

nájemní smlouva – nájem nebytového 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
IČO: 00241687
DIČ: CZ00241687

(dále jen "pronajímatel")

a

Ortopedie Praha 5 s.r.o.

zastoupená: MUDr. Tomáš Novák jednatel
se sídlem: Sudoměřská 884/3, 130 00, Praha 3 - Žižkov
IČO: 29135184
(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 Hostinského 1533, 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 č.p. 1533, ul. Hostinského, Praha 5.
Celková výměra nebytového prostoru činí **87,73 m²** a zahrnuje místnosti uvedené v příloze č. 1, umístěné dle situačního plánu v příloze č.2. Přílohy číslo 1 a 2 jsou nedílnou součástí nájemní smlouvy. Výše zmíněné prostory se pronajímají nezařízené (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: **ortopedická ordinace.**
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, provozu výtahu, 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 příslušných 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 nepřípustné.
 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. srážka 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 podnájemu 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. 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) 1 218,-Kč (slovy: jedentisícdvěšestěosmnáct korun českých) za jeden metr čtvereční najímané plochy za rok pro pronajímanou plochu vyšetřovny – místnost č. 228, 232, přípravná – místnost č. 229, (celkem pro 45,16 m²),
- b) 1 015,-Kč (slovy: jedentisícpatnáct korun českých) za jeden metr čtvereční najímané plochy za rok pro pronajímanou plochu sádrovna – místnost č. 233, čekárna – místnost č. 248, (celkem pro 32,96 m²),
- c) 609,-Kč (slovy: šestsetdevět korun českých) za jeden metr čtvereční najímané plochy za rok pro pronajímanou plochu chodba – místnost č. 232a, (celkem pro 5,78 m²),
- d) 508,-Kč (slovy: pětsetosm korun českých) za jeden metr čtvereční najímané plochy za rok pro pronajímanou plochu WC – místnost č. 253, 254, 256, 257 (celkem pro 3,83 m²).

Celková úhrada za nájem činí částku 93 924,00 Kč (slovy: devadesátřítisícdevětsedmdvacetčtyři korun českých) 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: **7 827,00 Kč** (slovy: sedmtisícosmsetdvacetsedm korun českých), a je splatná vždy k poslednímu 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 [REDACTED]

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, je splatná vždy k poslednímu kalendářnímu dni příslušného měsíce a činí **7 430,- Kč** (slovy: sedmtisícčtyřistatřicet korun českých) za celý předmět nájmu a měsíc.

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.

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 [REDACTED]
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 na dobu **neurčitou**, s účinností od **1. 10. 2021**.
Nájem skončí pouze:
 - písemnou dohodou smluvních stran
 - 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:


Ortopedie Praha 5 s.r.o., Sudoměřská 884/3, 130 00 Praha 3

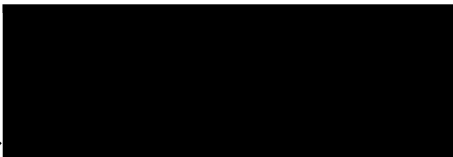
Článek XIII.

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. **Tato smlouva nahrazuje nájemní smlouvu č. S/956/198/1603/P/2007 ze dne 21. 11. 2007 včetně dodatku č. 1.**
3. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
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. UR UR 0409/2021 ze dne 13. 09. 2021.

V Praze dne 20. 09. 2021

.....


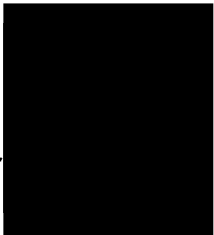
.....

nájemce

Přílohy:

- č. 1 - soupis čísel pronajímaných místností
- č. 2 - situační plánec pronajímaných místností

Po věcné stránce:

Po právní stránce:



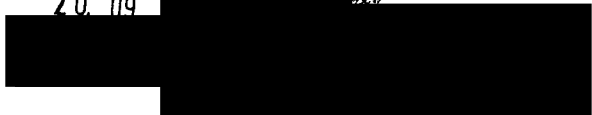
DOLOŽKA

Potvrzujeme ve smyslu §43 z.č.131/2000Sb. v platném znění,

že byly splněny podmínky pro platnost právního úkonu

v souladu s usnesením RMČ č. 120004 ze dne 13. 07. 2001

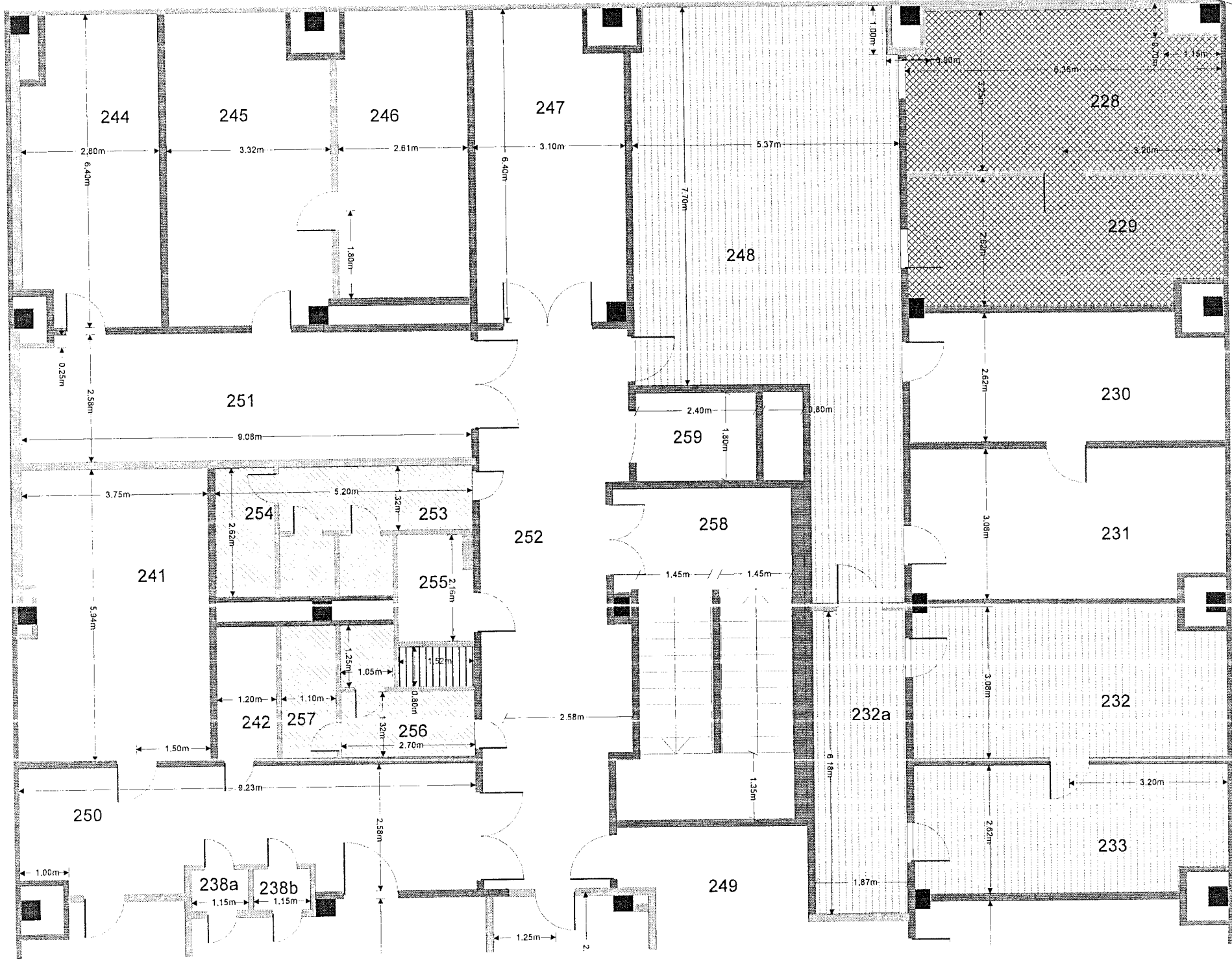
20. 09



Pověření členem zastupitelstva MČ Praha 13

Příloha č. 1 - soupis čísel pronajímaných místností

č.229	přípravna	16,14 m ²
č.228	vyšetřovna	19,48 m ²
č.232	vyšetřovna - podíl 1/2	9,54 m ²
č.233	sádrovna – podíl 1/2	8,04 m ²
č.232a	chodba – podíl 1/2	5,78 m ²
č.248	čekárna – podíl 1/2	24,92 m ²
č.253	WC – podíl 1/5	1,64 m ²
č.254	WC – podíl 1/5	0,63 m ²
č.256	WC – podíl 1/5	0,98 m ²
č.257	WC – podíl 1/5	0,58 m ²
celkem		87,73 m²



Výpočtový list

Údaje o vlastníkov	Údaje o správci
Městská část Praha 13, IČ: 00241687 Sluneční náměstí 2580 / 13, Praha 5, 158 00	IKON spol. s r.o. Přecechtělova 2243 / 11, Praha 5, 155 00 tel.: 251 614 900, 777 757 962, ohrada@ikon.cz

Údaje o uživateli	
Katastr : Stodůlky	Adresa : Hostinského 1533 / 4, Praha 5 -
Budova : 1533	Uživatel : Ortopedie Praha 5 s.r.o.
Dům : 1533	Hostinského 1533 / 4, Praha 5, 155 00
Nebyt : 113	Uživatel :
Typ platby : Ostatní	Typ platby :
Číslo plátce :	Odpovědný :
Var.symbol :	Účet :
Spec.symb. :	Účet :
Smlouva :	Datum narození / IČ : 29135184
DIČ :	DIČ :
DIČ :	DIČ :
Telefon : 602 694 412	Fax :
E-mail : tomasnovak@volny.cz	
Banka :	

Údaje o prostoru	
Podlaží : 2	Vytápění : Ustřední topení - dálkové
	Teplá voda : Centrální

Údaje o místnostech prostoru					
Název místnosti	Podlaží	Užitná plocha	Započtená plocha	Vytápěná plocha	TV plocha
čekárna - 1/2 místn.248	2	24,920	24,920	29,904	24,920
chodba - 1/2 místn.232a	2	5,780	5,780	6,936	5,780
sádrovna - 1/2 místn.233	2	8,040	8,040	9,648	8,040
přípravná - místn.229	2	16,140	16,140	19,368	16,140
vyšetřovna - místn.228	2	19,480	19,480	23,376	19,480
vyšetřovna - 1/2 místn.232	2	9,540	9,540	11,448	9,540
WC-1/5 místn.253	2	1,640	1,640	1,968	0,000
WC - 1/5 místn.254	2	0,630	0,630	0,756	0,000
WC - 1/5 místn.256	2	0,980	0,980	1,176	0,000
WC - 1/5 místn.257	2	0,580	0,580	0,696	0,000
Celkem		87,730	87,730	105,276	83,900

Platební cyklus [měs.] : 1	Nájemné : 7 827,00 CZK
----------------------------	------------------------

Údaje o zálohách na služby					
Název služby	Počet osob	Sazba	Základ	Daň	Částka s daní
TEPLO	2	10 %	2 309,09	230,91	2 540,00 CZK
TEPLÁ VODA	2	10 %	1 018,18	101,82	1 120,00 CZK
VODA	2	10 %	409,09	40,91	450,00 CZK
ÚKLID	2	21 %	1 206,61	253,39	1 460,00 CZK
VÝTAH	2	21 %	202,48	42,52	245,00 CZK
ELEKTRINA	2	21 %	1 132,23	237,77	1 370,00 CZK
ODPAD	2	21 %	82,64	17,36	100,00 CZK
Hygienické potřeby	2	21 %	119,83	25,17	145,00 CZK
Celkem					7 430,00 CZK

Celková rekapitulace

Sazba	Základ	Daň	Částka s daní
0 %	7 827,00	0,00	7 827,00 CZK
10 %	3 736,36	373,64	4 110,00 CZK
21 %	2 743,79	576,21	3 320,00 CZK

Celková úhrada

15 257,00 CZK

Variabilní symbol :

Bankovní spojení :

Datum připsání úhrady na účet :

poslednímu dni v měsíci

Poznámka: Ortopedie

V evidenci od	31.05.2002
V evidenci do	
Doba určitá do	

Datum zpracování	06.09.2021
Změna od	01.10.2021

MUDr. Tomáš NOVÁK

.....
Vystavil

.....
Převzal