

SMLOUVA O NÁJMU

Č. NAN/OSM/0385/2012

Městská část Praha 9

se sídlem : Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9 - Vysočany
IČ: 00063894, DIČ CZ 00063894
zastoupená: starostou ing. Janem Jarolímem
dále jen „pronajímatel“

a

Hodis s.r.o.

Se sídlem V Pláni 55/36, 142 00 Praha 4-Lhotka
IČ: 24726931, DIČ: CZ24726931
Zastoupená: MUDr. Jiřím Hodisem, PhD. a MUDr. Janou Hodisovou, jednatelem společnosti
dále jen „nájemce“

uzavírají níže uvedeného dne podle zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor.

I. Předmět nájmu

1.1. Městská část vykonává práva vlastníka na základě zákona č. 131/ 2000 Sb., o hlavním městě Praze, a vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. hl. města Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, když je jí svěřena správa nemovitostí ve vlastnictví obce, tj. hlavního města Prahy, a to nemovitost čp. 758, ul. Nemocniční 6, Praha 9, k.ú. Vysočany, zapsaného na listu vlastnictví č. 715 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (dále jako „nemovitost“).

1.2. Správcem nebytového prostoru je na základě mandátní smlouvy firma - TOMMI-holding, spol. s r.o., se sídlem U Svobodárny 1110/12, Praha 9 . Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci jsou uvedeny v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

1.3. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu nebytové prostory

v přízemí domu čp. 758, ulice Nemocniční 6 v Praze 9-Vysočanech

o celkové výměře 49,98 m²

a nájemce tyto prostory do nájmu přijímá. Přesné určení pronajatých prostor je zakresleno v situačním plánu, který je přílohou č. 2 této smlouvy.

II. Účel nájmu

2.1. Výše uvedené nebytové prostory se pronajímají za účelem : **provozování nestátního zdravotnického zařízení – ordinace praktického lékaře**

2.2. Nájemce se zavazuje, že provede na odboru výstavby a územního rozvoje MČ Praha 9, v souladu s platnými předpisy, změnu způsobu užívání pronajímaných nebytových prostor, včetně zajištění potřebné výkresové dokumentace, a to na vlastní náklady.

III. Doba nájmu, zánik nájmu

3.1. Nájemní smlouva se uzavírá na **dobu určitou 5 let**. Po dohodě smluvních stran může být smlouva prodloužena nebo změněna doba trvání na dobu neurčitou

3.1.1. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědí lhůtou běžící ode dne, kdy byla nájemci výpověď doručena, a to v těchto případech:

- a) nájemce užívá nebytový prostor 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 nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
- d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;
- e) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
- f) nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele

3.1.2. Smluvní strany se dohodly, že náklady na úpravu nebytových prostor nese nájemce a je oprávněn takovou investici samostatně evidovat a odepisovat. Po skončení nájmu je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

3.2. Po ukončení nájmu je nájemce povinen vyklidit a protokolárně odevzdat předmět nájmu pronajímateli prostřednictvím obstaratelské firmy, ve stavu, v jakém ho převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení - včetně dodatečných úprav, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději v den skončení nájmu.

3.3. Pokud nájemce nevyklidí a neodevzdá předmět nájmu dle ust. bodu 3.2, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu a nájemce je povinen tuto smluvní pokutu na výzvu pronajímatele uhradit, a to za každý den prodlení ve výši Kč 100,- (slovy: jedno sto korun českých), a to až do vyklizení, s tím, že právo na náhradu vzniklé škody zůstává pronajímateli zachováno.

IV. Nájemné

4.1. Smluvní nájemné v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb. o cenách za pronajaté nebytové prostory činí bez DPH a služeb :

plocha nebytové jednotky v m²	roční sazba v Kč za 1 m²/bez DPH	roční nájem v Kč bez DPH
komerční plochy 42,75	1.200,-	51.300,-
ostatní plochy 7,23	1.200,-	8.676,-
celkem 49,98		59.976,-

Měsíční nájemné činí 4.998,- Kč bez DPH a služeb.

4.2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že výše nájemného dle bodu 4.1. této smlouvy, v případě, kdy roční míra inflace za předcházející kalendářní rok, měřená indexem cen podle ČSÚ dosáhne 5 % a více, navýší se stávající nájemné o částku, která je součinem nájemného určeného v prvním roce platnosti nájemní smlouvy a polovinou inflace příslušného roku.

Vzhledem k tomu, že oficiální stat. údaje jsou zveřejňovány s určitým zpožděním, nemůže pronajímatel úpravu nájemného pro běžný rok vyplývající z inflace stanovit nájemci k datu 1.1. běžného roku, ale až po zveřejnění údajů Českého statistického úřadu zpětně k 1.1.

Smluvní strany se dohodly, že ke zvýšení nájemného na základě inflace není třeba dodatku ke smlouvě. Nájemné bude v tomto případě zvyšováno písemným oznámením obstaratelské firmy /v zastoupení pronajímatele/ nájemci.

4.2.1.

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že po dobu rekonstrukce (říjen-prosinec 2012) poskytuje pronajímatel nájemci slevu na nájemném ve výši 100%. Tato sleva je poskytována však nejdéle po dobu 3 měsíců.

4.2.2.

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce zahájí v termínu nejpozději do deseti dnů ode dne nabytí právní moci stavebního povolení v pronajatých nebytových prostorách na adrese Nemocniční 758/6 v Praze 9 opravné a udržovací práce podléhající ohlášení stavebnímu úřadu, případně stavebnímu povolení, v rozsahu předpokládaného finančního objemu 210.000,- Kč bez DPH dle předloženého orientačního krycího listu rozpočtu. Nájemce je povinen provést stavební úpravy do 3 měsíců ode dne nabytí právní moci stavebního povolení. Nájemce provede nezbytné opravy a údržbu na své náklady.

4.3. Nájemné je splatné **v měsíčních splátkách**, ve výši 1/12 ročního nájemného, a to vždy do 15. dne příslušného měsíce na účet pronajímatele č. [redacted] vedený u České spořitelny, a.s. Praha 9, var. symbol [redacted]

4.4. Pro účely této smlouvy se za den úhrady považuje připsání sjednané ceny nájmu na účet pronajímatele.

4.5. Nesplnění povinnosti platit nájemné a úhrady za plnění spojené s nájmem řádně a včas je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 0,1 % (jedno promile) z dlužné částky, za každý započatý den prodlení.

4.6. Výše úroku z prodlení se stanoví podle nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

4.7. Za den zdanitelného plnění dle zákona č. 235/2004 Sb., zákona o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen zákon o DPH), v souladu s odst. 4.3. tohoto článku, se pro účely této smlouvy považuje den, kdy má být platba připsána na účet pronajímatele, tzn. každý 1. den kalendářního měsíce příslušného roku, za který je placeno.

4.8. K ceně nájmu dle odstavce 4.1. tohoto článku, v souladu s odstavcem 4.8. tohoto článku bude připočtena základní sazba DPH v souladu se zákonem o DPH.

V. Úhrada za plnění spojené s nájmem

5.1. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za plnění spojené s užíváním prostor, tj. zejména za vodné, stočné, dodávku tepla, odběr elektrické energie ve společných prostorách, úklid společných prostor.

5.2. Zálohy na služby spojené s užíváním prostor dle odst. 5.1 čl. V. smlouvy jsou splatné vždy v termínu platby nájemného, tedy v souladu s odst.4.3. čl. IV. této smlouvy.

Totéž platí i o způsobu úhrady.

5.3. Vyúčtování za plnění spojené s nájmem dle tohoto článku provede správce do 3 měsíců po skončení příslušného období. Přebytky jistin správce vyplatí nájemci do 15 dnů po uplynutí jednoměsíčního reklamačního období, nebo doručení vyúčtování. V případě, kdy jistiny nekryjí v plné míře vyúčtované plnění, má správce právo inkasovat od nájemce ve stejné lhůtě jako v předcházející větě tohoto odstavce dodatečně jistinu v takové výši, aby byly pokryty náklady vyčíslené ve vyúčtování.

5.4. Pronajímatel má právo započítat zaplacené jistiny vůči vyúčtování dle odst. 4 tohoto článku.

5.5. Jistiny nejsou ve smyslu zákona o DPH zdanitelným plněním.

5.6. Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení jistin ve výpočtovém listě. V tom případě musí být vypracován správcem nový výpočtový list, který se tímto stane další přílohou této smlouvy.

5.7. Úhrady za plnění neuvedené ve výpočtovém listě a které si sjednal přímo nájemce, hradí nájemce přímo poskytovateli činnosti.

5.8. Plnění spojená s nájmem nejsou považována za zdanitelná plnění plátce (pronajímatele) .

VI. Technický stav

6.1. Nájemce přebírá nebytové prostory v takovém stavu, jaký je uveden v předávacím protokolu. Nájemce se zavazuje provést nasmlouvání vlastního měření el.energie při dodržení podmínek viz bod 6.2. smlouvy na vlastní náklady tak, aby byly splněny podmínky pro provozování činnosti, uvedené v čl.II.. Pronajímatel souhlasí, aby nájemce u dodavatele el. energie přihlásil odběr na své jméno po celou dobu trvání nájmu. Nájemce se zavazuje provést na vlastní náklady veškeré rekonstrukční a opravné práce potřebné pro zprovoznění pronajatého nebytového prostoru za účelem provozování předmětu podnikání, při dodržení podmínek viz. bod 7.2. smlouvy. Veškeré náklady pak přímo hradí nájemce. Nájemce se zavazuje, že při užívání nebytových prostor budou dodržovány všechny hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy.

VII. Zvláštní ujednání

7.1. Nájemce je povinen nebytové prostory vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu. Je povinen zabezpečovat běžné opravy a údržbu pronajatých nebytových prostor, udržovat prostory vně i uvnitř v pořádku a čistotě. Nájemce je povinen udržovat v domě klid a i na něho se vztahují příslušná ustanovení domovního řádu.

7.2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět úpravy pronajatých nebytových prostor, které vyžadují stavební povolení, či podléhají ohlášení stavebnímu úřadu. Náklady na úpravu nebytových prostor nese nájemce a zhodnotí-li nájemce touto úpravou předmět nájmu, souhlasí s tím, že ke dni skončení nájmu nemůže požadovat na pronajímateli uhrazení tohoto zhodnocení, pokud nebude dohodnuto jinak.

7.3. Nájemce je oprávněn bez souhlasu pronajímatele provést drobné vnitřní úpravy (např. malování), včetně zavádění poplašného zařízení, za účelem zprovoznění předmětu nájmu podle této smlouvy, umístění zvonků a firemních tabulek u hlavního vchodu do domu.

7.4. Nájemce je povinen provádět kontroly předmětu nájmu z hlediska požární ochrany a prevence bezpečnosti práce, jakož i další. Nájemce se zavazuje na svůj náklad zabezpečovat v souladu se zákonem povinné revize technických zařízení v předmětu nájmu v termínech stanovených zákonem. Kopie revizních zpráv je nájemce povinen ihned po jejich zpracování předkládat pronajímateli.

7.5. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které vzniknou v souvislosti s užíváním přenechaného nebytového prostoru. Nájemce odpovídá pronajímateli též za škodu, způsobenou na pronajatém majetku dalšími osobami, vyskytujícími se v pronajatém prostoru.

7.6. Nájemce může přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu jiné osobě pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

7.7. Pronajímatel neodpovídá za škody, které vzniknou v pronajatých prostorách na majetku a věcech vnesených nájemcem nebo dalšími osobami. Pojištění majetku si provádí nájemce na vlastní náklady.

7.8. Pronajímatel je oprávněn provádět kontroly dodržování povinností nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit.

7.9. Nájemce je povinen uzavřít smlouvu o odvozu odpadu s dodavatelem této služby, příp. uzavřít s obstaravatelskou firmou dohodu o úhradě za používání odpadních nádob, příslušejících k domu.

VIII. Závěrečná ustanovení

8.1. Nájemce složí a prokáže, nejpozději v den podpisu smlouvy, jistinu, která bude sloužit jako krycí položka na nájemné, a to ve výši trojnásobku měsíčního nájemného na účet č. [REDACTED] u České spořitelny, a.s., Praha 9, var.symbol [REDACTED]. Tato částka bude nájemci vracena v plné výši, nejpozději do 30 dnů po skončení nájmu, a to pouze v případě, že nájemce nebude mít vůči pronajímateli žádné dluhy, vzniklé v souvislosti s nájmem nebytového prostoru. Účelem složení jistiny na nájemné je zajištění úhrad splatných pohledávek pronajímatele vůči nájemci a úhrad, spojených s vyklizením předmětného nebytového prostoru při skončení nájmu, pokud jej nájemce řádně nevyklidí a neodevzdá pronajímateli sám.

Pronajímatelovo oprávnění, užít na úhradu dlužného nájemného, zcela nebo z části, nájemcem složenou zálohu na nájemné, vzniká uplynutím lhůty 30 dnů ode dne splatnosti dlužného nájemného. Nájemce je povinen do 14 dnů od obdržení oznámení pronajímatele o použití složené zálohy na nájemné, doplnit tuto zálohu na smluvně určenou původní výši. Pronajímatelovo oprávnění, užít na úhradu případných nákladů, spojených s vyklizením předmětného nebytového prostoru při skončení nájmu zcela nebo z části, nájemcem složenou zálohu na nájemné, vzniká dnem, kdy měl být nebytový prostor vyklizen a odevzdán nájemcem.

8.2. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem a zákonem č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

8.3. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran, formou písemného dodatku k této smlouvě.

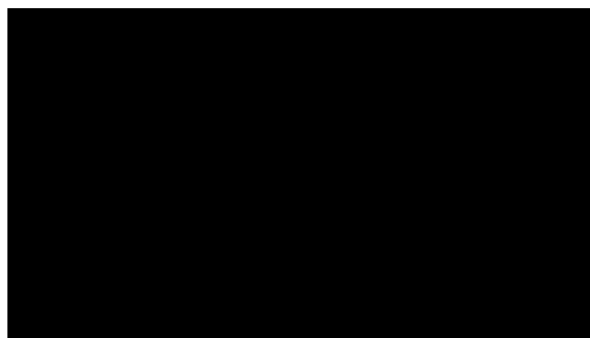
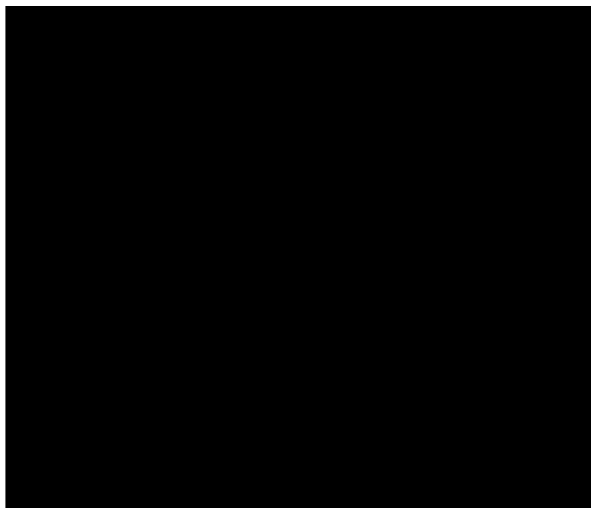
8.4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

Pravost a původnost své vůle potvrzují smluvní strany podpisem.

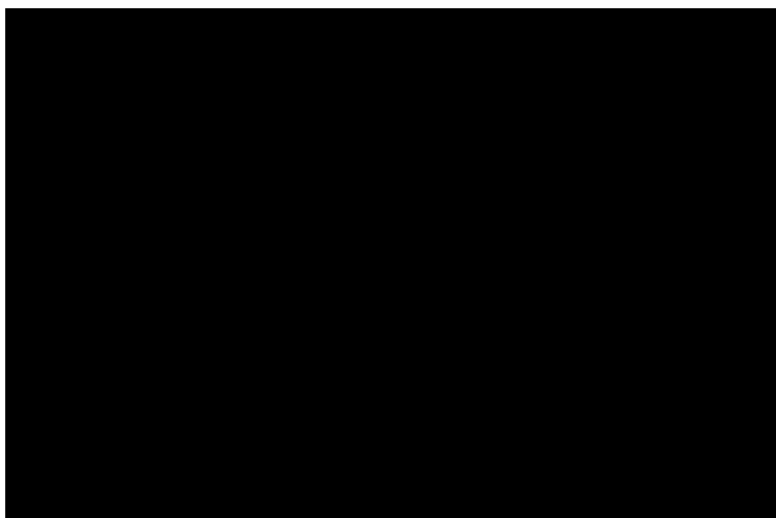
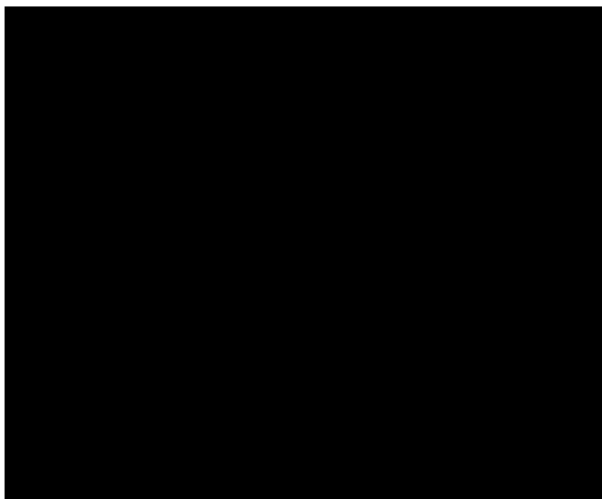
8.5. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel 3 vyhotovení a nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran.

V Praze dne: 27/10/2022

V Praze dne: 3. 10. 2022



Hodis s.r.o.
MUDr. Jiří Hodis, PhD., jednatel



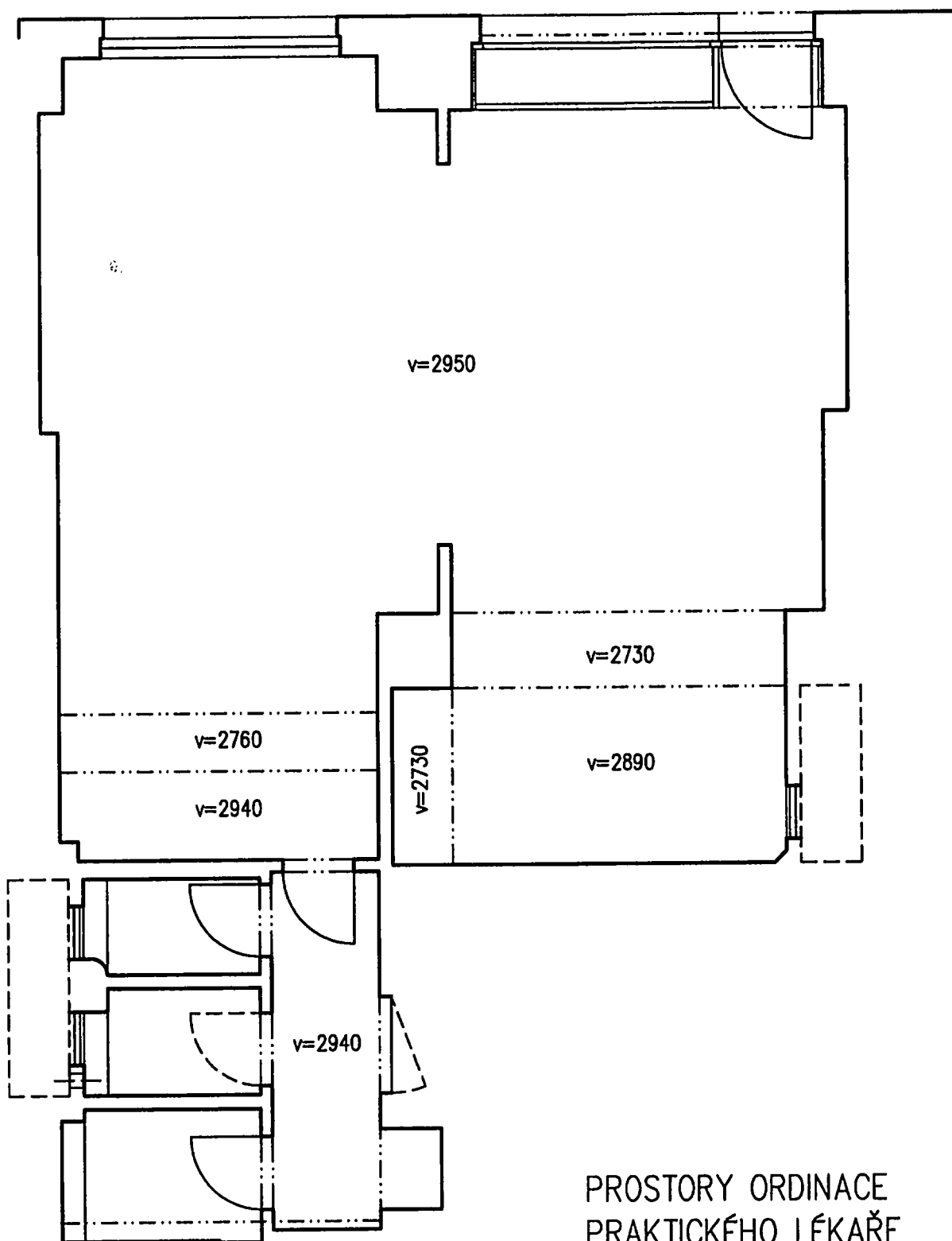
Příloha č. 1 ke smlouvě o nájmu nebytového prostoru (dále jen NP) – práva a povinnosti správce:

TOMMI-holding, spol.r.o.

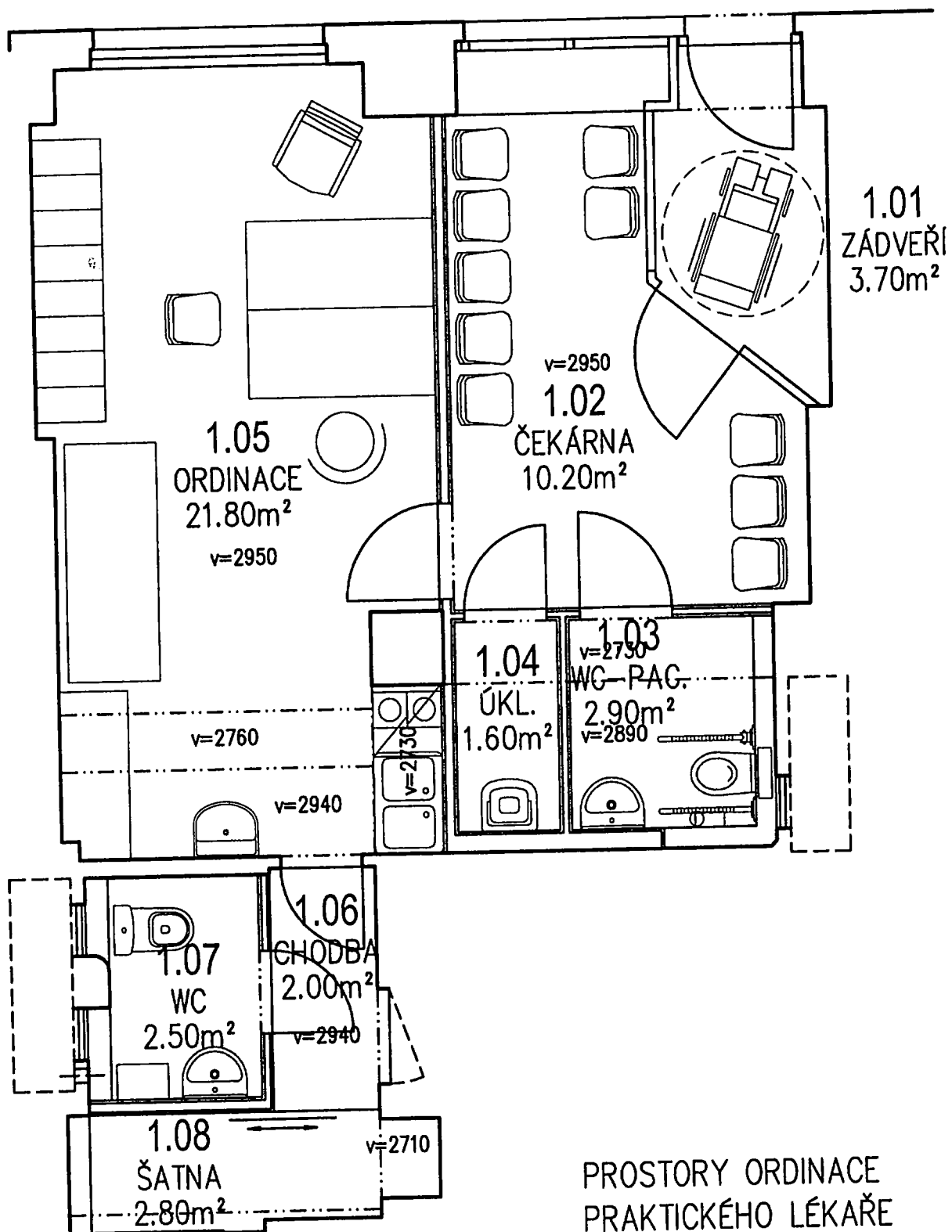
se sídlem U Svobodárny 12/1110, Praha 9, zastoupená jednatelem p. Milanem Polívkou a Ing. Josefem Ebrem, IČ: 45280355

ve vztahu k nájemcům nebytových prostor správce:

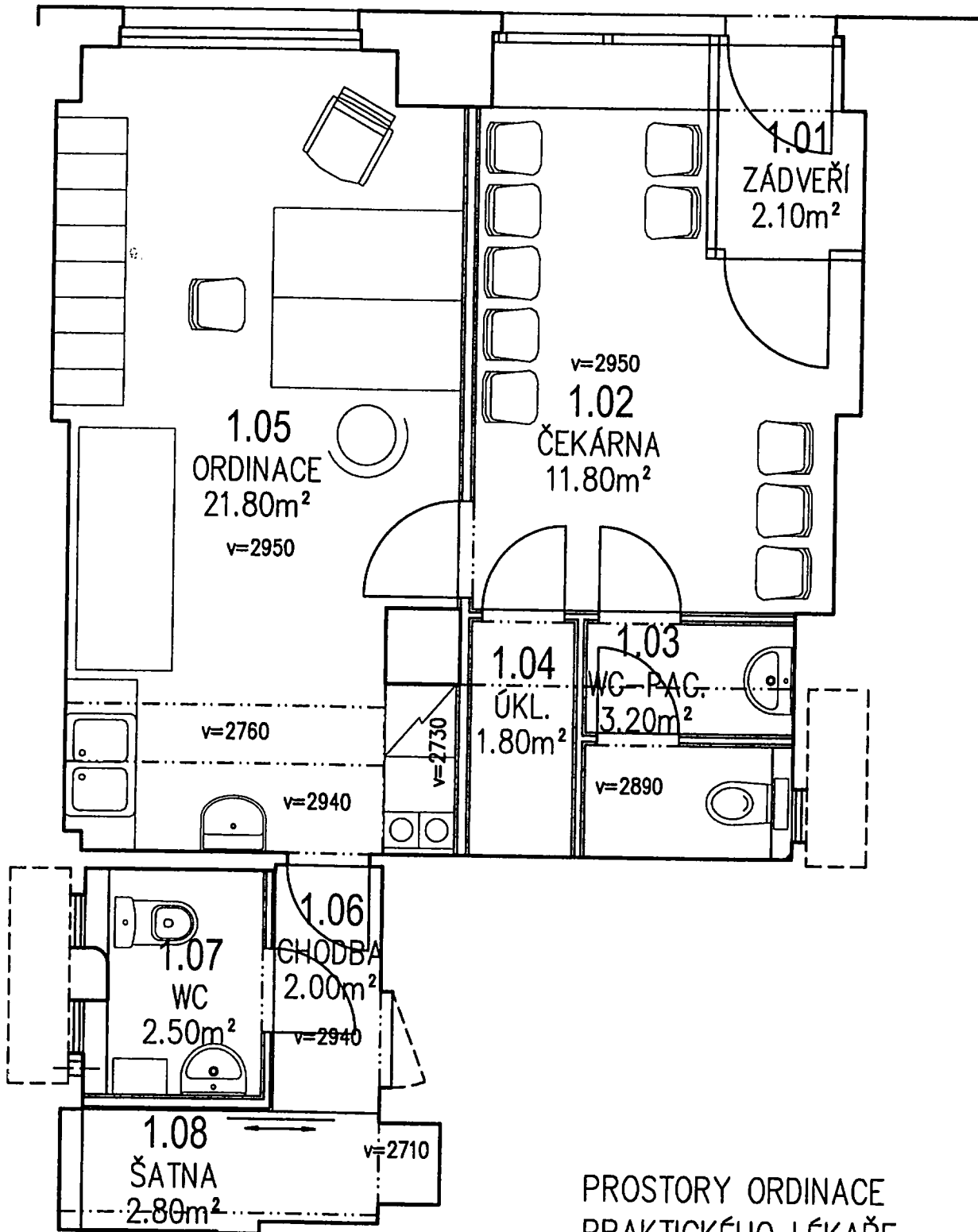
- 1) Předepisuje výši nájemného NP a stanovuje výši jistin na plnění poskytovaná s nájmem NP dle platných právních předpisů nebo pokynu Městské části Praha 9
- 2) Vybírá předepsané nájemné a jistinu na plnění poskytovaná s nájmem NP a vybrané částky vede na účtu Městské části Praha 9 č. [REDACTED]
- 3) Fyzicky předává a přebírá NP a sepisuje protokoly o stavu NP a jejich příslušenství při jejich převzetí a předávání
- 4) Požaduje přístup do NP za účelem kontroly, zda je NP užíván řádným způsobem a zjednává nápravu v případech neoprávněně obsazených prostor, nebo v případech rozporu s řádným způsobem užívání.
- 5) Upomíná dlužné nájemné, úhrady za plnění poskytovaná s nájmem NP, včetně dlužných částek z vyúčtování jistin.
- 6) Zastupuje Městskou část Praha 9 v soudních sporech ohledně vymáhání dlužných částek nájemného z NP a úhrad za plnění poskytovaná s nájmem NP, žalob na přivolení k výpovědi z nájmu NP a žalob na vyklizení NP.
- 7) Zajišťuje odpočty měřidel teplé užitkové vody a studené vody pro účely vyúčtování.
- 8) Vyjadřuje se k žádostem nájemců o stavební úpravy v NP.
- 9) Provádí úkony nutné k likvidaci pojistných událostí



PROSTORY ORDINACE
PRAKTICKÉHO LÉKAŘE
STÁVAJÍCÍ STAV
1:50



PROSTORY ORDINACE
 PRAKTICKÉHO LÉKAŘE
 NÁVRH - ALT. "A"
 1:50



PROSTORY ORDINACE
 PRAKTICKÉHO LÉKAŘE
 NÁVRH - ALT. "B"
 1:50