

Nájemní smlouva – nájem prostoru určeného k podnikání

Dnešního dne, měsíce a roku se smluvní strany:

Městská část Praha 13

se sídlem: Sluneční náměstí 2580/13, Praha 5
zastoupena: na základě pověření starosty vedoucí odboru
majetkového, bytového a investičního ÚMČ Praha 13 Ing. Renátou
Uramovou
IČ: 00241687
DIČ: CZ00241687
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
číslo účtu: 069024-2000875359/0800
(dále jen "pronajímatel")

a

MUDr. Vladimír Dvořák, Stomatologické centrum Lípa

trvale bytem : K rybníku 8, Kněžves, PSČ 25268
IČO: 16085655
DIČ: CZ5809186680
Licence osvědčení o odborné způsobilosti vydaná Českou stomatologickou komorou se
sídlím v Praze pod evidenčním číslem 4048/200/92
(dále jen "nájemce")

na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních se smluvní strany dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění, na této:

n á j e m n í s m l o u v ě

Článek I.

Vlastník nemovitosti

1. Vlastník prohlašuje, že ve smyslu § 34 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze ve znění pozdějších předpisů, nakládá za podmínek stanovených tímto zákonem a Statutem hlavního města Prahy a vykonává přitom práva a povinnosti vlastníka u nemovitosti Poliklinika Lípa Centrum Nové Butovice se sídlem Seydlerova 2451, Praha 5.

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, a to zejména zákon č. 89/2012 Sb. NOZ, /§ 2302 a násl./

Článek III. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou jsou nebytové prostory v přízemí domu č.p. 2451, ul. Seydlerova, Praha 5.
Celková výměra nebytového prostoru činí 198,70 m² a zahrnuje místnosti uvedené v příloze č. 1, umístěné dle situačního plánu v příloze č.2. Předmětem nájmu je též užívání plochy pro parkování jednoho osobního automobilu, ve dvoře objektu. Umístění plochy je specifikováno v příloze číslo 3. Přílohy číslo 1, 2 a 3 jsou nedílnou součástí nájemní smlouvy. Výše zmíněné prostory se pronajímá nezařízený (dále jen „předmět nájmu“).
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. Stěny, stropy společných nebytových prostor může nájemce užívat pro vyvěšení reklam, letáků, výzev apod. jen s předchozím souhlasem pronajímatele a jen v místech k tomu obvykle určených.
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:
nestátní zdravotnické zařízení – Balneo, fyzioterapie
Nájemce se zavazuje, že na vlastní náklady zhodnotí předmět nájmu, technicky upraví a zajistí vše potřebné tak, aby byl předmět nájmu nejpozději do 120 dnů po nabytí platnosti smlouvy, provedena změna užívání na: nestátní zdravotnické zařízení – Balneo, fyzioterapie
Právní mocí výše uvedeného kolaudačního rozhodnutí bude předmět nájmu užíván za účelem provozování nestátního zdravotnického zařízení – Balneo, fyzioterapie, to vše se stavebně technickým určením předmětu nájmu za podmínek stanovených touto smlouvou.
3. K jinému účelu užívání je nájemce povinen si vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele a na vlastní náklady zabezpečit změnu užívání předmětného nebytového prostoru u přísl. orgánu státní správy.

Článek V. Smluvní vztah

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.
2. Obsahem povinnosti pronajímatele nebo jím pověřené osoby, dle této nájemní smlouvy, je zajištění následujících služeb: dodávky elektrické energie, dodávky tepla, dodávky vody, odvodu použité vody, činnosti ostraha, činnosti recepce, úklidu a údržby společných prostor 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.
8. Pronajímatel se zavazuje sdělit nájemci nejméně 14 kalendářních 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.
11. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že vlastník se bude zcela podílet na úpravách investičního charakteru v předmětném nebytovém prostoru a na veškerých opravách původních instalací a zařízení, které jsou součástí stavby. Nájemce nebytových prostor si bude provádět na své náklady opravy a údržbu pronajatých prostor souvisejících s jejich užíváním..

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 povinnosti 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), 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. Nájemce se zavazuje, že na vlastní náklady zajistí zprovoznění nákladního výtahu ústího pouze do pronajatých prostor. Nájemce zajistí servis a s tím související periodické a provozní revize tohoto výtahu. -
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. Veškeré úpravy provedené v pronajatém nebytovém prostoru, které nebyly doloženy písemným souhlasem majitele, budou po zjištění vlastníka na náklady nájemce uvedeny zpět do původního stavu.
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. Odchyłka od tohoto ustanovení je možná dohodou stran

Článek IX.

Nájemné

1. Nájemné se vypočítá částkou úhrady za nájem za jeden metr čtvereční najímané plochy násobený celkovou najímanou plochou.
2. Úhrada za nájem činí: (viz Příloha č.1)

- a) 2.500,00 Kč (slovy: dvatisícepětsetkorun) za jeden metr čtvereční najímané plochy za rok pro pronajímanou plochu B101,B108,B120,B121,B122 a B109 (celkem pro 156,62 m²).
- b) 600,00 Kč (slovy:šestsetkorun) za jeden metr čtvereční za rok pro najímaný prostor B103,B104,B104a,B106,B106a,B114,B115,B117 a B118 (celkem pro 42,08 m²).
- c) Úhrada za užívání plochy pro parkování jednoho osobního automobilu je stanovena smluvně ve výši 12.000,00 Kč (slovy:dvanáctisíckorun) za rok.V souladu se zákonem 235/2004 Sb. bude k ceně za užívání plochy pro parkování připočítána daň z přidané hodnoty.

Celková úhrada za nájem činí částku 428.798,00 Kč (slovy: čtyřistadvacetosmtisícsemdsetdevadesátosmkorun) vždy za celý předmět nájmu dle této smlouvy za rok.“

- 3. Splatnost úhrady nájemného za celý předmět nájmu:
Úhrada nájmu se platí měsíčně a činí: 35.733,00 Kč (slovy:třicetpěttisícsemdsetřicettřikoruny), a to vždy k 15. (slovy:patnáctému) dni příslušného měsíce.
- 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 České spořitelny, a.s. číslo účtu 069024-2000875359/0800.
V úhradě za nájem není zahrnuta úhrada za služby související s nájemním vztahem uvedeným v čl. VI. bod 2. smlouvy. 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 měsíčně, vždy k patnáctému dni příslušného měsíce, činí 13.520,00 Kč (slovy: třinácttisícpětsetdvacetkorun) za celý předmět nájmu a měsíc (skutečnost za rok 2013). Tato záloha bude vyúčtována dle skutečných nákladů za služby v příslušném roce následovně:
 - a) náklady na SV, TUV a teplo, dle poměrových měřidel, v souladu s aktuálně platnou legislativou.
 - b) náklady na ostatní poskytované služby dle poměru výměry pronajatého nebytového prostoru k celkové výměře všech pronajatých prostor v objektu.
 - c) náklady na likvidaci nebezpečného odpadu – násobek množství vyprodukovaného nebezpečného odpadu u jednotlivého producenta a průměrné ceny za jeden kg likvidovaného nebezpečného odpadu v příslušném roce.Vyúčtování bude vyhotoveno vždy 1x za rok, dle platných právních předpisů.
- 6. Úhrada za zálohy na služby a vyúčtování služeb bude hrazena na účet pronajímatele u České spořitelny, a.s. číslo účtu 069024-2000875359/0800.
- 7. V případě zajištění telefonní linky pronajímatelem přes telefonní ústřednu, zaplatí nájemce poplatky za telefonní pobočku na základě faktur předložených pronajímatelem, nebo jeho pověřeným zástupcem.
- 8. Veškeré námitky je nájemce povinen sdělit pronajímateli nejpozději do 15 dnů od doručení vyúčtování.

Článek X. Doba trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá od 1.6.2014, a to na:
na dobu neurčitou
Nájem skončí pouze:
 - písemnou výpovědí v souladu s NOZ v pozdějším znění
2. Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb.
3. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit s okamžitou účinností, a to zejména z těchto důvodů:
 - 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,
 - na majetek nájemce byl prohlášen konkurs, nebo návrh na prohlášení konkursu byl zamítnut pro nedostatek majetku, nebo vůči nájemci je povoleno vyrovnání, nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů
 - nájemce je v likvidaci,
 - nájemce nesplnil povinnost vyplývající z této smlouvy ani po písemné výzvě zaslané pronajímatelem,
 - nájemce hrubě porušil povinnost vyplývající z této smlouvy, či z přísl. právních předpisů.
4. Nájemce při skončení nájmu nemá nárok na náhradu investic, zhodnocení staveb. úprav, oprav a údržby, pokud se s pronajímatelem nedohodl jinak.
5. O zpětném převzetí předmětu nájmu bude sepsán protokol.
6. Pokud nájemce po skončení nájmu ani po opakované výzvě k vyklizení užívaných prostor nevyklidí předmětné prostory, je pronajímatel oprávněn předmětné prostory vyklidit na náklady nájemce a převzít jeho předměty pro úhradu dluhu, s čímž nájemce výslovně souhlasí.
7. Nájemce je povinen oznámit nejpozději do 15 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.
8. 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. Nájemce je povinen uzavřít pojištění na rizika vyplývající z jeho podnikatelské činnosti. Kopii uvedené pojistné smlouvy předá nájemce pronajímateli do třiceti dnů od podpisu smlouvy.

Článek XII
Doručovací adresy a kontakty smluvních stran

Pronajímatel: Městská část Praha 13, Sluneční náměstí 2580/13, 158 00 Praha 5
Nájemce: MUDr. Vladimír Dvořák, Seydlerova 2451, Praha 5, 15800

Článek XIII.
Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., NOZ v platném znění a dalšími obecně právními předpisy které se vztahují na předmětný nájem.
2. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
3. Pronajímatel je oprávněn své pohledávky, svá práva a své povinnosti vyplývající z této smlouvy převést na třetí osobu.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, přičemž pronajímatel obdrží tři vyhotovení, nájemce jedno vyhotovení.
6. 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.
7. Tato smlouva se uzavírá na základě rozhodnutí Rady MČ Praha 13 č. UR 0211/2014 ze dne 28.4.2014.

V Praze dne

.....
pronajímatel

.....
nájemce

Přílohy:

- č. 1 - soupis čísel pronajímaných místností
- č. 2 - situační plánec pronajímaných místností
- č. 3 - situační plánec užívaného místa pro parkování jednoho osobního automobilu

Seznam pronajatých prostor**Příloha číslo 1**

označení	užití	patro	výměra m²
B101	Kancelář	přízemí	13,80
B103	Sklad	přízemí	10,70
B104	Předsíň WC	přízemí	2,71
B104a	WC	přízemí	1,42
B106	Předsíň WC	přízemí	2,64
B106a	WC	přízemí	1,41
B108	Kancelář	přízemí	29,10
B114	Chodba	přízemí	11,96
B115	archiv	přízemí	5,87
B117	WC	přízemí	2,86
B118	předsíň WC	přízemí	2,51
B120	Kancelář	přízemí	50,24
B121	Kancelář	přízemí	19,92
B122	Kancelář	přízemí	32,21
B109	Kancelář	přízemí	11,35
Celkem			198,70

jedno parkovací stání ve dvoře objektu