



č. sml.: 11/2024/T6J

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

Městská část Praha – Slivenec

IČO: 00241661

se sídlem K Lochkovu 6/2, 154 00 Praha 5 – Slivenec

zastoupena RNDr. Janou Plamínkovou, starostkou

číslo bankovního účtu: 10358452/0800

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Zdraví dětí s.r.o.

IČO: 21015481

se sídlem Harlachova 3320/6, 106 00 Praha 10

zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, v oddíle C, vložka 395641

zastoupena MUDr. Jakubem Šípkem, jednatelem

číslo bankovního účtu: 333882494/0300

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce společně také jako „**Smluvní strany**“ či jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**občanský zákoník**“), tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání na dobu určitou (dále jen jako „**Smlouva**“):

NEUDĚTČI



1. článek

Předmět smlouvy a předmět nájmu

- 1.1. Předmětem této Smlouvy je závazek Pronajímatele přenechat Nájemci prostor sloužící k podnikání k dočasnému užívání a závazek Nájemce hradit Pronajímateli nájemné.
- 1.2. Pronajímatel prohlašuje, že má do své správy svěřenu budovu č.p. 315 (dále jen „**Budova**“) se způsobem využití občanská vybavenost, v části obce Slivenec, která je součástí pozemku parc. č. 516, zastavěná plocha a nádvoří, která je zapsána v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 1311 pro katastrální území Slivenec a obec Prahu. Pronajímatel je ve smyslu ust. § 34 odst. 3 zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, správcem uvedené Budovy ve vlastnictví hlavního města Prahy.
- 1.3. Předmětem Smlouvy je nájem prostor v Budově uvedených v ustanovení 1.4. této Smlouvy.



- 1.4. Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci k dočasnému užívání nebytový prostor nacházející se v 1. NP Budovy označený jako ordinace lékaře + 2 parkovací stání na přilehlém parkovišti – předmětný prostor je označen červenou barvou na situaci, která je přílohou č. 1 této smlouvy (dále jen „Předmět nájmu“).
- 1.5. Ostatní prostory v Budově, které nejsou uvedeny v ustanovení 1.4. této Smlouvy, netvoří součást Předmětu nájmu dle této Smlouvy.
- 1.6. V souvislosti s užíváním Předmětu nájmu je nájemce oprávněn užívat pro účely, které souvisí s užíváním Předmětu nájmu, i ostatní prostory v Budově, které nejsou přímo Předmětem nájmu, ale jsou s jeho užíváním spojeny (společné chodby, prostory určené pro uložení a odvoz odpadu, přístup na zahradu a k parkovacím stáním).
- 1.7. Smluvní strany se dohodly, že nájem nebude zapsán do katastru nemovitostí.

2. článek

Účel nájmu a způsob užívání

- 2.1. Pronajímatel přenechá nájemci Předmět nájmu pro účely provozu nestátního zdravotnického zařízení – ordinace pediatra.
- 2.2. Nájemce bere na vědomí, že v souladu s ustanovením § 2304 občanského zákoníku nemá Nájemce v Předmětu nájmu právo provozovat jinou činnost než uvedenou v ustanovení 2.1. této Smlouvy.
- 2.3. Změna účelu užívání Předmětu nájmu vyžaduje výslovný a předcházející písemný souhlas Pronajímatele. Předchozí písemný souhlas Pronajímatele je vyžadován i k užívání Předmětu nájmu za účelem provozování ordinace jiné odbornosti než uvedené v ustanovení 2.1. této Smlouvy.
- 2.4. Pronajímatel nepřebírá odpovědnost za vhodnost Předmětu nájmu nebo za ostatní vlastnosti Předmětu nájmu, které nejsou výslovně přislíbené v této Smlouvě.
- 2.5. Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu před podpisem této Smlouvy prohlédl, je seznámen s jeho stavem a v tomto stavu Předmět nájmu přijímá a zavazuje se jej užívat v souladu s ustanoveními této Smlouvy o nájmu. Nájemce prohlašuje, že Předmět nájmu je vhodný pro smluvený účel nájmu.

3. článek

Doba nájmu

- 3.1. Smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání se sjednává na dobu **neurčitou**, počínaje od **01.02.2024**.



- 3.2. Tuto Smlouvu a nájemní vztah jí založený lze ukončit dohodou Smluvních stran nebo výpovědí z důvodů výslovně stanovených touto Smlouvou.
- 3.3. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto Smlouvu vypovědět bez udání důvodu písemnou výpovědí. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 3.4. Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že:
- ztratí z důvodu, jehož vzniku nemohl při vynaložení obvyklé péče zamezit, způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Předmět nájmu najal,
 - Pronajímatel přes písemnou výzvu porušuje hrubě své povinnosti vyplývající z této Smlouvy nebo neodstraní protiprávní stav.
- 3.5. Pronajímatel má právo tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, v případě, že
- Nájemce je po dobu delší než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného, záloh na služby a/nebo vyúčtování dle ustanovení 4.5. této Smlouvy,
 - Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část k užívání třetí osobě bez písemného souhlasu Pronajímatele,
 - Nájemce bez písemného souhlasu Pronajímatele provádí v Předmětu nájmu stavební nebo obdobné úpravy,
 - Nájemce užívá Předmět nájmu k jinému účelu než sjednanému v této Smlouvě,
 - Nájemce porušuje své povinnosti takovým způsobem, že na Předmětu nájmu vznikla nebo hrozí škoda.
- 3.6. Výpověď podle odstavců 3 a 4 musí být písemná, musí obsahovat důvod výpovědi a musí být doručena druhé Smluvní straně na adresu Smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo datovou schránkou.
- 3.7. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ust. § 2230, § 2285, § 2311 a § 2315 občanského zákoníku.

4. článek Nájemné

- 4.1. Nájemné za užívání Předmětu nájmu se stanovuje ve výši **1.000,- Kč za měsíc**. Nájemce začne platit nájem dnem zahájení provozu ordinace na základě předávacího protokolu.



- 4.2. Nájemné dle tohoto článku je splatné vždy do dvacátého (20.) dne každého kalendářního měsíce, který předchází kalendářnímu měsíci, za který nájemné přísluší. Nájemné bude hrazeno na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy, variabilní symbol 6004006023.
- 4.3. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel má právo výši nájemného každoročně zvyšovat o procentuální částku rovnající se míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Nájemce je povinen hradit takto zvýšené Nájemné prvně za kalendářní měsíc následující po měsíci, ve kterém bude zvýšení Nájemného Pronajímatelem Nájemci oznámeno, stane-li se tak nejpozději do 15. dne příslušného měsíce.
- 4.4. Nájemné nezahrnuje úhrady za služby související s užíváním Předmětu nájmu, a to především dodávky energie, vodné a stočné. Úhradu za tyto služby bude nájemce platit Pronajímateli zálohově ve výši 2.000 Kč měsíčně spolu s nájemným ve lhůtě uvedené v odstavci 2 na účet uvedený v záhlaví této Smlouvy. Na ostatní služby, zejména odvoz odpadu a telekomunikační služby se Nájemce zavazuje uzavřít příslušné smlouvy s dodavatelem těchto služeb a poplatky, podle skutečné spotřeby, hradit přímo dodavatelům těchto služeb. Nájemce je taktéž oprávněn zřídit nebo převést na své jméno telefonní linku a Pronajímatel se zavazuje k tomu poskytnout potřebnou součinnost. Po jejím zřízení nebo převedení hradí Nájemce veškeré platby spojené s užíváním telefonní účastnické stanice. Po skončení nájmu je Nájemce povinen převést zařízení zpět na Pronajímatele, popřípadě dalšímu nájemci, bude-li znám.
- 4.5. Vyúčtování záloh podle odst. 4 tohoto článku provede Pronajímatel rozúčtováním těchto služeb po obdržení vyúčtování všech dodavatelů za celé zúčtovací období z výše skutečné spotřeby/skutečného nákladu (podružné měření), obvykle ve druhé polovině následujícího kalendářního roku. Zjištěný přeplatek uhradí Pronajímatel Nájemci nejpozději do 14 dnů od obdržení tohoto vyúčtování. Ve stejné lhůtě je Nájemce povinen Pronajímateli uhradit zjištěný nedoplatek.
- 4.6. Nájemce odpovídá Pronajímateli za veškeré náklady, které byly způsobeny neplacením příslušných plateb na základě této Smlouvy, ale jen pokud není za prodlení odpovědný Pronajímatel.
- 4.7. Přeplacené Nájemné, jakož i jiné přeplatky nebudou Pronajímatelem úročeny.
- 4.8. Nebudou-li měsíční nájemné či zálohy na služby dle tohoto článku Smlouvy zaplacený ve stanoveném termínu splatnosti ve sjednané výši, je Nájemce povinen uhradit za každý i započatý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky.

5. článek

Práva a povinnosti Nájemce

- 5.1. Nájemce se zavazuje používat Předmět nájmu pouze v rozsahu dohodnutém v této Smlouvě.



- 5.2. S ohledem na skutečnost, že Pronajímatel před uzavřením této Smlouvy provedl na své náklady s ohledem na hygienické požadavky související s provozem ordinace pediatra stavební úpravy Předmětu nájmu ve výši skutečně vynaložených nákladů a vybavil Předmět nájmu novým vybavením, nájemce se zavazuje, že Předmět nájmu bude užívat za účelem provozu ordinace pediatra po dobu min. 5 let. V případě porušení této povinnosti je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši Kč 100 000,-. Pokud nebude mít lékařský obvod do dvou let od zahájení provozu ordinace alespoň 800 registrovaných pacientů, může nájemce smlouvu vypovědět bez smluvní pokuty.
- 5.3. Přenechat užívání Předmětu nájmu nebo jeho část třetí osobě může Nájemce jen s výslovným předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- 5.4. Nájemce je povinen udržovat Předmět nájmu v řádném stavu a hradit náklady spojené s obvyklou údržbou (tj. bez většího zásahu do zdiva) např. malování, včetně oprav omítek, tapetování, osvětlení, vodovod. baterií, WC, oken. skel, dveří, čištění podlah a podlahových krytin atd.
- 5.5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele v Předmětu nájmu provádět stavební úpravy. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které vzniknou přímo či nepřímo v souvislosti s jím prováděnými stavebními opatřeními.
- 5.6. Nájemce bez zbytečného odkladu písemně oznámí Pronajímateli potřebu oprav (nad rámec obvyklé údržby), které má Pronajímatel provést, a je povinen umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne.
- 5.7. Při ukončení nájmu je Nájemce povinen Pronajímateli předat vyklizený Předmět nájmu v tom stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě. V případě, že Nájemce nevyklidí Předmět nájmu při skončení nájmu do 10 pracovních dnů, je Pronajímatel oprávněn vyklidit jej na náklady Nájemce a věci nacházející se v Předmětu nájmu uskladnit na náklady a nebezpečí Nájemce. Toto ustanovení je platné a účinné i po skončení nájemního vztahu dle této Smlouvy.
- 5.8. V případě prodloužení Nájemce s vyklizením Předmětu nájmu je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši Kč 1.000,- za každý den prodloužení.
- 5.9. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, budou při předání Předmětu nájmu Pronajímateli odstraněny i veškeré úpravy Předmětu nájmu provedené Nájemcem, včetně úprav, které Pronajímatel Nájemci schválil, a dále včetně označení ordinace, reklam apod. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, nemá Nájemce nárok na vyrovnání z důvodu zhodnocení Předmětu nájmu jím provedenými úpravami.
- 5.10. Nájemce je povinen uzavřít a udržovat v platnosti na své náklady pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám výkonem své činnosti.



6. článek

Práva a povinnosti Pronajímatele

- 6.1.** Pronajímatel se zavazuje odevzdat Předmět nájmu Nájemci ve stavu způsobilém k užívání a zajistit Nájemci možnost nerušeného užívání Předmětu nájmu, a to po celou dobu trvání této Smlouvy.
- 6.2.** Pronajímatel není oprávněn Předmět nájmu nebo jeho část jakýmkoliv způsobem zatěžovat právy třetích osob.
- 6.3.** Pronajímatel má právo kontrolovat účelové používání Předmětu nájmu během celé doby nájmu. Pronajímatel nebo jeho oprávněný zástupce má právo vstupovat do Předmětu nájmu za účelem odůvodněné potřeby kontroly Předmětu nájmu, a to pouze za přítomnosti odpovědného zástupce Nájemce a po předchozím písemném vyrozumění doručeném Nájemci s předstihem minimálně 72 hodin.

7. článek

Závěrečná ustanovení

- 7.1.** Záměr pronájmu dle této Smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Městské části Praha – Slivenec od 18.12.2023 do 03.01.2024.
- 7.2.** Pokud není v této Smlouvě stanoveno jinak, řídí se v ostatním tento nájemní vztah ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 7.3.** Písemnosti týkající se této Smlouvy budou doručovány na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy nebo do datové schránky Smluvních stran. Má se za to, že zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla druhé Smluvní straně sedmý den po odeslání. Za doručenou se dle této Smlouvy považuje i písemnost, kterou druhá Smluvní strana odmítla přijmout.
- 7.4.** Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou Smluvních stran.
- 7.5.** Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech. Každá Smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení stejnopisu. Každý stejnopis má platnost originálu.
- 7.6.** Svým vlastnoručným podpisem pod touto Smlouvou obě Smluvní strany stvrzují, že obsahu Smlouvy porozuměly a souhlasí s ním, a že tento odpovídá jejich svobodné vůli. Dále stvrzují, že tato Smlouva nebyla učiněna v tísni za nápadně nevýhodných podmínek, ani žádným jiným způsobem vynucena.
- 7.7.** Jakékoliv změny, doplňky nebo dodatky k této Smlouvě mohou být učiněny pouze písemnou formou, a to po předchozím vzájemném projednání a následném podpisu obou Smluvních stran, takto se pak tyto stávají nedílnou součástí této Smlouvy.



- 7.8. Nájemce není oprávněn práva a povinnosti z této Smlouvy převést na právního nástupce.
- 7.9. Nájemce není oprávněn jakékoliv své pohledávky dle této Smlouvy jednostranně započíst proti pohledávkám Pronajímatele.
- 7.10. Tato smlouva byla schválena na 11. zasedání Zastupitelstva Městské části Praha – Slivenec, usnesením č. 168/11/2024 ze dne 22.01.2024.

Smluvní strany prohlašují, že Smlouva vyjadřuje jejich svobodnou, vážnou, určitou a srozumitelnou vůli prostou omylu. Smluvní strany Smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

V Praze dne 24.01.2024

Pronajímatel

V PRAZE dne 24.1.24

Nájemce





Příloha č. 1 - předmět nájmu (dle čl. 1.4 smlouvy)

