

Nájemní smlouva – nájem nebytového prostoru určeného k podnikání

Dnešního dne, měsíce a roku se smluvní strany:

Městská část Praha 13

se sídlem: Sluneční náměstí 2580/13, Praha 5
zastoupena: na základě pověření starosty vedoucí odboru majetkového, bytového a investičního ÚMČ Praha 13

IČ: 00241687
DIČ: CZ00241687

bankovní spojení:
číslo účtu:

(dále jen "pronajímatel")

a

MUDr. Michael Náprstek s.r.o.

Se sídlem: Poliklinika Lípa, Seydlerova 2451/8, Praha 5

IČ: 06066887

Kontakt:

(dále jen "nájemce")

na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních se smluvní strany dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění, na této:

n á j e m n í s m l o u v ě

Článek I.

Vlastník nemovitosti

1. Vlastník prohlašuje, že ve smyslu § 34 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze ve znění pozdějších předpisů, nakládá za podmínek stanovených tímto zákonem a Statutem hlavního města Prahy a vykonává přitom práva a povinnosti vlastníka u nemovitosti Poliklinika Lípa Centrum Nové Butovice se sídlem Seydlerova 2451, Praha 5.

Článek III.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou jsou nebytové prostory v 6. patře domu č.p. 2451, ul. Seydlerova, Praha 5.
Celková výměra nebytového prostoru činí **216,48 m²** a zahrnuje místnosti **D715-718, D720-723abc** dle situačního plánu v Příloze č. 1. uvedené. Přílohy jsou nedílnou součástí nájemní smlouvy. Výše zmíněné prostory se pronajímají nezařizené (dále jen „předmět nájmu“).

2. Nájemce je oprávněn užívat společné prostory a další plochy včetně příslušenství pronajímatelem určených pro společné užívání, tj. které nejsou určeny pro podnájem nebo výlučné užívání třetími osobami včetně chodeb, vnitřních a vnějších schodišť, výtahů, odpočíváren, které nejsou umístěny uvnitř najatých nebytových prostor a další prostory poskytované pronajímatelem pro společné užívání třetími osobami. Pronajímatel je oprávněn provádět změny týkající se rozsahu společných prostor, avšak pouze tak, aby nepřiměřeně narušil užívání najatých prostor nájemcem. Stěny, stropy společných nebytových prostor může nájemce užívat pro vyvěšení reklam, letáků, výzev apod. jen s předchozím souhlasem pronajímatele a jen v místech k tomu obvykle určených.
3. Svým níže uvedeným podpisem nájemce stvrzuje, že si nebytové prostory řádně prohlédl, seznámil se s jejich stavem a tento stav shledal jako způsobilý k užívání za účelem této smlouvy.

Článek IV.

Účel nájmu

1. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu podle ustanovení čl. III. této nájemní smlouvy s tím, že tento účel nájmu je v souladu s účelem, ke kterému je stavebně určen kolaudačním rozhodnutím.
2. Předmět nájmu bude užíván výlučně jako:
Prostory pro ordinace praktických lékařů.
3. K jinému účelu užívání je nájemce povinen si vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele a na vlastní náklady zabezpečit změnu užívání předmětného nebytového prostoru u přísl. orgánu státní správy.

Článek V.

Smluvní vztah

1. Pronajímatel dává do nájmu v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci.
2. Nájemce bere do nájmu od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět do nájmu.

Článek VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu této smlouvy.
2. Obsahem povinnosti pronajímatele nebo jím pověřené osoby, dle této nájemní smlouvy, je zajištění následujících služeb: dodávky elektrické energie, dodávky tepla, dodávky vody, odvodu použité vody, činnosti ostrahy, činnosti recepce, úklidu a údržby společných prostor a odvozu komunálního odpadu.
3. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou nájemce, či osobou jím pověřenou v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toto zapotřebí a to tak, aby co nejméně narušoval běžný provoz nájemce.

4. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu této smlouvy ve výjimečných případech i mimo stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovém vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.
5. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k prostorům, které jsou předmětem nájmu a nájemce musí uvědomit pronajímatele o případné výměně zámku a předat klíče. Tyto klíče budou uloženy v zapečetěné obálce a použity pouze v případě havárie.
6. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat úklid a čistotu přístupových chodeb a schodiště k najatému prostoru, jakož i přístup do domu vně objektu, a to v rámci běžné údržby těchto prostor a míst, a to tak, aby mohl nájemce nerušeně užívat předmět nájmu v souladu s účelem jeho užívání.
7. Pronajímatel se zavazuje zajistit pojištění nemovitosti, v níž se nachází předmět nájmu.
8. Pronajímatel se zavazuje sdělit nájemci nejméně 14 kalendářních dnů předem nutnost větších oprav (s výjimkou havarijních situací), při nichž by mohlo dojít k omezení práv nájemce vyplývajících z této smlouvy.
9. Pronajímatel se zavazuje zajistit orientační značení.
10. V době trvání posledního měsíce před ukončením nájmu je pronajímatel oprávněn vstupovat do předmětu nájmu v provozních hodinách nájemce za přítomnosti nájemce, nebo osoby jím pověřené, a to v doprovodu osob, které jsou potenciálními zájemci o nájem.
11. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že vlastník se bude zcela podílet na úpravách investičního charakteru v předmětném nebytovém prostoru a na veškerých opravách původních instalací a zařízení, které jsou součástí stavby. Nájemce nebytových prostor si bude provádět na své náklady opravy a údržbu pronajatých prostor souvisejících s jejich užíváním.

Článek VII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
3. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.
4. Nájemce se zavazuje zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Zdrží se jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností a bude se snažit jednat tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv v objektu nebyl rušen, nebo mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřipustné.
5. Nájemce se zavazuje, že nebude skladovat ani odkládat materiál, zboží nebo nepotřebné věci ve společných prostorách objektu, na chodníku, na dvorku, apod.

6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v najatém prostoru, s výjimkou prostor veřejně přístupných. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo podnájemce.
7. Nájemce je povinen odstranit na své náklady jakoukoli škodu na předmětu nájmu a společných prostorách, které sám způsobil. V případě, že je škoda způsobena třetí osobou, se kterou je nájemce v právním vztahu (např. smlouva o dílo), pak za škodu způsobenou touto třetí osobou nese odpovědnost nájemce.
8. Nájemce není oprávněn předmět nájmu dále podnájemat s výjimkou odborného zástupu po domluvě v době nutné nepřítomnosti (odborná stáž, nemoc apod.) a s výjimkou podnájmu po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
9. Nájemce je povinen dodržovat veškeré povinnosti vyplývající z předpisů o bezpečnosti práce a požární ochrany, a to zejména ve smyslu jím provozované činnosti.

Článek VIII.

Stavební a jiné úpravy

1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení čl. VIII. této smlouvy a násl.
2. Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu nájmu této smlouvy vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložená v žádosti nájemce. V takovém případě se nájemce jako stavebník zavazuje splnit veškeré povinnosti vůči stavebnímu úřadu, příp. i další povinnosti, jež stanoví zákon.
3. Veškeré úpravy provedené v pronajatém nebytovém prostoru, které nebyly doloženy písemným souhlasem majitele, budou po zjištění vlastníka na náklady nájemce uvedeny zpět do původního stavu.
4. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl bez souhlasu pronajímatele. Odchylka od tohoto ustanovení je možná dohodou stran

Článek IX.

Nájemné

1. Nájemné se vypočítá částkou úhrady za nájem za jeden metr čtvereční najímané plochy násobený celkovou najímanou plochou.
2. Úhrada za nájem činí:
2.510,- Kč za jeden metr čtvereční najímané plochy za rok pro pronajímanou plochu (216,48 m²).
Celková úhrada za nájem činí částku **543.365 Kč** vždy za celý předmět nájmu dle této smlouvy **za rok**.
3. Splatnost úhrady nájemného za celý předmět nájmu:
Úhrada nájmu se platí **měsíčně a činí: 45.280 Kč**, a to vždy k poslednímu dni příslušného měsíce.
4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že výše úhrady za nájem je možné každoročně **k 1. lednu valorizovat** podle průměrné roční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem. Inflační koeficient bude poprvé započítán v roce následujícím po roce, v němž došlo k podpisu smlouvy.

5. Úhrada za nájem bude hrazena na účet pronajímatele u [REDACTED]

V úhradě za nájem není zahrnuta úhrada za služby související s nájemním vztahem, které jsou uvedené v čl. VI. bod 2. smlouvy. Výše zálohy za služby bude stanovována pronajímatelem pro každý kalendářní rok na základě skutečných nákladů vynaložených za tyto služby v předcházejícím kalendářním roce následně poté, co tyto náklady za předcházející rok budou komplexně známy.

Záloha za služby se platí **měsíčně**, vždy k poslednímu kalendářnímu dni příslušného měsíce, činí **13.000 Kč včetně DPH** za celý předmět nájmu a měsíc (skutečnost za rok 2023).

Tato záloha bude vyúčtována dle skutečných nákladů za služby v příslušném roce následovně:

- a) náklady na SV, TUV a teplo, dle poměrových měřidel, v souladu s aktuálně platnou legislativou.
- b) náklady na ostatní poskytované služby dle poměru výměry pronajatého nebytového prostoru k celkové výměře všech pronajatých prostor v objektu.
- c) náklady na likvidaci nebezpečného odpadu – násobek množství vyprodukovaného nebezpečného odpadu u jednotlivého producenta a průměrné ceny za jeden kg likvidovaného nebezpečného odpadu v příslušném roce.

Vyúčtování bude vyhotoveno vždy 1x za rok, dle platných právních předpisů.

6. Úhrada za zálohy na služby a vyúčtování služeb bude hrazena na účet pronajímatele u [REDACTED]

7. V případě zajištění telefonní linky pronajímatelem přes telefonní ústřednu, zaplatí nájemce poplatky za telefonní pobočku na základě faktur předložených pronajímatelem, nebo jeho pověřeným zástupcem.
8. Veškeré námitky je nájemce povinen sdělit pronajímateli nejpozději do 15 dnů od doručení vyúčtování.

Článek X.

Doba trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá od 1. 12. 2023 a to na **dobu neurčitou**
Nájem skončí pouze v souladu s NOZ v pozdějším znění
2. Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb.
3. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit s okamžitou účinností, a to zejména z těchto důvodů:
 - nájemce bez uvedení vážného důvodu neprovozuje v pronajatých nebytových prostorech činnosti, za jejichž účelem se nebytové prostory pronajímají, po dobu delší než 2 kalendářní měsíce,
 - nájemci bylo odebráno živnostenské nebo jiné oprávnění k provozování činnosti vyplývající z této smlouvy,
 - na majetek nájemce byl prohlášen konkurs, nebo návrh na prohlášení konkursu byl zamítnut pro nedostatek majetku, nebo vůči nájemci je povoleno vyrovnání, nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů
 - nájemce je v likvidaci,
 - nájemce nesplnil povinnost vyplývající z této smlouvy ani po písemné výzvě zaslané pronajímatelem,

- nájemce hrubě porušil povinnost vyplývající z této smlouvy, či z přísl. právních předpisů.
- 4. Nájemce při skončení nájmu nemá nárok na náhradu investic, zhodnocení staveb. úprav, oprav a údržby, pokud se s pronajímatelem nedohodl jinak.
- 5. O zpětném převzetí předmětu nájmu bude sepsán protokol.
- 6. Pokud nájemce po skončení nájmu ani po opakované výzvě k vyklizení užívaných prostor nevyklidí předmětné prostory, je pronajímatel oprávněn předmětné prostory vyklidit na náklady nájemce a převzít jeho předměty pro úhradu dluhu, s čímž nájemce výslovně souhlasí.
- 7. Nájemce je povinen oznámit nejpozději do 15 kalendářních dnů pronajímateli veškeré změny skutečností (sídlo společnosti, účet společnosti, změny statutárních orgánů), které mohou mít vliv na změnu práv a povinností stran této smlouvy (dále jen jako oznamovací povinnost). Nájemce se nemůže dovolávat neplatnosti úkonu pronajímatele v případě porušení oznamovací povinnosti.
- 8. Veškeré zásilky bude pronajímatel doručovat na adresu nájemce uvedenou v článku č. XII. V případě, že si nájemce nevyzvedne doporučenou zásilku do 15 dnů ode dne uložení, považuje se poslední den lhůty za den doručení, ačkoliv se nájemce o uložení nedozvěděl.

Článek XI.

Pojištění

1. Nájemce je povinen uzavřít pojištění na rizika vyplývající z jeho podnikatelské činnosti. Kopii uvedené pojistné smlouvy předá nájemce pronajímateli do třiceti dnů od podpisu smlouvy.

Článek XII

Doručovací adresy a kontakty smluvních stran

Pronajímatel: Městská část Praha 13, Sluneční náměstí 2580/13, 158 00 Praha 5
Nájemce: MUDr. Michael Náprstek, Seydlerova 2451, Praha 5, 158 00

Článek XIII.

Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., NOZ v platném znění a dalšími obecně právními předpisy které se vztahují na předmětný nájem.
2. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
3. Pronajímatel je oprávněn své pohledávky, svá práva a své povinnosti vyplývající z této smlouvy převést na třetí osobu.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. (zákon o registru smluv).
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, přičemž pronajímatel obdrží tři vyhotovení, nájemce jedno vyhotovení.
6. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že se seznámily s jejím obsahem, že vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, a že tato smlouva nebyla podepsána v tísni ani za nápadně

nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy, resp. podpisy svých oprávněných zástupců.

7. Tato smlouva se uzavírá na základě rozhodnutí Rady MČ Praha 13 č. UR 0503/2023 ze dne 20. 11. 2023.

V Praze dne 27. 11. 2023

.....
pronajímatel

.....
nájemce

Přílohy:

č. 1 - situační plánec pronajímaných místností