**Nájemní smlouva**

**Mikrobiologický ústav AV ČR, v.v.i.**

Se sídlem: Vídeňská 1083, 142 20 Praha 4

IČ: 61388971,

Zastoupený: Ing. Jiří Hašek, CSc., ředitel

(dále též „pronajímatel“ anebo obecně „smluvní strana“)

a

**Akademed, s.r.o.**

Se sídlem: Jeseniova 2860/44, Žižkov, 130 00 Praha 3

IČO: 09620087, není plátce DPH

Datová schránka: 5w7pcw4

Zastoupená: MUDr. Kateřina Kerekešová, jednatel

(dále též „nájemce“ nebo obecně „smluvní strana“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

**I.**

**Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel je podílovým spoluvlastníkem budovy č.p. 1083, která je součástí pozemků parc.č. 3035/35 v k.ú. Krč a parc.č. 804/72 v k.ú. Kunratice.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě dohody s druhým podílovým spoluvlastníkem oprávněn uzavřít tuto smlouvu vlastním jménem a na vlastní účet.
3. Pronajímatel a nájemce mají ke dni podpisu této smlouvy uzavřenou smlouvu o poskytování pracovně lékařských služeb. Kromě zaměstnanců pronajímatele užívají zdravotnické služby nájemce i zaměstnanci dalších ústavů v Areálu AV ČR Praha 4 i pacienti nájemce, kteří nejsou zaměstnanci AV ČR.

**II.**

**Předmět a účel nájmu**

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v přízemí budovy A:
   1. ordinace praktického lékaře o podlahové ploše 27 m2;
   2. denní místnost o podlahové ploše 6 m2;
   3. čekárna o podlahové ploše 10 m2;
   4. šatna o podlahové ploše 19,57 m2

dále jen „předmět nájmu“.

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání nebytových prostor úplatu podle této smlouvy.
2. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu jako provozovna praktického lékaře.

**III.**

**Nájemné, další související platby a platební podmínky**

1. Nájemné se sjednává mezi smluvními stranami ve výši 172,- Kč/m2 měsíčně.
2. V nájemném jsou obsaženy i tyto náklady:
   1. Vytápění předmětu nájmu i společných prostor;
   2. Spotřeba elektrické energie v předmětu nájmu i společných prostorách;
   3. Spotřeba studené i teplé vody v předmětu nájmu;
   4. Odvoz tříděného i běžného komunálního odpadu.
3. Nájemné je splatné čtvrtletně ve výši 32 286,12 Kč na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem vždy první měsíc kalendářního čtvrtletí.
4. Nájemce je povinen uhradit skutečné náklady spojené s odesíláním poštovních zásilek prostřednictvím podatelny pronajímatele a s provozem pevné telefonní linky v předmětu nájmu.
5. Úplata za ostatní služby (poštovné, telefonní linky) budou hrazeny měsíčně na základě daňového dokladu pronajímatele, pokud bude nájemce ostatní služby skutečně využívat.
6. Pronajímatel se nerozhodl uplatnit na nájem daň z přidané hodnoty.
7. Za okamžik zaplacení strany sjednávají den, kdy budou sjednané částky připsány na účet pronajímatele.
8. Pronajímatel je oprávněn od 1.1.2023 upravit nájemné o míru inflace stanovenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Výši upraveného nájemného sdělí pronajímatel písemně nájemci. Nájemce je povinen v nejbližší splátce nájemného doplatit rozdíl v nájemném zvýšeném o míru inflace od 1.1. takového roku.

**IV.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel:
   1. má právo na placení sjednaného nájemného ve sjednané době řádně a včas, dle této smlouvy.
   2. má právo vstupu do předmětu nájmu za účelem ověření, zda je předmět nájmu užíván řádným způsobem, a za účelem kontroly, zda nedochází ke škodám. Je však povinen dohodnout datum vstupu předem s výjimkou, kterou tvoří odvrácení či zmenšení možných škod.
   3. má povinnost předat předmět nájmu ve stavu způsobilém k jeho užívání a zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu po dobu nájmu.
   4. odstraní bez zbytečného odkladu závady, které mu byly nájemcem nahlášeny, a které brání řádnému užívání předmětu nájmu. Toto ustanovení se nepoužije v případě drobných závad nebo závad způsobených nájemcem nebo osobami, kteří se v předmětu nájmu nacházejí.
   5. má právo neumožnit přístup do předmětu nájmu osobám, které při průchodu vrátnicí neprokáží svou totožnost.
   6. je povinen na výzvu Nájemce projednat nedostatky, výhrady či připomínky týkající se organizace pracovnělékařských služeb ze strany ústavů sídlících v Areálu AV ČR Praha 4 a informovat ředitele těchto ústavů. Opatření k nápravě přijímají ředitelé ústavů ve svých ústavech samostatně s ohledem na své uzavřené smlouvy s Nájemcem.
2. Nájemce:
   1. je povinen využívat systém třídění komunálního odpadu; za tímto účelem je nájemce povinen do kontejnerů na směsný komunální odpad, na papír, plast a do zvonu na smíšené sklo odkládat pouze odpady komunálního charakteru. Nájemce je povinen zajistit nakládání s jinými odpady vznikajícími při jeho hlavní podnikatelské činnosti v předmětu nájmu v souladu s požadavky platného znění zákona o odpadech, a to na vlastní odpovědnost a náklady. V případě, že nájemce nedodrží výše uvedené povinnosti a pronajímateli bude v této souvislosti udělena oprávněným orgánem pokuta, je nájemce povinen tuto pokutu uhradit. Nájemce je povinen zajistit si uložení a následnou likvidaci nebezpečného nebo infekčního odpadu vznikající při jeho činnosti, k výzvě pronajímatele je povinen toto doložit.

* 1. je povinen vyhradit a dodržet přednostní časy pro prohlídky zaměstnanců ústavů sídlících v Areálu AV ČR Praha 4 za účelem posouzení jejich zdravotní způsobilosti k práci, a to tak aby nedošlo k porušení zejména § 11 zákona č. 48/1997 Sb. o veřejném zdravotním pojištění a o změně a doplnění některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů (práva pojištěnce) ani § 28 zákona č. 372/2011 Sb. o zdravotních službách a podmínkách jejich poskytování ve znění pozdějších předpisů (práva pacienta); zaměstnanci jsou povinni dodržovat sjednané časy prohlídek;
  2. je povinen na výzvu pronajímatele projednat nedostatky, výhrady či připomínky týkající se pracovnělékařských služeb poskytovaných zaměstnancům ústavů sídlících v Areálu AV ČR Praha 4 a přijmout opatření k nápravě;
  3. je oprávněn po dobu trvání této smlouvy předmět nájmu užívat pouze v souladu s jeho účelem, předmět nájmu řádným způsobem udržovat a provádět jeho běžnou údržbu na své náklady, platit sjednané nájemné a úhradu za služby řádně a včas dle ustanovení této smlouvy.
  4. odpovídá za pojištění vnesených věcí do předmětu nájmu. Pojištění svého majetku v předmětu nájmu je povinen si zabezpečit na své náklady nájemce.
  5. není jakkoliv oprávněn provádět stavební úpravy, měnit konstrukci nebo charakter předmětu nájmu, tj. neprovádět žádné podstatné změny, a to ani na svoje náklady, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
  6. je povinen zajistit si úklid předmětu nájmu.
  7. je povinen provádět na své náklady drobné opravy a údržbu předmětu nájmu, související s jeho běžným užíváním, mezi které patří:
     1. opravy povrchů podlah, stěn a stropů;
     2. výmalba stěn a stropů alespoň 1x za 2 roky;
     3. opravy či výměna dveřních kování a klik (s výjimkou zámků), umyvadlových baterií, výlevek, splachovačů;
     4. výměna zdrojů světla i celých svítidel;
     5. revize elektrických spotřebičů umístěných či užívaných v předmětu nájmu.
  8. není oprávněn přenechat předmět nájmu jiné osobě k užívání bez předcházejícího souhlasu pronajímatele.
  9. je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v předmětu nájmu, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která takto vznikla, a to v plné výši.
  10. odpovídá za všechny škody vzniklé v souvislosti s provozem předmětu nájmu.
  11. je povinen ke dni skončení nájmu předat předmět nájmu pronajímateli vymalovaný, vyklizený a uklizený a ve stavu, v jakém nebytový prostor převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě. Škody způsobené nájemcem, budou pronajímateli uhrazeny nebo odstraněny na náklady nájemce.
  12. je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení termínu prohlídku předmětu nájmu za účelem ověření, zda je předmět nájmu užíván řádným způsobem a za účelem kontroly, zda nedochází ke škodám na předmětu nájmu.
  13. je povinen dodržovat a zajistit, aby osoby navštěvující předmět nájmu dodržovali pravidla slušného občanského soužití.
  14. je povinen dodržovat dopravně-provozní řád areálu.

**V.**

**Skončení nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.
2. Nájem je možné ukončit písemnou výpovědí. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Po skončení nájemního vztahu předá nájemce pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pro případ, že by nájemce nevyklidil předmět nájmu ke dni ukončení nájemní smlouvy:
   1. sjednávají účastníci této smlouvy smluvní pokutu ve výši 500,-Kč, kterou je nájemce povinen zaplatit pronajímateli za každý den prodlení s předáním a vyklizením předmětu nájmu, a to do týdne po výzvě pronajímatelem k jejímu uhrazení.
   2. nájemce podpisem této smlouvy zároveň pronajímatele zplnomocňuje k otevření předmětu nájmu za přítomnosti dvou svědků, provedení přesného soupisu věcí zde umístěných a vyklizení těchto věcí a jejich uskladnění na náklady nájemce.

**VI.**

**Ostatní ujednání**

1. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí Občanským zákoníkem v platném znění.
2. Smluvní strany se dohodly, že tato nájemní smlouva dnem účinnosti nahrazuje předchozí nájemní smlouvu.
3. Tato smlouva je sepsána v jazyce českém ve 2 stejnopisech, kdy každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
4. Písemnosti se doručují doporučenou poštou, nebo kurýrem na adresu uvedenou v záhlaví nebo elektronicky do datové schránky. Za den doručení se považuje den přijetí zásilky, odmítnutí převzetí zásilky, doručení do datové schránky nebo uplynutím úložní lhůty na poště.
5. Tato smlouva nabývá platnosti ke dni jejího podpisu oběma stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
6. Veškeré dodatky k této smlouvě musí být v písemné formě, musí být schváleny a podepsány oběma stranami.
7. Pronajímatel je osobou povinnou podle zákona č. 340/2015 Sb. a z toho důvodu musí být tato smlouva uveřejněna v registru smluv, toto uveřejnění zajistí Pronajímatel.
8. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Tyto skutečnosti potvrzují pak smluvní strany svým podpisem.
9. Uzavření této nájemní smlouvy projednala dozorčí rada pronajímatele a udělila předchozí písemný souhlas dne 30. 11. 2021.
10. Nedílnou součástí této smlouvy je i příloha:
    1. Dopravně-provozní řád

V Praze dne ………………..

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Pronajímatel Nájemce