

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
a v souladu s Usnesením RMČ Praha 6 č. 1338/24 ze dne 19. 2. 2024
a dle pokynu OSM č. MCP6 063232 ze dne 20. 2. 2024

Níže uvedeného dne, měsíce a roku se smluvní strany

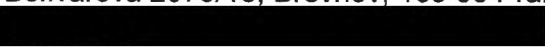
Městská část Praha 6

se sídlem: Čs. armády 23, Praha 6, PSČ 160 52
zastoupena: starostou Mgr. Jakubem Stárkem
IČ: 00063703, DIČ: CZ00063703
(dále jen „pronajímatel“)

ve věci této smlouvy je na základě dílčí příkazní smlouvy č. S-728/2021/OSM ze dne 29.11.2021 ve znění dodatku č. 1 až 3, oprávněna jednat společnost **SNEO, a.s.**

se sídlem: Nad Alejí 1876/2, Praha 6
zastoupená: Zdeňkem Hořánkem, předsedou představenstva
Ing. Janem Deckerem, CSc., místopředsedou představenstva
IČ: 27114112
zapsána v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9085
(dále jen „správce“)

a

společnost: **Břevnov DENT s.r.o.**
se sídlem: Bolívarova 2076/18, Břevnov, 169 00 Praha 6
zastoupena: 
IČ: 21055734
DIČ: není plátce DPH
(dále jen „nájemce“)

dohodly na této

smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání

I.

Předmět smlouvy a předmět nájmu

1. Hlavní město Praha je vlastníkem nemovitých věcí, pozemků parc. č. 893/3, 893/7, 893/8, 893/9, jejichž součástí je stavba č. p. 1906 / Poliklinika pod Marjánkou / obec Praha, k.ú. Břevnov, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na LV č. 2156, které byly na základě obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, v platném znění, svěřeny Městské části Praha 6, a ta je oprávněna nakládat s nimi ve smyslu ust. § 34 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění, způsobem v této smlouvě uvedeným.

2. Předchozí nájemce MUDR.HRÁDKOVÁ EVA – STOMATOLOGIE a nájemce uzavřeli smlouvu o převodu všech majetkových práv a povinností dne 26. 2. 2024, kterou byl dosavadní nájemní vztah převeden na osobu nájemce. Pronajímatel usnesením RMČ č. 1338/24 ze dne 19. 2. 2024 vyslovil souhlas s převodem nájmu prostor sloužících k podnikání dle §2307 zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění, v objektu Pod Marjánkou 1906/12, a to NP č. 1906/122 (dosud nájemní vztah upraven smlouvou o nájmu prostoru sloužícího k podnikání č. SÚ/151/2016 ze dne 2. 6. 2016) z obchodní firmy MUDR.HRÁDKOVÁ EVA - STOMATOLOGIE, IČ: 49367021, na osobu nájemce.
3. Nájemce prohlašuje, že je právnickou osobou, oprávněnou k podnikání na základě a v souladu s rozhodnutím Magistrátu Hl. m. Prahy o udělení oprávnění k poskytování zdravotních služeb ze dne 12. 2. 2024.
4. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání nebytový prostor č. 1906/122, s příslušenstvím uvedeným v předávacím protokolu (**příloha č. 4** této smlouvy), druh prostoru nebytový, umístěný ve 4. a 5. NP stavby č. p. 1906 uvedené v čl. I odst. 1 této smlouvy, specifikovaný v evidenčním, resp. výpočtovém listu či pasportu, který tvoří nedílnou **přílohu č. 2** této smlouvy a zakreslený na situačním plánu, který je nedílnou **přílohou č. 3** této smlouvy.

Celková výměra pronajatého prostoru č. 1906/122 je 57,26 m²

Pronajímatel současně s pronajatým prostorem přenechává nájemci k užívání jako součást předmětu nájmu vybavení pronajatého prostoru, tj. zařízení a vybavení uvedené v předávacím protokolu (**příloha č. 4** této smlouvy).

(Dále společně jen „**předmět nájmu**“)

Pronajímatel současně zaručuje nájemci a dalším osobám, jejichž přístup vyplývá z povahy podnikání nájemce, právo přístupu do předmětu nájmu, a to zejména přechod přes přilehlé pozemky a průchod budovou dle odst. 1 tohoto článku.

5. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu za účelem provozování zdravotnického zařízení a poskytování zdravotních služeb v souladu s rozhodnutím (dále též jako „registrace“). Pro účely této smlouvy se předmětem podnikání, který bude provozován v předmětu nájmu, rozumí poskytování zdravotních služeb v odbornosti: ambulantní péče, zubní lékařství.
6. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat pouze k účelu uvedenému v odst. 4 tohoto článku smlouvy. Jakákoliv změna účelu užívání musí být písemně předem schválena pronajímatelem. Užívání předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání je důvodem pro výpověď smlouvy ze strany pronajímatele ve smyslu čl. V. odst. 3 písm. d) této smlouvy. Za změnu účelu, či způsobu užívání předmětu nájmu, se nepovažují dočasné zástupy jiným poskytovatelem zdravotních služeb při zachování oboru poskytované zdravotní služby z důvodu onemocnění, služební cesty, školení lékaře či sestry, jakož ani případy změn v registraci z důvodu změn osob oprávněných dle této registrace poskytovat u nájemce zdravotní péči, zaměstnanců nájemce, odborného garanta poskytování zdravotních služeb uvedeného v této registraci apod.

II.

Doba trvání nájmu

1. Nájem je ujednána na dobu **neurčitou**, a to ode dne 1. 4. 2024.
2. Ke stejnému dni bude předmětný nebytový prostor předán novému nájemci předávacím protokolem. Tento předávací protokol bude předán pronajímateli v zastoupení správce SNEO, a.s.

3. Předmět nájmu je zpřístupněn, obdržel-li nájemce klíče a nic mu nebrání v přístupu do něj. Smluvní strany se dohodly, že o předání klíčů a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami pořízen písemný protokol podepsaný zástupci smluvních stran.
4. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že si předmět nájmu před podpisem této smlouvy prohlédl a zná jeho stav.
5. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu uvede do souladu s účelem nájmu do 3 měsíců ode dne podpisu této smlouvy, v opačném případě odpovídá pronajímateli, příp. třetím osobám za škody a jiné újmy, které nesplněním této povinnosti vznikly, a je povinen uhradit případné sankce vyměřené orgány státní správy. V případě, že si to stavebně-technický charakter úprav vyžádá, odevzdá nájemce pronajímateli rozhodnutí o změně účelu užívání, a to do 3 měsíců po podpisu této smlouvy. Nesplní-li některou z těchto povinností, aniž k tomu má závažný důvod, je to považováno za hrubé porušení povinností nájemce a důvod pro podání výpovědi ze strany pronajímatele.

III. Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli smluvní **nájemné**, které je sjednáno v souladu s usnesením RMČ č. 1338/24 ze dne 19. 2. 2024 ve výši 2.100,- Kč/m²/rok bez DPH.

Celkové roční nájemné za prostor č. 1906/122 bez DPH 120.246,- Kč

Měsíční výše nájemného za prostor č. 1906/122 bez DPH 10.021,- Kč

2. Nájemce není plátcem DPH. V případě, že se jím stal, je povinen tuto skutečnost do 15 dnů písemně ohlásit pronajímateli. V takovém případě by v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen „zákon o DPH“), byla připočtena k čistému nájemnému dle odst. 1 tohoto článku daň z přidané hodnoty (dále jen „DPH“) v zákonné výši.
3. Nájemce je dále povinen hradit měsíční **zálohy na úhradu za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu** (dále jen „**služby**“), které mu zajistí pronajímatel v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Soupis těchto služeb a záloh na jejich úhradu včetně jejich celkové výše je uveden v **příloze č. 2** této smlouvy.
4. Nájemné dle odst. 1, resp. 2 tohoto článku a zálohy na služby dle odst. 3 tohoto článku jsou splatné vždy do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné platí a platí se na účet č. [REDAKCE] pod **variabilním symbolem** [REDAKCE]. Nájemné dle odst. 1, resp. 2 tohoto článku a zálohy na úhradu za služby dle odst. 3 tohoto článku se považují za zaplacené dnem připsání peněžité částky v plné výši na uvedený účet pronajímatele. V případě nesplnění této povinnosti řádně a včas bude pronajímatel dle svých interních předpisů tyto platby urgovat (upomínky). Bez ohledu na tyto urgency, nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za služby ve lhůtě dle obecně závazných právních předpisů (tj. do pěti dnů po její splatnosti), je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení za podmínek stanovených platným právním předpisem.
5. Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku výši měsíční zálohy na služby v míře odpovídající změně ceny dané služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby, příp. z důvodů stanovených obecně závaznými právními předpisy.

6. Pronajímatel je oprávněn každých 12 měsíců zvýšit nájemné, pokud v předcházejícím kalendářním roce index průměrného meziročního růstu spotřebitelských cen vyhlášený Českým statistickým úřadem vykazuje nárůst, a to o procentuální částku odpovídající překročení tohoto procentního limitu. Nová výše nájemného dle tohoto odstavce bude nájemci písemně sdělena pronajímatelem alespoň 14 kalendářních dnů před začátkem kalendářního měsíce, od kterého má platit. Takto zvýšené nájemné nelze vůči nájemci uplatnit zpětně.
7. Pronajímatel neodpovídá nájemci za dodávky služeb, zajišťovaných přímo poskytovateli těchto služeb, které si nasmlouvá přímo nájemce.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti pronajímatele:

- a) Pronajímatel je oprávněn zasahovat do předmětu nájmu, pokud to bude nutné, za dodržení veškerých právních ustanovení a norem k danému zásahu se vztahujících, za účelem provedení prací při rekonstrukci, při opravách nebo údržbě ostatních částí domu a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět; za dobu rekonstrukce, oprav nebo údržby, které nájemce omezily v jeho činnosti, má nájemce vůči pronajímateli nárok na přiměřenou slevu z nájmu.
- b) Oznámi-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k předmětu nájmu nebo do předmětu nájmu za účelem provedení jeho potřebné opravy nebo údržby, kontroly dodržování podmínek této smlouvy, obecně závazných předpisů v oblasti požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení a evidence majetku pronajímatele. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Nájemce je povinen pronajímateli údržbu, opravy či kontrolu umožnit a zabezpečit svoji přítomnost, resp. přítomnost svých pověřených pracovníků. Pokud se tak strany předem dohodnou, je pronajímatel oprávněn provést údržbu, opravy či kontrolu i bez přítomnosti nájemce. Nájemce nemá právo na slevu z nájemného z titulu umožnění přístupu pronajímateli. V případě, že nájemce bez vážného důvodu neumožní pronajímateli provedení údržby, opravy či kontroly předmětu nájmu ani po opakované písemné výzvě, bude to považováno za hrubé porušení povinností nájemce a bude to důvodem pro podání výpovědi ze strany pronajímatele.
- c) Pronajímatel je po předchozím písemném upozornění nájemcem povinen bezodkladně odstranit závady předmětu nájmu, které nájemci brání v jeho řádném užívání, jinak je tyto závady oprávněn na náklady pronajímatele odstranit nájemce. Pronajímatel současně odpovídá za újmu, která nájemci neodstraněním závady vznikla.
- d) Pronajímatel je povinen zajistit revize, kontroly a opravy všech zařízení, které jsou součástí společných prostor stavby č.p. 1906 uvedené v čl. I odst. 1, ve které se nachází předmět nájmu, a to v souladu s podmínkami danými příslušnými obecně závaznými předpisy požární ochrany a pokyny výrobců příslušných zařízení.

2. Práva a povinnosti nájemce:

- a) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně v souladu s nájemní smlouvou, dále o předmět nájmu pečovat, udržovat jej v pořádku a čistotě.
- b) Nájemce je povinen dodržovat Provozní řád budovy, který tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy.
- c) Nájemce je oprávněn umístit v předmětu nájmu své technické vybavení i nábytek při dodržení platných norem a kolaudačního souhlasu. Pronajímatel neodpovídá za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech ve vlastnictví nájemce

- vnesených do předmětu nájmu nebo za újmu osob užívajících předmět nájmu, pokud nevznikly zaviněním Pronajímatele. Pronajímatel není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí pronajímatele, které se nacházejí v předmětu nájmu a které nájemce převzal do užívání v souladu s touto smlouvou.
- d) Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu po celou dobu nájmu minimálně ve stavu, v jakém mu byl pronajat s přihlédnutím k běžnému opotřebení. K tomu účelu se zavazuje zabezpečovat v rozsahu stanoveném příslušnými obecně závaznými právními předpisy drobné opravy a běžnou údržbu pronajatého prostoru, a to na svůj náklad. Nezajistí-li nájemce včasné provedení těchto drobných oprav a běžné údržby předmětu nájmu, má pronajímatel právo tak učinit po předchozím upozornění nájemce sám a požadovat úhradu účelně vynaložených nákladů od nájemce.
- e) Nájemce je povinen předmět nájmu, jakož i společné prostory a přístupové cesty užívat pouze ke smluvenému účelu, a to způsobem obvyklým a jeho povaze přiměřeným a zachovat společné prostory stavby č. p. 1906 uvedené v čl. I odst. 1 i před ní volné, při dodržování této nájemní smlouvy, veškerých právních i jiných předpisů, zejména požárních, bezpečnostních a hygienických. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů ze strany nájemce a jeho zaměstnanců, či jiných osob pracujících pro nájemce nese nájemce; nájemce však neodpovídá za jejich dodržování dalšími osobami zdržujícími se ve společných prostorech. Pokud to vyžaduje způsob užívání předmětu nájmu nájemcem, je jeho povinností na svůj náklad zajistit souhlas hygienické stanice nebo hasičského záchranného sboru.
- f) Nájemce zajistí v oblasti požární ochrany (PO) na svůj náklad v předmětu nájmu zejména:
- dodržování všech obecně závazných předpisů nájemcem a jeho zaměstnanci, či jinými osobami pracujícími pro nájemce
 - dodržování podmínek kolaudačního rozhodnutí vztahujícího se k předmětu nájmu včetně Technické zprávy PO nájemcem a jeho zaměstnanci, či jinými osobami pracujícími pro nájemce
 - informovanost (v písemné formě) pronajímatele o všech mimořádných činnostech a změnách v předmětu nájmu, které by mohly mít vliv na PO
 - potřebné revize, kontroly a opravy všech zařízení a prostředků požární ochrany, které jsou součástí předmětu nájmu a to v souladu s termíny danými obecně závaznými předpisy PO a pokyny výrobců příslušných zařízení. Tyto doklady se zavazuje předat v kopii správci, a to nejpozději do 30 dnů od jejich vystavení.
 - vybavení předmětu nájmu předepsaným množstvím a typy hasicích přístrojů a jejich následnou odbornou kontrolu.
- g) Nájemce zajistí v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) na svůj náklad v předmětu nájmu zejména:
- dodržování všech obecně závazných předpisů BOZP nájemcem a jeho zaměstnanci, či jinými osobami pracujícími pro nájemce
 - pro své zaměstnance a jiné osoby pracující pro nájemce BOZP (jedná se o předané pracoviště nájemci)
 - informovanost (v písemné formě) pronajímatele o všech činnostech a změnách v předmětu nájmu, které by mohly mít vliv na BOZP
 - revize a kontroly vlastních technických zařízení nájemce.
- h) Nájemce je povinen dodržovat veškeré předpisy pro práci s biologickým materiálem a biologickým či nebezpečným odpadem.
- i) Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek svých vlastních elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení umístěných v předmětu nájmu včetně jejich součástí a příslušenství uložených mu ustanoveními platných a účinných právních předpisů, včetně vybavení předmětu nájmu hasičskými přístroji. Nájemce je

povinen dbát na to, aby spotřebiče, stroje a přístroje byly obsluhovány odborně zaškolenou obsluhou. Nájemce je povinen kopie revizních zpráv předávat bez zbytečného odkladu správci.

- j) Nájemce je povinen písemně oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré relevantní změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to z jakéhokoliv důvodu, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu větších oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit pronajímateli jejich provedení; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla. Pronajímatel je oprávněn posoudit potřebu provedení takové opravy. Za újmu vzniklou neprovedením opravy po předchozím oznámení její potřeby pronajímateli nájemci odpovídá pronajímatel.
- k) Nájemce je oprávněn náklady vložené do předmětu nájmu odepisovat v souladu s příslušnými právními předpisy, a to po písemném souhlasu pronajímatele. Po ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli příslušné odpisové plány.
- l) Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody v předmětu nájmu způsobené nájemcem, jeho zaměstnanci či osobami, které za ním do předmětu nájmu za účelem poskytování zdravotní péče s jeho vědomím přicházejí, s výjimkou běžného opotřebení. Nájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod a vyznamovat správce o provedených opatřeních bez zbytečného odkladu.
- m) Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v předmětu nájmu, která má být delší než dva měsíce, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do předmětu nájmu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; neurčí-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou pronajímatel. Neoznámí-li nájemce pronajímateli svou nepřítomnost v souladu s tímto ustanovením, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.
- n) Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetím osobám bez písemného souhlasu pronajímatele. Poruší-li nájemce tento zákaz, jde o porušení povinností zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
- o) Nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž předmět nájmu slouží; souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu.

V.

Skončení nájmu

1. Nájem podle této smlouvy skončí:
 - a) dohodou smluvních stran,
 - b) výpovědí ze strany nájemce,
 - c) výpovědí ze strany pronajímatele,
2. Nájemce může vypovědět nájem i před uplynutím sjednané doby
 - a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen,
 - b) přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci bez zbytečného odkladu odpovídající náhradní prostor, nebo
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
3. Pronajímatel může vypovědět nájem i před uplynutím sjednané doby,
 - a) má-li být nemovitá věc, ve které se předmět nájmu nachází, odstraněna,

- b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že je více než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo záloh na služby a jejich úhradu neprovede ani na základě písemné výzvy ze strany pronajímatele, nebo
 - c) opatří-li předmět nájmu cedulemi a štíty bez souhlasu pronajímatele, či
 - d) užívá-li předmět nájmu v rozporu s dohodnutým účelem nebo hrubě porušuje jiné povinnosti nájemce vyplývající z této smlouvy a nezjedná nápravu ani po předchozím písemném upozornění.
4. Výpověď musí být písemná a musí v ní být uveden její důvod. Výpovědní doba podle odst. 2 a 3 je šestiměsíční, s výjimkou výpovědního důvodu dle odst. 3 písm. b) kdy je výpovědní doba tříměsíční, a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
 5. Nájemce může vypovědět nájem, změní-li se okolnosti, z nichž smluvní strany při vzniku závazku z této smlouvy zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Výpovědní doba je pro tento případ jeden měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď doručena pronajímateli.
 6. Pronajímatel může skončit nájem z důvodů uvedených níže výpovědí. Výpověď musí být druhé straně doručena v písemné formě. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. Výpovědní doba je tři měsíce.
 - a) nájemce hrubě porušil svou povinnost vyplývající z nájmu,
 - b) nájemce je odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je pronajatý prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
 - c) pronajatý prostor má být vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s pronajatým prostorem nebo domem, ve kterém se předmět nájmu nachází, naložit tak, že pronajatý prostor nebude možné vůbec užívat,
 - d) je tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu srovnatelný s důvodem a), b) nebo c).
 7. V případě zvlášť hrubého porušení povinností vyplývajících z této smlouvy, které by naplňovalo i důvody pro odstoupení od smlouvy, se smluvní strany dohodly na možnosti vypovědět z těchto důvodů nájem ve lhůtě jednoho měsíce. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
 8. Nájemce odevzdá vyklizený předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmět nájmu a v jeho užívání. Smluvní strany se dohodly, že o předání klíčů a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami pořízen písemný protokol podepsaný zástupci smluvních stran.
 9. Nájemce odstraní v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem i bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci písemně sdělí, že odstranění změn nežádá, příp. je toto uvedeno v souhlasu s provedením změn; nájemce nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila, nebylo-li v předchozím písemném souhlasu stanoveno jinak. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
 10. V případě, že nájemce nevyklidí a nevrátí pronajímateli předmět nájmu v souladu s touto smlouvou, má pronajímatel právo účtovat nájemci náhradu za nájemné a služby, a to ve výši odpovídající nájemnému a službám dle této smlouvy zvýšené o 10%. Právo na náhradu škody tímto ustanovením není dotčeno.
 11. V případě, že nájemce pronajímateli předmět nájmu vrátí (tj. vrátí klíče k předmětu nájmu, příp. jej opustí), ale nedodrží podmínky této smlouvy týkající se vyklizení, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit, a to na náklady nájemce; v takovém případě není možné požadovat náhradu dle předchozího odstavce.

VI. Závěrečná ustanovení



1. Smluvní strany prohlašují, že je jim známo, že nemovitě věci uvedené v čl. I. odst. 1 mají projít rekonstrukcí, která může ovlivnit i užívání předmětu nájmu (zejména při výměně svislých vedení odpadu a elektřiny a výměně radiátorů v předmětu nájmu). Pronajímatel bude nájemce s dostatečným předstihem informovat o postupu rekonstrukce a hrozícím omezení, které z ní bude pro nájemce vyplývat. Nájemce se zavazuje poskytnout pronajímateli součinnost k provádění rekonstrukci. Smluvní strany se dohodly, že v případě omezení užívání předmětu nájmu z důvodu rekonstrukce bude nájemci poskytnuta odpovídající sleva z nájemného za dočasné zhoršení podmínek užívání předmětu nájmu. Bude-li to nezbytné pro řádné provedení rekonstrukce, bude nájemce na náklady pronajímatele přestěhován na nezbytně nutnou dobu do jiných prostor vyhovujících účelu nájmu sjednanému v této smlouvě, přičemž ujednání čl. IV odst. 1 písm. a) této smlouvy tímto není dotčeno. Nájemce je v takovém případě povinen na nezbytně nutnou dobu strpět přestěhování do jiných prostor.
2. Nájemce je povinen nejpozději v den podpisu této smlouvy podepsat notářský zápis na zajištění peněžitých pohledávek a na vyklizení v případě ukončení nájmu z jakéhokoliv důvodu. Náklady spojené se sepsáním notářského zápisu nese nájemce. Pokud nebude notářský zápis z důvodu na straně nájemce sepsán v den, kdy bude nájemce objednan k notáři, vyhrazuje si pronajímatel právo od uzavření smlouvy odstoupit.
3. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
4. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po podpisu oběma stranami se stávají dodatky k této smlouvě.
5. Pro účely doručování písemností mezi stranami se namísto § 573 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, uplatní následující pravidla: Doručováno bude na adresu stran uvedenou v záhlaví této smlouvy, příp. na jinou písemně sdělenou adresu. V případě doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb se písemnost považuje za doručenu i v případě, že si adresát písemnost ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla připravena k vyzvednutí, nevyzvedne. Doručující orgán po marném uplynutí této lhůty vhodí písemnost do schránky vyhrazené pro nájemce. Písemnost se v takovém případě považuje za doručenu desátým dnem úložní doby.
6. Smluvní strany podpisem této smlouvy přebírají na sebe nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 OZ. Smluvní strany se tímto vzdávají práva odstoupit od této smlouvy dle příslušných ustanovení OZ (tj. zejména se nepoužijí ustanovení § 1977 až 1979, § 2002 až 2005).
7. Nájemce nemá nárok na získání jakékoliv náhrady od pronajímatele nebo nového nájemce předmětu nájmu či jeho části za převzetí zákaznické základny nájemce (za výhodu získanou jejím převzetím) v souvislosti s ukončením této smlouvy ve smyslu § 2315 OZ.
8. Nájemce bere na vědomí, že Městská část Praha 6 je povinna na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění a souhlasí s tím, aby veškeré informace v této smlouvě obsažené, s výjimkou osobních údajů, byly poskytnuty třetím osobám, pokud si je vyžádají, a též prohlašuje, že nic z obsahu této smlouvy nepovažuje za důvěrné ani za obchodní tajemství.

9. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany dále berou na vědomí, že tato smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Dále platí, že nebude-li smlouva uveřejněna ani do tří měsíců od jejího uzavření, bude od počátku zrušena. Tato smlouva bude uveřejněna bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od jejího uzavření.
10. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu, z nichž 3 obdrží pronajímatel a 1 nájemce.
11. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uvedeným v čl. II odst. 1 této smlouvy. Tato smlouva ke dni účinnosti ruší a nahrazuje nájemní vztah vymezený smlouvou o nájmu prostor k podnikání č. SÚ/151/2016 ze dne 2. 6. 2016.
12. Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 6. Uzavření této smlouvy bylo schváleno rozhodnutím Rady městské části Praha 6, a to usnesením ze dne 19.02.2024 č. 1338/24 a rovněž byly splněny veškeré ostatní zákonné náležitosti pro platnost tohoto právního jednání.

V Praze dne 13 -03- 2024

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 396306

Datum vzniku a zápisu:	1. ledna 2024
Spisová značka:	C 396306 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	Břevnov DENT s.r.o.
Sídlo:	Bolívarova 2076/18, Břevnov, 169 00 Praha 6
Identifikační číslo:	210 55 734
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Statutární orgán:	
Jednatel:	
	Den vzniku funkce: 1. ledna 2024
Počet členů:	1
Způsob jednání:	Jednatel jedná za společnost samostatně.
Společníci:	
Společník:	
Podíl:	Vklad: 10 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100%
Základní kapitál:	10 000,- Kč

**Poliklinika Pod Marjánkou
Pod Marjánkou 12
Praha 6**

PROVOZNÍ ŘÁD BUDOVY

Provozovatel budovy: **Městská část Praha 6**

Čs. armády 23, Praha 6, PSČ 160 52

IČ: 00063703, DIČ: CZ00063703

zastoupená správcem: **SNEO, a.s.**

Nad Alejí 1876/2, Praha 6, PSČ 162 00

IČ: 27114112, DIČ: CZ27114112

Tento provozní řád stanoví pravidla provozu v budově Poliklinika Pod Marjánkou, (dále jen "PPM"). Obsahuje souhrn pravidel a pokynů, které upravují organizaci a provoz objektu, dodržování pořádku, bezpečnosti a ochranu majetku ve všech prostorách budovy PPM. Provozní řád je závazný pro všechny osoby, které se v prostorách budovy PPM pohybují.

Provozní řád budovy PPM

Článek 1.

Úvodní ustanovení

- Provozní řád stanovuje pravidla provozu v budově PPM. Obsahuje souhrn pravidel a pokynů, které upravují organizaci provozu u objektu, dodržování pořádku, bezpečnosti a ochranu majetku ve všech prostorách budovy PPM.
- Provozní řád je závazný pro všechny osoby, zaměstnance, nájemce, podnájemce, pacienty a návštěvníky, kteří se v prostorách budovy PPM pohybují. Pro vstup dodavatelských nebo opravárenských firem dostávají a správce pokyny od vedení PPM, případně od nájemců a podnájemců budovy PPM.

Článek 2.

Provozní doba budovy

Provoz v budově je zajištěn po dobu 24 hod.

Pracovní dny:

- V době od 6,00 do 19,00 hod. v běžnou pracovní dobu je budova přístupná pro pacienty, návštěvníky, zaměstnance, nájemce a podnájemce bez omezení.
- V době od 19,00 do 22,00 hod. a od 5,00 do 6,00 hod. je přístup do budovy umožněn pouze nájemcům, podnájemcům, jejich zaměstnancům a lidem, kteří mají klíč od některých ze vstupních dveří. V této době je povinen každý, kdo do budovy vchází nebo ji opouští, budovu uzavřít a zabránit tak volnému pohybu třetích osob po budově.
- V době od 22,00 do 5,00 hod. je budova zabezpečena pod pultem centrální ochrany a přístup do ní je omezen pro všechny.

Dny pracovního volna a pracovního klidu:

Ve dnech pracovního volna a pracovního klidu je provoz budovy PPM omezen obdobně jako v nočních hodinách, tj.:

- V době od 5,00 do 22,00 hod. je přístup do budovy umožněn pouze nájemcům, podnájemcům, jejich zaměstnancům a lidem, kteří mají klíč od některých ze vstupních dveří. V této době je povinen každý, kdo do budovy vchází nebo ji opouští, budovu uzavřít a zabránit tak volnému pohybu třetích osob po budově.
- V době od 22,00 do 5,00 hod. je budova zabezpečena pod pultem centrální ochrany a přístup do ní je omezen pro všechny.

Uvedená omezení se vztahují i na nájemce a podnájemce. Z důležitých důvodů může nájemcům a podnájemcům vstup do budovy PPM mimo běžnou provozní dobu povolit vedení PPM, tj. ředitelem nebo statutárním zástupcem provozovatele.

Provozní řád Polikliniky Pod Marjánkou

Článek 3.

Ostraha a zabezpečení objektu

- Ostraha objektu je zajišťována nepřetržitě. Z důvodu zajištění bezpečnosti v budově PPM jsou klíče od všech dveří v objektu uloženy místnosti správce budovy. Klíče od pronajatých prostor jsou uloženy v zabezpečených obálkách. Jejich použití je omezeno na situace požáru, úniku plynu, vody nebo jiných havárií, při kterých by hrozil vznik újmy na zdraví nebo poškození majetku. O použití těchto klíčů musí ostraha objektu provést zvláštní záznam (protokol) s uvedením data, času, důvodu porušení za pečetěné obálky, čísla místnosti a popisu průběhu zásahu.
- V případě, že nájemce nebo podnájemce vymění zámek, je povinen vyměnit i klíč v obálce na vrátnici. Vznikne-li situace požáru, úniku plynu, vody nebo jiných havárií, při kterých by hrozil vznik újmy na zdraví nebo poškození majetku a do pronajatých prostor nebude možno vstoupit z důvodu výměny zámku a předání klíče v zabezpečené obálce, odpovídá nájemce za vzniklou škodu v plném rozsahu.
- Strážní služba, ani vedení PPM nesmí umožnit třetí osobě nakládat s uloženými klíči nájemce nebo podnájemce.

Článek 4.

Ochrana osob a majetku v budově

- Zaměstnanci, nájemci, podnájemci, pacienti a návštěvníci budovy PPM jsou povinni zachovávat v budově PPM čistotu a pořádek, nepůsobit nadměrný hluk (s výjimkou u plánovaných a nezbytných oprav či rekonstrukcí). V případě nutných odstavení provozu (zastavení dodávky vody, elektřiny, tepla apod.) jsou všechny osoby povinny dbát pokynů vedení PPM a v případě mimořádných událostí jsou dále povinni respektovat a uposlechnout pokynů vedení PPM a dalších určených osob k evakuaci a opuštění budovy.
- Zaměstnanci, nájemci a podnájemci jsou povinni dodržovat platné právní předpisy, zejm. stavební, na úseku protipožární prevence, v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí, hygieny a likvidace odpadů.
- Chodby, schodiště a ostatní společné prostory budovy PPM slouží jako únikové cesty musí zůstat trvale volné. Není povoleno používat tyto prostory jako skladiště nebo odstavné plochy.
- Všechny osoby pobývající v budově PPM jsou povinny chovat se tak, aby předcházely poškození, ztrátě, zničení a zneužití majetku v budově PPM. Dále jsou tyto osoby povinny se chovat tak, aby nedošlo k ohrožení zdraví a života osob zdržujících se v budově PPM. Každý zaměstnanec pracující v budově PPM, nájemce a podnájemce pak zejména odpovídá za řádné uzamčení všech vstupů do svěřeného pracoviště, uzavření oken, vypnutí osvětlení a všech spotřebičů a zařízení (u nichž je to obvyklé a nevyžadují nepřetržitý přísun elektrické energie) při odchodu z prostor tohoto pracoviště, pokud odchází jako poslední.
- V zájmu posílení bezpečnosti návštěvníků budovy a podnájemců bude na chodbách v budově provozovatelem budovy instalován kamerový systém. Osoby vstupující do budovy PPM souhlasí s pořizováním záznamů tímto systémem.
- Do budovy PPM nesmí vstupovat ozbrojené osoby, s výjimkou osob s povolením nosit zbraň dle zákona č. 119/2002 Sb., o střelných zbraních a střelivu, v platném znění, a s výjimkou příslušníků bezpečnostních složek, kteří jsou pověřeni k výkonu služby.

Provozní řád Polikliniky Pod Marjánkou

- V celé budově PPM je zakázáno kouření a používání otevřeného ohně, s výjimkou pracovišť, kde je použití otevřeného ohně součástí pracovního postupu.
- Do budovy PPM není povoleno vodit zvířata s výjimkou asistenčních psů osob s omezenou schopností pohybu a orientace.
- Strážní služba je oprávněna omezit vstup či nařídit opuštění budovy PPM osobám porušujícím tento provozní řád a tyto osoby jsou povinny příkaz strážní služby uposlechnout.

Článek 5.

Úklid budovy PPM a odpadové hospodářství

- Úklid společných prostor budovy PPM je zajišťován prostřednictvím externí úklidové firmy. Úklidové práce se v budově PPM provádějí denně v odpoledních hodinách. Během dne se provádí průběžný úklid dle potřeby. V případě mimořádných stavebních prací je úklid prováděn po dohodě s vedením PPM.
- Osoby nacházející se v budově PPM jsou povinny poskytnout úklidové službě potřebnou součinnost a umožnit jí provedení úklidu.
- PPM zajišťuje nájemcům za úplatu nádoby na komunální odpad, které jsou umístěny na vyhrazeném místě, a manipulaci s nimi v den odvozu. Do těchto kontejnerů může být odkládán pouze běžný komunální odpad. Papír, plasty a sklo se třídí do zvlášť k tomu určených nádob.
- Osoby vstupující do budovy PPM jsou povinny odkládat odpadky pouze do určených nádob.

Článek 6.

Běžné opravy a údržba pronajatých prostor

- Běžné opravy a údržba pronajatých prostor jsou prováděny v souladu s uzavřenými nájemními smlouvami nájemci. Ostatní opravy a údržbu prostor zajišťí **Městská část Praha 6, resp. správce budovy**. Zaměstnanci, nájemci a podnájemci hlásí pověřenému pracovníkovi správy budovy PPM všechny závady a potřebu oprav, a to zejména:
 - opravy elektrické instalace,
 - opravy vodovodních a odpadních řádů,
 - opravy topného systému,
 - opravy zařizovacích předmětů na WC,
 - opravy výtahů.
- Podnájemcům je zakázáno provádět bez předchozího souhlasu zástupce provozovatele budovy PPM úpravy, stavební modernizace či rekonstrukce pronajatých prostor. Pro realizaci případných stavebních úprav a rekonstrukcí ze strany podnájemce je nutné předložení projektové dokumentace a individuální jednání se zástupce provozovatele budovy PPM.
- Podnájemci jsou povinni provádět stavební úpravy povolené zástupcem provozovatele budovy PPM, tj. **Městská část Praha 6** maximálně šetrně a ohleduplně k ostatním uživatelům budovy PPM. Při provádění takových stavebních úprav podnájemci dbají, aby v důsledku provádění stavebních úprav nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů

Provozní řád Polikliniky Pod Marjánkou

budovy PPM, zejména pak ostatních nájemců a podnájemců. V případě provádění stavebních prací, které hlukem či jinak mohou obtěžovat ostatní uživatele budovy PPM, jsou podnájemci jejich provádění povinni předem se zástupcem provozovatele budovy PPM projednat a ve spolupráci s vedením PPM stanovit podrobný plán jejich provádění tak, aby ostatní uživatelé mohli být včas o plánovaném provádění takových stavebních prací informováni. Provádění všech úpravy, stavebních modernizací či rekonstrukcí musí být ze strany podnájemců zveřejněno a oznámeno všem ostatním podnájemcům a nájemcům minimálně 3 týdny před zahájením prací.

- Jakékoliv poruchy, závady či poškození majetku v pronajatých prostorách je možno hlásit pouze v pracovních dnech, a to v době od 7,00 hod. do 19,00 hod. na telefonním čísle:
 - +420 606 747 114 – paní Věra Králová

Článek 7.

Reklama a umístování předmětů

- Zaměstnanci, pacienti a návštěvníci budovy PPM nejsou oprávněni bez předchozího souhlasu PPM rozmísťovat letáky, plakáty, vývěsky, reklamu a materiály obdobného charakteru ve společných prostorách, na fasádě nebo oknech budovy PPM.
- Výjimku tvoří informace o jméně a ordinační době nebo provozní době nájemců nebo podnájemců. Provozovatel budovy PPM na své náklady umístuje informace o nájemcích a podnájemcích (jméno a lékařská odbornost) v rámci používaného informačního systému v přízemí.
- Podnájemci mohou umísťovat letáky, plakáty, vývěsky, reklamu a materiály obdobného charakteru pouze ve společných prostorách majících charakter čekáren, s výjimkou zdí. Rozmístěné letáky, plakáty, vývěsky, reklama a materiály obdobného charakteru nesmí bránit provádění úklidu společných prostor.

Článek 8.

Závěrečná ustanovení

Nájemci a podnájemci se při užívání pronajatých a společných prostor řídí uzavřenou nájemní nebo podnájemní smlouvou a tímto provozním řádem.

Kontrolou dodržování pokynů a pravidel dle provozního řádu je pověřen správce budovy, zaměstnanec ostrahy a osoby pověřené ředitelem nebo statutárním zástupcem provozovatele. Provozní řád budovy PPM nabývá účinnosti dnem 1. 7. 2016.

V Praze dne 30. 5. 2016

Schválil:

