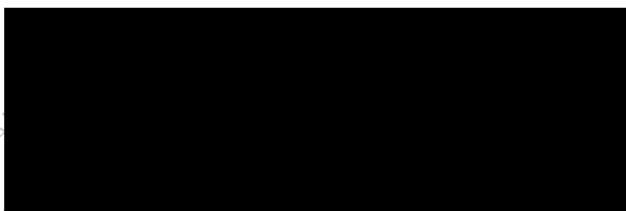
Příloha č. 3 – smluvní úprava běžné údržby a drobných oprav § 2257 odst. 2 ObčZ

Příloha č. 4 – předávací protokol

V Praze - Horních Počernicích dne *1. 4. 2019*



Mgr. Alena Štrobová
pronajímatel
Městská část Praha 20



MUDr. Šimon Kozák, jednatel
nájemce
lecbabolesti.cz s.r.o.

Výpočetní list prostoru .

Vlastník domu: IČO: 00240192
 Městská část Praha 20
 Jívanská 647/10
 193 00 Praha - Horní Počernice
 Bank.spojení: [REDACTED]

Náchodská 867/26, Hor.Počernice

Č.bytu: 3

Druh: nebytový Podl: 1 Typ: ordinace Kvalita standard
 nájemce:

lecbabolesti.cz s.r.o.

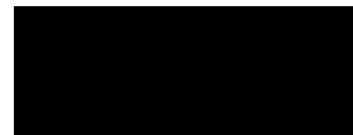
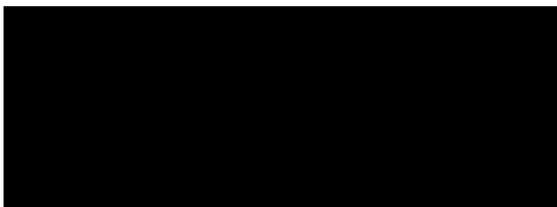
Koresp.adresa: Náchodská 867/26, 193 00 Hor.Počernice

Ozn	Místnost	Celk.pl.	Podl.pl.	Koef.	Přep.pod.pl.	Zapo.pl.
	ordinace	14,80	14,80	1,200	17,76	14,80
	WC pro personál	3,30	1,65	1,000	1,65	1,65
	čekárna	22,00	11,00	1,000	11,00	11,00
	šatna pro perso	9,40	4,70	1,000	4,70	4,70
	sklad inf.mater	1,50	0,75	1,000	0,75	0,75
	WC pro pacienty	2,80	1,40	1,000	1,40	1,40
Celkem		53,80	34,30		37,26	34,30

Název zařízení	Počet ks	Datum pořízení	Cena	Opotřebení %	Měs. nájem
RTN-regulační zařízení ÚT	1,00	01.04.2015	289,00	10,00	2,40
Celkem nájem					2,40

Období: 4 /2019		Měsíční	Dat.splatnosti: 05.04.2019		Úhrada: složenska	Var.symb: 86703	
Typ položky	Typ sazby	Sazba	Kč	%DPH	DPH	Celkem	
osvětlení	Osoba	250,00	250,00	0	0,00	250,00	
studená voda	Osoba	200,00	200,00	0	0,00	200,00	
teplo	Byt	500,00	500,00	0	0,00	500,00	
nájemné - byty	Dohodou	4166,66	4166,00	0	0,00	4166,00	
nájem zařízení	Zařízení	0,00	1,60	20	0,40	2,00	
Celkem předepsáno			5117,60		0,40	5118,00	

V Praze - Horních Počernicích dne: 1.4.2019



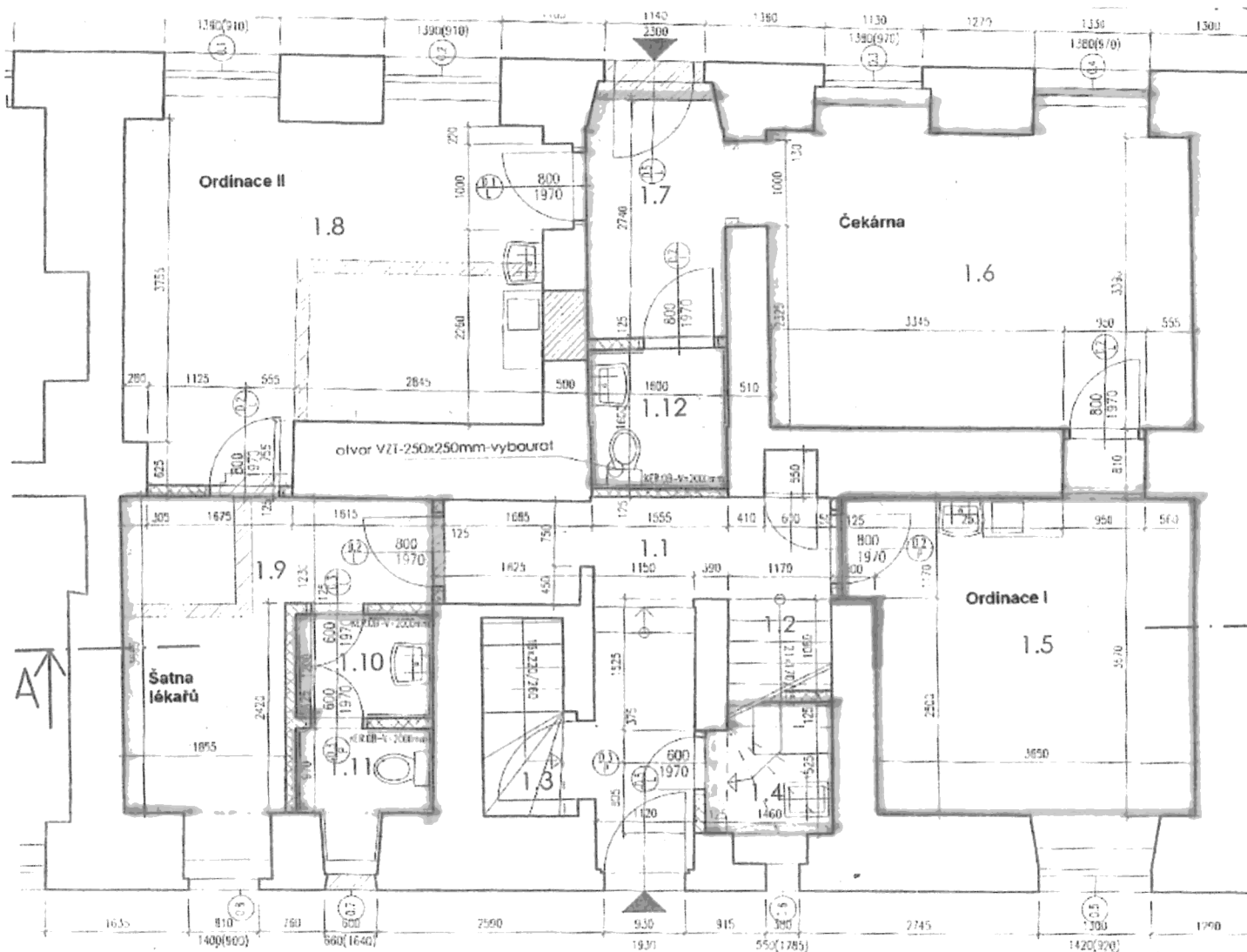
pronajímatel

Tabulka místností (nájem)

Místnost č.	využití	podlahová plocha
1.4	Sklad infekčního materiálu ^{*)}	1,5 m ²
1.6 + 1.7	Čekárna ^{*)}	22 m ²
1.5	Ordinace č. I	14,8 m ²
1.9	Šatna pro personál ^{*)}	9,4 m ²
1.10 + 1.11	WC pro personál + příslušenství ^{*)}	3,3 m ²
1.12	WC pro pacienty + příslušenství ^{*)}	2,8 m ²

Poznámka:

^{*)} takto označené místnosti budou užívány společně s nájemcem ordinace č. I (v orientačním plánu jsou vyznačeny zeleně)



Ve věci **drobných oprav a běžné údržby** souvisejících s užíváním prostoru sloužícímu k podnikání (§ 2207 občanského zákoníku) se smluvní strany dohodly, že **nájemce je povinen na vlastní náklady zajistit** dále popsanou údržbu – opravy:

Drobné opravy

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny (pokud se v prostoru sloužícím k podnikání vyskytují):

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro prostor určený k podnikání,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace poměrových vodoměrů teplé a studené vody.

Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy radiátorů ÚT. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí.

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy prostoru sloužícího k podnikání a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

Součet všech nákladů na drobné opravy nesmí přesáhnout částku 100 Kč/m² podlahové plochy prostoru sloužícího k podnikání za kalendářní rok.

Náklady spojené s běžnou údržbou

Náklady spojené s běžnou údržbou prostoru sloužícího k podnikání jsou náklady na udržování a čištění prostoru sloužícího k podnikání, které se provádějí obvykle při delším užívání prostoru sloužícího k podnikání. Jsou jimi zejména

7
pravidelné prohlídky a čištění předmětů, které jsou součástí stavby, spotřebičů, apod., malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Smluvní ujednání o běžné údržbě a drobných opravách souvisejících s užíváním prostoru sloužícího k podnikání (sepsané v příloze č. 3) pozbývá platnosti okamžikem nabytí účinnosti obecně závazného právního předpisu, který bude úplným způsobem upravovat běžnou údržbu a drobné opravy.

Nájemce je povinen **věrohodným způsobem** pronajímateli **doložit provedení** jednotlivých **oprav a hospodárnost účelně vynaložených nákladů** na opravu.