

SMLOUVA

O PRONÁJMU LÉKAŘSKÉ ORDINACE

Smluvní strany:

Městská poliklinika Praha, příspěvková organizace,
se sídlem Praha 1, Spálená 12, PSČ 110 00,
IČ: 00128601, DIČ: CZ00128601,
jednatelkou Ing. Ivou Merhautovou
Bankovní spojení: Komerční banka a.s., č.ú. 35 – 9656360237 / 0100
(dále jen "pronajímatel")

a

MUDr. Tomášem Malkusem
se sídlem Praha 8, Křivenická 424/38, PSČ 181 00
IČ:
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., 0452327063/0800
Jednatel: MUDr. Tomášem Malkusem
(dále jen "nájemce")

Článek I.

Úvodní ustanovení

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že mu v souladu se zřizovací listinou vydanou usnesením Rady hlavního města Prahy č. 1574, ve znění pozdějších změn a doplňků, byla předána do správy k vlastnímu hospodářskému využití budova čp. 78 (dále jen „Budova“), na pozemku parc.č. 752, a pozemek parc.č. 752 (dále jen „Pozemek“), vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem Praha-město, na listu vlastnictví č. 60000, pro katastrální území Nové Město, obec Praha, a je z toho titulu oprávněn s Budovou disponovat a prostory a místnosti v ní se nacházející pronajímat třetím osobám. Budova se nachází na adrese Spálená 12, Praha 1, PSČ: 110 00. Vlastníkem Budovy a Pozemku je hl. město Praha.

Článek II.

Předmět smlouvy

2.1 Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci lékařskou ordinaci včetně nábytku a dalšího vybavení o celkové výměře 18,50 m² (dále jen „předmět pronájmu“) nacházející se v 1. patře budovy Spálená. Soupis vybavení ordinace tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
Nájemce přijímá od pronajímatele předmět pronájmu do užívání a zavazuje se platit pronajímateli nájemné.

2.2 Při užívání pronajatých prostor je nájemce oprávněn užívat tyto společné prostory Budovy: chodníky, vchody, společná schodiště, společné výtahy, společné obslužné rampy, průchody a odpočívadla, společné chodby.

2.3 Nájemce prohlašuje, že mu je znám technický stav pronajatých prostor a potvrzuje, že jako předmět nájmu jsou způsobilé ke smluvenému užívání.

Článek III.

Účel pronájmu

3.1 Účelem pronájmu dle této smlouvy je užívání lékařské ordinace nájemcem k jeho podnikatelské činnosti.

3.2 Pronajímatel prohlašuje, že předmět pronájmu je dle svého stavebně-technického určení vyplývajícího z kolaudačního rozhodnutí vhodný k účelu pronájmu dle této smlouvy.

Článek IV. Doba pronájmu

4.1 Pronájem se sjednává na 1 den v týdnu, kterým je dle dohody obou stran pátek. Pronájem započne dnem 1. února 2013 a bude ukončen dnem 31. prosince 2013.

4.2 Dle dohody smluvních stran se tato smlouva vždy automaticky prodlužuje o další 1 rok v případě, že žádná ze smluvních stran neoznámí písemně druhé smluvní straně nejpozději 3 měsíce před uplynutím doby nájmu, že nemá zájem na dalším trvání smluvního vztahu.

Článek V. Nájemné a úplata za služby

5.1 Nájemné za 1 hodinu užívání pronajaté ordinace činí 132,- Kč + platná sazba DPH.

5.2 Nájemné za 1 hodinu užívání pronajaté ordinace obsahuje pronájem plně vybavené ordinace a dále dodávku elektrické energie, vodné a stočné, dodávku tepla a TUV, odvoz odpadu, úklid pronajaté ordinace a společných prostor a provoz výtahu.

5.3. Nájemné bude hrazeno dle evidence počtu hodin, ve kterých byla ordinace nájemcem využívána, nejméně však 6 hod týdně. Evidenci se zavazuje zajistit pronajímatel. Na základě evidence počtu využitých hodin vystaví pronajímatel po uplynutí kalendářního měsíce fakturu, kterou se nájemce zavazuje uhradit ve splatnosti. V případě dovolené a jiné plánované nepřítomnosti lékaře, bude tato skutečnost oznámena týden předem, v takém případě pronájem ordinace nebude účtován.

Článek VI. Práva a povinnosti smluvních stran

6.1 Pronajímatel je povinen:

- a) pronajaté prostory v souladu s § 5 odst. 1 zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, (dále jen „zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor“), svým nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání;
- b) sjednat pojištění Budovy v rozsahu odpovídajícím jeho povinnostem z této a případných dalších nájemních smluv na nebytové prostory v Budově. Pronajímatel je dále povinen sjednat pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetí straně vyplývající z držby Budovy. Pronajímatel se zavazuje zachovávat uvedená pojištění v platnosti po celou dobu trvání nájemního vztahu podle této smlouvy;
- c) provést opravu těch nedostatků pronajatých prostor, na které byl nájemcem včas upozorněn a které přesahují rozsah obvyklé údržby a oprav předmětu nájmu dle odst. 6.2 písm. a) tohoto článku smlouvy.

6.2 Nájemce je povinen:

- a) užívat pronajaté prostory způsobem obvyklým sjednanému účelu užívání a nesmí při tom způsobovat jejich poškození či nepřiměřené opotřebení;
- b) udržovat pronajaté prostory ve stavu, ve kterém je od pronajímatele převzal, s výjimkou běžného opotřebení. Za tím účelem je povinen na vlastní náklady provádět běžnou údržbu a drobné opravy pronajatých prostor, přičemž za běžnou údržbu a drobné opravy se pro účely této smlouvy považují činnosti a opravy tak, jak jsou definovány nařízením vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, v platném znění, pro účely běžné údržby a drobných oprav bytu, tj. zejména malování, oprava běžných poruch elektrické instalace, rozvodu vody a sociálního zařízení, čištění podlahových krytin, obkladů stěn, dveří a oken, včetně všech rámu, výplní a skel i vnitřních, údržba osvětlení, oprava zámků ve dveřích, oprava rozbíhých oken a další práce obdobného charakteru;

- c) dodržovat své povinnosti vyplývající pro něj z předpisů o požární ochraně. Za tím účelem se nájemce seznámil s dokumentací požární ochrany Budovy a se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat. Nájemce také potvrzuje, že převzal před uzavřením této smlouvy od pronajímatele tyto listiny: požární poplachovou směrnici a směrnici k zajištění požární ochrany v Budově;
- d) vyklidit pronajaté prostory při skončení nájmu a nejpozději v den skončení nájmu předat tyto vyklizené protokolárně pronajímateli ve stejném stavu, v jakém je od pronajímatele převzal, s výjimkou běžného opotřebení;
- e) uzavřít pojistnou smlouvu na svůj majetek a na odpovědnost za škody způsobené svou činností a takovýto pojistný vztah udržovat po celou dobu trvání tohoto nájemního vztahu;
- f) 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 vznikla.

6.3 Pronajímatel, nebo jím pověřená osoba, je oprávněn po předchozím oznámení nájemci vstoupit do nebytových prostor spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění oprav, které má pronajímatel provádět, jakož i kontroly elektrické instalace a zdravotně-technické instalace. V případě havárie je pronajímatel oprávněn vstoupit do nebytových prostor i mimo pracovní dobu nájemce a bez předchozího oznámení nájemci. Za tím účelem prohlašuje nájemce, že souhlasí s tím, aby měl pronajímatel u sebe po celou dobu trvání nájmu 1 ks klíčů od pronajatých prostor. O případném použití klíčů pronajímatel nájemce předem a/nebo – není-li to možné – bez zbytečného prodlení následně informuje.

6.4 Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor, instalace a úpravy rozvodů inženýrských sítí, vestavěných skříní, lepených podlahových krytin, reklamních označení a zařízení (dále jen stavební úpravy) může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vyhotovení projektové (zejm. výkresové) dokumentace skutečného provedení stavebních úprav a jejím předání pronajímateli a o vypořádání vynaložených nákladů.

6.5 Nájemce nebude bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele umisťovat jakékoliv plakáty, letáky, vývěsky, praporky, transparenty a nápisy na okna či fasádu Budovy, nebo do společných prostor v Budově. Pronajímatel na písemnou žádost a na náklady nájemce umístí na viditelném místě v prostoru u hlavního vchodu do Budovy, u vchodu do pronajatých prostor a případně i v rámci směrových ukazatelů v Budově vhodné označení firmy nájemce obsahující informace o provozovně nájemce.

6.6 Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele umisťovat jakékoli předměty do společných prostor Budovy. Nájemce není oprávněn pronajaté prostory užívat k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují majetek pronajímatele a/nebo bezpečnost osob v Budově.

6.7 Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele do podnájmu.

VII.

Další podmínky nájmu

7.1 Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy v souvislosti s činností v pronajatých prostorech odpovídá nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách.

7.2 Pronajímatel je oprávněn provozní záležitosti Budovy, zejména způsob užívání společných prostor domu, způsob příjmu zboží a likvidace odpadu, možnost kouření v prostorách Budovy atd. upravit v provozním řádu. Nájemce se zavazuje, že on, jeho zaměstnanci i jeho obchodní partneři, pacienti a/nebo návštěvy budou dodržovat provozní řád Budovy stanovený pronajímatelem. Porušování provozního řádu zaměstnanci, obchodními partneři, pacienty a/nebo návštěvami nájemce se považuje za porušování provozního řádu nájemcem. Pronajímatel se zavazuje bez

zbytečného odkladu o vydání provozního řádu Budovy informovat nájemce a současně provozní řád Budovy umístit na viditelném místě v Budově.

7.3 Nájemce je povinen provést veškeré opravy, za které je zodpovědný, před skončením nájmu. Strany provedou předběžnou společnou kontrolu stavu pronajatých prostor před jejich protokolárním předáním pronajímateli.

7.4 Veškerá oznámení, žádosti a další sdělení týkající se této smlouvy (dále též písemnosti) budou učiněny vůči druhé straně této smlouvy v písemné podobě. Písemnosti adresované druhé straně budou adresovány a doručovány v první řadě níže uvedeným zástupcům, dále pak na doručovací adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy a nakonec na adresu sídla/místa podnikání, jak je uvedena v OR nebo v jiné evidenci. Ve výjimečných případech může být též doručeno nájemci do místa bydliště, nebo kamkoli, kde se předpokládá, že zásilku převezme, popř. osobně s potvrzením o doručení a příp. s ověřením nejméně jednoho svědka, že bylo doručeno. Každý z účastníků může změnit svou doručovací adresu písemným oznámením druhému účastníkovi v souladu s tímto článkem.

Zástupce pronajímatele: Ing. Iva Merhautová, ředitelka
Ing. Milada Mikulenková, ekonom
doručovací adresa: Spálená 12, 110 00 Praha 1

Zástupce nájemce: MUDr. Tomáš Malkus
doručovací adresa: Křivenická 424/38, 181 00 Praha 8

Článek VIII. Sankce

8.1 Neuhradí-li nájemce řádně a včas splatné nájemné, úplatu za poskytnuté služby či jinou platbu, která je sjednána v této smlouvě, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

8.2 Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

8.3 Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí nájemce pronajímateli za každý započatý měsíc prodlení s předáním smluvní pokutu ve výši aktuálního měsíčního nájemného sjednaného dle této smlouvy a případně upraveného podle čl. IV. odst. 4.3 této smlouvy.

8.4 Za porušení závazku uvedeného v čl. VI. odst. 6.4. této smlouvy (stavební úpravy) a v čl. III (užívání k jiným účelům) se sjednává smluvní pokuta ve výši tříměsíčního nájemného sjednaného na období, v němž došlo k porušení závazku (včetně případné úpravy nájemného dle čl. V. odst. 5.3 této smlouvy).

8.5 Nájemce je povinen smluvní pokutu zaplatit do 10 dnů od doručení výzvy k zaplacení na účet pronajímatele ve výzvě uvedený.

8.6 Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody.

Článek IX. Ukončení nájemního vztahu

9.1 Nájemní vztah založený touto smlouvou je možno ukončit dohodou smluvních stran, odstoupením od této smlouvy a/nebo výpovědí kterékoliv smluvní strany.

9.2 Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v § 9 zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor a dále též v případě, že nájemce porušuje povinnosti stanovené touto smlouvou či právními předpisy, ačkoliv na porušení svých povinností a možnost výpovědi byl pronajímatelem písemně upozorněn.

9.3 Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v § 9 zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor a dále též v případě, že pronajímatel porušuje jakoukoliv povinnost stanovenou touto smlouvou či právními předpisy, ačkoliv na porušení své povinnosti a možnost výpovědi byl nájemcem písemně upozorněn.

9.4 Výpověď musí být učiněna písemně a doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

9.5 Pronajímatel je oprávněn tuto nájemní smlouvu také ukončit odstoupením od smlouvy v případě, že se pronajaté prostory stanou bez zavinění pronajímatele nezpůsobilé ke smluvenému užívání, a to ve lhůtě 2 měsíců od události, která nezpůsobilost přivodila, přičemž za nezpůsobilé ke smluvenému užívání se pro účely tohoto ujednání pronajaté prostory považují i v případě, že budou nezpůsobilé jen některé pronajaté prostory, jejichž podlahová plocha však bude činit více než 40 % z celkové podlahové plochy nájemci pronajatých prostor. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit dále v případě, že nájemce užívá pronajaté prostory takovým způsobem, že pronajímateli vzniká či hrozí vznik škody.

9.6 Odstoupení od smlouvy je účinné a tato smlouva zaniká dnem doručení písemného oznámení o odstoupení druhé smluvní straně. Nájemce je v případě odstoupení od této smlouvy povinen pronajaté prostory vyklidit a protokolárně předat pronajímateli nejpozději do 10 dní ode dne, v němž došlo k ukončení této smlouvy.

Článek X. Závěrečná ustanovení

10.1 Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemně, se souhlasem obou smluvních stran, formou číslovaných dodatků.

10.2 Tato smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech, z nichž si každá strana ponechá dvě.

10.3 Neplatnost nebo neúčinnost některého z ujednání ve smlouvě nemá za následek neplatnost nebo neúčinnost celé smlouvy. Smluvní strany jsou povinny odstranit neplatná nebo neúčinná ujednání smlouvy tak, aby bylo dosaženo účelu, pro který byla smlouva uzavřena.

10.4 Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že její obsah je dostatečně určitý a jim srozumitelný, že uzavření smlouvy tohoto znění je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne 9. ledna 2013

Za pronajímatele :

Ing. Iva Merhautová, MBA

V Praze dne 9. ledna 2013

Za nájemce :

MUDr. Tomáš Malkus

Městská poliklinika Praha

Spálená 12, 110 00 Praha 1
tel.: 224947113, fax: 224946522
IČO: 00128601