

Česká republika – Ministerstvo zahraničních věcí

se sídlem Loretánské nám. 5, 118 00 Praha 1

IČ: 45769851

zastoupená:  ředitelem odboru správy majetku

bankovní spojení : Česká národní banka, č. účtu : 19-17228001/0710

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Lékařská praxe Praha 1 s. r. o.

se sídlem Letenská 121/8, 118 00 Praha 1 – Malá Strana

zastoupená: MUDr. Zdenou Palátovou, jednatelkou

IČ: 032 31 631

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka č. 229001

bankovní spojení:

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

(společně též „smluvní strany“)

uzavřeli tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů

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 o výměře 3031 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:

Poř. č.	název a číslo místnosti	výměra
1.	022 – předsíň	6,02 m ²
2.	022 a – WC pacienti	2,64 m ²
3.	022 b – předsíň WC lékař	5,72 m ²
4.	022 c – WC lékař	1,76 m ²
5.	022 d – úklid	2,10 m ²
6.	025 – čekárna	30,26 m ²
7.	028 – ordinace lékař	29,44 m ²
8.	029 – ordinace sestra	27,99 m ²
Celková výměra		105,93 m²

Výše uvedené prostory (dále jen „předmět nájmu“) jsou vyznačeny v plánu, který je nedílnou přílohou č. 1 této smlouvy.

- 1.3. Součástí předmětu nájmu jsou movité věci, které tvoří přílohu č. 2, jež je nedílnou součástí této smlouvy.
- 1.4. Nájemce se touto smlouvou zavazuje, že za podmínek touto smlouvou ujednaných bude předmět nájmu uvedený v čl. I odst. 1.1, 1.2 a 1.3 této smlouvy užívat ke sjednanému účelu dle této smlouvy a za dočasné užívání pronajímateli dále sjednaným způsobem a ve sjednané výši platit nájemné.

II. Účel nájmu

- 2.1 Výhradním účelem nájmu je provozování ordinace praktického lékaře 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. 3.3 této smlouvy.

III. Doba trvání nájmu

- 3.1 Nájemní smlouva se uzavírá a nájem se sjednává na dobu od 1. 7. 2023 do 30. 6. 2026.
- 3.2 Smluvní vztah, založený mezi smluvními stranami touto smlouvou končí uplynutím doby nájmu.
- 3.3 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 předmět nájmu 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 předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
 - d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu;
 - e) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - f) nájemce užívá předmět nájmu 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 předmět nájmu najal;
 - b) předmět nájmu 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 předmět nájmu 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.
- 3.4 Za podstatné porušení smlouvy smluvní strany považují:
- a. prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo služeb déle než jeden měsíc,
 - b. bude-li nájemce užívat předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
 - c. stane-li se předmět nájmu nezpůsobilý ke smluvenému užívání bez zavinění nájemce;
 - d. poškození dobrého jména a pověsti pronajímatele či provozování jakýchkoliv aktivit násilného, pornografického či jinak vulgárního charakteru.
- 3.5 Výpovědní lhůta při výpovědi ze strany pronajímatele i nájemce začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po dni doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně osobně, nebo na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, a to ve formě doporučené zásilky s dodejkou. Zásilka se považuje za doručenu sedmým dnem po odeslání, i když si ji adresát nepřevzal. Nejpozději v poslední den výpovědní doby jsou smluvní strany si povinny předat předmět nájmu a o tomto sepsat předávací protokol.

- 3.6 Odstoupení od smlouvy se stává účinným doručením písemného oznámení druhé smluvní straně osobně, nebo na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, a to ve formě doporučené zásilky s dodejkou. Zásilka se považuje za doručenu sedmým dnem po odeslání, i když si ji adresát nepřevzal. Pronajímatel v tomto případě poskytne nájemci na vyklizení předmětu nájmu a jeho předání dobu alespoň jednoho měsíce.
- 3.7 Smluvní strany si sjednávají, že k ukončení nájmu může dojít taktéž písemnou dohodou o ukončení nájmu předmětu nájmu uzavřenou a podepsanou oběma smluvními stranami. V takovém případě je za den ukončení nájmu považován den stanovený v této dohodě o ukončení nájmu. K tomuto dni je nájemce taktéž povinen předmět nájmu vyklidit, uklidit a řádně předat pronajímateli na základě předávacího protokolu.

IV. Nájemné a služby

- 4.1. Smluvní strany se dohodly na výši nájemného za užívání předmětu nájmu v částce **507.240,- Kč** (slovy: *pětsedesetisícdvěstěčtyřicet korun českých*) **ročně**, tj. 42.270,- Kč (slovy: *čtyřicetdvatisícdevětšedesát korun českých*) měsíčně.
- 4.2. Nájemce je povinen vedle smluvního nájemného hradit náklady s obvyklým užíváním a provozem předmětu nájmu 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 užívaných prostorách, elektroměr je umístěn v hlavní rozvodně za vrátnicí.
- 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. Platbu nájemného a záloh za plnění spojená s užíváním bude nájemce platit pronajímateli měsíčně vždy do každého 15. dne kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, pokud není v této smlouvě stanoveno jinak.
- 4.7. 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 předmětu nájmu jsou splatné do 15-ti dnů ode dne doručení příslušného vyúčtování nájemci.
- 4.8. 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.

- 4.9. V případě mimořádného uzavření předmětu nájmu 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. O převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu, počtu předaných klíčů atd. bude sepsán předávací protokol, který tvoří přílohu č. 3, jež je nedílnou součástí 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 předmětu nájmu.
- 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 nebo za účelem roční technické prohlídky.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

- 6.1 Nájemce je povinen užívat předmět pronájmu 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 předmětu pronájmu bude sepsán protokol.
- 6.2 Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a opravami předmětu pronájmu. 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 předmětu nájmu, způsobené 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 předmět nájmu po skončení nájmu pronajímateli ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení.
- 6.8 Nájemce je povinen dodržovat při své činnosti v předmětu nájmu příslušné hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy. Zavazuje se provádět kontrolu stavu předmětu nájmu 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 předmětu nájmu provádět žádné stavební úpravy, rekonstrukce a adaptace včetně provádění drobnějších úprav předmětu nájmu jako např. vrtání, sádrování, zatlukání hřebíků, malování, umístování lepicích pásek a jiných polepů na zdivo a podlahy či kotvení.
- 6.11 Realizací této smlouvy nedojde k poškození dobrého jména a pověsti pronajímatele, jeho zaměstnanců a partnerů. V předmětu nájmu 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 prodlení nájemce s placením nájemného nebo provozních nákladů a služeb si smluvní strany dohodly zaplacení zákonného úroku z prodlení. Tím není dotčen nárok pronajímatele na náhradu vzniklé škody.
- 7.2 Nevyklidí-li nájemce předmět nájmu ke dni skončení nájmu, zavazuje se zaplatit pronajímateli za každý den prodlení vedle částky odpovídající průměrnému dennímu běžnému nájemnému i smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý den prodlení.
- 7.3 Pro případ, že dojde ke skončení nájmu podle této smlouvy a nájemce nepředá řádně a včas předmět nájmu 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 předmětu nájmu, zbavil takto nájemce nepoctivé držby a předmět nájmu 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. Závěrečná ustanovení

- 8.1 Tato smlouva, jakož i smluvní vztahy touto smlouvou neupravené, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, případně dalšími obecně závaznými právními předpisy platnými na území České republiky.
- 8.2 Nájemce i pronajímatel jsou oprávněni po dobu trvání nájmu dle této smlouvy provést změnu adresy pro doručování. Tuto změnu jsou povinni bezprostředně poté oznámit formou doporučeného dopisu s dodejkou druhé smluvní straně. 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.
- 8.3 Nájemce prohlašuje, že na sebe převzal nebezpečí změny okolností. V případě, že dojde ke změně okolností tak podstatné, že tato změna založí v právech a povinnostech smluvních stran zvláště hrubý nepoměr, kdy bude nájemce znevýhodněn, nájemce nemá právo se domáhat vůči pronajímateli obnovení jednání o smlouvě.
- 8.4 Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn určit, na co a v jakém pořadí budou jeho plnění poskytována pronajímateli započtena.
- 8.5 Smluvní strany dále sjednaly, že nájemce není oprávněn postoupit svoji pohledávku vůči pronajímateli jiné osobě.
- 8.6 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.
- 8.7 Smluvní strany dále sjednávají, že pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklou nesplněním peněžitého dluhu i tehdy, je-li kryta úroky z prodlení.
- 8.8 Smluvní strany si dále sjednaly, že nájemce není oprávněn jednostranně započíst svoji pohledávku vůči pronajímateli.
- 8.9 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.
- 8.10 V případě neplatnosti některého dílčího smluvního ujednání se smlouva nestává ve svém celku neplatnou, pokud z jejího obsahu anebo z okolností, za nichž k neplatnosti došlo, nevyplývá, že tuto část smlouvy nelze oddělit od jejího ostatního obsahu. Pro případ takovéto neplatnosti dílčí části smlouvy se smluvní strany zavazují, že se dohodnou na novém znění příslušných ustanovení smlouvy ve formě písemného dodatku ke smlouvě. Pokud tak neučiní, budou se příslušné vztahy řídit ustanoveními zákonů uvedených v odst. 1 tohoto článku.
- 8.11 Smlouva má celkem 10 stran (8 stran vlastní smlouva a 2 strany přílohy) a vyhotovuje se ve dvou exemplářích s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.



- 8.12 Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Pronajímatel se zavazuje bezprostředně nájemce o této skutečnosti informovat.
- 8.13 Účinnosti nabývá smlouva dnem vzniku nájmu podle článku III. odst. 3.1 této smlouvy.
- 8.14 Smluvní strany prohlašují, že smlouva vyjadřuje jejich pravou, svobodnou, určitou a vážnou vůli a že neuzavírají smlouvu v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a zavazují se k jejímu plnění.

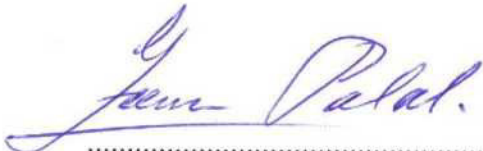
V Praze dne 28.6.2023

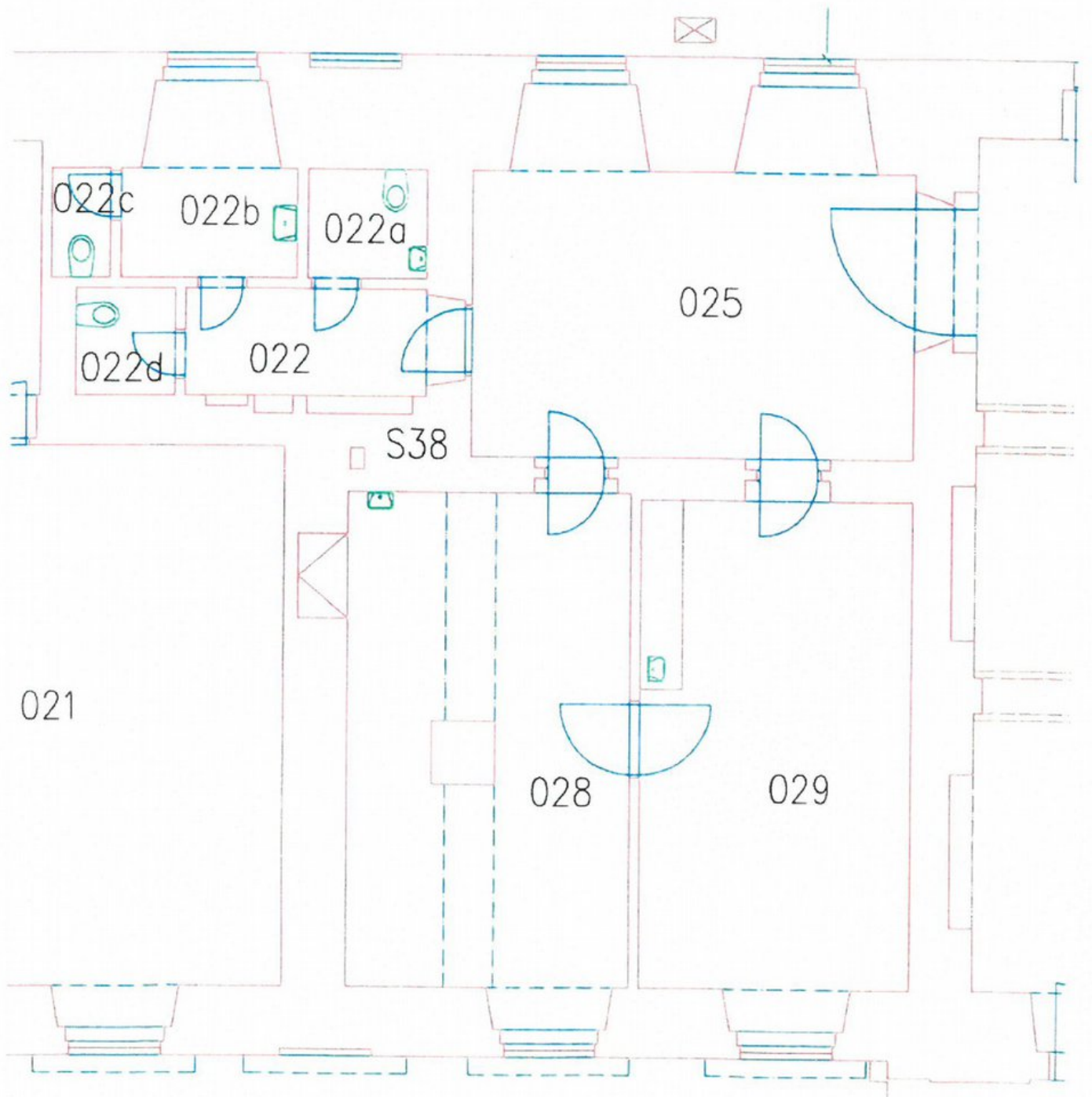
V Praze dne 28.6.2023

Za pronajímatele

Za nájemce


.....

ředitel odboru spravy majetku


.....
MUDr. Zdena Palátová
jednatelka



Příloha č. 2 – seznam inventáře:

inventární č.	název	pořizovací cena Kč
503-0103814	lucerna bronz	22 271,-
503-0083490	pokladna příruční	549,-
503-0086557	přístroj na kontrolu zraku	2 145,-
503-0092312	stolek pod psací stroj	3075,-
503-0092343	lehátko	8 856,-
503-0103815	lustr	41 842,-
505-0103816	lustr	41 842,-
503-0092313	stolek pod steril.	2 952,-
503-0092315	skříň registr.	4 489,-
503-0092321	skříň regál.	6 519,-
503-0093542	chladnička Whirlpool	7 880,-
503-0102600	schůdky	4 001,-
503-0103817	lustr	41 842,-
503-0108452	kartotéka Bisley 4 zás.	8 577,-
503-0108453	kartotéka Bisley 4 zás.	8 577,-
503-0108454	kartotéka Bisley 4 zás.	8 577,-
503-0108455	kartotéka Bisley 4 zás.	8 577,-
503-0108456	kartotéka Bisley 4 zás.	8 577,-