

# Nájemní smlouva



dení dne, měsíce a roku uzavřely:

**Městská část Praha 5,**

se sídlem Nám. 14. října 4, 150 00 Praha 5

IČ: 00063631

DIČ: CZ00063631

jednající starostou MUDr. Radkem Klímou, starostou

(dále jen „pronajímatel”)

a

**OmniLab s.r.o.**

se sídlem Praha 3, Jeseniova 780/101

jednající Janem Zívalem, jednatelem

IČ: 645 74 245

na straně druhé jako nájemce

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a na základě usnesení Rady městské části Prahy 5 č. 25/861/2011 ze dne 28. 6. 2011 tuto

## n á j e m n í s m l o u v u :

### Čl. I.

#### Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že vykonává vlastnická práva k budově č. p. 807, k. ú. Hlubočepy, Krškova 21, Poliklinika Barrandov, včetně příslušných pozemků, a to na základě vyhlášky hl. m. Prahy, kterou se doplňuje Statut m. Prahy – II. část, schválenou usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 34/2 ze dne 16. 12. 1993.
2. Nemovitosti uvedené v odst. 1 tohoto článku jsou zapsány na LV č. 1240 pro k. ú. Hlubočepy, obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

### Čl. II.

#### Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou je nebytový prostor umístěný v suterénu budovy A domu č. p. 807, k. ú. Hlubočepy, ul. Krškova 21, Praha 5. Celková výměra nebytového prostoru činí 19,20 m<sup>2</sup> a zahrnuje místnosti umístěné dle situačního plánu v příloze č. 2. Příloha č. 2 je nedílnou součástí nájemní smlouvy. Výše zmíněné prostory se pronajímají bez vybavení.

2. Nájemce je oprávněn užívat společné prostory a další plochy včetně příslušenství pronajímatelem určených pro společné užívání, tj. které nejsou určeny pro nájem nebo výlučné užívání třetími osobami včetně chodeb, vnitřních a vnějších schodišť, výtahů, 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 narušil užívání najatých prostor nájemcem.
3. Nájemce prohlašuje, že si nebytové prostory řádně prohlédl, seznámil se s jejich stavem a tento stav shledal jako způsobilý k užívání za účelem této smlouvy.

### **Čl. III. Účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává výše uvedené nebytové prostory smluvně do užívání nájemci k provozování odběrové místnosti – laboratorní vyšetřovací metody.
2. K jinému účelu užívání je nájemce povinen si vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele a na vlastní náklady zabezpečit rekolaudaci předmětného nebytového prostoru u příslušného orgánu státní správy.

### **Čl. IV. 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, vody, tepla, odvodu použité vody, činnosti ostražby, činnosti recepční služby, úklidu a údržby společných prostor, zajištění provozu výtahu, odvozu komunálního odpadu a likvidace biologického 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 havarijní 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. 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.

6. Pronajímatel se zavazuje sdělit nájemci nejméně 10 pracovních dnů předem nutnost větších oprav (s výjimkou havarijních situací), při nichž by mohlo dojít k omezení práv nájemce vyplývajících z této smlouvy.
7. Pronajímatel se zavazuje umožnit orientační značení předmětu nájmu – ordinace v budově.
8. 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.

## **Čl. V.**

### **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 za podmínek daných touto smlouvou.
3. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly 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. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností a 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 přiléhajícím k budově 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.
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 nebo o provedení opravy apod.), 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.

## Čl. VI.

### Stavební a jiné úpravy předmětu nájmu

1. Veškeré stavební úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu nájmu může nájemce provádět jen po předchozím písemném souhlasu 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.
2. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.
3. 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. Odchylka od tohoto ustanovení je možná dohodou stran.

## Čl. VII.

### Nájemné

1. Nájemné se vypočítá částkou úhrady za nájem za jeden metr čtvereční najímané plochy násobený celkovou najímanou plochou.
2. Úhrada za nájemné činí pro pronajatou plochu o celkové výměře 19,20 m<sup>2</sup> činí úhrada za nájem 3.500,- Kč (slovy: třítisícepětset korun českých) za metr čtvereční této najímané plochy za rok, tedy celkem 67.200,- Kč (slovy: šedesátasedmtisícdevět korun českých), vždy za celý předmět nájmu dle této smlouvy za rok.
3. 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.
4. Při prodloužení s placením úhrad za nájem zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,025 % z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.
5. V úhradě za nájem není zahrnuta úhrada za služby související s nájmem nebytových prostor. 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 10. dni příslušného měsíce spolu s platbou nájemného. Pro období po podpisu této smlouvy činí záloha na služby částku 1940,- Kč (slovy jedentisícdevětsetčtyřicet korun českých) měsíčně.

6. Nájemné a zálohy za služby ročně činí 90.480,- Kč a je splatné měsíčně v částce 7.540,- Kč (slovy: sedmtisícpětsetčtyřicet koruny české) za celý předmět nájmu a měsíc, a to vždy

7. Záloha na služby bude vyúčtována dle skutečných nákladů v příslušném roce a dle poměru výměry pronajatého nebytového prostoru k celkové výměře všech pronajatých prostor v objektu. Vyúčtování bude vyhotoveno vždy 1x za rok k 30. dubnu následujícího roku. Splatnost případných nedoplatků bude stanovena na příslušném účetním dokladu.
8. Veškeré námitky proti vyúčtování služeb je nájemce povinen sdělit pronajímateli nejpozději do 15 dnů od doručení vyúčtování.

#### **Čl. VIII.**

##### **Telefonní linky, poplatky za telefon a jejich splatnost**

1. Pronajímatel zajistí nájemci užívání jedné telefonní pobočky přes telefonní ústřednu.
2. Poplatky za telefonní pobočku a uskutečněné hovory, bude nájemce hradit na základě faktur předložených pronajímatelem nebo jeho pověřeným zástupcem.

#### **Čl. IX.**

##### **Doba trvání smlouvy**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce.
2. Nájem podle této smlouvy bude ukončen:
  - uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nebo
  - písemnou dohodou smluvních stran, nebo
  - výpovědí podle ust. § 9 odst. 2 s 3 zák. č. 116/1990 Sb. s tříměsíční výpovědní lhůtou s tím, že výpověď začíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena
  - výpovědí pronajímatele s okamžitou účinností z následujících důvodů:
    - a) 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,
    - b) nájemci bylo odebráno živnostenské nebo jiné oprávnění k provozování činnosti vyplývající z této smlouvy nebo sídlo či místo podnikání nájemce bylo přesunuto za hranice České republiky,
    - c) na nájemce byl prohlášen konkurs a nájemce neplní povinnosti podle této smlouvy,
    - d) nastaly účinky prohlášení konkursu na majetek nájemce,

- e) nájemce nesplnil povinnost vyplývající z této smlouvy ani po marné písemné výzvě zaslané pronajímatelem,
- f) nájemce hrubě porušil povinnost vyplývající z této smlouvy či zákona.

V případě výpovědi smlouvy podle tohoto článku je nájemce povinen vyklidit nebytové prostory do 15 kalendářních dnů ode dne doručení výpovědi nájemci.

- 3. Nájemce při skončení nájmu nemá nárok na náhradu investic, zhodnocení stavebních úprav, oprav či údržby, pokud se s pronajímatelem nedohodl jinak.
- 4. Při skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu předat pronajímateli v původním stavu s ohledem na běžné opotřebení nejpozději do 15 kalendářních dnů ode dne ukončení nájmu. V případě porušení této povinnosti je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení. O předání předmětu nájmu bude sepsán protokol.
- 5. Pokud nájemce po skončení nájmu ani po opakovaném písemném upozornění, které bude obsahovat žádost vyklidit pronajaté prostory, nevyklidí předmět nájmu, je pronajímatel oprávněn předmětné prostory vyklidit na náklady nájemce a převzít jeho předměty pro úhradu případného dluhu, s čímž nájemce výslovně souhlasí.

#### **Čl. X.**

##### **Ostatní ujednání**

- 1. 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 podle této smlouvy. Nájemce se nemůže dovolávat neplatnosti úkonu pronajímatele v případě porušení této oznamovací povinnosti.
- 2. 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.

#### **Čl. XI.**

##### **Ustanovení přechodná a závěrečná**

- 1. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí občanským zákoníkem a zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění a dalšími obecně právními předpisy.
- 2. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
- 3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
- 4. Pronajímatel je oprávněn své pohledávky, svá práva a své povinnosti vyplývající z této smlouvy převést na třetí osobu.

5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dne 1. 8. 2011.
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. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v evidenci smluv vedené Městskou částí Praha 5, která je veřejně přístupná a obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselném označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že tyto skutečnosti uvedené v této smlouvě (v člancích této smlouvy) nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 17 zák. č. 513/1991 Sb. (obchodní zákoník) a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
9. K této smlouvě náleží následující přílohy:
  - Příloha č. 1 – Výpis z obchodního rejstříku nájemce
  - Příloha č. 2 – Plánek pronajatých prostor

V Praze dne .....1.8.2011.....

.....  
pro



