

Nájemní smlouva

prostor sloužících k podnikání

Město Neratovice,

IČ: 002 37 108, DIČ: CZ00237108

se sídlem: Kojetická 1028, 277 11 Neratovice

zastoupené starostou města: Ing. Romanem Kroužeckým

(dále také „**pronajímatel**“)

a

MUDr. KRYŠTOF POHL

Se sídlem Kojetická 1021, Neratovice, 277 11

IČ: 19924551

(dále také „**nájemce**“)

společně také jako „smluvní strany“ uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

n á j e m n í s m l o u v u:

Článek I.

Prohlášení pronajímatele

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem následující nemovitosti:

- rozestavěné stavby Polikliniky Urxova, jež je součástí pozemků p.č. 940 a p.č. 627/3 a dále pozemků p.č. 103/72, p.č. 113/1, p.č. 113/2, p.č. 121/1, p.č. 121/2, p.č. 121/5, p.č. 121/6, p.č. 625, p.č. 627/16, p.č. 627/17, p.č. 627/21, p.č. 130/1 a p.č. 868/2.

Stavba je vedena katastrem nemovitostí na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, katastrální území Neratovice (dále jen „Nemovitost“).

Článek II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v Nemovitosti. Jedná se o prostory sloužící k podnikání o celkové podlahové ploše **40,98 m²**. Přesné vyznačení uvedených prostor je specifikováno v příloze č. 1 této smlouvy, (dále jako „Předmět nájmu“).
2. Pronajímatel tímto nájemci přenechává Předmět nájmu do užívání, dle níže uvedených podmínek a nájemce předmět nájmu do svého užívání dle stanovených podmínek přijímá a zavazuje se pronajímateli platit nájemné ve výši níže uvedené.
3. Dále je předmětem nájmu část pozemků za účelem užívání těchto pozemků jako parkovacího místa na pozemku parc. č. 113/2, v k. ú. Neratovice, jehož specifikace je uvedena v příloze č. 2 této smlouvy (dále jako „parkovací místo“).
4. Nemovitost a parkovací místo jsou dále jako „Předmět nájmu“.

5. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu prostory sloužící k podnikání, které tvoří předmět nájmu, za účelem jejich využívání nájemcem pro potřeby provozování zdravotnického zařízení - **ordinace lékaře – praktický lékař pro děti a dorost** v souladu s Rozhodnutím o oprávnění k poskytování lékařských služeb ze dne 1. 1. 2024.
6. Pronajímatel souhlasí se zřízením sídla podnikání nájemce a místa poskytování zdravotních služeb na adrese provozovny pronajímatele Dr. E. Beneše 154, 277 11 Neratovice.
7. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je v celém rozsahu podle svého stavebně-technického, funkčního a dispozičního uspořádání prostor způsobilý, aby jej nájemce užíval pro sjednaný účel nájmu dle ustanovení této smlouvy, tj. poskytování zdravotních služeb.
8. Pronajímatel je povinen po celou dobu trvání nájmu zajistit nájemci možnost nerušeného využívání předmětu nájmu 24 hodin denně, 7 dní v týdnu, 365 dní v roce. Ustanovení § 2210 občanského zákoníku tím není dotčeno. Zejména se pronajímatel zavazuje zajistit nájemci přístup k předmětu nájmu.
9. Nájemce není oprávněn předmět nájmu podnajímt bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
10. Nájemce je oprávněn využívat v souladu s provozním řádem objektu místnost, určenou pronajímatelem a označenou jako „denní místnost lékařů“.

Článek III.

Doba nájmu a předání předmětu nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu určitou, a to na 5 let. Za začátek nájemní doby se považuje den odevzdání předmětu nájmu nájemci. Smluvní strany se dohodly, že za předpokladu, že si nájemce bude řádně a včas plnit povinnosti vyplývající ze smlouvy, vzniká nájemci právo na prodloužení doby nájmu o 5 let, a to na základě oznámení doručeného pronajímateli minimálně 90 dní před skončením nájmu podle této smlouvy (dále jen „opce“). Při využití opce se doba pronájmu prodlužuje automaticky bez nutnosti písemného dodatku ke smlouvě, a to za stejných podmínek. Smluvní strany se dohodly, že po uplynutí doby určité trvání nájmu se doba nájmu mění na dobu neurčitou.
2. O předání předmětu nájmu sepíší smluvní strany Předávací protokol, ve kterém uvedou mimo jiné veškeré vady předmětu nájmu a stavy měřidel energií.

Článek IV.

Cena nájmu

1. Nájemné za předmět nájmu se sjednává jako smluvní, a to ve výši
 - 8 811,- Kč měsíčně za nebytové prostory
 - 500,- Kč + DPH za parkovací stání

Nájemce a pronajímatel se výslovně dohodli, že nájemné bude nájemce platit od počátku nájmu uvedeného v III. odst. 1. této smlouvy.

2. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že vzhledem ke zvýšeným nákladům nájemce spojených se stěhováním a zahájením provozu v novém objektu, poskytne pronajímatel nájemci slevu, která činí:

- po dobu 1. – 6. měsíce od počátku nájmu 100 % sjednaného nájemného
- po dobu 7. – 18. měsíce od počátku nájmu 50 % sjednaného nájemného

3. Nájemné je splatné bankovním převodem na č. účtu [REDAKCE] k 15. dni příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno, a to na základě předpisu záloh pro daný kalendářní rok vystaveného pronajímatelem. Předpis záloh bude zaslán elektronicky ve formátu PDF na adresu [REDAKCE]. Nájemné může být pronajímatelem zvýšeno o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Úprava nájemného se provádí podle míry inflace v předchozím kalendářním roce pro následující kalendářní rok tak, že oznámení o změně výše nájemného se doručí druhé straně nejpozději do 28. 2. a následně se tato změna promítne zpětně do výše nájemného počínaje prvním dnem daného kalendářního roku. Vypočítané částky budou zaokrouhleny na celé desetikoruny nahoru. S ohledem na skutečnost, že strany sjednaly, že změna bude platná již od prvního dne příslušného kalendářního roku, pronajímatel vyúčtuje nejpozději k první platbě nájemného následující po oznámení změny výše nájemného doplatek za předchozí měsíce počínaje prvním dnem příslušného kalendářního roku zpětně. Smluvní strany se dohodly, že k prvnímu zvyšování nájemného dle tohoto odstavce může dojít nejdříve po pěti letech trvání nájmu.

Článek V.

Individuální náklady

1. Nájemce kromě nájemného bude v rámci provozu předmětu nájmu pronajímateli hradit odběr služeb potřebných přímo pro provoz předmětu nájmu (dále také jen „individuální náklady“) Individuální náklady se sestávají zejména z odběru vody (vodné a stočné), odvádění odpadních vod v rámci předmětu nájmu, elektrické energie, správy objektu a úklidu společných prostor.
2. Zálohy na úhradu individuálních nákladů uvedených výše v odst. 1. v předmětu nájmu smluvní strany sjednávají ve výši 1 500,- Kč + DPH měsíčně. Tuto zálohu se zavazuje nájemce pronajímateli hradit vždy společně s nájemným, a to na základě pronajímatelem vystaveného předpisu záloh ve prospěch účtu pronajímatele [REDAKCE]. Tyto náklady se nájemce zavazuje hradit po fyzickém předání prostor.
3. Pronajímatel se zavazuje vždy nejpozději k 30. 4. následujícího kalendářního roku zajistit provedení vyúčtování skutečného odběru individuálních nákladů za příslušný kalendářní rok do předmětu nájmu, a toto předložit nájemci. Případný přeplatek či nedoplatek je jedna či druhá smluvní strana uhradit nejpozději do 30 dní ode dne, ve kterém bude vyúčtování předloženo nájemci.
4. Částky a zálohové platby za energie a služby se mohou v průběhu nájemního vztahu měnit v závislosti na změnách cen příslušných dodavatelů. Příslušná DPH bude uvedena v souladu s platným zákonem o DPH a druhem energie a služeb ke dni DUZP. Částky budou odpovídající ceně, kterou pronajímatel platí příslušnému dodavateli v daném období.
5. Ostatní služby potřebné pro provoz předmětu nájmu, než jsou uvedeny ve výčtu individuálních nákladů v odst. 1. tohoto článku, si ujedná nájemce sám svým jménem přímo s dodavateli takových

služeb, ledaže se strany nedohodnou jinak. Tyto náklady se nájemce zavazuje hradit po fyzickém předání prostor.

6. Nájemce si zajišťuje odvoz nebezpečného (infekčního a biologického odpadu) sám a na vlastní náklady, a to specializovanou firmou; pronajímatel zajistí v objektu místnost, sloužící jako společné úložiště nebezpečného odpadu. Ke shromažďování a odvozu ostatního (běžného komunálního) odpadu je nájemce oprávněn bezplatně využívat odpadkové koše a kontejnery pronajímatele. Svoz a likvidaci ostatního (běžného komunálního a také recyklovatelného, odděleně soustředovaného odpadu) si zajišťuje nájemce sám a na vlastní náklady a v souladu s právními předpisy, které upravují nakládání s odpady, a to zejména zákonem č. 541/2021 Sb., o odpadech a změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
7. V případě provozování televizního a rozhlasového přijímače je nájemce povinen přihlásit se k příslušným úhradám na vlastní jméno a hradit poplatky vyplývající z tohoto provozování.

Článek VI.

Udržování a užívání předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat za účelem uvedeným v čl. II. odst. 5. této smlouvy, že bude respektovat práva ostatních uživatelů na nerušené užívání nebytových prostor a ostatních společných prostor Nemovitosti.
2. Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu a v přilehlých vnitřních prostorách a vnějších plochách všechny platné bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy. Pronajímatel má právo kontroly dodržování zásad PO. Současně nájemce bere na vědomí, že nájemce plně odpovídá za škodu způsobenou provozní činností nájemce.
3. Veškerou běžnou údržbu předmětu nájmu zajišťuje na své náklady nájemce.
4. V případě stavebních prací prováděných nájemcem je nájemce povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele s druhem a rozsahem těchto prací. Po odsouhlasení pronajímatelem se nájemce zavazuje zajistit na své náklady veškerou dokumentaci a povolení, včetně provedení těchto prací bez nároku na jejich úhradu pronajímatelem. Smluvní strany se dohodly, že nárok na náhradu nákladů za stavební úpravy nevzniká nájemci ani při skončení nájmu.
5. Nájemce je alespoň jednou za půl roku povinen umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu. V naléhavých případech má pronajímatel právo přístupu do předmětu nájmu, zejména pak k závěrům plynu, vody a topení, a to i mimo otevírací dobu provozovny nájemce. V případě potřeby přístupu pronajímatele do předmětu nájmu za účelem provádění údržby a oprav zajišťovaných pronajímatelem je nájemce povinen tento umožnit, a to na základě výzvy pronajímatele doručené nájemci nejpozději jeden týden předem.
6. Nájemce je povinen bezodkladně oznámit pronajímateli všechny vzniklé škody a veškeré závady, které ohrožují nebo by mohly ohrozit majetek pronajímatele.
7. Nájemce se po dobu nájmu též zavazuje hradit v plném rozsahu škody vzniklé jakkoliv v souvislosti s jeho činnostmi na majetku pronajímatele či na majetku třetích osob. Neodstraní-li nájemce vzniklé

škody ani po písemné upomínce v určeném termínu, je pronajímatel oprávněn tyto škody odstranit sám na náklady nájemce. Vznikne-li škoda, jejíž náprava nesnese odkladu, je pronajímatel oprávněn provést její odstranění na náklady nájemce sám bez předchozího upozornění.

8. Nájemce je povinen uzavřít pojištění své činnosti, svého zboží a zařízení a zejména pak pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozní činností a pojištění vybavení umístěného v předmětu nájmu, a to v rozsahu akceptovatelném pro pronajímatele. Toto pojištění je nájemce povinen udržovat po celou dobu trvání nájmu. Nájemce předloží na výzvu pronajímatele fotokopii pojistné smlouvy a doklad o úhradě pojistného a vždy po dobu trvání této smlouvy bude předkládat na výzvu pronajímatele pronajímateli doklad o zaplacení pojištění. V případě, že nájemce tuto svoji povinnost nesplní, jedná se o podstatné porušení této smlouvy a pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit. Odstoupení od smlouvy musí být doručeno druhé smluvní straně.
9. Nájemce je oprávněn bezplatně, po písemné dohodě s pronajímatelem, označit vstup do prostor sloužící podnikání s uvedením svého názvu a vykonávané činnosti včetně bezplatného umístění loga k vykonávané činnosti.
10. Nájemce bere na vědomí, že není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn umístit vně/u nemovitosti jakoukoli reklamu s výjimkou takové, která je specifikována vzájemnou písemnou dohodou. -Nájemce se zavazuje, že instalaci předmětných reklamních ploch provede na své náklady a v souladu s právními předpisy a podmínkami dotčených orgánů.
11. Nájemce bude používat prostory sloužící podnikání, jež tvoří předmět nájmu v souladu s jejich stavebně technickým řešením. Veškeré stavební práce, jež by v pronajatých prostorách požadoval provést nájemce, musí být předem písemně odsouhlaseny ze strany pronajímatele, přičemž nebude-li písemně dohodnuto jinak, hradí náklady na takové stavební úpravy nájemce ze svého. Souhlas pronajímatele s provedením stavebních prací nenahrazuje případné závazné stanovisko k tomu oprávněného stavebního úřadu.
12. Nájemce je mimo jiné povinen k tomu, že na instalovaných požárně bezpečnostních zařízeních a věcných prostředcích požární ochrany v prostorách, která jsou předmětem nájmu, nebudou prováděny zásahy neoprávněnou osobou takovým způsobem, že by mohlo dojít k nefunkčnosti nebo omezené funkčnosti zařízení podmiňující požární bezpečnost objektu. Veškeré závady na těchto zařízeních je nájemce povinen prokazatelně oznámit pronajímateli bez zbytečného prodlení.
13. Pronajímatel je povinen:
 - a) umístit kontejnery na odpad na místě k tomu obvyklém a manipulaci s ní (odvoz, apod.)
 - b) zajistit vybavení pronajatých prostor věcnými prostředky požární ochrany a požárně bezpečnostním zařízením, a to dle schváleného požárně bezpečnostního řešení stavby, příp. po rekolaudaci dle dílčích zpráv a projektů. Dále je pronajímatel povinen zajistit provozuschopnost těchto prostředků a zařízení a jejich kontrolu v rozsahu a způsobem stanoveným platnými právními předpisy, včetně jejich údržby a oprav. Nájemce se v této situaci zavazuje k tomu, že osobě vykonávající úkony uvedené v tomto bodě, umožní přístup k těmto prostředkům a zařízením k provedení předepsaných úkonů. Pronajímatel oznámí nájemci provedení těchto úkonů alespoň 3 pracovní dny předem.
 - c) V případě nutného rozšíření požárně bezpečnostních zařízení nájemcem po stavebních úpravách, které se stávají pevnou součástí budovy, bude tyto PBZ udržovat v provozuschopném stavu dle legislativy pronajímatel. Náklady s tím spojené jsou nebo budou zohledněny v ceně nájmu.

- d) Pronajímatel je povinen prokazatelně seznámit nájemce a jím určené osoby se způsobem nakládání s odpady a všemi dalšími provozními řády a pravidly vázanými na pronajatý prostor a k tomuto účelu vydanými, které ovlivňují nebo mohou ovlivnit činnost nájemce.
- e) Revize spojené s předmětem nájmu (elektriky, plynu, požární ochrany, tlakových nádob...) si hradí nájemce.
- f) Pronajímatel poskytne kopii následující dokumentace nájemci:
 - a. Protokol o určení vnějších vlivů a výchozí revizi rozvaděče a připojení elektrické energie v objektu
 - b. Požárně bezpečnostní řešení a způsob zapojení EPS a návazných požárně bezpečnostních zařízení

14. Pronajímatel neodpovídá za movité věci a zboží, které jsou v majetku nájemce a které budou umístěny v pronajatých prostorech nebo souvisejících prostorách. Pronajímatel upozorňuje nájemce na nutnost sjednání si pojištění vlastních movitých věcí u své pojišťovny.

Článek VII.

Skončení nájmu

1. Strany si sjednávají, že po dobu prvních 5 let od počátku nájmu a v případě využití opce po dobu prvních 10 let od počátku nájmu lze nájem ukončit mimo společně uzavřené dohody výpovědí, a to ze strany nájemce z důvodů uvedených v § 2308 zákona č. 89/2012 Sb. a ze strany pronajímatele z důvodů uvedených v § 2309 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, přičemž výpovědní doba je šestiměsíční a počíná běžet prvním dnem v kalendářním měsíci následujícím po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně. Zvláštní výpovědní doba je sjednána pro případ výpovědi dle odst. 3 tohoto článku.
2. Po uplynutí 5 let od počátku nájmu a v případě využití opce po uplynutí 10 let od počátku nájmu lze smlouvu vypovědět oběma stranami i bez udání důvodu. Pro případ podání výpovědi nájemcem se sjednává šestiměsíční výpovědní doba, pro případ podání výpovědi pronajímatelem smluvní strany sjednaly dvanáctiměsíční výpovědní dobu. Výpovědní doba v obou případech počíná běžet prvním dnem v kalendářním měsíci následujícím po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.
3. Podá-li pronajímatel výpověď pro prodlení nájemce s úhradou nájmu a/nebo jiných plateb dle této smlouvy delším než šedesát dnů nebo porušuje-li nájemce, případně jeho zaměstnanci či smluvní partneři, hrubě a opakovaně klid a pořádek v prostorech, a to i přes písemné upozornění, pak je výpovědní doba sjednána v délce jednoho měsíce a její počátek prvním dnem po dni, ve kterém byla výpověď nájemci doručena. I v takovém případě je skončení nájmu považováno za skončení z důvodů na straně nájemce se všemi z toho plynoucími následky.
4. Ohledně námitek proti výpovědi a u jejich uplatnění platí § 2314 zákona č. 89/2012 Sb.
5. Při skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli předmět nájmu ve stavu, ve kterém jej nájemce převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a případně pronajímatelem odsouhlasené změně předmětu nájmu. Nájemce se zejména zavazuje předat předmět nájmu vymalovaný, uklizený pokud se strany nedohodnou jinak.
6. V případě prodlení nájemce s vyklizením a předáním předmětu nájmu podle odst. 4 tohoto článku delším než 5 dní nájemce tímto zmocňuje pronajímatele k vyklizení předmětu nájmu a uskladnění

všech věcí nájemce v předmětu nájmu na náklady nájemce a s tímto postupem souhlasí. Po vyklizení pronajímatel sdělí nájemci, kde jsou jeho věci uskladněny a umožní mu jejich převzetí. Nájemce dále v takovém případě zmocňuje pronajímatele k vymalování a uklizení předmětu nájmu na náklady nájemce, a to i prostřednictvím třetí osoby.

Článek VIII.

Zvláštní ujednání

1. Pro účely této smlouvy se považuje zásilka doručovaná na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy (případně na jinou adresu písemně druhé straně oznámenou) prostřednictvím subjektu s poštovní licencí za doručenou i v případě jejího nedoručení dnem, kdy byla zásilka vrácena odesílateli jako nedoručená, a to bez ohledu na důvod jejího nedoručení.
2. Kromě adresy uvedené v záhlaví této smlouvy si strany sjednávají, že budou komunikovat prostřednictvím datových schránek:
ID DS Pronajímatele: 45qb68g
ID DS nájemce: hdixrm5
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele postoupit tuto smlouvu na třetí osobu. Po předchozí dohodě je smlouvu možné převést na lékaře stejné odbornosti. Pronajímatel se zavazuje, že souhlas bezdůvodně neodepře.
4. Smluvní strany se dohodly, že změny smlouvy jsou možné pouze v písemné formě. Pro vyloučení všech pochybností se smluvní strany dohodly, že za písemnou formu se považuje pouze forma listinná a jiné formy např. elektronická forma (email, SMS apod.) smluvní strany ohledně změn smlouvy nezavazuje. Smluvní strany se rovněž dohodly, že se na změny této smlouvy neuplatní ustanovení § 1740 odst. 3 občanského zákoníku.

Článek IX.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání a dostatečně určuje předmět vzájemných závazků a že jim není nic známo, co by platnému uzavření této smlouvy bránilo a že tato smlouva je projevem jejich pravé, svobodné a omylu prosté vůle.
2. V případě, že by se v budoucnu stalo některé z ustanovení smlouvy neplatným, nestane se neplatnou celá smlouva a neplatné ustanovení bude nahrazeno novým, nebo obecnou zákonnou úpravou.
3. Ostatní vztahy mezi smluvními stranami neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění a ostatními platnými předpisy.
4. Nájemce i pronajímatel jsou si povinni neprodleně oznamovat jakékoliv změny touto smlouvou pojatých skutečností, zejména změny související s jejich identifikací (změna adresy, názvu, jednající osoby apod.).

5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu, právo užívat prostory nájemci vzniká od předání prostor, kde je s tímto spojena úhrada nájemného a individuálních nákladů.
6. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každý účastník obdrží jeden výtisk.

Přílohy:

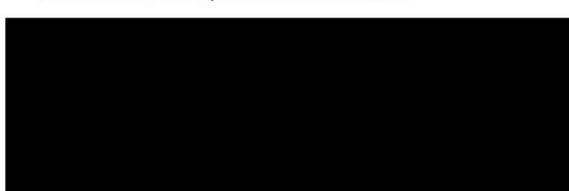
- 1) Specifikace pronajatých prostor
- 2) Specifikace zásobovací cesty a umístění nádob na odpad

V Neratovicích, dne 11. 2. 2025



pronajímatel

V Neratovicích, dne 11. 2. 2025



nájemce





9

8

7

