

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícímu podnikání (a o poskytování speciálních služeb)

**2024/3002/OSM.DOBCH**

(dále jen „Smlouva“)

uzavřená na základě dohody smluvních stran podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ“ nebo „Občanský zákoník“)

## Smluvní strany:

### PRONAJÍMATEL:

**Městská část Praha 8**

se sídlem:

Zenklova 1/35, 180 48 Praha 8 – Libeň

IČO:

00063797

DIČ:

CZ00063797

zastoupený:

společností **Osmá správa majetku a služeb a.s.**

zastoupenou Radomírem Nepilem,

na základě plné moci

a

### NÁJEMCE:

**Ortopedie - rehabilitace s.r.o.**

se sídlem:

Jílovišťská 709, 155 31, Praha 5 - Lipence

IČO:

24291536

DIČ:

CZ24291536

zastoupená:

MUDr. Filipem Hebelkou, jednatelem

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 192960

(dále jen jako „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce spolu dohromady dále jako „Smluvní strany“)

## **1. Postavení Smluvních stran**

Pronajímatel prohlašuje, že mu bylo svěřeno právo hospodaření s níže definovanými nebytovými prostorami situovanými v budově č. p. 484, která je součástí pozemku parc. č. 1285/8, v k. ú. Troja, na adrese Mazurská 2, 181 00 Praha 8 (dále jen „Nemovitost“ nebo „Budova“).

1.2. Nájemce je právnickou osobou – podnikatelem nezapsaným v obchodním rejstříku.

## **2. Předmět Smlouvy**

2.1. Pronajímatel tímto přenechává Nájemci k užívání do nájmu nebytové prostory specifikované v tabulce níže, za účelem sjednaným v čl. 3. této Smlouvy. Nájemce tímto nebytové prostory přijímá od Pronajímatele do užívání, za účelem a za podmínek stanovených v této Smlouvě, za což se zavazuje po celou dobu trvání nájmu hradit Pronajímateli nájemné (dle níže uvedené definice) ve výši a ve lhůtách sjednaných v čl.

4. a v čl. 5. této Smlouvy, jakož i úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem nebytových prostor. Pronajímatel současně Nájemci přenechává k užívání i další Společné prostory, jak jsou definovány níže, které Nájemce bude užívat společně s dalšími Nájemci a také Sdílené prostory. Sdílenými prostory se rozumí takové prostory, které nejsou Společnými prostory, a Nájemce je užívá a sdílí spolu s jiným nájemcem/jinými nájemci (např. rentgen, čekárna, atd.). Pro účely stanovení nájemného je podíl výměry Sdílených ploch připočítáván k pronajímané nebytové prostoře. Smluvní strany pro vyloučení jakýchkoli pochybností berou na vědomí, že za Sdílené plochy se platí nájemné i veškeré další platby (služby). Za Společné prostory, jak je tento pojem definován níže, se nájemné nehradí. Pronajímatel tímto přenechává Nájemci do užívání (nájmů) nebytové prostory o celkové výměře **166,04 m<sup>2</sup>**, nacházející se v 2 NP. Nemovitosti, konkrétně v prostorách s následujícím označením a výměrou:

Č. plochy	Plocha m <sup>2</sup>	Sdílená plocha č. plochy	Plocha m <sup>2</sup>
331	16,50		
331A	25,35		
331B	9,47		
378	25,28		
378A	9,35		
378B	3,02		
378C	1,65		
379B+C	20,30		
375A	15,93		
376	20,03		
376A	12,49		
377	6,67		

přičemž přesné umístění nebytových prostor v Nemovitosti je zakresleno na půdorysném plánu, který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Nebytové prostory**“ nebo „**Předmět nájmu**“).

- 2.2. K právu Nájemce užívat Nebytové prostory jako Předmět nájmu dále náleží právo užívání společných prostor v Budově (např. WC, společné chodby, apod.), pokud takové prostory nejsou určeny k výlučnému užívání pouze některému subjektu odlišnému od Nájemce (dále jen „**Společné prostory**“).
- 2.3. Pro vyloučení případných pochybností se Smluvní strany dohodly, že pro potřeby výpočtu podílu Nájemce na úhradách za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nebytových prostor jako Předmětu nájmu a v souvislosti s užíváním Společných prostor (včetně stanovení záloh na tato plnění), jejichž celková výše bude rozpočítávána mezi jednotlivé konečné smluvní uživatele podle výměry jimi pronajímaných nebytových prostor, budou Smluvní strany k výměře Předmětu nájmu připočítávat plochu **94,02 m<sup>2</sup>**, představující absolutně vyjádřený podíl celkové započitatelné podlahové plochy Společných prostor, jenž připadá na Nebytové prostory. Pro vyloučení případných pochybností Smluvní strany shodně konstatují, že tato ideální plocha nepředstavuje Předmět nájmu.
- 2.4. Bylo dohodnuto, že v souvislosti s užíváním Nebytových prostor Pronajímatel bude

Nájemci poskytovat, resp. zajistí pro Nájemce poskytování následujících plnění (služeb):

- Teplo a teplá voda
- Elektrická energie
- Vodné a stočné
- Úklid Společných prostor (např. náklady na hygienický materiál ve Společných prostorách, mytí oken atd.)
- Odvoz odpadu (komunální, tříděný – papír, plasty, sklo)
- Ostatní služby (např. vrátnice, ostraha, výtahy, správa Budovy atd.)
- Telekomunikační služby (užívání telefonní linky č. ..., internet)

Úplný výčet plnění poskytovaných Pronajímatelem společně s nájmem, včetně výše jejich zálohových plateb, je uvedený v evidenčním listu/splátkovém kalendáři, (případně aktualizovaném v souladu s čl. 4. odst. 4.3. a 4.4. této Smlouvy), který je Přílohou č. 2 této Smlouvy.

- 2.5. Předmět nájmu, byl Nájemci předán do užívání ke dni nabytí účinnosti této Smlouvy, což Nájemce níže stvrzuje svým podpisem. Smluvní strany konstatují, že Pronajímatel před uzavřením této Smlouvy seznámil Nájemce s právním a faktickým stavem Nebytových prostor, ten jej shledal jako prostý vad, jakož i zcela způsobilé pro sjednaný způsob užívání, a s tímto vědomím a v takovém stavu Nebytové prostory, jakožto Předmět nájmu, převzal od Pronajímatele do užívání. Nájemce si nad rámec ujednání obsažených v této Smlouvě nevymínil žádné zvláštní vlastnosti Nebytových prostor.

### **3. Účel nájmu**

- 3.1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude užívat Nebytové prostory výlučně za účelem výkonu podnikatelské činnosti, k jejímuž provádění je Nájemce oprávněn na základě příslušného živnostenského oprávnění, popř. jiného oprávnění k výkonu podnikatelské či jiné činnosti, vydaného na základě zvláštního zákona, konkrétně k: poskytování zdravotních služeb – **ortopedie**.
- 3.2. Pro vyloučení případných pochybností se sjednává, že Nájemce je oprávněn v Nebytových prostorách vykonávat v přiměřeném rozsahu rovněž kancelářské, administrativně - evidenční, popř. i jiné činnosti, za předpokladu, že přímo souvisejí s činnostmi, za účelem jejichž výkonu byly Nebytové prostory pronajaty Nájemci podle čl. 3. odst. 3.1. této Smlouvy.
- 3.3. K výkonu činností uvedených v čl. 3 odst. 3.1. této Smlouvy je Nájemce oprávněn si umístit do Nebytových prostor svou provozovnu, sídlo své praxe, pobočku či jinak tyto prostory registrovat v evidenci vyžadované zvláštními právními předpisy. Nájemce není oprávněn bez předchozího souhlasu Pronajímatele opatřit Nebytové prostory štíty, návěstími a podobnými znameními. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany uvádějí, že za předchozí souhlas Pronajímatele se nepovažuje, pokud se Pronajímatel nevyjádří k žádosti Nájemce o udělení souhlasu s umístěním štítu, návěstím nebo podobným znaméním v písemné nebo jiné formě.

### **4. Nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním Nebytových prostor**

Smluvní strany se dohodly, že za užívání Nebytových prostor bude Nájemce hradit Pronajímately sjednané nájemné v celkové částce **45 827 Kč** (slovy: čtyřicet pět tisíc osm

set dvacet sedm korun českých) měsíčně (dále jen „Nájemné“). Bylo dále sjednáno, že Pronajímatel nebude k Nájemnému účtovat DPH v zákonné výši.

Nájemce prohlašuje, že není plátcem DPH. V případě, že se nájemce stane plátcem DPH, je Pronajímatel oprávněn účtovat k nájemnému DPH v zákonné výši. Nájemce je povinen Pronajímateli tuto změnu písemně oznámit nejpozději do deseti (10) dnů od právní moci příslušného rozhodnutí finančního úřadu o registraci Nájemce k DPH. Dojde-li ze strany nájemce k porušení této oznamovací povinnosti, náleží Pronajímateli smluvní pokuta ve výši 30.000,- Kč.

- 4.1. Smluvní strany se dohodly, že za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem Nebytových prostor ve smyslu čl. 2 odst. 2.4. této Smlouvy bude Pronajímatel účtovat Nájemci na měsíční bázi následující zálohové částky:

<b>Druh plnění</b>	<b>Částka</b>
Teplo a teplá voda	8 157 Kč
Elektrická energie	5 128 Kč
Vodné a stočné	1 035 Kč
Úklid Společných prostor	4 745 Kč
Odvoz odpadu	649 Kč
Ostatní služby	12 757 Kč
Telekomunikační služby	450 Kč
<b>Celkem</b>	<b>32 921 Kč</b>

Toto platí do změny evidenčního listu/splátkového kalendáře dle čl. 4. odst. 4.3. a 4.4. této Smlouvy.

- 4.2. Sjednává se, že výše jednotlivých měsíčních záloh za poskytované služby bude určena jako 1/12 poměrné částky (vypočtené na základě podílu Nebytových prostor na započitatelné výměře všech pronajimatelných prostor v Budově a na základě podílu Nebytových prostor na započitatelné výměře Společných prostor v Budově ve smyslu čl. 2. odst. 2.3. této Smlouvy) z celkové částky vynaložené na dodávku příslušné služby do Budovy v předchozím kalendářním roce. Pronajímatel jednou ročně provede vyúčtování záloh na poskytované služby. Rozdíl zjištěný při vyúčtování podle této Smlouvy (doplatek, anebo přeplatek) bude splatný ve lhůtě specifikované v předmětném vyúčtování.
- 4.3. Výši Nájemného podle čl. 4. odst. 4.1. této Smlouvy může Pronajímatel jednostranně upravit tak, že ji zvýší o částku odpovídající roční míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Úprava může být provedena nejdříve s účinností od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla roční míra inflace zveřejněna na internetových stránkách Českého statistického úřadu. Valorizace podle tohoto odstavce bude Pronajímatelem oznámena Nájemci bez zbytečného odkladu po vyhlášení roční míry inflace Českým statistickým úřadem, Částka odpovídající zvýšení od počátku kalendářního roku do konce měsíce, v němž byla zveřejněna roční míra inflace Českým statistickým úřadem, je splatná jednorázově na základě dokladu vystaveného Pronajímatelem.
- 4.4. Nájemce bere na vědomí, že výši zálohové úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem podle čl. 4. odst. 4.2. této Smlouvy, v souvislosti s plněními, která jsou Pronajímateli dodávána/poskytována externím dodavatelem/poskytovatelem služeb, je

Pronajímatel oprávněn jednostranně zvyšovat i v průběhu kalendářního roku, a to stejným poměrem a s účinností nejdříve od stejného data, od něhož bude zvýšení ceny uplatněno vůči Pronajímateli příslušným externím dodavatelem/poskytovatelem služeb. Zvýšení zálohové úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem oznámí Pronajímatel Nájemci zpravidla 5 pracovních dnů před dnem účinnosti příslušného zvýšení, spolu s předložením nového evidenčního listu/splátkového kalendáře.

## **5. Splatnost Nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nebytových prostor**

- 5.1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude provádět úhradu Nájemného a záloh za plnění (služby) poskytovaná v souvislosti s nájmem podle čl. 2. odst. 2.4. této Smlouvy, dopředu na měsíční bázi, a to vždy nejpozději k **5. dni příslušného kalendářního měsíce**, na který se tyto platby hradí, s tím, že za den uskutečnění zdanitelného plnění ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, bude považován vždy první den tohoto kalendářního měsíce. Pro vyloučení případných pochybností se sjednává, že pokud tato Smlouva nabyla účinnosti v jiný, než první den příslušného kalendářního měsíce, úhrada shora uvedených plateb za první kalendářní měsíc trvání této Smlouvy se provede ke dni nabytí účinnosti této Smlouvy, přičemž tento den bude zároveň považován za den uskutečnění zdanitelného plnění.
- 5.2. Výše jednotlivých plateb hrazených Nájemcem dle této Smlouvy, termíny jejich splatnosti, jakož i údaje pro identifikaci plateb, jsou uvedeny v evidenčním listu/splátkovém kalendáři, na jehož podkladě bude Nájemce dané platby provádět. Při každé, jednostranně provedené změně Nájemného a/nebo úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem podle čl. 2. odst. 2.4. této Smlouvy, je Pronajímatel povinen vystavit nový evidenční list/splátkový kalendář. Dnem jeho doručení Nájemci se nově vystavený evidenční list/splátkový kalendář stává nedílnou součástí této Smlouvy, přičemž v plném rozsahu nahrazuje dříve vydaný a Nájemci doručенý evidenční list/splátkový kalendář.
- 5.3. Veškeré úhrady dle této Smlouvy bude Nájemce provádět na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy.
- 5.4. Smluvní strany se dohodly, že pokud se Nájemce ocitne v prodlení s úhradou Nájemného anebo v prodlení s úhradou některé zálohy za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem, příp. jakéhokoli jiného plnění vůči Pronajímateli (doplatek vyúčtování), je Pronajímatel oprávněn se na Nájemci domáhat vedle zákonného úroku z prodlení i úhrady smluvní pokuty ve výši odpovídající 0,05 % z dlužné částky za každý, byť jen započatý, den prodlení.
- 5.5. Smluvní strany se dohodly, že v případech, kdy prodlení Nájemce s úhradou Nájemného anebo prodlení s úhradou některé zálohy za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem, příp. jakéhokoli jiného plnění vůči Pronajímateli (doplatek vyúčtování) přesáhne 30 kalendářních dnů ode dne splatnosti příslušné částky, bude takové prodlení považováno za závažné porušení této Smlouvy.
- 5.6. Veškeré faktury a další platební doklady vystavené na základě této Smlouvy musí obsahovat všechny náležitosti daňového a účetního dokladu, stejně jako ostatní náležitosti vyžadované jinými právními předpisy. Pro vyloučení případných pochybností se sjednává, že platby hrazené Nájemcem prostřednictvím bankovního převodu se považují za uhrazené dnem připsání dlužné částky na bankovní účet Pronajímatele.

5.7. Nájemce je oprávněn vrátit Pronajímateli veškeré faktury, které neobsahují náležitosti daňového nebo účetního dokladu anebo obsahují jiné závady ve svém obsahu, avšak musí tak učinit bez zbytečného odkladu po jejich doručení. Pronajímatel je povinen podle povahy závady fakturu bez zbytečného odkladu opravit nebo nově vyhotovit. Oprávněným vrácením faktury přestává běžet původní lhůta její splatnosti. Nová lhůta splatnosti pak běží ode dne doručení nově vyhotovené nebo opravené faktury Nájemci.

## **6. Jistota**

6.1. K zajištění jakýchkoli případných pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci, jež vznikly nebo vzniknou z nájemního vztahu na základě této Smlouvy a v souvislosti s ním, zejména pohledávek na úhradu dlužného Nájemného, dlužných úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem (včetně záloh a nedoplatků za vyúčtování), na úhradu i v budoucnu splatných peněžitých sankcí podle této Smlouvy (včetně úroků z prodlení nebo poplatků z prodlení a smluvních pokut sjednaných v této Smlouvě), na náhradu nákladů hrazených Pronajímatelem za Nájemce, náhradu škody, účelně vynaložené náklady spojené s vymáháním pohledávek za Nájemcem, náklady na vyhotovení znaleckých posudků apod., se sjednává povinnost Nájemce složit na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy peněžní jistotu ve výši trojnásobku Nájemného (dále jen „Jistota“), a to do 10 kalendářních dnů ode dne uzavření této Smlouvy. Prodlení Nájemce se složením Jistoty ve sjednané výši může být Pronajímatelem považováno za závažné porušení této Smlouvy.

6.2. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je oprávněn po Nájemci požadovat, a to i opakovaně, doplnění prostředků složených do Jistoty nad částku uvedenou v čl. 6. odst. 6.1. této Smlouvy, tak, aby výsledná částka Jistoty vždy odpovídala celkové částce Nájemného v aktuální výši určené podle této Smlouvy, jež bude zaokrouhlen na celé tisíce korun českých nahoru. Nájemce je rovněž povinen doplnit výši Jistoty do výše stanovené dle čl. 6 odst. 6.1. nebo dodatečně do výše dle čl. 6. odst. 6.2., pokud její výše v důsledku jejího oprávněného využití Pronajímatelem klesne nad výši stanovenou touto smlouvou, a to dle podmínek uvedených v čl. 6 odst. 6.5. O nové výši Jistoty, jakož i o výši částky, o kterou je nutné prostředky složené do Jistoty ve smyslu tohoto odstavce doplnit, bude Pronajímatel Nájemce písemně informovat. Nájemce je povinen doplnit prostředky složené do Jistoty do 30 kalendářních dnů ode dne doručení oznámení Pronajímatele podle předchozí věty tohoto odstavce.

6.3. V případě, že jakákoli pohledávka Pronajímatele za Nájemcem, jež bude odpovídat vymezení v čl. 6.1, se ocitne více jak 15 kalendářních dnů po splatnosti, je Pronajímatel oprávněn, nikoliv však povinen, zinkasovat všechny své splatné pohledávky vůči Nájemci z prostředků složených do Jistoty. Splnění podmínky existence závazku Nájemce po splatnosti, jež je uvedena v předchozí větě, se nevyžaduje v souvislosti s úhradou pohledávek Pronajímatele za Nájemcem z prostředků složených do Jistoty při skončení nájemního vztahu z této Smlouvy.

6.4. Po ukončení nájemního vztahu je Pronajímatel povinen vrátit Nájemci prostředky složené do Jistoty, resp. jejich nespotřebovanou část, do 30 kalendářních dnů ode dne, kdy dojde ke splnění poslední z dále uvedených podmínek. tj. Nájemce po skončení nájmu Nebytové prostory, jež jsou předmětem nájmu podle této Smlouvy, vyklidil a v řádném stavu protokolárně předal Pronajímateli, a zároveň doložil Pronajímateli, že podal u příslušných orgánů žádosti o zrušení veškerých registrací Nebytových prostor ve zvláštních evidencích, jakožto sídla své provozovny, výkonu praxe, pobočky apod. a

zároveň došlo k uhrazení posledního vyúčtování případného nedoplatku na zálohách na plnění dle čl. 2. odst. 2.4. této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že Jistota nebude určena a Nájemce nemá právo na úroky z Jistoty ve smyslu ustanovení § 2254 odst. 2 NOZ.

- 6.5. O případném použití prostředků složených do Jistoty je Pronajímatel povinen Nájemce písemně vyrozumět, a to s uvedením konkrétních položek, na jejichž úhradu byly tyto prostředky nebo jejich část použity. Nejedná-li se o použití prostředků z Jistoty v souvislosti s ukončením nájemního vztahu, je v případě použití prostředků z Jistoty Nájemce povinen doplnit výši prostředků složených do Jistoty do původní výše (vyplývající z čl. 6. odst. 6.1 této Smlouvy po veškerých případných úpravách podle čl. 6. odst. 6.2. této Smlouvy) do 30 kalendářních dnů ode dne doručení písemného vyrozumění Pronajímatele o použití prostředků z Jistoty. Prodlení Nájemce s doplněním prostředků složených do Jistoty podle tohoto odstavce bude Pronajímatelem považováno za závažné porušení této Smlouvy.

## **7. Ostatní práva a povinnosti Smluvních stran**

- 7.1. Nájemce je oprávněn přenechat pronajímané Nebytové prostory, nebo i jejich část, do bezplatného nebo úplatného užívání třetím osobám jen na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Případné porušení této povinnosti bude Pronajímatelem považováno za závažné porušení této Smlouvy.
- 7.2. Nájemce se zavazuje umožnit Pronajímateli, resp. jím pověřeným osobám, na jeho žádost, přístup do Nebytových prostor, a to po předchozím oznámení dva pracovní dny předem (možno i e-mailem nebo telefonicky). Přístup Pronajímatele, resp. jím pověřených osob, do Nebytových prostor je možný pouze za přítomnosti Nájemce, resp. osoby jím pověřené, s výjimkou případů nutnosti neodkladného řešení havarijních situací.
- 7.3. Nájemce, resp. jeho zaměstnanci, klienti (pacienti), odběratelé, dodavatelé a jiné s Nájemcem spolupracující subjekty, mají po předchozím oznámení Pronajímateli právo přístupu do Budovy, respektive do Nebytových prostor a v nezbytném rozsahu do Společných prostor i v době noční a ve dnech pracovního volna a pracovního klidu.
- 7.4. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady udržovat pořádek a čistotu v pronajatých Nebytových prostorách.
- 7.5. Nájemce se zavazuje provádět drobné opravy a běžnou údržbu pronajatých Nebytových prostor a jejich vnitřního vybavení výlučně na své vlastní náklady a dále hradit všechny další náklady spojené s obvyklým užíváním Nebytových prostor v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb., příp. s jiným účinným právním předpisem.
- 7.6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu údržby nebo oprav, jejichž provedení má být ve výše uvedeném kontextu zajištěno Pronajímatelem, jakož i umožnit Pronajímateli provedení takové údržby či oprav, jakož i případných jiných nezbytných oprav, které je povinen zajistit Pronajímatel, pokud potřeba jejich provedení vyjde najevo. V opačném případě odpovídá Nájemce Pronajímateli za škodu, která mu nesplněním těchto povinností vznikla. Pokud to okolnosti dovolí, bude termín provádění oprav nebo udržovacích prací mezi Smluvními stranami dohodnut s ohledem na možnosti Pronajímatele a činnost Nájemce v pronajatých Nebytových prostorách.
- 7.7. Veškeré stavební a jiné úpravy v pronajatých Nebytových prostorách je Nájemce oprávněn provést pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

- 7.8. Nájemce se zavazuje při ukončení nájmu podle této Smlouvy protokolárně předat Nebytové prostory zpět Pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal při zahájení nájmu, s přihlédnutím k běžnému a obvyklému opotřebení užíváním pro sjednaný účel užívání.
- 7.9. Nájemce je povinen při své činnosti v Budově, včetně Nebytových prostor, dodržovat právní předpisy vydané na úseku protipožární ochrany, jakož i vnitřní předpisy vydané Pronajímatelem či správcem Budovy, s jejichž zněním byl Nájemce seznámen, např. zveřejněním na nástěnce u recepcce, v kanceláři správce, nebo jiným vhodným způsobem. V tomto ohledu odpovídá Nájemce rovněž za všechny osoby, které se s jeho vědomím zdržují v Nebytových prostorech, resp. v jiných částech Budovy. Za bezpečnost provozu elektrických spotřebičů, umístěných v Nebytových prostorech, odpovídá Nájemce. V případě vyhlášení požárního či jiného poplachu jsou všechny osoby zdržující se v Nebytových prostorech nebo v jiných částech Budovy s vědomím Nájemce povinny řídit se evakuačním plánem Budovy a dbát pokynů příslušné osoby odpovědné za evakuaci osob z Budovy.
- 7.10. Nájemce je povinen zajistit při výkonu veškerých činností v pronajatých Nebytových prostorech dodržování veškerých předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, zejména předpisů k zajištění bezpečnosti práce a technických zařízení (zákoník práce a příslušné navazující právní předpisy a normy).
- 7.11. Nájemce je povinen zajistit dodržování veškerých opatření přijatých Pronajímatelem, či správcem Budovy, za účelem řádného zajištění provozu a ostrahy Budovy, popř. částí Budovy, v nichž se nachází Předmět nájmu, se kterými bude Nájemce vždy včas seznámen. O jakýchkoliv řádně odůvodněných výjimkách rozhodují na žádost Nájemce osoby řádně pověřené Pronajímatelem, a to písemnou formou.
- 7.12. Ke dni uzavření této Smlouvy je Nájemce povinen předložit Pronajímateli písemný seznam vybavení Nebytových prostor elektrickými spotřebiči, jejichž provoz je vázán na zvýšenou spotřebu elektrické energie a vody. Nájemce se zavazuje si vyžádat předchozí písemný souhlas Pronajímatele pro rozšíření vybavení Nebytových prostor o další elektrické spotřebiče, které bez důvodných pochybností mohou podstatně zvýšit spotřebu energie nebo vody v Předmětu nájmu. Případné porušení této povinnosti bude Pronajímatelem považováno za závažné porušení této Smlouvy. Pronajímatel se zavazuje, že bezdůvodně nebude odmítat ani zadržovat udělení souhlasu podle předchozí věty.
- 7.13. Pronajímatel neodpovídá za případné škody na vnitřním vybavení Nebytových prostor. Pronajímatel se zavazuje poskytnout součinnost při řešení škodných událostí krytých pojištěním Budovy.

## **8. Doba nájmu**

- 8.1. Tato Smlouva a nájemní vztah v ní sjednaný se uzavírají na dobu neurčitou.
- 8.2. Smluvní strany jsou oprávněny tuto Smlouvu vypovědět z jakéhokoliv důvodu nebo i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí, pokud není dále stanoveno jinak, tři kalendářní měsíce, a začne běžet prvního dne kalendářního měsíce, který následuje po kalendářním měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé Smluvní straně.
- 8.3. Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu jednostranně ukončit písemnou výpovědí se zkrácenou výpovědní lhůtou v trvání jednoho kalendářního měsíce, jež začíná běžet



prvého dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla výpověď doručena Nájemci, a to v případě:

- (a) závažného porušení této Smlouvy Nájemcem;
- (b) užívání Nebytových prostor nebo jeho části za jiným než sjednaným účelem, než jaký je uveden v čl. 3 této Smlouvy;
- (c) že Nájemce změnil v provozovně/místu výkonu praxe umístěné/umístěném v Nebytovém prostoru předmět podnikání s tím, že tato změna podstatně ovlivnila možné využití Nebytových prostor anebo Budovy, bez předchozího písemného souhlasu Nájemce;
- (d) že odborná specializace Nájemce se změnila natolik, že Nájemce ztratil způsobilost oprávněně užívat Nebytové prostory pro účely sjednané v čl. 3 této Smlouvy;
- (e) že Nájemce, resp. osoby, které se s jeho pověřením, popř. vědomím, nacházejí v Předmětu nájmu, anebo ve Společných, přes písemné upozornění Pronajímatele hrubě porušují klid nebo pořádek v Budově nebo v jejím bezprostředním okolí;
- (f) že Nájemce, resp. osoby, které se s jeho pověřením, popř. vědomím, nacházejí v Nebytových prostorách, anebo ve Společných prostorách, přes písemné upozornění Pronajímatele porušují při výkonu činností v Nebytovém prostoru anebo ve Společných předpisy vydané na úseku bezpečnosti práce a technických zařízení nebo předpisy vydané na úseku protipožární ochrany, anebo i vnitřní předpisy provozu Budovy vydané Pronajímatelem, či správcem Budovy s jejichž zněním byl Nájemce seznámen;
- (g) že Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele přenechal Nebytové prostory jako celek nebo jen jeho část do užívání třetí osobě;
- (h) Nájemce provedl nebo dal podnět k provedení stavebních nebo jiných úprav Předmětu nájmu nebo Společných prostor bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- (i) že Nájemce provozuje bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele v Předmětu nájmu elektrické spotřebiče, jež bez důvodných pochybností zvyšují spotřebu elektrické energie nebo vody nad kapacitní možnosti stavu technické infrastruktury v Předmětu nájmu anebo v Budově;
- (j) Nájemce je povinen písemně informovat Pronajímatele o jakémkoliv změně ve své vlastnické struktuře alespoň 60 dnů před jejím uskutečněním. V případě porušení této povinnosti je Pronajímatel oprávněn Smlouvu vypovědět ve výpovědní lhůtě sjednané dle tohoto odstavce.

8.4. Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu jednostranně ukončit písemnou výpovědí se zkrácenou výpovědní lhůtou v trvání jednoho kalendářního měsíce, jež začíná běžet prvého dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla výpověď doručena Pronajímateli, a to v případě:

- (a) že se Nebytový prostor stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý k jakémukoli užívání anebo nezpůsobilý k užívání pro účely sjednané v čl. 3 této Smlouvy;
- (b) že Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti stanovené zákonem či v této Smlouvě a přes písemné upozornění Nájemce okamžitě nezjedná nápravu závadného stavu či odstranění jeho škodlivých následků.

8.5. Pro vyloučení pochybností se sjednává, že tuto Smlouvu je možné ukončit i písemnou dohodou Smluvních stran.

## **9. Závěrečná ustanovení**

9.1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem uzavření a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o registru smluv**“).

9.2. Tato Smlouva je vyhotovena v počtu čtyřech (4) stejnopisů s platností originálu, z nichž 2 vyhotovení obdrží Pronajímatel a 2 vyhotovení Nájemce. Řádně podepsané stejnopisy mají stejnou platnost a závaznost.

9.3. Smluvní strany tímto výslovně souhlasí a potvrzují, že pro účely této Smlouvy se nepoužijí následující ustanovení § 1766, § 1899, § 1977, § 1978, § 1979, § 2000, § 2002, § 2208, § 2210 odst. 3, § 2212 odst. 2, § 2219 odst. 2, § 2220 odst. 1 poslední věta, § 2227, § 2230 odst. 1, § 2232, § 2233 odst. 2, § 2287 Občanského zákoníku, a veškerá ustanovení právních předpisů, která jsou fakticky vyloučena dohodou Smluvních stran obsaženou v této Smlouvě. V případě nahrazení uvedených předpisů budou vyloučena ustanovení nových předpisů, která se svým významem s uvedenými ustanoveními shodují. Smluvní strany dále výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2315 Občanského zákoníku o náhradě za převzetí zákaznické základny a pro vyloučení veškerých pochybností uvádějí, že nesjednaly možnost převodu nájmu Prostorů ve smyslu ustanovení § 2307 Občanského zákoníku. Nájemce na sebe výslovně přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku.

9.4. V případě, že kterékoli ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným, nezákonným nebo nevymahatelným, ostatní ustanovení zůstanou nadále platná a vynutitelná. Smluvní strany se zavazují, že takové neplatné, nezákonné či nevynutitelné ustanovení nahradí ustanovením s obdobným hospodářským či právním smyslem, a to do čtrnácti (14) dnů po zjištění takové neplatnosti, protiprávnosti či nevymahatelnosti. Pro případ, že by tato Smlouva byla shledána neplatnou, dohodly se smluvní strany, že výše bezdůvodného obohacení vzniklého na straně Nájemce užíváním Nebytových prostor bez právního důvodu na úkor Pronajímatele bude činit měsíčně maximálně částku ve výši měsíčního Nájemného. V takovém případě tedy platí, že plnění, které si Smluvní strany poskytovaly dle této Smlouvy, bylo poskytováno po právu a Smluvní strany si nejsou z titulu případné neplatnosti této Smlouvy povinny ničeho vracet.

9.5. Tato Smlouva, její výklad a právní vztahy z ní vyplývající, se řídí právním řádem České republiky, zejména ustanoveními Občanského zákoníku. Veškeré spory, které vzniknou z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, budou Smluvní strany řešit smírnou cestou, tj. konsensem. Nepodaří-li se v přiměřené době vyřešit spor smírnou cestou, je kterákoli ze Smluvních stran oprávněna předložit věc k projednání a rozhodnutí příslušnému soudu České republiky.

9.6. S výjimkou uvedenou níže, žádná ze Smluvních stran této Smlouvy není oprávněna bez souhlasu druhé strany převést ani postoupit jakékoliv ze svých práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy. Pronajímatel je však oprávněn postoupit své pohledávky vůči Nájemci podle této Smlouvy třetí osobě nebo použít tyto pohledávky jako předmět zajištění svých závazků vůči třetím osobám s tím, že o tomto předem písemně uvědomí Nájemce.

- 9.7. Tato Smlouva může být doplněna, zrušena nebo ukončena pouze písemnou formou. Jakékoliv takové doplnění, zrušení nebo ukončení musí být podepsáno oběma Smluvními stranami.
- 9.8. Tato Smlouva představuje úplnou dohodu Smluvních stran v záležitostech jí upravených a nahrazuje veškerá předchozí písemné nebo ústní dohody či ujednání týkající se Předmětu smlouvy.
- 9.9. Neuplatnění ani opožděné uplatnění práv či nápravných prostředků dle této Smlouvy kteroukoli ze Smluvních stran nebude mít účinky vzdání se práva na jejich uplatnění. Jakékoli jednotlivé nebo částečné uplatnění práva nebo nápravného prostředku nebude překážkou pro jakékoli další nebo jiné jejich uplatnění nebo uplatnění jakéhokoli jiného práva či nápravného prostředku. Práva a nápravné prostředky upravené v této smlouvě lze uplatnit souběžně a nevylučují žádná práva a nápravné prostředky, na něž vzniká právo z právních předpisů.
- 9.10. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 NOZ a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 9.11. Smluvní strany se dohodly, že promlčecí lhůta činí 5 let.
- 9.12. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této Smlouvy v jejím plném znění dle Zákona o registru smluv.
- 9.13. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této Smlouvy v registru smluv dle Zákona o registru smluv zajistí Pronajímatel.
- 9.14. Všechny přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást.

Příloha č. 1 Půdorysný plánek – umístění Nebytových prostor  
Příloha č. 2 Evidenční list/splátkový kalendář

Smluvní strany podepsaly tuto Smlouvu níže uvedeného dne, měsíce a roku následovně:

Za Pronajímatele:

Za Nájemce: