

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Smluvní strany:

1. **Pronajímatel** : **Městská část Praha – Dolní Měcholupy**  
IČ : 00231347  
se sídlem : Dolnoměcholupská 168/37, Praha 10, PSČ: 110 01  
zastoupená : Mgr. A. Jiří Jindřich, starosta  
bankovní spojení : 2111281377/2700, UCB, a.s.

na straně jedné (dále jen „**Pronajímatel**“)

**a**

2. **Nájemce** : **MUDr. Jana Cejpová**  
IČ : 01690850  
místem podnikání : Dolnoměcholupská 168/37, Praha 10, PSČ: 111 01

na straně druhé (dále jen „**Nájemce**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

**smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**  
dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský  
zákoník

## I.

### Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že má ve správě budovu Úřadu městské části Praha – Dolní Měcholupy č.p. 168 o celkové podlahové ploše 755,49 m<sup>2</sup>, jež je součástí pozemku parc. č. 345/2 o výměře 398 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Dolní Měcholupy, obec Praha na listu vlastnictví č. 573, jejímž vlastníkem je Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Praha 1 – Staré Město, PSČ: 110 00 (dále jen „**Budova**“).

## II.

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává Nájemci k dočasnému užívání prostor sloužící k podnikání, a to prostor o celkové podlahové ploše 85,69 m<sup>2</sup> nacházející se v přízemí Budovy, který sestává z níže uvedených místností:

Označení místnosti	Název	Výměra	Poznámka
1.07	chodba, čekárna dětského lékaře	11,22	
1.09	čekárna dětského lékaře	15,89	
1.10	přípravna	12,31	
1.11			
1.12	ordinace dětského lékaře	24,38	
1.18	denní místnost - lékaři	7,06	započítána polovina celkové plochy
1.19	umývárna, sprcha - lékaři	2,00	započítána polovina celkové plochy
1.20	WC - lékaři	0,79	započítána polovina celkové plochy
1.21	WC pacienti - chodba	2,73	započítána polovina celkové plochy
1.22	WC pacienti - imobilní	1,40	započítána polovina celkové plochy
1.24	WC pacienti - předsíň muži	2,25	započítána polovina celkové plochy
1.25	WC pacienti - muži	0,70	započítána polovina celkové plochy
1.26	WC pacienti - pisoáry	1,58	započítána polovina celkové plochy
1.27	WC pacienti - předsíň ženy	1,90	započítána polovina celkové plochy
1.28	WC pacienti - děti	0,55	započítána polovina celkové plochy
1.29	WC pacienti - ženy	0,93	započítána polovina celkové plochy
	<b>Celkem</b>	<b>85,69</b>	

(dále jen „**Předmět nájmu**“).

2. Umístění Předmětu nájmu je vyobrazeno na plánu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.
3. Nájem se sjednává za účelem provozování podnikatelské činnosti Nájemce, a to konkrétně za účelem provozování soukromé praxe dětského praktického lékaře včetně souvisejícího provozu.
4. Pronajímatel přenechává nájemci Předmět nájmu, aby jej řádně užíval po dobu stanovenou v této Smlouvě.
5. Nájemce prohlašuje, že je seznámen s technickým i právním stavem Předmětu nájmu a že je plně způsobilý k řádnému užívání.
6. Nájemce tímto Předmět nájmu včetně všech součástí a příslušenství přebírá do užívání za níže stanovených podmínek.

### III.

#### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje zejména:
  - a) zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Předmětu nájmu,
  - b) předat Nájemci Předmět nájmu ke dni účinnosti této Smlouvy. O předání Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, kde bude mimo jiné zaznamenán počet klíčů předaných Pronajímatelem Nájemci,

## Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

- c) udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, který odpovídá smluvenému užívání.
2. Nájemce prohlašuje, že dle jeho požadavků byla Pronajímatelem do Předmětu nájmu nainstalována nová kuchyňská linka, žaluzie, byl položen obklad, to vše v hodnotě přesahující 100.000,- Kč (dále jen „**Vybavení**“).
  3. Nájemce se zavazuje zejména:
    - a) užívat Předmět nájmu, jakož i Vybavení dohodnutým způsobem, a to za účelem provozování soukromé praxe dětského praktického lékaře včetně souvisejícího provozu, a odstranit závady a poškození, která způsobil v Předmětu nájmu či v Budově.
    - b) řádně a včas platit nájemné a poplatky za služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu.
    - c) udržovat Předmět nájmu včetně Vybavení, jakož i sociální zařízení v dobrém stavu tak, aby nedocházelo ke škodám ani k většímu než běžnému opotřebení. Nájemce odpovídá za všechny škody, které na Předmětu nájmu, jakož i Vybavení způsobí, včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je Nájemce povinen na své náklady napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
    - d) dbát, aby na majetku Pronajímatele nevznikla škoda a v případě hrozící škody řádně a bez zbytečného odkladu uvědomit o této skutečnosti Pronajímatele.
    - e) bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli všechny závady v Předmětu nájmu, jejichž odstranění je povinností Pronajímatele, kdy v případě opomenutí této povinnosti odpovídá Nájemce Pronajímateli za veškeré škody tímto opomenutím způsobené. Oznámí-li Nájemce řádně a včas Pronajímateli závadu věci, kterou je Pronajímatel povinen odstranit a neučiní-li tak Pronajímatel bez zbytečného odkladu, takže Nájemce může užívat Předmět nájmu jen s obtížemi, má Nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného. Trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání Předmětu nájmu nad míru obvyklou, má Nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu.
    - f) na základě písemné výzvy umožnit Pronajímateli vstup do Předmětu nájmu za účelem provedení oprav, jejichž provedení je povinností Pronajímatele. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit hrozící škodě. Vzniknou-li Nájemci takovou činností Pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného. V případě, že Nájemce neumožní Pronajímateli vstup do Předmětu nájmu a vznikne-li porušením této povinnosti škoda na majetku či bude-li hrozit vznik značné škody na majetku Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn s okamžitou platností od této Smlouvy odstoupit.
    - g) neprovádět v Předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu, a to ani na svůj náklad.

- h) dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování Předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány.
  - i) nezříditi třetí osobě k Předmětu nájmu užívací právo bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností Nájemce. Umožní-li Nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá Pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.
4. Nájemce je oprávněn zejména:
- užívat sociální zařízení, které se nachází ve vestibulu Budovy specifikované v čl. I. této Smlouvy.
5. Změní-li se vlastník Předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Smluvní strany nemají právo vypovědět smlouvu jen proto, že se změnil vlastník.

#### IV.

#### Doba nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Smluvní strany si ujednávají rozvazovací podmínku nájemního vztahu podle této Smlouvy tak, že v případě, že se nájemce opakovaně, minimálně dva měsíce po sobě, dostane do prodlení s platbou měsíčního nájemného či poplatků za služby, tak 15. dnem opakovaného prodlení zaniká nájemní vztah podle této smlouvy, a to k 15. dni prodlení s platbou měsíčního nájemného či poplatků za služby.

#### V.

#### Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním Předmětu nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné činí 150,- Kč (slovy: jedno sto padesát korun českých) za m<sup>2</sup> a měsíc, tzn. 1 800,- Kč (slovy: jeden tisíc osm set korun českých) za m<sup>2</sup> a rok, což činí celkem 12 854,- Kč (slovy: dvanáct tisíc osm set padesát čtyři koruny české) za měsíc, tzn. 154 248,- Kč (slovy: jedno sto padesát čtyři tisíce dvě stě čtyřicet osm korun českých) za rok (dále jen „**Nájemné**“).
2. Smluvní strany se dohodly, že společně s Nájemným uhradí Nájemce Pronajímateli úhradu za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, jež zahrnují elektrickou energii, otop, vodné a stočné, svoz odpadu, likvidaci odpadu, úklid společných prostor a údržbu Předmětu nájmu, a to paušální částkou ve výši 7 759,- Kč (slovy: sedm tisíc sedm set padesát devět korun českých) měsíčně (dále jen „**Úhrada za služby**“), a to po celou dobu trvání nájmu.
3. Nájemce se zavazuje uzavřít s poskytovatelem telefonních služeb vlastní smlouvu, na jejímž základě budou tyto služby Nájemci poskytovány.

## Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

4. Nájemné spolu s Úhradou za služby je splatné vždy k 15. dni kalendářního měsíce, který následuje kalendářnímu měsíci, za nějž je nájemné hrazeno, a to na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy. Za den zaplacení se považuje den připsání příslušné částky na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy.
5. Smluvní strany si sjednávají inflační doložku, na jejímž základě je Pronajímatel oprávněn každoročně vždy k 1. únoru příslušného kalendářního roku jednostranně zvýšit sjednané Nájemné, jakož i Úhradu za služby o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem.
6. V případě prodloužení s úhradou plateb dle této Smlouvy je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli úrok z prodloužení, jehož výše dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb. odpovídá ročně vyšší repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodloužení, zvýšené o 8 procentních bodů.

### VI.

#### Skončení nájmu

1. Nájemní vztah končí písemnou dohodou smluvních stran či písemnou výpovědí.
2. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu bez udání důvodu písemně vypovědět v 3 (tří) měsíční výpovědní době, která začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího měsíce, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. Nájemce je povinen Předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit a odevzdat jej Pronajímateli vyklizený, uklizený a ve stavu, v jakém Předmět nájmu převzal s přihlédnutím ke stavebním úpravám, k nimž dal Pronajímatel Nájemci souhlas, a dále s přihlédnutím k běžnému opotřebení způsobeném řádným užíváním a údržbě. Nájemce je zároveň povinen předat klíče od všech uzamykatelných prostor. Škody na nebytovém prostoru je Nájemce povinen Pronajímateli uhradit nebo je odstranit na své náklady. Ve vyklizeném Předmětu nájmu se nebudou nacházet žádné movité věci, na které by si Nájemce činil dodatečný nárok.
4. V případě ukončení nájemního vztahu do 10 (deseti) let ode dne podpisu této Smlouvy, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli náklady spojené se zajištěním Vybavení ve výši 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), a to do 5 (pěti) dnů ode dne ukončení nájemního vztahu.

### VII.

#### Závěrečná ustanovení

1. Ve věcech touto Smlouvou neupravených se vztahy mezi smluvními stranami řídí příslušnými ustanovením občanského zákoníku a ostatními obecně závaznými předpisy.
2. Tato Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, kdy každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

## Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

3. Tato Smlouva může být měněna nebo doplňována jen písemnými a číslovanými dodatky řádně podepsanými oběma smluvními stranami.
4. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
5. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZRS“). Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s uveřejněním této Smlouvy včetně jejích příloh, jakož i jejích případných pozdějších dodatků prostřednictvím registru smluv v rozsahu a způsobem vyplývajícím ze ZRS.
6. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, shromažďuje a zpracovává jeho osobní údaje, které jsou uvedené v této Smlouvě, a to v rozsahu nutném pro tuto Smlouvy a její zpracování a uchování pro účely naplnění práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy, a to po celou dobu platnosti a účinnosti této Smlouvy a po dobu nutnou pro její uchování v souladu s platnými právními předpisy.
7. Nicotnost, neplatnost či neproveditelnost jednoho nebo více ustanovení této Smlouvy nemá vliv na účinnost zbytku Smlouvy. Na místo nicotného, neplatného nebo neproveditelného ustanovení bude smluvními stranami sjednáno takové, které bude nejvíce odpovídat účelu této Smlouvy.
8. Záměr pronajmout Předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce MČ Praha – Dolní Měcholupy dne 18.5.2023. Nájemní smlouva byla dne 19.6.2023 schválena Radou městské části Praha – Dolní Měcholupy usnesením č. 20/3/23.
9. Veškerá oznámení týkající se této Smlouvy budou mít písemnou formu a musí být spolehlivě doručena druhé smluvní straně. Písemnosti se doručují doporučenou poštou na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy. Za den doručení se považuje den přijetí zásilky, odmítnutí zásilky či den jejího uložení na poště.
10. Smluvní strany prohlašují, že si text Smlouvy před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena pro vzájemném projednání, určitě, vážně a srozumitelně, plně odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, nebyla uzavřena v tísní, ani za jinak nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.

### Příloha č. 1 – umístění Předmětu nájmu v Budově

V Praze dne 31.10.2023



starosta Městské části  
Praha – Dolní Měcholupy

V Praze dne 31.10.2023



MUDr. Jana Cejlová