

NÁJEMNÍ SMLOUVA
uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů

Městská část Praha-Ďáblice

zastoupená: Ing. Mgr. Martinem Tumpachem, starostou
se sídlem: Osinalická 1104/13, Praha –Ďáblice
IČO: 00231266
bank. spojení: 9021-501855998/6000, PMB a.s., Praha 4.
DS: dkvbw9b
email: podatelna@dallice.cz
na jedné straně **jako pronajímatel**

MC Praha - Ďablice
Dokument: 26.02.2025 16:13
List: 5 Fkch:
Inš: Druh: pruch Grafické:
SML 054/2025



a

Středisko komplexní terapie s.r.o.

zastoupená: PhDr. Janou Pichovou, jednatelem
se sídlem: Trojská 788/66, 182 00 Praha 8 Troja
IČO: 032 85 464
bank. spojení: 2501079668/2010

na straně druhé **jako nájemce**

I. Předmět a účel nájmu

- 1) Pronajímatel vykonává svěřenou správu nemovitostí ve vlastnictví hl. m. Prahy, a to: budovy č. p. 159/7, tzv. Obecní dum v Praze-Ďáblicích, a pozemku parc. č. 675 a 676 zapsaných pro k.ú. Ďáblice u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn s uvedenými nemovitostmi nakládat a že svěřená správa umožňuje zavřít tuto nájemní smlouvu. Pronajímatel dále prohlašuje, že v době uzavření této smlouvy je tento právní stav nezměněn.
- 2) Pronajímatel přenechává nájemci do užívání **nebytové prostory**, které se nacházejí v budově tzv. **Obecního domu v Praze-Ďáblicích**, ulice **Ke Kinu č.p. 159/7**, k.ú. Ďáblice, v **II. nadzemním podlaží**, a to:
 - **Ordinace I** (čekárna, 2x ordinace, WC personál, zázemí) o **celkové výměře 64,70 m²**,
 - **společně užívané prostory** (kuchyňka, WC pacienti, chodba)blíže specifikace předmětu nájmu je uvedena v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

Dané prostory byly zkolaudovány jako prostory sloužící k poskytování zdravotních služeb.
- 3) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelu uvedenému v této smlouvě, kterým je poskytování zdravotních služeb, provozování ordinace klinické a dopravní psychologie a psychoterapie

II. Doba nájmu

Nájemní smlouva se sjednává na **dobu neurčitou ode dne 1. 3. 2025.**

III. Nájemné a úhrada služeb poskytovaných s užíváním předmětu nájmu

- 1) **Nájemné** se sjednává takto:
 - nájemné za užívání **ordinací I** se sjednává ve výši **1.800,- Kč/m²/rok**; při celkové výměře 64,70 m² ve výši **116.460,- Kč ročně**;

Nájemce není plátcem DPH.

Nájemné bude hrazeno čtvrtletně ve výši 29.115,- Kč vždy nejpozději k 15. dni prvního měsíce příslušného čtvrtletí bankovním převodem na účet pronajímatele **č. 9021-501855998/6000 VS 2089** nebo hotově do pokladny Úřadu městské části Praha-Ďáblice.

- 2) Strany se dohodly, že pronajímatel je po dobu trvání nájmu, vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2026, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 28. února příslušného roku.
- 3) Nájemce je povinen hradit služby poskytované s užíváním nebytových prostor, a to zálohově **čtvrtletně, přičemž záloha činí 3.000,00 Kč**. Záloha za služby bude hrazena vždy nejpozději k 15. dni prvního měsíce příslušného čtvrtletí bankovním převodem na účet pronajímatele **č. 9021-501855998/6000 VS 2089** nebo hotově do pokladny Úřadu městské části Praha-Ďáblice.

Jedná se o tyto služby poskytované s užíváním nebytových prostor:

- vodné a stočné,
 - úklid chodníku,
 - odvoz odpadu,
 - úklid společně užívaných prostor,
 - běžná údržba objektu,
 - osvětlení vnitřních společných prostor,
 - vytápění pronajatých prostor (centrální plynový kotel).
- 4) Skutečná výše úhrady za služby uvedené v odstavci 4 se zúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy služeb za zúčtovací období (květen-duben), nejpozději do konce srpna následujícího roku.
 - 5) **Čtvrtletně bude hrazena celková částka ve výši 32.115,- Kč** (nájem 29.115,- Kč + záloha na služby 3.000,- Kč)
 - 6) Úhrady za dodávky elektrické energie budou nájemcem placeny přímo dodavatelům jednotlivých služeb na základě řádně uzavřených příslušných smluv (v případě, že k pronajatým prostorám bude samostatný elektroměr). O uzavření takové smlouvy je nájemce povinen pronajímatele informovat bez zbytečného odkladu.

IV. Povinnosti smluvních stran

1) Nájemce je povinen:

- a) vlastním nákladem provádět běžnou údržbu v najatých prostorách a je povinen zajistit, aby pronajaté prostory byly udržovány v řádném stavu, dodržovat požární, hygienické, bezpečnostní a ostatní obecně závazné předpisy související s užíváním předmětu nájmu
- b) neprodleně ohlásit pronajímateli závady, které neodstraňuje sám v rámci běžné údržby a umožnit operativně vstup do pronajímaných prostor za účelem jejich

- odstranění a rovněž za účelem kontroly dodržování podmínek smlouvy, poskytnout v rámci možnosti potřebnou součinnost
- c) užívat předmět nájmu způsobem stanoveným ve smlouvě, a to způsobem obvyklým a povaze místnosti přiměřeným
 - d) uzavřít a po celou dobu nájmu udržovat v platnosti pojistnou smlouvu kryjící odpovědnost nájemce za škody, způsobené jeho činností nebo jeho pracovníku
 - e) vyklidit a protokolárně odevzdat předmět nájmu pronajímateli nejpozději v poslední den skončení nájemního poměru.
 - f) dostane-li se nájemce do prodlení s placením nájemného, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0.05 % dlužné částky za každý den prodlení. Rozhodným dnem je v tomto případě odepsání částky z účtu nájemce ve prospěch pronajímatele.
 - g) bez zbytečného odkladu informovat pronajímatele o uzavřených smlouvách se zdravotními pojišťovnami. V případě, že nájemce se zdravotní pojišťovnou uzavřenou smlouvu nemá, je povinen učinit veškeré nezbytné kroky za účelem uzavření takové smlouvy a informovat o nich pronajímatele.

2) Nájemce není oprávněn:

- a) provádět, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, stavební úpravy v pronajatých prostorách
- b) umísťovat jakékoliv reklamy a vývěsní štíty na nemovitosti bez souhlasu pronajímatele, kromě označení nájemce na nemovitosti podle stanoveného manuálu. Toto označení musí svým charakterem splňovat požadavky dle platné právní legislativy a musí odpovídat jednotnému formátu označování v Obecním domě Dáblice.
- c) jakkoliv disponovat s předmětem nájmu, zejména tento majetek nebo jeho část převádět, zatěžovat břemeny, hypotékami, zástavami nebo podobnými závazky.

3) Pronajímatel je povinen:

- a) přenechat nájemci pronajatou věc, ve smyslu § 2205 Občanského zákoníku, ve stavu způsobitelném smluvenému užívání a v tomto stavu ji svým nákladem udržovat.
- b) zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu.

V. Skončení nájmu

- 1) Nájemní poměr skončí:
 - a) vypovědí jedné ze smluvních stran,
 - b) dohodou obou smluvních stran.
- 2) Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni uzavřenou smlouvu vypovědět bez udání důvodu s šestiměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně
- 3) Po ukončení smluvního vztahu musí nájemce předat pronajímateli všechny prostory v takovém stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

VI. Doložka platnosti právního úkonu dle zákona o hl. m. Praze

Pronajímatel prohlašuje, že na jeho straně byly splněny všechny podmínky pro sjednání nájemní smlouvy k předmětu nájmu, zejména byl zveřejněn záměr nájmu ve smyslu § 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění

pozdějších předpisu, a že **uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou Městské části Praha-Ďáblice dne 5. 2. 2025.** Toto prohlášení se činí podle ustanovení § 43 zákona č. 131/2000 Sb. a považuje se za doložku potvrzující splnění podmínek tohoto zákona.

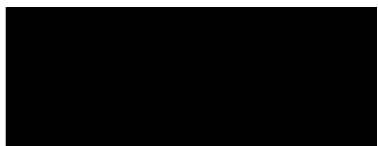
VII. Závěrečná ustanovení

- 1) Závazky vzniklé na základě této nájemní smlouvy mezi dvěma smluvními stranami přecházejí i na právní nástupce podepsaných smluvních stran.
- 2) Veškerá právní jednání stran této nájemní smlouvy budou smluvní strany doručovat prostřednictvím datové schránky, provozovatele poštovních služeb nebo na v záhlaví uvedené emailové adresy.
- 3) Nájemce prohlašuje, že je seznámen s právem a povinností pronajímatele svobodně vyhledávat, přijímat, poskytovat a rozšiřovat informace dostupné mu z jeho úřední činnosti ve smyslu ustanovení čl. 17 Listiny základních práv a svobod. Nájemce bere na vědomí úmysl a cíl Pronajímatele vytvářet transparentní majetkoprávní poměry a poskytovat otevřené informace o jeho nakládání s majetkem směrem k veřejnosti.
- 4) Nájemce tímto uděluje pronajímateli souhlas se zpracováním osobních údajů nájemce v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisu. Nájemce tímto také výslovně uděluje pronajímateli souhlas se zpřístupněním a zveřejněním této smlouvy, jakož i všech právních jednání a okolností souvisejících s touto smlouvou.
- 5) Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich úplné a výlučné vzájemné ujednání týkající se daného předmětu této smlouvy. Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že byla uzavřena po vzájemném projednání, určitě a srozumitelně, na základě jejich pravé, vážné míněné a svobodné vule. Na dukaz uvedených skutečností připojují vlastnoruční podpisy své, svých oprávněných osob či zástupců.
- 6) Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po dvou.
- 7) Tuto smlouvu je možné změnit či doplnit pouze písemným dodatkem, odsouhlaseným smluvními stranami.
- 8) Tato smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu obou smluvních stran a nabývá účinnosti stejným dnem.

Příloha č. 1: Schéma specifikace nebytových prostor

Příloha č. 2: Kolaudační rozhodnutí

V Praze dne: 10.2.2025



pronajímatel

Středisko komplexní terapie s.r.o.
Trojská 788/66, Praha 182 00
Tel.: 776 769 338
ICO: 032 85 464



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 8

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI

- Odbor územního rozvoje a výstavby -
Zemklova 35, 180 48 Praha 8

Spis. zn.: MCP8 232526/2022 OV.Fe

Č.jedn.: MCP8 285765/2022

Vyřizuje: Irena Ferencová

Praha, dne 24.6.2022

Ďáblice č.159

KOLAUDAČNÍ SOUHLAS

Úřad městské části Praha 8, odbor územního rozvoje a výstavby, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst.1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a podle vyhlášky č.55/2000 Sb., hl.m.Prahy, kterou se vydává Statut hl.m.Prahy, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební úřad") přezkoumal podle § 122 stavebního zákona žádost o vydání kolaudačního souhlasu, kterou dne 30.5.2022 podal

Městská část Praha-Ďáblice, IČO 00231266, Osinařická 1104, 182 00 Praha

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání vydává podle § 122 odst.3 stavebního zákona a § 18i vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů

kolaudační souhlas,

který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby

**Přístavba a stavební úpravy multifunkčního objektu,
Praha, Ďáblice č.p. 159, Ke Kinu 7**

(dále jen "stavba") povolené na pozemku parc. č. 675, 676 v katastrálním území Ďáblice, provedené podle společného povolení ze dne 27.5.2020 pod spis. zn. MCP8 384453/2019 OV.Fe, č.j. MCP8 154639/2020, které nabylo právní moci dne 25.6.2020, která se podle předloženého geometrického plánu ze dne 11.5.2022, č. 1946-177/2022, zpracovaného Ing. Vladimírou Brejchovou, nachází na zastavěném pozemku parc. č. 675 v katastrálním území Ďáblice.

Stavba obsahuje:

- Provedení nové sedlové střechy o max. výšce 8,1 m od ±0,0 (úroveň podlahy 1.NP = 278,67 m.n.m.).
- Přístavba zádveří o max. rozměrech 3,5 x 2,1 m a výšce 2,8 m od ±0,0 (úroveň podlahy 1.NP = 278,07 m.n.m.).
- Úprava rozvodů vody, kanalizace, elektro, vytápění, VZT, hromosvodu.
- Odstranění stávajícího obkladu fasády.
- Retenční nádrž o objemu 7 m³.
- Nová dispozice:
 - 1.PP: chodba, sál, sklad, šatna ženy, umývárna ženy, šatna muži, umývárna muži, kotelna, WC muži, WC ženy, strojovna VZT, výtah, strojovna výtahu.
 - 1.NP: chodba, schodiště, sál, kuchyňka, sklad, výtah, WC muži, WC ženy, úklidová místnost, šatna, sprcha, WC, příjem léků, výdej léků - lékárna, přípravná, umývárna, provozovna kadeřnictví.
 - 2.NP: chodba, kancelář, WC ženy, WC muži, úklidová místnost, kuchyňka, výtah, čekárna, šatna, WC, ordinace, sesterna, WC pacienti.

Závěrečná kontrolní prohlídka byla provedena dne 16. června 2022 (čtvrtek) s tímto výsledkem:

stavba byla provedena v souladu se společným povolením ze dne 27.5.2020 pod spís. zn. MČP8-384453/2019/OV, a.e. č.j. MČP8-154639/2020, které nabylo právní moci dne 25.6.2020.

Oduvodnění:

Dne 30.5.2022 podal stavebník žádost o kolaudační souhlas. Stavební úřad provedl dne 16. června 2022 závěrečnou kontrolní prohlídku stavby, při které podle § 122 odst. 3 stavebního zákona nezjistil závady bránící jejímu bezpečnému užívání ani rozpor se závaznými stanovisky dotčených orgánů k užívání stavby a shledal též, že skutečné provedení stavby a její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí.

Stavebník v rámci závěrečné kontrolní prohlídky předložil požadované doklady prokazující bezpečné provedení a následné užívání stavby.

Předložené doklady (zejména):

- Geometrický plán ze dne 11.5.2022, č. 1946-177/2022, zpracovaný Ing. Vladimírem Brejchovou
- Protokol o předání geodetické dokumentace skutečného provedení stavby ze dne 12.5.2022, č. 1679/2022
- Protokol z odborné zkoušky hydraulického výtlahu ze dne 9.6.2022
- Zpráva o výchozí revizi elektrické instalace ze dne 16.5.2022
- Zpráva o pravidelné revizi elektrické instalace ze dne 15.9.2021
- Zpráva o revizi plynového zařízení ze dne 15.2.2022
- Zpráva o revizi spalinové cesty ze dne 16.12.2021
- Protokol o funkční zkoušce (troubové osvětlení) ze dne 13.6.2022
- Protokol o měření a zaregulování vzduchových výkonů ze dne 2.6.2022
- Požární odolnost rozvaděčů ze dne 7.6.2022
- Výchozí zpráva o revizi LPS ze dne 31.5.2022
- Doklad o montáži, funkčních zkouškách a kontrole provozuschopnosti požárně bezpečnostních zařízení ze dne 30.5.2022
- Doklad o provedení montáži požárně bezpečnostního zařízení ze dne 31.5.2022
- Doklad o kontrole provozuschopnosti požárně bezpečnostního zařízení ze dne 31.5.2022
- Doklad o kontrole provozuschopnosti požárně bezpečnostního zařízení ze dne 30.5.2022
- Doklad o instalaci a uvedení nového zdroje tepla do provozu ze dne 27.4.2022
- Doklad o montáži, funkční zkoušce a kontrole provozuschopnosti požárně bezpečnostního zařízení ze dne 30.5.2022
- Doklad o montáži požárně bezpečnostního zařízení ze dne 19.5.2022
- Zápis o zkoušce vodotěsnosti odpadního ležatého potrubí – dešťová kanalizace ze dne 11.4.2022
- Zápis o zkoušce vodotěsnosti odpadního ležatého potrubí ze dne 11.4.2022
- Zápis o zkoušce vodotěsnosti odpadního ležatého potrubí – splašková kanalizace ze dne 11.4.2022

- Zápis o zkoušce vodotěsnosti odpadního, přípojovacího a větracího potrubí ze dne 11.4.2022
- Zápis o prohlídce a tlakové zkoušce vodovodu ze dne 12.4.2022
- Zápis o zkoušce ústředního vytápění ze dne 20.4.2022
- Zápis o zkoušce těsnosti ústředního vytápění ze dne 20.4.2022
- Protokol o proplachu systému ÚT ze dne 19.4.2022
- Protokol o dezinfekci a proplachu vodovodního potrubí ze dne 12.4.2022
- Protokol o vypuštění plynu a odvzdušnění ze dne 14.4.2022
- Zápis o kontrole hasících přístrojů ze dne 17.5.2022
- Prohlášení zhotovitele (tesařské konstrukce) ze dne 27.4.2022
- Prohlášení zhotovitele (světlovody) ze dne 26.5.2022
- Prohlášení zhotovitele (ZET) ze dne 20.4.2022
- Prohlášení zhotovitele (VZT) ze dne 19.5.2022
- Prohlášení zhotovitele ze dne 15.5.2022
- Čestné prohlášení o likvidaci odpadu ze dne 6.6.2022
- Prohlášení zhotovitele (elektro) ze dne 31.5.2022
- Certifikáty, osvědčení, prohlášení o shodě

Stanoviska sdělili:

- Hygienická stanice hl.m.Prahy dne 22.6.2022, č.j. HSHMP 32087/2022
- Hasičský záchranný sbor hl.m.Prahy dne 16.6.2022, č.j. HSA A-6575-2/2022

Stavební úřad proto vydal kolaudační souhlas s užíváním stavby

Poučení:

Kolaudační souhlas není podle § 122 odst. 4 stavebního zákona správním rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat.

Ing. Pavel Krystof
vedoucí odboru územního rozvoje a výstavby

Obrázky:

1) poručení k vlastním rukám.

7. Městská část Praha-Dáblice, I.D.38; dkvhw 95

• **Implications:**

2. Hygienická stanice hl.m.Prahy, IODS: zpráva

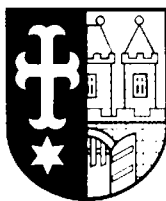
1. Lesléšský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa61

10

51

existence

Za správnost vyhotovení odpovídá Irena Lorencová.



Městská část Praha-Ďáblice

Rada městské části

78. jednání
5.2.2025

USNESENÍ č. 642/25/RMČ

k Nájemní smlouvě – Středisko komplexní terapie s.r.o.

Rada po projednání

I. bere na vědomí

informaci, že na vyvěšený záměr pro konkrétního zájemce o nebytové prostory – ordinace se zázemím v OD Ke Kinu 159/7, společnost Středisko komplexní terapie s.r.o., Trojská 788/66, 182 00 Praha 8 Troja, IČO: 03285464, nikdo nereagoval.

II. schvaluje

Nájemní smlouvu se společností Středisko komplexní terapie s.r.o., se sídlem Trojská 788/66, 182 00 Praha 8 Troja, IČO: 03285464, na nebytové prostory-ordinace I, v Obecním domě, Ke Kinu 159/7, Praha 8 Ďáblice, od 1.3.2025 na dobu neurčitou, za cenu 1.800,- Kč/m²/rok.

III. pověřuje

starostu uzavřením Nájemní smlouvy dle odst. II., která je přílohou usnesení

Mgr.

Martina

Postupová

Martina Postupová
1. místostarostka

Digitalně podepsal
Mgr. Martina
Postupová
Datum: 2025-02-19
13:30:36 +01:00

Martin

Tumpach

Martin Tumpach
starosta

Digitalně podepsal
Martin Tumpach
Datum: 2025-02-19
13:30:36 +01:00