

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA – KOLODĚJE
K Jízdárně 9/20, Praha 9 – Koloděje, 190 16
tel.: 281 97 00 50
email: kolodeje@zris.mepnet.cz

Smluvní strany:

na straně jedné jako pronajímatel (dále jen „pronajímatel“)

Název: **Městská část Praha – Koloděje**
Sídlo: K Jízdárně 9/20, Praha 9 – Koloděje, PSČ 190 16
IČO: 00240338
Zastoupena: starostkou Ing. Angelou Morávkovou
č. účtu: [REDACTED]

a

na straně druhé jako nájemce (dále jen „nájemce“)

Název: MUDr. Frňková Dana
Bytem: [REDACTED]
IČO: 48550922
RČ: 506105/0056
Tel.: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění tuto

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání:

Článek I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. 132, jehož součástí je na něm stojící budova ÚMČ Praha – Koloděje v ul. K Jízdárně č. 9/20, to vše v katastrálním území Koloděje, obec Praha, část obce Koloděje. V uvedené budově se v přízemí nachází nebytový prostor o velikosti 46,6 m², tvořený třemi místnostmi, které jsou předmětem nájmu této smlouvy (dále jen „**nebytový prostor**“). Přesná poloha nebytového prostoru je vyznačena v příloze č. 1 této smlouvy.
2. Nájemce prohlašuje, že je osobou samostatně výdělečně činnou s předmětem podnikání: Všeobecná ambulantní zdravotní péče praktického lékaře pro děti a dorost

Článek II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu nebytový prostor uvedený v čl. I odst. 1 této smlouvy a nájemce nebytový prostor do nájmu přijímá, a to za dále sjednaných podmínek.
2. Nájemce prohlašuje, že si nebytový prostor před podpisem této smlouvy prohlédl, je mu znám jeho stav, v tomto stavu ho přijímá a prohlašuje, že jej považuje za způsobilý pro smluvený způsob užívání nebytového prostoru.
3. Nebytový prostor je nájemce oprávněn užívat ke svému podnikání uvedenému v čl. I odst. 2 této smlouvy, výhradně jen jako nájemce. Nájemce nemá právo provozovat v nebytovém prostoru jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Článek III. Doba nájmu

1. Nájem nebytového prostoru se sjednává na dobu neurčitou.
2. Ostatní ujednání nájmu nebytového prostoru upravuje Článek VII. této smlouvy.

Článek IV. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zejména:
 - a) odevzdat nebytový prostor nájemci ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy, což je stav dle výslovného prohlášení nájemce způsobilý pro smluvený účel,
 - b) udržovat nebytový prostor ve stavu uvedeném v písm. a) tak, aby mohl sloužit ke smluvenému účelu,
 - c) zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s nájmem nebytového prostoru v rozsahu dále sjednaném,
 - d) zajistit nájemci nerušené užívání nebytového prostoru po dobu nájmu.
2. Pronajímatel nebo jím pověřené osoby jsou oprávněni za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění nutných oprav či provádění údržby vstupovat do nebytového prostoru spolu s nájemcem či osobou jím pověřenou, a to v běžných provozních hodinách nájemce po předchozím oznámení. S předchozím souhlasem nájemce je pronajímatel či osoba jím pověřená oprávněna vstoupit do předmětu nájmu i bez přítomnosti nájemce či jím pověřené osoby, a to i mimo běžné provozní hodiny. Předchozí oznámení vstupu do nebytového prostoru se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

Článek V. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen zejména:
 - a. užívat nebytový prostor jako řádný hospodář ke smluvenému účelu,
 - b. užívat nebytový prostor v souladu s platnými právními předpisy, pravidly slušnosti a dobrými mravy, obvyklým způsobem, udržovat jej v čistotě a dobrém technickém stavu a počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na nebytovém prostoru,
 - a. řádně platit nájemné, náklady za služby spojené s užíváním nebytového prostoru dohodnutou paušální částkou (dále jen „služby“),

- b. písemně oznámit pronajímateli, že nebytový prostor má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, a to hned poté, kdy ji nájemce zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání zjistit mohl, jinak odpovídá za škodu,
 - c. umožnit pronajímateli provedení oprav nebytového prostoru, jinak odpovídá za škodu,
 - d. písemně oznámit pronajímateli veškeré změny, které nastaly na nebytovém prostoru, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, a to hned poté, kdy ji nájemce zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání zjistit mohl, jinak odpovídá za škodu;
 - e. zdržet se jednání, která by rušila vlastníky či uživatele okolních rodinných domů, a to zejména obtěžování hlukem, prachem, pachem a dalšími imisemi nad míru obvyklou;
 - f. dodržovat bezpečnostní, protipožární a hygienické obecně závazné normy spojené s druhem činnosti, pro které byl nájem smlouven a v případě potřeby si vyžadovat samostatně příslušná rozhodnutí a výjimky od orgánů státní správy a samosprávy, pokud tato neohroží bezpečnost objektu;
 - g. provádět ekologickou likvidaci odpadů vzniklých z činnosti nájemce.“
2. Smluvní strany se dohodly na tom, že provozní doba nájemce bude v týdnu dle ordinační doby vždy v úterý a ve čtvrtek, přičemž pouze v této době je nájemce oprávněn přijímat v nebytovém prostoru pacienty, dodavatele či provádět činnost podle účelu této smlouvy, nebude-li smluvními stranami dohodnuto v každém jednotlivém případě jinak.
 3. Nájemce bude využívat majetek pořízený pronajímatelem. Seznam majetku je nedílnou součástí této smlouvy (příloha č. 1). Pojištění vlastního majetku, který bude umístěn v nebytovém prostoru, je výhradně záležitostí nájemce.
 4. Nájemce je povinen zajistit na své náklady veškerou údržbu a běžné opravy nebytového prostoru, jakož i jeho pravidelný úklid. Běžnou opravou se rozumí zejména opravy nebytového prostoru a jeho vnitřního vybavení, je-li součástí nebytového prostoru, jejichž potřeba vznikla běžným užíváním. Za běžné opravy se dále považují veškeré opravy a výměny, jejichž cena v každém jednotlivém případě (tj. na každou opravu, popř. výměnu) nepřesáhne částku 500 Kč (slovy: pětsetkorunčeských) včetně DPH. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na běžnou opravu nezapočítávají.
 5. Nájemce je povinen odstranit na své náklady veškeré škody na nebytovém prostoru, které způsobil on nebo osoby, jimž umožnil do nebytového prostoru vstup, a to bez ohledu na výši nákladů spojených s opravami a odstraněním škod. Nesplní-li tuto povinnost nájemce ani po písemné výzvě, je pronajímatel oprávněn nechat provést potřebné práce vedoucí k odstranění škody na náklady nájemce.
 6. Nájemce není oprávněn nebytový prostor a ani jeho část přenechat do podnájmu či bezplatného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
 7. Užívá-li nájemce nebytový prostor takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení, vyzve ho pronajímatel písemně, aby nebytový prostor užíval řádně, dá mu přiměřenou, nejméně však 15ti denní lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechně-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě.

Článek VI.
Nájemné
Služby spojené s užíváním nebytového prostoru

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání nebytového prostoru 1 500 Kč měsíčně a to takto:

a) nájemné nebytového prostoru	ve výši	500 Kč
b) dodávka služeb paušálně	ve výši	1 000 Kč
2. Pronajímatel je povinen zajistit po dobu nájmu dodávku služeb spojených s nájmem nebytových prostor, a to:
 - a) dodávka plynu
 - b) dodávka vody
 - c) dodávka el. energie
 - d) odvoz domovního odpadu
 - e) internet
 - f) úklid
3. Pronajímatel je oprávněn změnit výši měsíční paušální platby za služby uvedené výše v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu a kvality služeb. Změněná měsíční platba může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení pronajímatele o nové výši platby. Změna výše platby musí být v oznámení odůvodněna. Dále je pronajímateli umožněno zvýšit nájemné o míru inflace vyhlášené ČSÚ za předchozí kalendářní rok.
3. Nájemné a paušální částku na služby se nájemce zavazuje platit vždy do 10. dne měsíce, za který je nájem a služby placen, a to na bankovní účet č. **9021-2000711389/0800**. Na tento účet jsou splatné i veškeré případné nedoplatky.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemné a úhrada za služby nejsou pohledávkou, kterou by bylo možno započíst oproti jiné pohledávce nájemce za pronajímatelem jednostranným právním úkonem nájemce, tedy bez písemné dohody obou smluvních stran.

Článek VII.
Skončení nájmu

1. Nájem založený touto smlouvou skončí:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran;
 - b) výpovědí;
 - c) zánikem domu či nebytového prostoru;
 - d) zánikem nájemce bez právního nástupce.
2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu i před uplynutím ujednané doby z těchto důvodů:
 - a) má-li být budova, v níž se nebytový prostor nachází, odstraněna anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání nebytového prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
 - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že
 - je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo nákladů za služby či záloh tyto úhrady, nebo
 - užívá nebytový prostor k jinému než smluvenému účelu, nebo
 - provádí v nebytovém prostoru pronajímatelem nepovolené stavební úpravy či změny, nebo

- poruší opakovaně (tj. podruhé) povinnosti sjednané v čl. V této smlouvy, přestože byl na její porušení písemně upozorněn, nebo
 - přenechal nebytový prostor či jeho část do podnájmu či bezplatného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, anebo
 - přestože byl vyzván k doplnění jistiny do sjednané výše, jistinu řádně nedoplnil,
 - užívá nebytový prostor takovým způsobem, že je poškozuje, opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo tak, že hrozí jeho zničení.
3. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu i před uplynutím ujednané doby z těchto důvodů:
- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen, nebo
 - b) přestane-li být nebytový prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
4. Výpověď musí být písemná a musí obsahovat konkrétní výpovědní důvod. V případě, že je dána výpověď bez výpovědní doby, výpověď obsahuje i informaci, v čem spočívá závažný způsob porušení povinností. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. Výpovědní lhůta činí 2 (slovy: dva) měsíce, není-li v této smlouvě sjednáno jinak anebo nestanoví-li jinak zákon.
6. V případě, že je nájem vypovídán pronajímatelem z důvodu, že je nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného či sjednaného paušálu na služby, a to ačkoliv byl pronajímatelem na prodlení s úhradou před doručením výpovědi upomenut, sjednává se výpovědní doba v délce 1 (slovy: jeden) měsíc.
7. Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby. Této výpovědi zpravidla předchází výzva nájemci, aby odstranil protiprávní stav anebo zjednal nápravu, přičemž je k tomu nájemci poskytnuta přiměřená doba. Pokud však zákon stanoví, že lze nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž je potřeba nájemci doručovat výzvu, lze nájem vypovědět i bez této předchozí výzvy. O zvláště závažný způsob porušení povinností nájemcem se jedná zejména tehdy, pokud nájemce poškozuje nebytový prostor závažným nebo nenapravitelným způsobem, pokud provede v nebytovém prostoru nepovolené stavební úpravy a přes výzvu je neodstraní, pokud je v prodlení s placením nájemného, sjednané paušální částky na služby po dobu delší než 3 měsíce anebo pokud porušuje povinnost takovým způsobem, že tím působí značnou újmu či značné obtíže pronajímateli anebo osobám užívajícím jiné prostory v okolí nebytového prostoru
- Je-li dána výpověď bez výpovědní doby, musí nájemce nebytový prostor pronajímateli předat nejdéle do 2 týdnů od skončení doby nájmu. Za dobu od skončení nájmu v důsledku výpovědi bez výpovědního důvodu, do dne, ve kterém je nájemce povinen nebytový prostor předat pronajímateli, náleží pronajímateli náhrada za užívání nebytového prostoru ve výši odpovídající sjednanému nájemnému.
8. Řádně vyklizený nebytový prostor předá nájemce pronajímateli nejpozději v den, ke kterému nájemní vztah skončí, a to ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě. O stavu předávaného nebytového prostoru se sepíše zápis.

9. Nevyklidí-li nájemce po skončení nájemního vztahu nebytový prostor ani přes písemnou výzvu pronajímatele do 15-ti dnů po dni, kdy byla výzva k vyklizení nájemci doručena, je pronajímatel oprávněn na náklady nájemce nebytový prostor otevřít, provést jeho vyklizení a přestěhovat věci nájemce nacházející se v nebytovém prostoru na místo vhodné k jejich dočasnému uskladnění anebo tyto věci na účet nájemce vhodným způsobem prodat, pokud na to byl nájemce upozorněn a byla mu poskytnuta přiměřená lhůta k převzetí věcí. Pronajímatel sepíše protokol o věcech nacházejících se ve vyklizovaném nebytovém prostoru a tento protokol podepíše vedle pronajímatele alespoň dva svědci.
10. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že se nepoužije ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Z tohoto důvodu nájemce prohlašuje, že nebude požadovat od pronajímatele náhradu za výhodu, kterou by případně mohl získat převzetím zákaznické základny vybudované nájemcem, pokud by nájem skončil výpovědí ze strany pronajímatele z jiného důvodu, než pro hrubé porušení povinností nájemcem.

Článek VIII.

Stavební úpravy a jiné změny

1. Veškeré stavební úpravy v nebytovém prostoru prováděné nájemcem vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele.
2. Provede-li nájemce stavební úpravy nebytového prostoru či jinou změnu na nich bez souhlasu pronajímatele, je povinen uvést nebytový prostor do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu vyjma případu, že pronajímatel nájemci písemně nejméně 30 dní před skončení nájemního vztahu oznámí, že na zachování provedených úprav a změn trvá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele nebytový prostor do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
3. V případě, že nájemce neodstraní úpravy či změny nebytového prostoru dle odst. 2 tohoto článku ani v dodatečně lhůtě 15ti dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn je odstranit sám a náklady s tím spojené nájemci vyúčtovat. Vedle toho je pronajímatel oprávněn požadovat od nájemce náhradu ve výši snížení hodnoty nebytového prostoru, popř. budovy, ve které se nebytový prostor nachází, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
4. Pokud nájemce se souhlasem pronajímatele provede na své náklady v nebytovém prostoru stavební úpravy či změny, které povedou ke zhodnocení budovy, ve které se nebytový prostor nachází, sjednává se, že nájemce nemá právo vůči pronajímateli požadovat při skončení nájmu vyrovnání za takové zhodnocení vyjma případu, že se k tomu pronajímatel vůči nájemci písemně předem zavázal.

Článek IX.

Sankce při porušení povinností nájemce

1. Dostane-li se nájemce do prodlení s placením nájemného, plateb za sjednanou paušální částku za služby je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,2% dlužné částky za každý den prodlení.
2. Pokud nájemce nejpozději ke dni skončení nájmu nepředá pronajímateli vyklizený nebytový prostor, je povinen pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení. V případě, že je dána výpověď bez výpovědní doby, je

nájemce povinen smluvní pokutu platit až poté, co uplyne lhůta pro předání nebytového prostoru (čl. VIII odst. 7 této smlouvy).

3. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v nebytovém prostoru.
4. Strany se dohodly, že závazek zaplatit smluvní pokutu nevylučuje právo na náhradu škody ve výši, v jaké převyšuje smluvní pokutu.

Článek X. Doručování

1. Smluvní strany se dohodly, že veškerá písemná oznámení činěná na základě této smlouvy budou odeslána na níže uvedené adresy:

a) v případě pronajímatele: K Jízdárně 9/20, Praha 9 – Koloděje, PSČ 190 16

b) v případě nájemce: Přemyslovská 27, Praha 3, PSČ 130 00

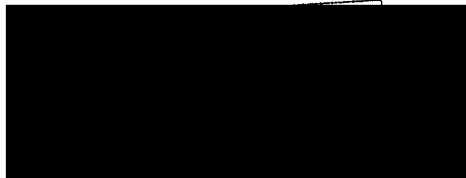
Smluvní strany se dohodly, že změnu adresy k doručování pro účely této smlouvy jsou oprávněny provést pouze písemným oznámením doručeným druhé smluvní straně prokazatelným způsobem.

Článek XI. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti, touto smlouvou neupravená, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
2. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
3. Je-li v této smlouvě uvedeno, že se vyžaduje souhlas pronajímatele, musí být ve všech případech souhlas dán písemnou formou. Za písemnou formu přitom nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
4. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
5. Dále si smluvní strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jejich jednání a každá ze smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy.
6. Nájemce může s předchozím písemným souhlasem pronajímatele převést nájem založený touto smlouvou v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž nebytový prostor slouží.
7. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, přičemž nájemce obdrží jedno vyhotovení a dvě vyhotovení pronajímatel.
8. Tato smlouva je platná a účinná dnem od 1. 4. 2017.
9. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že se seznámily s jejím obsahem, že vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, na důkaz čehož osoby k tomu oprávněné tuto smlouvu podepisují.

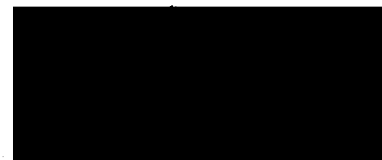
10. Tato smlouva ruší smlouvu o nájmu nebytových prostor ze dne 19. 12. 2006 a dodatek k této smlouvě ze dne 28. 12. 2012.

V Praze dne 31. 3. 2017



MUDr. Frňková Dana

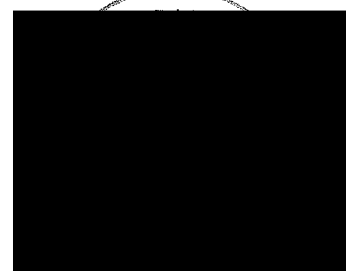
nájemce



Ing. Angela Morávková
starostka MČ Praha - Koloděje
pronajímatel

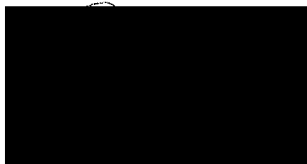
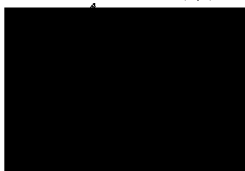
přílohy:-

- 1.- seznam majetku pronajímatele
- 2.- pláněk nebytových prostor



DOLOŽKA

Potvrzujeme ve smyslu § 43 z. č. 131/2000 Sb.,
že byly splněny podmínky pro platnost
tohoto právního úkonu.



Pověření členové

Zastupitelstva městské části Praha- Koloděje
V Praze Kolodějích dne*31.3.2017*.....

Příloha č. 1 ke smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání:

seznam majetku v evidenci pronajímatele:

MÍSTNOST 001 - ORDINACE

9000034	skříň ANEBODA 180x80
9000123	žaluzie 140x45
9000124	žaluzie 140x45
9000125	žaluzie 140x62
9000126	žaluzie 140x62
9000171	židle (květ.podsedák)
9000172	židle (květ.podsedák)
9000180	skříň bílá-policová (plné dveře)
9000181	stůl psací-bílý
9000182	stůl psací-bílý
9000183	kontejner-bílý (bez koleček-bílé úchytky)
9000184	kontejner-bílý (bez koleček-bílé úchytky)

MÍSTNOST 002 - ČEKÁRNA

9000065	židle JOKKMOKK-borovice
9000066	židle JOKKMOKK-borovice
9000099	židle-vysoké opěradlo 46x99x45-potah světle hnědý
9000100	židle-vysoké opěradlo 46x99x45-potah světle hnědý
9000101	židle-vysoké opěradlo 46x99x45-potah světle hnědý
9000102	židle-vysoké opěradlo 46x99x45-potah světle hnědý
9000178	skříňka ITÁLIE
9000186	květina umělá-vysoká (růžové květy)

MÍSTNOST 003 - ORDINACE dětská

9000127	žaluzie 140x62
9000128	žaluzie 140x62
9000179	psací stroj CANON AP 1000
9000185	kontejner-bílý (bez koleček-bílé úchytky)

Příloha č. 2 ke smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání:

plánek nebytových prostor

