

Česká republika – Ministerstvo zahraničních věcí

se sídlem Loretánské nám. 5, 118 00 Praha 1

IČ: 45769851

zastoupená Ing. Jaroslavem Dolečkem, ředitelem odboru správy majetku

bankovní spojení: Česká národní banka, č. účtu: [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Lékařská praxe Praha 1 s.r.o.

se sídlem Hornokrčská 706/9, 140 00 Praha 4 – Krč

IČ: 03231631

zapsaná v obchodním rejstříku Praha, oddíl C, vložka 229001

zastoupená MUDr. Hanou Šímovou, jednatelkou

doručovací adresa: Hradčanské náměstí 5, 118 00 Praha 1

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

uzavřeli tuto

**SMLOUVU
O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO
PODNIKÁNÍ**

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku v platném znění

I.

Předmět smlouvy

- 1.1. Pronajímatel má v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, příslušnost hospodařit s nemovitostí ve vlastnictví České republiky, a to s budovou č.p. 182, umístěnou na pozemku parc.č. 128, a pozemkem parc.č. 128 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3 031 m². Tyto nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví číslo 91. pro obec Praha, k.ú. Hradčany.

- 1.2. Na základě skutečnosti popsané v čl. I odst. 1.1 této smlouvy pronajímatel nájemci pronajímá prostory sloužící k podnikání o následujících parametrech:

č. místnosti	popis	m ²
022	Předsíň	6,02
022 a	WC pacienti, těl. Postižení	2,64
022 b	Předsíň WC lékař	5,72
022 c	WC lékař	1,76
022 d	Úklid	2,10
025	Čekárna	30,26
028	Ordinace lékaře	29,44
029	Ordinace sestry	27,99

Výše uvedené prostory jsou vyznačeny v plánu, který je nedílnou přílohou č. 1 této smlouvy.

- 1.3. Nájemce se touto smlouvou zavazuje, že za podmínek touto smlouvou ujednaných bude prostory sloužící k podnikání, uvedené v čl. I odst. 1.1 a 1.2 této smlouvy užívat ke sjednanému účelu dle této smlouvy a za dočasné užívání předmětných prostor pronajímateli dále sjednaným způsobem a ve sjednané výši platit nájemné.

II. Účel nájmu

- 2.1 Výhradním účelem nájmu prostor sloužících k podnikání je provozování zdravotní péče a závodní preventivní a zdravotní péče jen za podmínek stanovených touto smlouvou.
- 2.2 Využije-li nájemce předmět nájmu k jinému účelu, je to důvodem k odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele podle čl. III. odst. 3.5 písm. b) této smlouvy.

III. Doba trvání nájmu

- 3.1 Nájemní smlouva se uzavírá a nájem se sjednává na dobu 3 let (36 měsíců), počínaje dnem podpisu této smlouvy.
- 3.2 Pronajímatel se zavazuje po uplynutí doby nájmu tyto prostory sloužící k podnikání nájemci dále pronajmout, a to v případě, že se rozhodne prostory sloužící k podnikání nadále pronajmout a za podmínek stanovených platnými právními předpisy zejména ustanovením § 27 zák. č. 219/2000 Sb. včetně prováděcích vyhlášek, a dále za předpokladu, že nájemce po dobu užívání neporuší hrubým nebo podstatným způsobem povinnosti vyplývající z této smlouvy a současně požádá, nejpozději 1 měsíc před ukončením nájemního vztahu z této smlouvy o jeho obnovení. Výše nájemného bude pronajímatelem určena budoucími obvyklými podmínkami trhu dle místa a času a na základě relevantních právních předpisů.
- 3.3 Smluvní vztah, založený mezi smluvními stranami touto smlouvou končí uplynutím doby nájmu, pokud nejpozději jeden kalendářní měsíc před uplynutím této doby nedojde k prolongaci této smlouvy dle předchozího bodu této smlouvy.

- 3.4 Po dobu platnosti a účinnosti této smlouvy může být smluvní vztah ukončen:
- a. písemnou dohodou smluvních stran,
 - b. výpovědí ze strany pronajímatele ve výpovědní lhůtě třech měsíců, a to z důvodů:
 - a) nájemce užívá pronajatý prostor sloužící k podnikání v rozporu se smlouvou;
 - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
 - c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají prostor sloužící k podnikání, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
 - d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání pronajatého prostoru;
 - e) nájemce přenechá pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
 - f) nájemce užívá pronajatý prostor v rozporu s touto smlouvou,
 - c. výpovědí nájemce či pronajímatele bez udání důvodu ve výpovědní lhůtě šesti měsíců,
 - d. výpovědí ze strany nájemce ve výpovědní lhůtě tří měsíců, a to z důvodů:
 - a) ztratí-li způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si pronajatý prostor najal;
 - b) pronajatý prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
 - e. odstoupením od smlouvy kteroukoliv smluvní stranou z důvodu podstatného porušení této smlouvy druhou smluvní stranou, pokud strana, která tuto smlouvu porušila, neprovede nápravu do třiceti dnů ode dne, kdy obdržela písemné upozornění, že smlouvu porušila s upozorněním, že tato strana od plnění této smlouvy odstoupí, nedojde-li k nápravě,
 - f. odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele z důvodu opakovaného podstatného porušení této smlouvy druhou smluvní stranou. Pro účely této smlouvy se opakovaným porušením této smlouvy rozumí druhé porušení této smlouvy. Při tomto druhém porušení smlouvy není pronajímatel povinen již zasílat písemné upozornění,
 - g. odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele v případě, že by předmětné prostory potřeboval k plnění funkcí státu, tj. České republiky nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti nebo v případě jiné naléhavé potřeby.
- 3.5 Za podstatné porušení smlouvy smluvní strany považují:
- a. prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo služeb déle než jeden měsíc,
 - b. bude-li nájemce užívat předmětné nemovitosti v rozporu s touto smlouvou,
 - c. stane-li se předmět smlouvy nezpůsobilý ke smluvenému užívání bez zavinění nájemce.
- 3.6 Pro případ ukončení nájmu prostoru sloužícího podnikání ze strany pronajímatele smluvní strany ujednaly, že nájemce nebude požadovat po pronajímateli či novém nájemci prostoru sloužícího podnikání úhradu náhrady za převzetí pacientů.

- 3.7 Výpovědní lhůta při výpovědi ze strany pronajímatele i nájemce počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce.
- 3.8 Smluvní strany si sjednávají, že k ukončení nájmu prostoru sloužícího podnikání může dojít taktéž písemnou dohodou o ukončení nájmu prostoru sloužícího podnikání uzavřenou a podepsanou oběma smluvními stranami. V takovém případě je za den ukončení nájmu prostoru sloužícího podnikání považován den stanovený v této dohodě o ukončení nájmu prostoru sloužícího podnikání. K tomuto dni je nájemce taktéž povinen prostor sloužící podnikání vyklidit, uklidit a řádně předat pronajímateli.

IV. Nájemné a služby

- 4.1. Smluvní strany se dohodly na výši nájemného za užívání prostoru sloužícího podnikání v částce **30.804,- Kč měsíčně** (*slovy: třicettisíc osm set čtyři korun českých*).
- 4.2. Nájemce je povinen vedle smluvního nájemného hradit náklady s obvyklým užíváním a provozem prostoru spojené (dodávky elektrické energie, ústřední vytápění, vodné, stočné, odvoz pevného domovního odpadu, dodávky teplé vody).
- 4.3. Spotřebu elektrické energie, vodného, ústředního vytápění a klimatizace hradí nájemce na základě odečtu a přepočtu z podružných měřících zařízení. Vodoměr je umístěn v prostorách sloužících k podnikání, elektroměr je umístěn v hlavní rozvodně za vřátnicí.
- 4.4. Smluvní strany sjednávají, že zálohy budou stanoveny na základě skutečné spotřeby za předchozí zálohové období. Pronajímatel je oprávněn zvýšit výši záloh dle skutečné spotřeby za předchozí období.
- 4.5. Vyúčtování zálohových plateb bude provedeno na základě odečtu na instalovaných měřících zařízeních a přepočtu podle příslušných faktur od jednotlivých dodavatelů energií a služeb.
- 4.6. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli na jeho účet dle aktuálního stavu měsíční poplatek za užívání telefonní přípojky, a to vždy do 5. dne po doručení provedeného vyúčtování na účet pronajímatele. Nájemce se dále zavazuje platit pronajímateli za telefonní hovory částku vyúčtovanou podle evidence ústředny.
- 4.7. Platbu nájemného a záloh za plnění spojená s užíváním bude nájemce platit pronajímateli měsíčně vždy do každého 15. dne v kalendářním měsíci předcházejícímu měsíci, za který je nájemné hrazeno, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, pokud není v této smlouvě stanoveno jinak. Pro platby nájemného a záloh za plnění spojená s užíváním prostoru sloužícího podnikání bude použit variabilní symbol uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 4.8. Případné přeplatky či nedoplatky vzniklé na základě vyúčtování či na základě odečtu na instalovaných měřících zařízeních a přepočtu podle příslušných faktur od jednotlivých dodavatelů energií a služeb zálohových plateb za plnění spojená

s užíváním prostoru sloužícího podnikání jsou splatné do 15-ti dnů ode dne doručení příslušného vyúčtování nájemci.

- 4.9. Pronajímatel si vyhrazuje právo každoročně navyšovat sjednané nájemné o stanovenou výši inflace tak, jak bude stanovena oficiální zprávou Českého statistického úřadu pro předcházející rok. Nájemce je povinen toto případné zvýšení nájemného akceptovat a doplatit případný dluh na nájemném vzniklý od 1. dne daného roku, ve kterém k navýšení nájemného dojde.
- 4.10. V případě mimořádného uzavření prostor sloužících k podnikání z důvodů na straně pronajímatele, pokud by doba uzavření přesáhla 2 kalendářních dnů, bude úhrada za nájemné a za náklady spojené s obvyklým užíváním podle délky uzavření provozu o alikvotní částku sníženy. O této skutečnosti bude vždy pořízen příslušný protokolární zápis.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

- 5.1 Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ke dni účinnosti této smlouvy, a to ve stavu, v jakém se předmět nájmu nachází ke dni podpisu této smlouvy. Převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu, počtu předaných klíčů atd. bude protokolován ve zvláštní příloze této smlouvy.
- 5.2 Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy tak i účelu užívání předmětu smlouvy.
- 5.3 Pronajímatel je povinen umožnit zaměstnancům nájemce přístup do užívaných prostor sloužících k podnikání.
- 5.4 Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

- 6.1 Nájemce je povinen užívat prostory a veškerý majetek pronajímatele s řádnou péčí tak, aby tento majetek byl chráněn před ztrátou, zničením nebo poškozením nad míru obvyklého opotřebení. Po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O převzetí a předání prostor sloužících k podnikání bude sepsán protokol.
- 6.2 Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a opravami najatých prostor. Obdobně bude nájemce hradit náklady spojené s obvyklým udržováním u případných zařízení, která budou součástí nájmu, která budou sloužit výlučně potřebám nájemce.

- 6.3 Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřeby provedení oprav nad rámec údržby a oprav uvedených v předchozím odstavci a poskytnout mu nezbytnou součinnost k jejich provedení.
- 6.4 Nájemce je povinen umožnit přístup zaměstnancům pronajímatele pro výkon oprávnění specifikovaného v čl. V. odst. 5.4 této smlouvy.
- 6.5 Pronajímatel neodpovídá za ztrátu, poškození či jinou škodu na věcech nájemce umístěných v najatých prostorách. Nájemce je povinen tyto věci pojistit na svůj náklad.
- 6.6 Nájemce odpovídá za škody, které by pronajímateli vznikly v souvislosti s užíváním prostor sloužících k podnikání, zaviněním zaměstnanců nájemce nebo třetích osob, které se v těchto prostorách zdržují s jeho souhlasem. Nájemce se zavazuje sjednat pro tyto účely pojištění odpovědnosti za škody.
- 6.7 Nájemce je povinen vrátit předmětné prostory sloužící k podnikání po skončení nájmu pronajímateli ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení.
- 6.8 Nájemce je povinen dodržovat při své činnosti v pronajatém prostoru sloužícímu podnikání příslušné hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy. Zavazuje se provádět kontrolu stavu prostoru sloužícího podnikání z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce.
- 6.9 Nájemce je povinen likvidovat vyprodukovaný odpad v souladu se zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění.
- 6.10 Nájemce nesmí v nebytových prostorách provádět změny stavebních konstrukcí objektu ani nesmí provádět drobnější úpravy poskytnutého prostoru jako např. vrtání, sádrování, zatlukání hřebíků, malování, umístování lepicích pásek a jiných polepů na zdivo a podlahy, kotvení.
- 6.11 Realizací této smlouvy nedojde k poškození dobrého jména a pověsti pronajímatele, jeho zaměstnanců a partnerů. V pronajatých prostorách dále nesmí docházet k aktivitám násilného, pornografického či jinak vulgárního charakteru. Veškeré aktivity budou nájemcem v poskytnutém prostoru prováděny v souladu se zákonem a nebudou svojí povahou nepřátelským jednáním namířeným proti pronajímateli. Porušení tohoto ustanovení je podstatným porušením této smlouvy.

VII. Sankce

- 7.1 V případě prodloužení nájmu s placením nájemného nebo provozních nákladů a služeb si smluvní strany dohodly úrok z prodloužení ve výši 0,5% z dlužné částky za každý započatý den prodloužení. Tím není dotčen nárok pronajímatele na náhradu vzniklé škody.

- 7.2 Nevyklidí-li nájemce prostory ke dni skončení nájmu, zavazuje se zaplatit pronajímateli za každý den prodlení vedle částky odpovídající průměrnému dennímu běžnému nájemnému i smluvní pokutu ve výši 500,- Kč.
- 7.3 Pro případ, že dojde ke skončení nájmu podle této smlouvy a nájemcem nebude řádně a včas prostor sloužící podnikání předán zpět pronajímateli, považuje se na straně nájemce takový stav za nepoctivou držbu. Nájemce pro tento případ podpisem připojeným v závěru této smlouvy výslovně zmocňuje pronajímatele, aby vstoupil do prostoru sloužícího podnikání, zbavil takto nájemce nepoctivé držby a prostor sloužící podnikání na náklady a riziko nájemce sám vyklidil. Při těchto úkonech je však pronajímatel povinen postupovat šetrně, inventarizovat veškeré vyklizené movité věci nájemce a tyto na náklady a odpovědnost nájemce vhodně uskladnit a o této skutečnosti bez zbytečného odkladu písemně vyrozumět nájemce.

VIII. Podnájem

- 8.1 Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do užívání třetí osobě.

IX. Stavební úpravy, rekonstrukce, adaptace

- 9.1 Stavební úpravy, rekonstrukce a adaptace smí nájemce provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

X.

- 10.1 Nájemce prohlašuje, že je mu stav najatých prostor dobře znám a tyto do nájmu přebírá ve stavu, ve kterém se nacházejí ke dni účinnosti této smlouvy. O převzetí a předání předmětu nájmu sepíší obě smluvní strany předávací protokol.
- 10.2 V případě ukončení nájmu se nájemce zavazuje předat pronajímateli prostory sloužící k podnikání ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání a převzetí předmětu nájmu sepíší obě smluvní strany předávací protokol.

XII. Závěrečná ustanovení

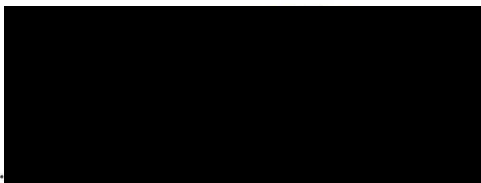
- 11.1 Tato smlouva, jakož i smluvní vztahy touto smlouvou neupravené, se řídí ustanoveními platného právního řádu ČR, zejména zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích.
- 11.2 Veškerá korespondence mezi smluvními stranami týkající se nájmu dle této smlouvy bude vedena formou doporučených dopisů odeslaných na adresu nájemce či pronajímatele uvedenou shora v záhlaví této smlouvy. Pokud by zásilka byla poštovním doručovatelem uložena na poště s tím, že adresát nebyl zastížen nebo vrácena odesílateli s tím, že adresát je na uvedené adrese neznámý, případně se

odstěhoval nebo odmítl zásilku převzít, pak se má bez dalšího za to, že k doručení zásilky došlo marným uplynutím lhůty pro její vyzvednutí na poště, případně momentem jejího vrácení odesílateli z titulu, že adresát je na uvedené adrese neznámý, případně se odstěhoval nebo odmítl zásilku převzít. V případě jakýchkoli pochybností se má za to, že účinky doručení nastaly pátého kalendářního dne po odeslání zásilky doporučeným dopisem na adresu nájemce či pronajímatele ve smyslu této smlouvy.

- 11.3 Nájemce i pronajímatel jsou oprávněni po dobu trvání nájmu dle této smlouvy provést změnu adresy pro doručování, jsou tak povinni učinit formou doporučeného dopisu s dodejkou. Změna adresy pro doručování se však v tomto případě stává účinnou až momentem, kdy se o ní adresát dozví, tj. kdy mu bude takové oznámení fyzicky doručeno. Fikce doručení uvedená v předchozím odst. 11.2. tohoto článku této smlouvy se v tomto případě neuplatní.
- 11.4 Nájemce prohlašuje, že na sebe převzal nebezpečí změny okolností. V případě, že dojde ke změně okolnosti tak podstatné, že tato změna založí v právech a povinnostech smluvních stran zvlášť hrubý nepoměr, kdy bude nájemce znevýhodněn, nájemce nemá právo se domáhat vůči pronajímateli obnovení jednání o smlouvě.
- 11.5 Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn určit, na co a v jakém pořadí budou jeho plnění poskytovaná pronajímateli započtena. Smluvní strany dále sjednaly, že v případě prodlení lze požadovat i úroky z úroků.
- 11.6 Smluvní strany dále sjednaly, že nájemce není oprávněn postoupit svoji pohledávku vůči pronajímateli jiné osobě.
- 11.7 Pronajímatel není povinen přijmout plnění, které mu se souhlasem nájemce nabídne třetí osoba, pronajímatel není ani povinen svoji pohledávku za nájemcem postoupit třetí osobě, pokud by třetí osoba plnila dluh za nájemce.
- 11.8 Smluvní strany dále sjednávají, že pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklou nesplněním peněžitého dluhu i tehdy, je-li kryta úroky z prodlení.
- 11.9 Dále si smluvní strany sjednaly, že nájemce není oprávněn jednostranně započíst svoji pohledávku vůči pronajímateli.
- 11.10 Změna smluvních podmínek, dohodnutých touto smlouvou, může být provedena pouze formou vzestupně číslovaného písemného dodatku k této smlouvě. Jakákoliv ústní ujednání bez písemného dodatku této smlouvy jsou právně neúčinná.
- 11.11 Smluvní strany potvrzují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu porozuměly, vyslovují s ním bezvýhradný souhlas a že tato smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli.
- 11.12 Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu neuzavírají v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek.

- 11.13 Autentičnost této smlouvy, kterou smluvní strany uzavírají svobodně a vážně potvrzují vpředu uvedené smluvní strany vlastnoručními podpisy.
- 11.14 Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- 11.15 Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech v jazyce českém s platností originálu, z nichž po dvou exemplářích obdrží každá smluvní strana.

V Praze dne..... 20.1.15



Česká republika - Ministerstvo zahraničních věcí
Ing. Jaroslav Doleček, ředitel OSM
MINISTERSTVO ZAHRAJNÍCH VĚCÍ
ČESKÉ REPUBLIKY
Loretská nám. 1015
118 00 Praha 1

V Praze dne..... 20.1.2015



Lékařská praxe Praha 1 s.r.o.
MUDr. Hana Šimová, jednatel

01	Lékařská praxe Praha 1 s.r.o.
294	Hradčanské náměstí 5
000	118 00 Praha 1
	MUDr. Hana Šimová
	Všeobecné praktické lékařství
	IČ: 03231631 tel.: 224 182 155

Přílohy :

- č. 1. plánek pronajímaných prostor
č. 2. výkaz výměr dle dokumentace

Příloha č. 2

022	PŘEDSÍŇ WC	6,02	2700	keramická dl
022a	WC PACIENTI, TĚLESNĚ POSTIŽENÍ	2,64	2700	keramická dl
022b	PŘEDSÍŇ WC, ÚKLID	5,72	v.4230 p.2600	keramická dl
022c	WC LÉKAŘ	1,76	2700	keramická dl
022d	ÚKLIDOVÁ KOMORA	2,10	2700	keramická dl
023	PŘEDSÍŇ	12,06	v.2780 p.3720	keramická dl
025	ČEKÁRNA	30,26	v.4230 p.2700	rohož cihelná dl a
026	PŘEDSÍŇ WC, ÚKLID	2,66	2700	keramická
027	WC	2,67	v.3550 p.3150	keramická
028	ORDINACE LÉKAŘ	29,44	v.4450 p.1930	PVC
029	ORDINACE SESTRA	27,99	v.4450 p.1950	PVC

