

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

Název: Městská část Praha – Lysolaje
IČO: 00231207
DIČ: CZ00231207
Sídlo: Kovářenská 8/5, Praha – Lysolaje, 165 00
Zástupce: Ing. Dana Malečková, starostka
Číslo účtu: 9021-2000701359/0800, variabilní symbol: _____
(dále jen „Pronajímatel“)

a

Název: MUDr. Marie Štědrá
Sídlo: Lysolajské údolí 57/50, Praha-Lysolaje, 165 00
IČO: 69320845
Zástupce: MUDr. Marie Štědrá
Zápis v OR, sp.zn.:
(dále jen „Nájemce“)

uzavírají, ve smyslu ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto

smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání (dále jen „Smlouva“)

1. Obecná ustanovení

1.1. Smluvní strany prohlašují, že jsou oprávněny uzavřít tuto Smlouvou a plnit povinnosti z ní vyplývající.

Pronajímatel prohlašuje, že je mu svěřena správa mimo jiné následující nemovitosti, která je ve výlučném vlastnictví hlavního města Prahy, IČO: 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha, (dále jen „**Budova**“), která je součástí pozemku parc. č. 491/263, katastrální území Lysolaje, adresa U Libosadu 387/1, Praha – Lysolaje, v níž se nachází prostor označený jako ordinace 1.18. a čekárna 1.12B (dále jen „**Jednotka**“). Jednotka sestává ze samostatné místnosti ordinace 21,7 m² a čekárny 12,0 m². K jednotce náleží i společné prostory, které jsou užívány uživatelem prostoru 1.17. a 1.12A a

uživatelé Jednotky. Obě ordinace se o nájem společných prostor dělí rovným dílem, celková výměra společného zázemí je 45,5m², polovina výměry společného zázemí je 22,7 m².

- 1.2. Celá Budova je zkolaudována.
- 1.3. Nájemce prohlašuje, že má zájem v Jednotce provozovat zdravotnické zařízení v souladu se svým odborným zaměřením, které je v souladu se způsobem užívání Jednotky.

2. Předmět nájmu

- 2.1. Pronajímatel za účelem naplnění této Smlouvy přenechává Nájemci do užívání Jednotku (dále jen „**Předmět nájmu**“). Přesné vymezení a náskres Předmětu nájmu je uveden v příloze č. 1 této Smlouvy.
- 2.2. Nájemce se za podmínek stanovených v této Smlouvě zavazuje hradit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné a cenu za služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu.
- 2.3. Smluvní strany si sjednávají, že Nájemce zajistí na své náklady rekolaudaci Jednotky k účelu užívání dle odst. 1.3. této Smlouvy a provede nezbytné úpravy Jednotky na své náklady k zajištění rekolaudace k uvedenému účelu.

3. Doba nájmu, předání a převzetí Předmětu nájmu

- 3.1. Smluvní strany prohlašují, že Předmět nájmu bude předán Nájemci do 7 dnů ode dne nabytí účinnosti Smlouvy, o čemž smluvní strany sepíší protokol, ve kterém uvedou stav Předmětu nájmu a aktuální stavy měřidel energií.
- 3.2. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to 5 let ode dne nabytí účinnosti Smlouvy (dále jen „**Doba nájmu**“).
- 3.3. V případě skončení nájmu je Nájemce povinen na svůj náklad vyklidit a předat Předmět nájmu Pronajímateli nejpozději poslední den Doby nájmu, a to ve stavu, v němž ho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
- 3.4. V případě, že Nájemce nepředá Předmět nájmu ke dni skončení nájmu ve stavu dle této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn Předmět nájmu na náklady Nájemce vyklidit a upravit do stavu dle předchozího ustanovení a věci Nájemce uskladnit jménem a na náklady Nájemce, k čemuž ho Nájemce výslovně zmocňuje. Tuto skutečnost Pronajímatel Nájemci bezodkladně oznámí. Pronajímatel přitom není povinen uskladněné věci pojistit. Nevyzvedne-li si Nájemce takto uskladněné věci ani do 1 měsíce od doručení oznámení dle předchozí věty nebo nehradí-li Nájemce řádně skladné, je Pronajímatel oprávněn uskladněné věci prodat (sám nebo prostřednictvím skladovatele), přičemž z výnosu budou uhrazeny veškeré náklady související s uskladněním věcí a jejich prodejem, jakož i nároky Pronajímatele na

náhradu škody a další kompenzace vůči Nájemci. Zbývající část výnosu z prodeje převede Pronajímatel či skladovatel Nájemci na jím písemně oznámené číslo účtu, nebo uloží do soudní úschovy, vždy na náklady Nájemce. Nájemce s uvedeným postupem vyslovuje souhlas, který je neodvolatelný po dobu trvání této Smlouvy a po dobu 6 měsíců po jejím skončení. Pronajímatel je rovněž oprávněn uplatnit v souladu s ustanovením § 2234 občanského zákoníku zadržovací právo k uskladněným movitým věcem Nájemce, a to do doby, kdy Nájemce vyklidí a předá Předmět nájmu a uhradí Pronajímateli veškeré dluhy vzniklé z této Smlouvy, případně v souvislosti s ní.

- 3.5. Předání Předmětu nájmu v případě skončení nájmu se uskuteční na základě předávacího protokolu podepsaného oběma smluvními stranami.

4. Nájemné a služby spojené s nájmem

- 4.1. Strany si sjednávají nájemné ve výši 6 204 Kč měsíčně. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli nájemné vždy nejpozději do 20. dne v kalendářním měsíci, za který je nájemné hrazeno.
- 4.2. Nájemce je povinen platit Pronajímateli nájemné bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele označený v záhlaví této Smlouvy. Pronajímatel je oprávněn tento účet jednostranně změnit, a to doručením písemného oznámení o takové změně Nájemci.
- 4.3. Nájemce je vedle nájemného povinen hradit Pronajímateli zálohy na služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu ve výši 800 Kč měsíčně. Zálohy na služby jsou splatné společně s nájemným. V zálohách na služby jsou zahrnuty platby za úklid společných prostor, zálohy na dodávky vody a platby za svoz odpadu. Nájemce se seznámil s výší plateb za služby před podpisem této Smlouvy. Nájemce s rozsahem služeb souhlasí. Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvy s dodavateli energií o dodávce elektrické energie do Jednotky.
- 4.4. Pronajímatel zašle Nájemci vyúčtování záloh na služby vždy nejpozději do konce dubna kalendářního roku za rok předcházející. Neobdrží-li Pronajímatel podklady k provedení vyúčtování od dodavatelů služeb, nejpozději do konce května příslušného roku, je oprávněn lhůtu dle předchozí věty přiměřeně prodloužit, a to i opakovaně, je však povinen o tom Nájemce ve lhůtě dle předchozí věty e-mailovým oznámením bez elektronického podpisu informovat. Případné nedoplatky za služby je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli nejpozději do 15 dnů ode dne obdržení vyúčtování. Případné přeplatky Pronajímatel započte na zálohy za služby na následující období, případně je vrátí Nájemci na účet, a to do 15 dnů ode dne, kdy obdrží vyúčtování. Pronajímatel je oprávněn jednou ročně jednostranně zvýšit zálohy za služby, a to na základě obdrženého vyúčtování, případně dle předpisů záloh, který Pronajímatel obdrží.

- 4.5. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že Pronajímatel je za trvání nájmu vždy nejdříve k 1. březnu příslušného roku oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem (dojde-li po dobu trvání této Smlouvy k nahrazení uvedeného indexu jiným, použije se tento jiný index), případně jeho nástupcem. Zvýšení nájemného je účinné od začátku kalendářního roku, za který se nájemné zvyšuje. Nájemce je povinen platit zvýšené nájemné od nájemného, splatného nejdříve po 15 dnech ode dne doručení oznámení o zvýšení nájemného. Společně s prvním zvýšeným nájemným je Nájemce povinen uhradit Pronajímatel i rozdíl mezi původním a zvýšeným nájemným za předchozí období kalendářního roku, a to od měsíce ledna. Pronajímatel smí takto poprvé zvýšit nájemné za rok 2024.

5. Práva a povinnosti stran

- 5.1. Vzniknou-li na Předmětu nájmu vady za trvání nájmu, za které je Nájemce dle této Smlouvy odpovědný (tzn. zejména vady vzniklé z důvodu zanedbání jeho povinností vyplývajících z této Smlouvy či způsobené výlučně jeho činností a provozem nebo činností osob, jimž Nájemce umožnil přístup do Předmětu nájmu), je Nájemce povinen tyto vady na svůj náklad odstranit.
- 5.2. Nájemce je dále odpovědný za škodu, která Pronajímateli vznikne v důsledku neoznámení vady, kterou Nájemce Pronajímateli neoznámil bez zbytečného odkladu.
- 5.3. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy v Předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Nájemce je v případě ukončení Smlouvy povinen odstranit všechny stavební úpravy, pokud není v této Smlouvě stanoveno jinak, nebo pokud se strany nedohodnou v konkrétním případě písemně jinak. Není-li v této Smlouvě dohodnuto jinak, Nájemce nemá právo na jakékoliv kompenzace v souvislosti s provedenými stavebními úpravami, a to ani v případě, pokud je neodstraní. Pronajímatel souhlasí s provedením úprav Jednotky předvídané v odst. 2.3. této Smlouvy. Pronajímatel poskytne Nájemci nezbytnou součinnost k provedení úprav. Nájemce se zavazuje informovat Pronajímatele o rozsahu prováděných úprav s dostatečným předstihem. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat provádění stavebních úprav. Stavební úpravy pevně spojené s Jednotkou se okamžikem dokončení stávají součástí Jednotky a vlastnictvím Pronajímatele, pokud Pronajímatel neurčí jinak. Náhrada nákladů za provedené stavební úpravy je kompenzována slevou na nájemném dle odst. 4.1. Smlouvy a Nájemce nemá v této souvislosti právo na jakoukoli jinou kompenzaci.

- 5.4. Nájemce provádí a hradí též veškeré náklady související s běžnou údržbou Předmětu nájmu. V rámci běžné údržby dle předchozí věty je Nájemce povinen na vlastní náklady a odpovědnost zajišťovat opravy a údržbu Předmětu nájmu.
- 5.5. Nájemce odpovídá za veškerou škodu, která na Předmětu nájmu vznikne po Dobu nájmu a která vznikne z důvodu porušení povinností Nájemce dle této Smlouvy či z důvodu jeho provozu nebo činnosti v Předmětu nájmu. Vznik škody je Nájemce povinen bezodkladně oznámit Pronajímateli. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu v souladu s touto Smlouvou. Nájemce je oprávněn přiměřeným způsobem užívat společné části Budovy, zejména vjezdy, vchody, výtah, schodiště a zejména veškeré příjezdové a odjezdové komunikace k Předmětu nájmu. Nájemce však nesmí rušit v užívání Budovy ostatní uživatele Budovy, případně Pronajímatele.
- 5.6. Pronajímatel je povinen provádět veškeré opravy a údržbu, k nimž není zavázán Nájemce a ke kterým je Pronajímatel zavázán podle této Smlouvy či vyplývajících pro něj z účinných právních předpisů bez zbytečného odkladu, vždy však s přihlédnutím k povaze takové opravy či údržby.
- 5.7. Nájemce může Předmět nájmu opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními jen s písemným souhlasem Pronajímatele. Pronajímatel může souhlas odmítnout, pouze má-li pro to vážný důvod s tím, že takový souhlas nesmí být bezdůvodně zdržován.
- 5.8. Nájemce se zavazuje umožnit prohlídku Předmětu nájmu Pronajímateli a třetím osobám, které tím Pronajímatel pověří, v případě, že o prohlídku Pronajímatel požádá Nájemce nejméně 3 pracovní dny předem.
- 5.9. Nájemce je povinen snést dočasnou nemožnost užívání Předmětu nájmu, je-li vyvolána haváriemi nebo úpravami či opravami Předmětu nájmu či jeho okolí bez zavinění Pronajímatele nemá nárok na jakoukoliv kompenzaci. V případě, že nemožnost užívání Předmětu nájmu dle předchozí věty trvá déle než 5 dnů, vzniká Nájemci právo na přiměřenou slevu z nájmu. O plánovaných úpravách je Pronajímatel povinen Nájemce předem vyrozumět a je povinen zajistit, aby probíhaly pouze v nezbytném rozsahu a omezily provoz Nájemce v nezbytné míře.
- 5.10. Pronajímatel je oprávněn dle výše uvedených pravidel provádět kontrolu užívání Předmětu nájmu.
- 5.11. Nájemce je dále povinen užívat Předmět nájmu v souladu s domovním řádem Budovy.
- 5.12. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo do bezplatného užívání jiné osobě pouze s předchozím souhlasem pronajímatele.
- 5.13. Nájemce se zavazuje:
 - 5.13.1. nemanipulovat bez předchozího písemného souhlasu s jakýmkoli mechanickým vybavením Předmětu nájmu (např. elektroměr),

5.13.2. provádět pravidelnou údržbu Předmětu nájmu, včetně revizí zařízení instalovaných v Předmětu nájmu v souladu s právními předpisy.

6. Ukončení Smlouvy

- 6.1. Tuto Smlouvu lze ukončit následujícími způsoby:
- 6.1.1. dohodou smluvních stran;
 - 6.1.2. výpovědí smlouvy pro podstatné porušení této Smlouvy, přičemž za podstatné porušení Smlouvy je považováno, pokud:
 - 6.1.2.1. Nájemce je déle než 30 dní v prodlení s hrazením nájemného, nebo záloh na služby související s Předmětem nájmu;
 - 6.1.2.2. Nájemce, nebo osoby s ním užívající Předmět nájmu, hrubě porušují klid nebo pořádek;
 - 6.1.2.3. Nájemce přenechá Předmět nájmu (nebo jeho část) do užívání třetí osobě bez souhlasu Pronajímatele,
 - 6.1.2.4. Předmět nájmu ztratí způsobilost užívání ke sjednanému účelu dle této Smlouvy, nebo
 - 6.1.2.5. Nájemce ztratí způsobilost k provozování podnikatelské činnosti, k jejímuž provozu převzal Předmět nájmu do užívání dle této Smlouvy.

V případě výpovědi Smlouvy dle tohoto odstavce činí délka výpovědní doby 1 měsíc s tím, že výpovědní doba běží od prvního dne následujícího po doručení výpovědi Pronajímatele.

7. Sankce za porušení povinnosti

- 7.1. V případě prodlení Nájemce s úhradou jakékoliv peněžité povinnosti je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
- 7.2. V případě, že Nájemce nebo osoby, které s Nájemcem užívají Předmět nájmu ruší klid nebo pořádek, zavazuje se Nájemce zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000, - Kč.
- 7.3. V případě porušení povinnosti Nájemce:
- 7.3.1. nepřenechat Předmět nájmu do užívání třetí osobě bez souhlasu Pronajímatele,
 - 7.3.2. neprovést stavební úpravy a/nebo jiné změny v Předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele,
- zavazuje se Pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 100.000, - Kč.

7.4. Smluvní pokuty jsou splatné na výzvu Pronajímatele ve lhůtě uvedené ve výzvě.

8. Doručování

8.1. Veškeré písemnosti, oznámení či další sdělení (dále jen „**sdělení**“) doručují smluvní strany prostřednictvím informačního systému datových schránek.

8.1.1. Identifikátor datové schránky Pronajímatele: einbsz9

8.1.2. Identifikátor datové schránky Nájemce: yv9bk4d

8.2. Sdělení mohou být doručována též prostřednictvím e-mailu na následující e-mailové adresy stran:

8.2.1. e-mailová adresa Pronajímatele: umc@praha-lysolaje.cz

8.2.2. e-mailová adresa Nájemce: marie.stedra@gmail.com

8.3. Sdělení mohou být doručována též prostřednictvím poštovního doručovatele na následující adresy stran:

8.3.1. adresa Pronajímatele: Kovářenská 8/5, Praha – Lysolaje, 165 00

8.3.2. adresa Nájemce: Lysolajské údolí 57/50, Praha-Lysolaje, 165 00

8.4. Každá smluvní strana je oprávněna jednostranně změnit své kontaktní údaje, a to doručením sdělení obsahujícím novou adresu. Taková změna je účinná ode dne následujícího po dni doručení sdělení druhé smluvní straně.

8.5. Sdělení se považuje za doručené okamžikem potvrzení doručení ze strany adresáta. Bez takového potvrzení se považuje sdělení za doručené též:

8.5.1. v případě odeslání prostřednictvím datové schránky jedné smluvní strany do datové schránky druhé smluvní strany, okamžikem, kdy se do datové schránky přihlásí osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému sdělení. Nepřihlásí-li se do datové schránky osoba podle předchozí věty ve lhůtě do 10 dnů ode dne, kdy bylo sdělení dodáno do datové schránky, považuje se toto sdělení za doručené posledním dnem této lhůty;

8.5.2. v případě odeslání na e-mailovou adresu příjemce dnem následujícím po dni jeho prokazatelného odeslání;

8.5.3. v případě odeslání sdělení prostřednictvím provozovatele poštovní služby na korespondenční adresu strany dle této Smlouvy 3. dnem ode dne jeho prokazatelného odeslání, přičemž sdělení se v případě nezastižení adresáta uloží na poště;

přičemž doručení se považuje za účinné, i když se o něm nedozvěděl.

8.6. Smluvní strany se dohodly, že sdělení zasláná prostřednictvím e-mailu opatřená zaručeným elektronickým podpisem nebo ve formě PDF s vlastnoručním

podpisem smluvní strany, považují za sdělení písemná, neodporuje-li to v konkrétním případě platné právní úpravě.

9. Závěrečná ustanovení

- 9.1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
- 9.2. Nestanoví-li tato Smlouva pro konkrétní případ výslovně jinak, lze ji měnit jen písemným dodatkem, uzavřeným mezi smluvními stranami.
- 9.3. Smluvní strany sjednávají, že právní vztah založený touto Smlouvou se řídí právem České republiky s vyloučením jeho kolizních norem.
- 9.4. Pronajímatel zveřejnil zájem uzavřít tuto Smlouvu, respektive poskytnout do nájmu Předmět nájmu na úřední desce Městské části Praha – Lysolaje, a to po dobu 15 dnů, od 10. 2. 2023 do 28.2.2023.
- 9.5. Uzavření této Smlouvy schválilo zastupitelstvo Městské části Praha – Lysolaje, číslo usnesení: 5/4/2023 ze dne 1. 3. 2023.
- 9.6. Tato Smlouva je sepsána ve 2 stejnopisech. Každá smluvní strana obdrží 1.
- 9.7. Tato Smlouva obsahuje následující přílohy:
 - 9.7.1. Příloha č. 1: Specifikace Předmětu nájmu
- 9.8. Smluvní strany prohlašují, že jsou oprávněny k právnímu jednání dle této Smlouvy, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly a jsou seznámeny s jejím obsahem, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich vážné a svobodné vůle, dobrovolně, určitě a srozumitelně, což stvrzují svými podpisy.

V Praze dne _____

Pronajímatel:

Městská část Praha – Lysolaje
Ing. Dana Malečková, starostka

Nájemce:

MUDr. Marie Štědrá

DOLINA - KOMUNITNÍ CENTRUM

ORDINACE



LEGENDA MÍSTNOSTÍ:

OZN. MÍST.	ÚČEL	PL. [m ²]
1.08	ZÁDVEŘÍ	13,5
1.09	PŘEDSÍŇ	2,2
1.10	WC MUŽI	2,0
1.11	WC ŽENY + ZTP + DĚTI	4,2
1.12 A	ČEKÁRNA	16,3
1.12 B	ČEKÁRNA	12,0
1.13	SKLAD	3,9
1.14	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	2,4
1.15	PŘEDSÍŇ	4,3
1.16	WC ZAMĚSTNANCI	1,6
1.17	ORDINACE	21,7
1.18	ORDINACE	21,7
1.19	MÍSTO PRO ODPOČINEK ZAM.	11,3

LEGENDA:

- ORDINACE 1.17
- ORDINACE 1.18
- SPOLEČNÉ PROSTORY

