



Smlouva o nájmu č. 2023/OBN/1078

Městská část Praha 10

se sídlem: Vršovická 1429/68, 101 38 Praha 10
IČ: 00063941
DIČ: CZ00063941
číslo účtu: 9021-2000733369/0800
variabilní symbol: 1510015759
zastoupena Ing. arch. Martinem Valovičem, starostou městské části Praha 10
k smluvnímu jednání oprávněn Ing. Roman Březina, vedoucí odboru bytů a nebytových prostor
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Dům zubní péče s.r.o.

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 292372

se sídlem: Opuková 176/42, 163 00 Praha 17
IČ: 06976280
DIČ: --
ID datové schránky: kmr537g
zastoupena MUDr. Michalem Pekárkem, jednatelem společnosti,
narozeným 8. prosince 1979, bytem Křižíkova 197/37, Karlín, 186 00 Praha 8
(dále jen „**nájemce**“)

(pronajímatel a nájemce dále společně také jen jako „**smluvní strany**“)
uzavírají na základě usnesení Rady m. č. Praha 10 č. 0434/RMČ/2023 ze dne 15. 6. 2023, podle zákona
č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, tuto

nájemní smlouvu

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel má na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a Statutu, svěřeny do správy věci, které jsou vlastnictvím hl. m. Prahy a které pronajímá nájemci:
 - pozemek parc. č. 912 o výměře 112 m², jehož součástí je stavba - **dům č. p. 672 o celkové výměře vnitřních podlahových ploch 267,09 m²** (1. PP o výměře 36,39 m², 1. NP o výměře 76,90 m², 2. NP o výměře 76,90 m² a 3. NP o výměře 76,90 m²) **v k. ú. Strašnice, ulice Nad Olšinami 4, Praha 10**, zapsaný na KÚ pro hlavní město Prahu, KP Praha na LV č. 2476, objekt k bydlení, to vše dohromady dále jen „**předmět nájmu**“ nebo též „**objekt**“.
2. Pronajímatel předává nájemci předmět nájmu ve stavu, v jakém se nachází a jak je uveden v předávacím protokolu, který tvoří samostatnou *přílohu* č. 3 této smlouvy, ke dni podpisu tohoto protokolu.
3. Nájemce současně podpisem této smlouvy prohlašuje, že si pronajímané nemovitosti prohlédl a seznámil se s jejich stavem, tento stav mu vyhovuje a v tomto stavu předmět nájmu do nájmu přebírá a přijímá.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu k zajišťování **provozu nestátního zdravotnického zařízení** a poskytování zdravotní péče v souladu se Záměrem fungování nestátního zdravotnického zařízení v objektu (dále jen „Záměr“), který je jako *příloha č. 1* nedílnou součástí této smlouvy.
2. Za účelem zajišťování provozu nestátního zdravotnického zařízení a poskytování zdravotní péče v souladu se záměrem, je nájemce oprávněn v souladu s dalšími ustanoveními této smlouvy uzavírat podnájemní smlouvy na prostory v předmětu nájmu, a to se souhlasem pronajímatele.

III. Doba nájmu a skončení nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Nájem založený touto smlouvou končí:
 - a) písemnou dohodou obou smluvních stran;
 - b) zánikem pronajímatele bez právního nástupce;
 - c) zánikem nájemce bez právního nástupce;
 - d) zánikem předmětu nájmu nebo i jeho části (budovy);
 - e) písemnou výpovědí bez uvedení důvodu s výpovědní lhůtou 6 měsíců, která počne běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bude výpověď druhé smluvní straně doručena;
 - f) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele z důvodu hrubého a prokazatelného porušení zákonných povinností a povinností stanovených touto smlouvou ze strany nájemce. Na hrubé porušení pronajímatel nájemce nejprve písemně upozorní (postačuje forma emailové zprávy) a poskytne mu lhůtu k nápravě, která nesmí být kratší 15 dnů od doručení písemného oznámení. Pro tyto případy činí výpovědní doba 30 (slovy: třicet) kalendářních dní a začíná běžet ode dne doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně;
 - g) písemnou výpovědí ze strany nájemce z důvodu hrubého a prokazatelného porušení zákonných povinností a povinností stanovených touto smlouvou ze strany pronajímatele. Pro tyto případy činí výpovědní doba 30 (slovy: třicet) kalendářních dní a začíná běžet ode dne doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Na hrubé porušení nájemce pronajímatele nejprve písemně upozorní (postačuje forma emailové zprávy) a poskytne mu lhůtu k nápravě, která nesmí být kratší 15 dnů od doručení písemného oznámení;
 - h) bude-li rozhodnuto o odstranění nebo změnách stavby objektu č. p. 672 v k. ú. Strašnice, jako základní součásti předmětu nájmu, jež trvale znemožní užívání předmětu nájmu v souladu s účelem nájmu daném touto nájemní smlouvou.
3. Hrubým porušením této nájemní smlouvy ze strany nájemce se rozumí zejména:
 - a) užívání předmětu nájmu v rozporu s dohodnutým účelem nájmu;
 - b) užívání předmětu nájmu v rozporu s čl. VI. odst. 8. této smlouvy;
 - c) prodlení s placením nájemného a služeb více než jeden měsíc;
 - d) nájemcem zaviněný vznik škody na předmětu nájmu v rozsahu vyžadujícím k jejímu odstraňování nebo likvidaci činnost a vynakládání nákladů ze strany pronajímatele nebo jeho

pojišťovny, pro účely výpovědi se za škodu na předmětu nájmu nepovažuje škoda ve výši menší než 30.000 Kč;

- e) stavební úpravy předmětu nájmu provedené bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu protokolárně předat pronajímateli, a to ve stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebení, jinak je povinen uhradit pronajímateli vzniklou škodu. Rozsah předání bude odpovídat rozsahu, ve kterém nájemce předmět nájmu převzal, se změnami, ke kterým došlo v průběhu nájmu. Datum podepsání předávacího protokolu je rozhodný pro posuzování vzájemných vztahů. Nájemce je povinen vyklidit pronajaté nemovitosti do té míry, aby svým jednáním nezpůsobil pronajímateli, ani třetím osobám škody. Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli zejména:
- a) veškerý nemovitý majetek, svěřený mu touto smlouvou do nájmu; závěrečné vyúčtování služeb poskytnutých podnájemcům za uplynulý rok a účetní přehled o nákladech za služby, tedy o předepsaných a zaplacených zálohách za služby od podnájemce a přehled o předepsaných a zaplacených zálohách za služby od dodavatelů těchto služeb, to vše do data skončení nájmu;
 - b) přehled stavu veškerých elektroměrů, vodoměrů, plynoměrů;
 - c) kompletní archivní dokumentaci, která se v předmětu nájmu nacházela k počátku nájmu, včetně jejího doplnění, ke kterému došlo v průběhu nájmu.
5. Nájemce se zavazuje **přijímat písemnosti** od pronajímatele **prostřednictvím datové schránky**, a současně se zavazuje přijímat písemnosti od pronajímatele i na adrese svého sídla uvedené v záhlaví této smlouvy (dále jen smluvená adresa). V případě změny smluvené adresy svého sídla uvedené v záhlaví této smlouvy se nájemce zavazuje neprodleně, nejpozději však do 7 dnů od změny smluvené adresy, učinit na příslušném odboru pro nájemní vztahy a správu nebytových prostor Úřadu m. č. Praha 10 osobně do protokolu písemné prohlášení o změně smluvené adresy. Do doby provedení takového prohlášení je nájemce povinen zajistit přijímání písemností na stávající smluvené adrese uvedené v platném znění smlouvy. Za den doručení písemnosti (výpovědi, odstoupení od smlouvy nebo jakékoliv jiné písemnosti) od pronajímatele nájemci bude pro účely této smlouvy též považován den, kdy nájemce odmítl písemnost od pronajímatele převzít, nebo též den, kdy uplynul při druhém pokusu o doručení poslední den doby pro uložení doporučeně zaslané písemnosti na příslušné poště v obvodu smluvené adresy, v případě že si nájemce písemnost nepřevzme. Doručení prostřednictvím datové schránky je upraveno v příslušném právním předpisu.

IV.

Nájemné a úhrada za služby

1. Výše nájemného se s přihlédnutím a v souladu s usnesením RMČ Praha 10 č. 0434/RMČ/2023 ze dne 15. 6. 2023 sjednává ve výši **1.600 Kč/m²/rok**, tedy celkem **427.344 Kč** (slovy: čtyři sta dvacet sedm tisíc tři sta čtyřicet čtyři koruny české) **ročně**. Nájemné je splatné v pravidelných měsíčních splátkách ve výši 1/12 ročního nájemného, a to **35.612 Kč**. **Nájemce se zavazuje platit nájemné vždy do 5. dne kalendářního měsíce**, za něj je nájemné splatné. Dnem úhrady nájemného se rozumí den, kdy je příslušná splátka nájemného připsána na účet pronajímatele.
2. Pronajímatel je oprávněn provést každoročně jednostranně změnu výše ročního nájemného v případě nárůstu inflace dané indexem nárůstu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok dle sdělení Českého statistického úřadu. Nájemné platné pro předcházející kalendářní rok je pronajímatel oprávněn zvýšit až o 100 % indexu nárůstu spotřebitelských cen. Procentuální část indexu nárůstu spotřebitelských cen, o kterou se v příslušném kalendářním roce skutečně zvýší

nájemné, stanoví svým rozhodnutím Rada městské části Praha 10. Nájemné bude zvyšováno vždy za celý kalendářní rok, tedy k 1. lednu příslušného kalendářního roku zpětně. Změnu ve výši nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemnou formou nejpozději do 30. 6. příslušného kalendářního roku. V opačném případě zůstává výše nájemného za příslušný kalendářní rok nezměněna. V písemném oznámení o zvýšení nájemného sdělí současně pronajímatel nájemci výši doplatku k nájemnému za předcházející měsíce příslušného kalendářního roku, kdy nájemce platil nájemné platné pro předcházející kalendářní rok. Doplatek nájemného a příslušnou DPH bude nájemce povinen zaplatit pronajímateli do 15 dnů ode dne doručení písemného oznámení o výši doplatku.

3. V nájemném není zahrnuta úhrada nákladů za dodávku tepla, TUV, spotřebu elektrické energie, plynu, vody, úhrad stočného, komunální poplatky za odvoz a likvidaci odpadu, úklid, poplatek za telefon a poplatky za revize zařízení instalovaných v objektu a případné další služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Tyto náklady hradí nájemce v plné výši vlastním nákladem na základě smluv uzavřených svým jménem a na svůj vlastní účet s dodavateli uvedených služeb.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má právo na kontrolu stavu předmětu nájmu. Tuto kontrolu bude pronajímatel provádět ve vhodném termínu, zpravidla po předchozí dohodě s nájemcem.
2. Pronajímatel umožní nájemci řádné a nerušené užívání předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen zajišťovat opravy potřebné k udržení podstaty budovy jako opravy střechy, pláště budovy, nosných konstrukcí, rozvodů, přípojek apod. a opravy nad limit stanovený pro opravy nájemci.
3. Pronajímatel zadává a hradí veškeré výdaje na opravy a změny předmětu nájmu, které mají charakter technického zhodnocení předmětu nájmu, které sám (též i na návrh nájemce) určí. Ostatní stavební a technické úpravy předmětu nájmu, které mají rovněž charakter technického zhodnocení předmětu nájmu, mohou být prováděny nájemcem, (podnájemci) nebytových prostor nebo třetími osobami pouze na základě samostatné smlouvy uzavřené s pronajímatelem.
4. K umístění reklam, reklamních ploch a vývěsních štítů nebo podobným znamením na předmětu nájmu je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele, a za podmínek pronajímatelem stanovených zvláštní dohodou. Pronajímatel se zavazuje dávat souhlas, připomínky nebo případný nesouhlas ke smlouvám o podnájmu s podnájemci bez zbytečného odkladu.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu obvyklým způsobem, v souladu s účelem nájmu uvedeným v čl. II. této smlouvy, udržovat jej v dobrém technickém a estetickém stavu tak, aby nedocházelo ke škodám materiálního charakteru. V případě vzniku takovéto škody vinou nájemce nebo osob ve vztahu k nájemci nebo návštěvníky Objektu, nájemce za takovou škodu odpovídá a je povinen bez zbytečného odkladu uvést předmět nájmu do stavu před vznikem škody, případně škodu pronajímateli finančně nahradit.
2. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu nebo i jeho část do podnájmu, až po předchozím souhlasu pronajímatele. K žádosti o písemný souhlas připojí nájemce návrh smlouvy o podnájmu.

Nájemce je povinen doručit pronajímateli jedno vyhotovení příslušné podnájemní smlouvy ve lhůtě jednoho týdne od jejího uzavření. Všechny podnájemní smlouvy a všechny jejich dodatky musí být odsouhlaseny pronajímatelem. Podmínky podnájemních smluv je nájemce oprávněn sjednávat vždy tak, aby nedošlo k poškození zájmů pronajímatele a byl respektován účel nájmu ve smyslu ustanovení čl. II. této smlouvy.

3. Nájemce odpovídá za škody, způsobené pronajímateli zaviněním svých zaměstnanců i podnájemci nebo jinými osobami (např. návštěvníků, diváků apod.), které se v pronajatých prostorách s jeho vědomím zdržují, přitom je povinen ohlásit pronajímateli zjištěné škody neprodleně po jejich zjištění, bez ohledu na to, zda je způsobil sám, nebo někdo jiný.
4. Nájemce je povinen umožnit vstup do pronajaté nemovitosti pracovníkům pronajímatele nebo jím pověřeným osobám za účelem kontroly majetku a hospodaření s předmětem nájmu. Nájemce se zavazuje zpřístupnit pronajatou nemovitost pronajímateli ihned v případě havárie nebo jiné obdobné mimořádné situace. Nebude-li toto možné, nájemce poskytuje tímto pronajímateli souhlas ke vstupu do předmětné nemovitosti v jeho nepřítomnosti, a to za účelem odstranění havárie nebo řešení jiné obdobné mimořádné situace, jejíž řešení nesnese odkladu.
5. Nájemce se zavazuje neprovádět v předmětu nájmu stavební úpravy, které vyžadují stavební povolení či ohlášení dle stavebního zákona, nebo jiné podstatné změny, zejména umísťovat na nich vývěsní štíty, osvětlení, zařízení sloužící k reklamě apod. bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Tento souhlas nenahrazuje stavební povolení. Pokud nájemce toto ustanovení poruší, bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn požadovat odstranění těchto úprav a nájemce je povinen neprodleně na vlastní náklady tyto úpravy odstranit.
6. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady běžné opravy a údržbu. Zásahy prováděné nad rámec běžných oprav a údržby smí provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Žádost o tento souhlas se nájemce zavazuje doložit rozpočtem a ostatními informacemi potřebnými k posouzení účelnosti záměru nájemce. Běžnou opravou je činnost, kterou se zejména odstraňují vady věci, následky jejího poškození nebo účinky jejího opotřebení za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu a jejichž věcný a finanční rozsah je stanoven v příloze č. 5 této smlouvy. Údržbou se rozumí činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení, předchází jeho následkům a odstraňují drobnější závady.
7. Stavební popř. jiné technické úpravy, které provede nájemce na své náklady na předmětu nájmu s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu (dále jen ZDP), v platném znění, bude po dobu trvání této nájemní smlouvy, v souladu s § 28 odst. 3 ZDP, odepisovat nájemce. Pronajímatel se v souladu s uvedeným ustanovením § 28 odst. 3 ZDP zavazuje nezvýšit po dobu trvání nájemní smlouvy vstupní cenu nemovitosti, o hodnotu těchto úprav. Ustanovení tohoto odstavce nenahrazuje předchozí písemný souhlas pronajímatele ke stavebním a jiným technickým úpravám. Předmětný souhlas uděluje pronajímatel vždy samostatně, dle ostatních příslušných ustanovení této smlouvy.
8. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s právním řádem, pravidly slušnosti a dobrými mravy. Nájemce nebude v pronajatých prostorech provozovat činnost, která by způsobovala nadměrný hluk, nadměrné znečištění nebo jiným způsobem nadměrně obtěžovala okolí. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s podmínkami k užívání předmětu nájmu stanovených stavebním úřadem v kolaudačním či jiném obdobném rozhodnutí.
9. V případě havárie v pronajaté nemovitosti je nájemce povinen provést zásah, který zamezí vzniku dalších škod na majetku pronajímatele, jakož i třetích osob. Dále je povinen neprodleně

informovat pronajímatele o škodách, závadách či ztrátách, k nimž došlo takovouto mimořádnou událostí.

10. Nájemce se zavazuje dodržovat při užívání předmětu nájmu veškeré příslušné bezpečnostní (BOZP), požární, technické a hygienické obecně závazné právní předpisy a normy, platné na území České republiky, jakož i všechny ostatní příslušné platné ČSN, které nemají charakter obecně závazného právního předpisu. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s podmínkami k užívání předmětu nájmu stanovených stavebním úřadem v kolaudačním nebo jiném obdobném rozhodnutí. Dále se nájemce zavazuje dodržovat veškeré písemné bezpečnostní (BOZP) a protipožární předpisy a písemné pokyny, vydané pronajímatelem nebo jím pověřenou osobou (zejména správcem) pro příslušnou nemovitost, s těmito předpisy musí být nájemce sám nebo prostřednictvím jeho zaměstnance písemně seznámen a být o nich řádně poučen. Nájemce se zavazuje nést případnou odpovědnost za škody vzniklé v souvislosti s nesplněním těchto povinností a zavazuje se uhradit pronajímateli vzniklé škody a sankce, uložené pronajímateli v souvislosti s nesplněním výše uvedených smluvních podmínek, přiměřených pokynů v této souvislosti pronajímatelem jednostranně písemně uložených, nebo povinností plynoucích z platných právních předpisů. Tímto ustanovením nejsou dotčena obecná ustanovení o náhradě škody, dle platných právních předpisů a ostatní ustanovení této smlouvy.
11. Nájemce je povinen nakládat na vlastní náklady s odpady, které vznikají při užívání předmětu nájmu z činnosti nájemce i podnájemců a jejich zaměstnanců nebo osob blízkých a návštěvníků Objektu. Při nakládání s takovými odpady je nájemce povinen dodržovat příslušné platné obecně závazné právní předpisy (platné vyhlášky hl. m. Prahy v oblasti nakládání s odpady) a dále se nájemce zavazuje podřídit se při nakládání s těmito odpady písemným pokynům pronajímatele. Nájemce je povinen při skladování nebo používání hořlavých látek (pohonné hmoty, nafty, barva a ředidla) a výbušných látek (PB – acetylen, kyslík) postupovat podle zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb., zákona č. 89/2012 Sb., zákona č. 203/1994 Sb. a vyhlášky MV ČR č. 37/1986 Sb.
12. Do 15 dnů po skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté věci nemovité, které jsou předmětem nájmu, protokolárně předat pronajímateli včetně podrobného soupisu předávaných věcí movitých a všech dokumentů o evidenci, vyřazování a provedených inventurách těchto věcí. Datum podepsání protokolu je rozhodné pro posuzování vzájemných vztahů.
13. Nájemce se dále zavazuje:
 - a) zajišťovat po dobu nájmu na vlastní náklady průběžné provádění revizí a kontrol předmětu nájmu (budovy a jejich částí) a všech zařízení v předmětu nájmu, u nichž to právní předpisy vyžadují, a včasné odstranění zjištěných závad a zajišťovat plnění předepsaných povinností v oblasti požární ochrany, zdraví a bezpečnosti podnájemců a hygienické ochrany předmětu nájmu;
 - b) zajišťovat podle potřeby na vlastní náklady provádění dezinfekce, dezinfekce a deratizace společných prostor objektu;
 - c) zajišťovat na vlastní náklady pravidelný a účinný úklid pronajatého objektu,
 - d) zajišťovat na své náklady pravidelnou a účinnou údržbu okolního pozemku parc. č. 913, k. ú. Strašnice a všech jeho součástí a drobných staveb a zeleně na pozemku, a to včetně zimního úklidu a údržby;
 - e) zajišťovat po dobu nájmu nezbytné údržbové a servisní práce zařízení a částí předmětu nájmu dle záručních podmínek stanovených zhotovitelem a dle dohody s ním.

14. Nájemce je oprávněn změnit název objektu pouze s předchozím souhlasem pronajímatele.

VII.

Jistota

1. Nájemce se zavazuje nejpozději ke dni podpisu této smlouvy složit na účet č.: **6015-2000733369/0800** finanční jistotu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčních nájmů, to je **106 836 Kč** (slovy: jedno sto šest tisíc osm set třicet šest korun českých). K jistotě bude jednou ročně připisováno příslušenství ve výši úroku poskytovaného peněžním ústavem na účtu, na kterém bude jistota složena; žádné jiné příslušenství či jakékoli jiné náhrady nájemci nenáleží.
2. Pronajímatel je oprávněn si na jistotu započíst jemu na předmětu nájmu prokazatelně vzniklou škodu, k jejíž náhradě je povinen nájemce, dlužné nájemné, náklady za služby a smluvní sankce, které vůči nájemci v souvislosti s nájmem pronajímatel uplatnil, a dosud nebyly dobrovolně uhrazeny. Na výzvu pronajímatele nájemce jistotu doplní do sjednané výše.
3. Čerpáním složené jistoty není dotčeno právo pronajímatele vymáhat celý zbývajících dluh na nájemném včetně příslušenství ani právo na náhradu škody.
4. Při skončení nájmu a řádném vrácení předmětu nájmu se jistota včetně příslušenství ve smyslu odst. 1, nebude-li zkonsumována v souladu s touto smlouvou, vrací. Nebude-li dle smlouvy pronajímatelem použita, bude jistota vrácena nejdříve 10 dní ode dne skončení nájmu a nejpozději do 90 dnů ode dne skončení nájmu.

VIII.

Pojištění

1. Pronajímatel je povinen pojistit předmět nájmu proti škodám způsobeným živelnými pohromami.
2. Nájemce je povinen uzavřít na svůj náklad pojištění odpovědnosti za škody vzniklé zvláštní činností třetím osobám, a to minimálně na škody ve výši 15 milionů Kč. Nebo být spoluúčastem takového pojištění. Toto pojištění se musí vztahovat na škody na předmětu nájmu, za které je nájemce (příp. podnájemce) dle této smlouvy pronajímateli odpovědný.
3. Doklad o pojištění a úhradě je nájemce povinen předložit pronajímateli do třiceti dnů od uzavření smlouvy.

IX.

Sankční ujednání

1. Nepředá-li nájemce na základě písemného protokolu předmět nájmu do 3 dnu od skončení nájmu, zavazuje se pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši poslední aktuální čtvrtletní splátky nájemného, a to za každý i započatý kalendářní měsíc prodlení s vyklizením a písemným protokolárním předáním předmětu nájmu, čímž není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci.
2. Pokud nájemce do 15 dnů od skončení nájmu předmět nájmu nevyklidí a nepředá protokolárně pronajímateli, je pronajímatel oprávněn protokolárně předmětnou nemovitost otevřít, věci nalezené v této nemovitosti vyklidit a uložit, to vše zcela na náklady nájemce. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli v plné výši tyto náklady, včetně pronajímatelem způsobených škod na cizích

věcech nalézajících se nebo zabezpečujících předmětnou nemovitost, a to do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení takových nákladů. Po využití shora uvedeného postupu zašle pronajímatel nájemci na adresu dohodnutou v této smlouvě písemné vyrozumění o provedení tohoto postupu, výši uplatňovaných nákladů a o způsobu uložení a dalšího nakládání s vyklizenými věcmi, včetně případné výzvy k jejich vyzvednutí.

3. V případě použití tohoto postupu může pronajímatel na věci nalezené v předmětné nemovitosti uplatnit zákonné zástavní a zadržovací právo ke krytí případných pohledávek nájemce vůči pronajímateli.
4. Pro případ prodlení s platbou nájemného nebo doplnění kauce si smluvní strany dohodly smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužného nájemného za každý započatý den prodlení.
5. Za nedodržení nebo nesplnění povinností nájemce uvedených v čl. IV. odst. 4., v celém čl. VI. A v celém čl. VIII. V této smlouvě je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15.000 Kč, a to za každé porušení každé jednotlivé povinnosti nájemce uvedené ve shora vyjmenovaných smluvních ustanoveních. Smluvní pokutu je pronajímatel oprávněn udělit nájemci pouze v případě, že nájemce na porušení konkrétní smluvní povinnosti písemně upozorní s lhůtou k nápravě, která nesmí být kratší 15 dnů od doručení oznámení a nájemce nesjedná nápravu ve stanovené lhůtě.
6. Rozhodnutí o uložení pokuty a její výši je povinen pronajímatel sdělit nájemci písemně. Smluvní pokutu je splatná na shora uvedený účet pronajímatele nejpozději do 15. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo rozhodnutí o uložení pokuty nájemci doručeno.

X.

Okolní pozemek

1. Přístup nájemce do předmětu nájmu je nájemci v nezbytném rozsahu umožněn přes pozemek parc. č. 913, k. ú. Strašnice.
2. Pronajímatel výslovně upozorňuje nájemce, že pozemek parc. č. 913 o výměře 473 m² k. ú. Strašnice, zapsaný na KÚ pro hlavní město Prahu, KP Praha na LV č. 60000, zahrada, je v současné době ve vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu náleží Státnímu pozemkovému Úřadu, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 a nájemce toto bere na vědomí.
3. Pronajímatel prohlašuje, že v současné době pozemek užívá na základě nájemní smlouvy č. 183N11/01 ze dne 5. 4. 2012.

XI.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a souvisejících právních předpisů.
2. V případě vyšší moci se smluvní strany zavazují jednat o úpravě vzájemných práv a povinností tak, aby bylo dosaženo účelu této smlouvy.

3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti od prvního dne měsíce následujícího po podpisu smlouvy za podmínky zveřejnění smlouvy v registru smluv dle příslušného právního předpisu. Zveřejnění zajistí pronajímatel neprodleně po podpisu smlouvy, nejpozději však v zákonných lhůtách.
4. Změny nájemní smlouvy je možno provádět pouze písemně číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
5. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno pronajímatel.
6. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu po jejím sepsání řádně přečetli, že odpovídá jejich svobodné vůli a nebyla ujednána v tísní, nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují smluvní strany své podpisy.

V Praze dne 27-06-2023

V Praze dne 20.6.2023

Ing. Roman
vedoucí OZ
(pronajímatel)



Dům zubní péče s.r.o.

Opuková 176/42
163 00 Praha 17
IČ: 069 762 80

Dům zubní péče s.r.o.
MUDr. Michal Pekárek, jednatel
(nájemce)

Přílohy:

- č. 1 – Záměr využití předmětu nájmu
- č. 2 – Plán předmětu nájmu
- č. 3 – Předávací protokol - samostatně
- č. 4 – Specifikace běžných oprav a údržby

DOLOŽKA	
Potvrzuji ve smyslu § 43 zák. č. 131/2000 Sb., že byly splněny podmínky pro platnost tohoto právního jednání,	
které bylo schváleno usnesením	
Rady m. č. Praha 10 č. 0434/RM/2023	ze dne 15.6.2023
Zastupitelstva m. č. Praha 10 č.	ze dne
Záměr tohoto právního jednání byl v souladu s § 36 odst. 1)	
zák. č. 131/2000 Sb. zveřejněn na úřední desce	
ÚMČ Praha 10 od 25.6.2023	do 29.5.2023
27-06-2023	
V Praze dne	

Záměr využití předmětu nájmu

Městská část Praha 10 v roce 2008 rekonstruovala předmět nájmu pro účely poskytování zubní péče a vrátila tak do života rozpadlou budovu bývalé lékařské pohotovosti. Ve veřejném výběrovém řízení uspěl záměr MUDr. Jiřího Pekárka, v té době prezidenta České stomatologické komory, vytvořit zde dům zubní péče o dítě a rodinu, poskytující zdravotní služby v oblasti zubní péče pro děti do 18 let a preventivní programy pro děti ve školkách a školách v Praze 10. V tomto záměru dále pokračovaly rodinné firmy Pekárek spol. s r. o. a Dům zubní péče s. r. o.

V současné době je dům zubní péče s celkovým počtem 16 743 registrovaných dětských pacientů bezesporu největším ambulantním zařízením poskytujícím dětskou zubní péči v České republice. Významnou úlohu plní i v rámci domovské městské části, neboť v uplynulém období zde bylo ošetřováno 9 258 dětí s bydlištěm v Praze 10. Zubní péči nyní poskytuje 6 dětských zubních lékařů a dentální hygienistka. V době, kdy v mnoha oblastech ČR chybí zubní lékaři a dětská zubní péče je velmi špatně dostupná, je třeba personální zabezpečení našeho zařízení považovat za velký úspěch. O stavu dětské zubní péče v ČR se opakovaně jedná na Komisi ministra zdravotnictví pro dostupnost zubní péče, jejíž vznik inicioval MUDr. Jiří Pekárek, který je jejím členem.

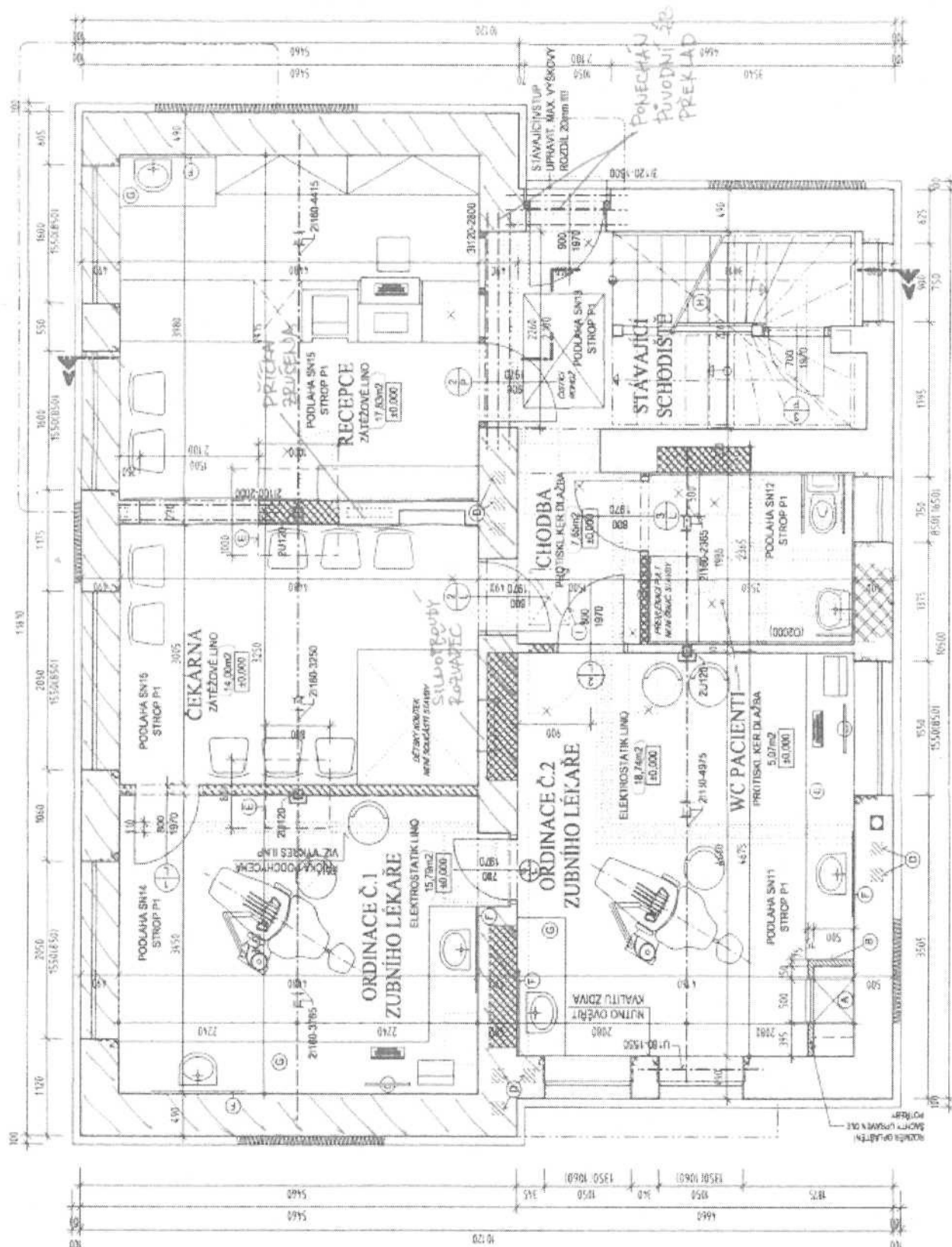
Dům zubní péče s. r. o. je připraven i nadále pokračovat v poskytování dětské zubní péče v plném rozsahu. Plánujeme modernizaci ordinací, nové ještě modernější technické vybavení a služby. Naším záměrem je rozšíření specializovaných služeb např. v oblasti péče o nastávající maminky a kojence. Vzhledem k vysoké kazivosti chrupu v současné dětské populaci jsou čím dál tím důležitější preventivní programy. V součinnosti s městskou částí Praha 10 jsme připraveni je rozvíjet pro předškolní a školní děti v Praze 10. Od minulého roku realizujeme pilotní projekt prevence zubního kazu a konzultací online, který bychom rádi dále rozvíjeli.

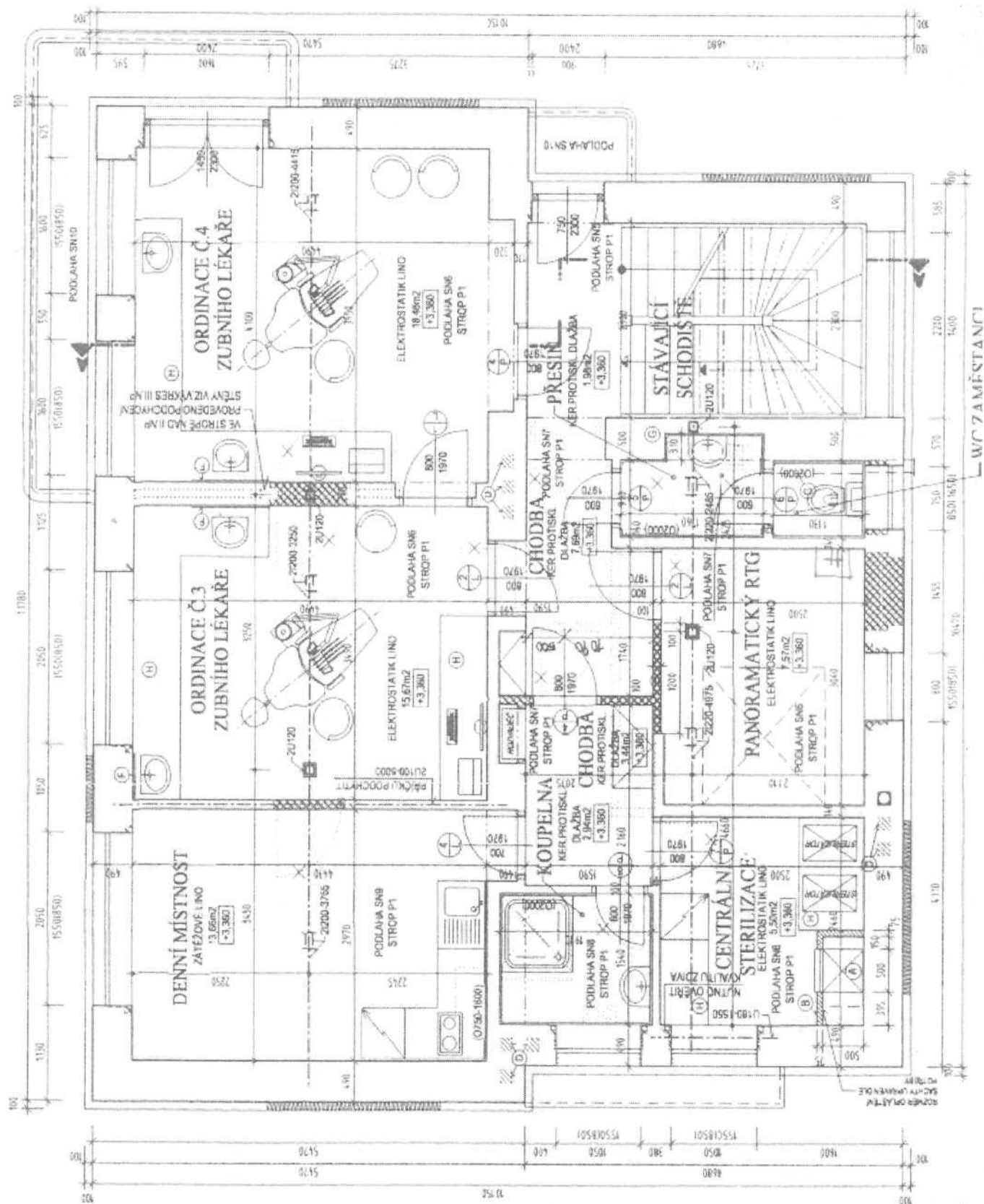
Od roku 2009 až do nedávné doby byla v domě zubní péče poskytována dětská zubní pohotovost. Její služby využívali dětské pacienty z Prahy 10., ale i z jiných částí Prahy i Středočeského kraje. Zabezpečení dětské zubní pohotovosti je velmi obtížné, zejména z hlediska personálního obsazení a financování. To je důvodem, proč byla tato služba zrušena i ve FN Motol. O znovuzavedení dětské zubní pohotovosti v předmětu nájmu jsme ve střednědobém horizontu

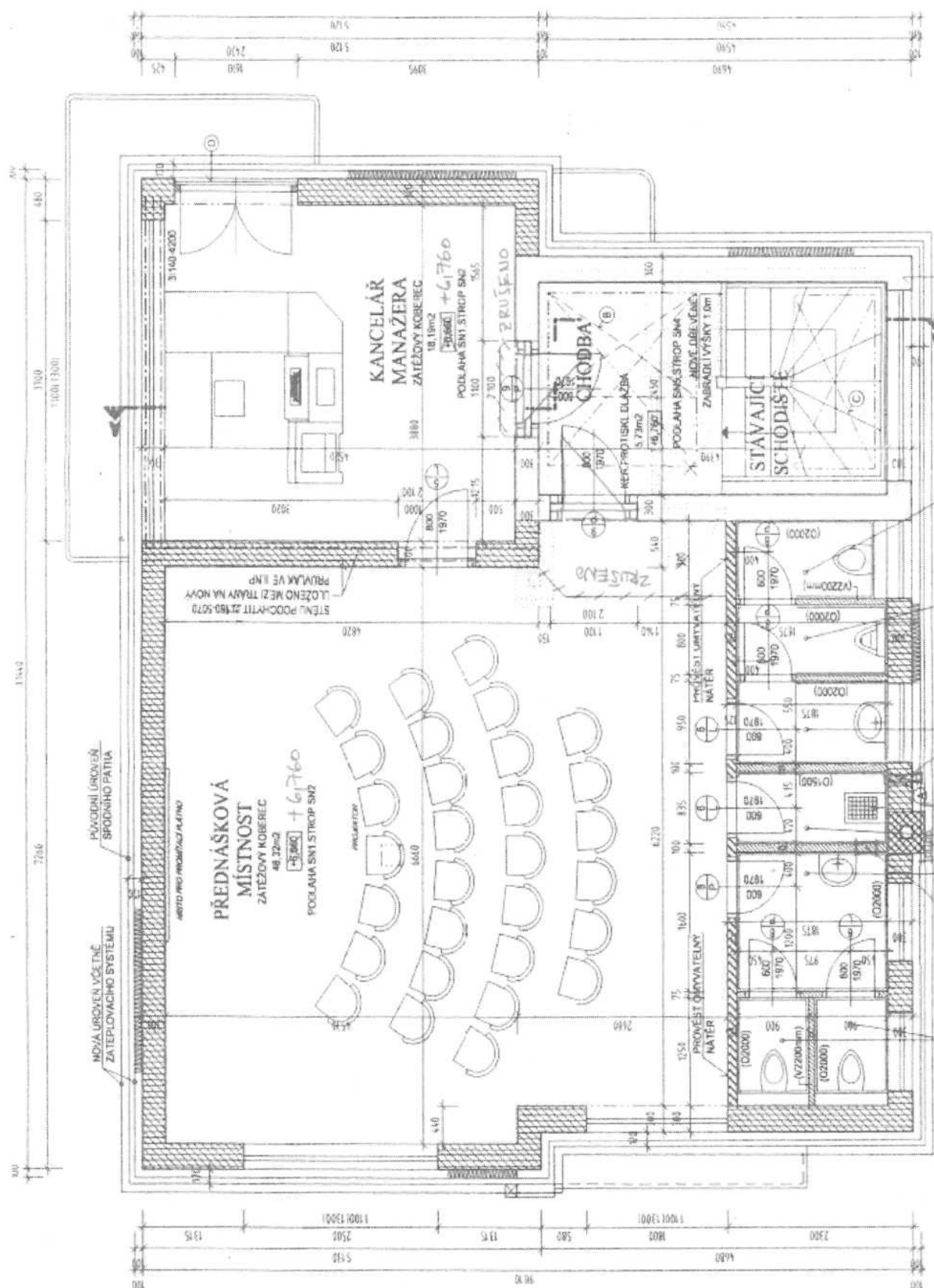
připraveni jednat, ale dle našeho názoru není řešení možné bez součinnosti s HMP.

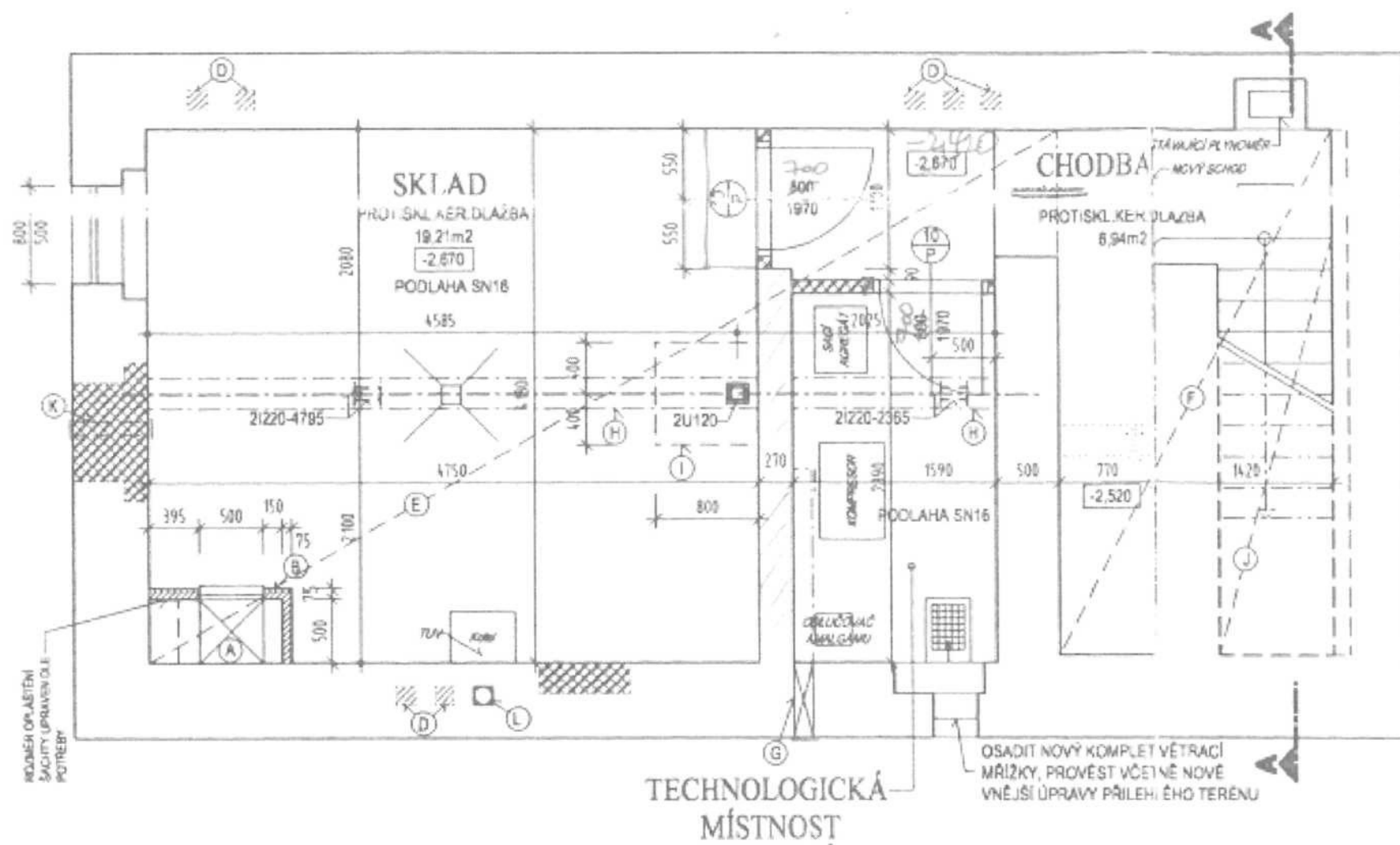
Dům zubní péče o dítě a rodinu, předmět nájmu, se stal za uplynulých 15 let důležitou součástí zdravotní péče o dětské pacienty v Praze 10. Jeho zachování a další rozvoj je nesporně ve veřejném zájmu.

Příloha č. 2
Plán předmětu nájmu – 1. NP









Specifikace běžných oprav a údržby

Běžné opravy jsou všechny opravy předmětu nájmu, které v jednotlivých případech za jednu opravu nepřevyší 15. 000 Kč bez DPH, a to zejména:

1. Zdravotní zařízení

- výměna, upevnění uvolněného umyvadla, klozetové mísy, mušle, dřezu, výlevky, vany, vyléváku, bidetu, klozetové nádrže, konzol;
- oprava, výměna výtokového ventilu - kohoutku;
- oprava, výměna sifonu a lapače tuku;
- oprava, výměna odpadního a přeladného ventilu;
- oprava, výměna baterie;
- oprava, výměna sprchy pevné nebo hadicové;
- výměna těsnění;
- výměna řetízků a zátek ke všem předmětům;
- oprava, výměna dvířek u obezděné vany;
- oprava, výměna podpěr, růžic, táhel;
- čištění zanesených odpadních rour ústících do kanalizační stoupačky;
- oprava, výměna násosky, splachovače, plovákové koule s pákou, padákového drátu a páky, sedacího prkénka s poklopem, průchodního ventilu před klozetovou nádrží, klozetové manžety;
- zabroušení padákového sedla;
- výměna těsnění případně kuželky pro ventily;
- oprava, výměna tlakového splachovače s výměnou jednotlivých drobných součástí;
- oprava, výměna ochranných rámu u dřezů a výlevek;
- provedení přívodu a odpadu vody u nově osazených zařízení (pračka, kotel).

2. Elektrická zařízení

- oprava, výměna vypínačů všeho druhu, pojistek a jističů všeho druhu, zásuvek, tlačítek, objímek, zvonkového a signalizačního zařízení, včetně tlačítka u vchodu, transformátoru, zvonku;
- oprava osvětlovacích těles, případně výměna jejich jednotlivých součástí;
- připojení nových elektrických přístrojů a spotřebičů;
- opravy rozvodů (elektroinstalace).

3. Sporáky a vařiče plynové a elektrické, plynové radiátory a přenosná plynová kamínka

- oprava, výměna hořáků;
- oprava, výměna uzavíracích kohoutů plynu;
- výměna doplňování šroubků, nýtů a ostatních drobných součástí;
- oprava, výměna vypínačů elektrického proudu;

- oprava plotýnek a pečící trouby;
- oprava, výměna přívodního kabelu nebo hadice;
- výměna plechu, pekáče a roštu do pečící trouby;
- pročištění plynovodních přívodek od plynoměru ke spotřebičům.

4. Ohřívače vody, plynové průtokové a elektrické zásobníky

- oprava, výměna membrány, ventilů a páky, tlakového pera regulačního zařízení hořáku, roura kolen na odvod spálených plynů, čištění, provádění ochranných nátěrů, oprava, výměna topné patrony, oprava, výměna termostatu.

5. Etážové topení

- přetěsnění jednotlivých přírub;
- oprava odvzdušňovacího ventilu;
- provedení ochranných nátěrů;
- oprava dvířek;
- výměna roštu;
- výměna kouřových rour;
- utmelení kotle.

6. Chladicí zařízení

- výměna náplně chladicí směsi nebo oleje;
- mazání a čištění motoru a kompresoru;
- výměna těsnění;
- výměna rozběhového kondenzátoru;
- výměna hnacího řemene;
- výměna a seřízení termostatu;
- oprava, výměna přívodového kabelu.

7. Kování a zámky

- oprava, výměna kliky, olivy, štítku, tlačítka, poštovní schránky, nárazníků, mezidveřních spojů, zachycovačů rolet, západek, kolejniček, kladek, ventilací, řetízků, táhel, zámků, vložek do zámků, klíčů.

8. Okna a dveře

- tmelení oken;
- menší oprava, výměna dělicích příčlích a lišt zasklených dveří;
- zasklívání oken a dveří;
- výměna části obložení okenních parapetů.

9. Podlahy

- oprava a výměna uvolněných dlaždic do 5 m²;
- upevnění, výměna prahu;
- upevnění, náhrada podlahových lišt;
- oprava a výměna rohovníků;
- oprava a výměna PVC do 15 m².

10. Rolety a žaluzie

- oprava, výměna navíjecího systému;
- výměna a vyspravení plátna;
- výměna šňůry;
- oprava a výměna dřevěné svinovací rolety (žaluzie);
- oprava a výměna vyklápěcího zařízení žaluzie;
- spojení lišt, výměna plíšku;
- oprava a výměna zámku u nůžkových mříží nebo železných rolet;
- výměna per u železných rolet.

11. Domácí telefon

- oprava, výměna telefonní šňůry, vložky mikrotefonní a sluchátkové, seřízení domácího telefonu.

12. Nábytek

- veškeré opravy;
- veškeré nátěry.

13. Zednické práce

- oprava omítek, obkladů do 15 m².

14. Malby, nátěry

- veškeré malby interiérů bez ohledu na cenu a rozsah výmalby;
- veškeré nátěry v interiérech i pronajatých movitých věcí.

