



NP 225

N Á J E M N Í S M L O U V A

Městská část Praha-Dubeč

se sídlem Praha 10, Starodubečská 401/36 PSČ: 107 00

zastoupená: Jaroslavem Tošilem starostou

IČO: 00240184

Bank. spojení: PPF, a.s

Č. účtu: 9021-0503252998/6000

(dále jen „pronajímatel“)

a

HIGH MEDICAL PLUS s.r.o.

se sídlem: Starodubečská 99/6, 107 00 Praha 10 - Dubeč

zastoupená : MUDr. Markem Tejralem, jednatelem

IČO: 24566195

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp.zn. C 443438

Bank. spojení: ČSOB a.s.

Č. účtu: 370566300/0300

(dále jen „nájemce“)

Shora uvedení účastníci uzavírají dnešního dne podle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen OZ)

t u t o n á j e m n í s m l o u v u

Článek I.

Předmět nájmu, účel nájmu, základní ustanovení, prohlášení vlastníka

1. Vlastnictví nemovitosti

Hlavní město Praha je na základě ust. § 3 zákona č. 172/1991 Sb. v platném znění, vlastníkem budovy čp. 99, evidované v katastru nemovitostí podle způsobu využití jako zastavěná plocha a nádvoří, postavené na pozemku p.č. 910/1 v k.ú. Dubeč. Městské části Praha-Dubeč je v souladu s ust. § 19, odst. 1) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze v platném znění, výše uvedená budova svěřena do správy. Městská část Praha-Dubeč podle příslušných ustanovení zákona o hlavním městě Praze nakládá se svěřeným majetkem a vykonává práva a povinnosti vlastníka ve vztahu ke svěřenému majetku, m.j. k budově č.p. 99 (dále jen „pronajímatel“).

Předmětné nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 1138 pro k.ú. Dubeč v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

2. Prohlášení pronajímatele

Pronajímatel prohlašuje, že ve svém dispozičním oprávnění zahrnujícím oprávnění přenechat prostory k užívání nájemci není nijak omezen, a že k užívání předmětu nájmu není oprávněna žádná jiná osoba s výjimkou vlastníka, resp. pronajímatele a že ke dni uzavření této smlouvy nejsou známy žádné faktické ani právní překážky pro uzavření této nájemní smlouvy.

3. Předmět nájmu - nebytové prostory a plochy

Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci:

- **nebytové prostory o celkové výměře 126,24 m², včetně příslušenství** nacházející se v domě č.p. 99, uvedeném v čl. I, odst. 1. této smlouvy a to přízemí zadního traktu budovy, a nájemce je do nájmu přejímá.

Situační náčrt rozsahu prostor, příslušenství, polohy prostor v nemovitosti a grafické vyznačení společných prostor je uveden příloze č. 1 této smlouvy a tato příloha tvoří nedílnou součást smlouvy..)

4. Společné prostory v nemovitosti

Spolu s nebytovými prostorami, které jsou předmětem této smlouvy, je nájemce oprávněn užívat i **společné prostory domu tj. prostory přístupu do budovy**, za společné prostory se považují i prostory chodby u hlavního vstupu do objektu.

5. Účel nájmu

Účelem nájmu nebytových prostor je užívání prostor - v souladu s jejich stavebním určením - nájemcem ke zřízení a provozování léčebné a léčebně preventivní péče v souvislosti s výkonem podnikatelské činnosti nájemce.

Nájemce není oprávněn užívat prostory k jinému účelu než sjednanému touto smlouvou, užívání v rozporu s tímto účelem je porušením smluvní povinnosti nájemce.

Nájemce se zavazuje užívat prostory způsobem odpovídajícím řádnému výkonu práva nájemce, provozovat svou činnost v pronajatých prostorách v souladu s platnými právními předpisy, dohodami uzavřenými v této smlouvě a dobrými mravy a zavazuje se plnit řádně své povinnosti nájemce, které pro něj vyplývají ze zákona a z této smlouvy.

Článek II.

Počátek nájmu, doba nájmu

1. Doba trvání nájmu

Tato smlouva a nájemní vztah se uzavírá na **dobu neurčitou**.
Nájem počíná dnem **1. 7.2026** (první den nájmu).

2. Předání prostor při zahájení nájmu

Prostory předal pronajímatel nájemci v první den nájmu. Spolu s předáním prostor předal pronajímatel i klíče od prostor. O předání a převzetí byl sepsán písemný protokol, podepsaný oběma smluvními stranami.

Nájemní vztah zakládáný touto smlouvou navazuje na užívání nebytových prostor nájemcem na základě Nájemní smlouvy č. NP 157 CES uzavřené dne 29.7.2015, a to na základě prodeje části závodu původního nájemce, společnosti HIGH MEDICAL s.r.o., IČO: 29372810, sídlem Starodubečská 99/6, 107 00 Praha 10 – Dubeč, stávajícímu nájemci. Na základě této skutečnosti přecházejí na nájemce všechna práva a povinnosti, včetně povinnosti hradit částku Kč 500 měsíčně, jakožto poplatek za umístění sídla nájemce, stanovený Usnesením Rady městské části Praha – Dubeč č. 77/5/2026 ze dne 13.2.2026.

Článek III.

Zánik nájmu

1. Zánik nájmu

Nájem zaniká:

Dle ust. § 2312-2314 zákona č. 89/2012.

2. Závislost smluv

Zánikem nájmu i bez dalších úkonů zanikají i veškeré smlouvy, které byly uzavřeny v souvislosti s touto nájemní smlouvou, a to smlouvy o dodávkách služeb a obdobných plnění, jsou-li tyto smlouvy uzavřeny s pronajímatelem jako poskytovatelem služby.

V případě, že je smlouva o dodávkách služeb uzavřena mezi nájemcem a poskytovatelem služby, zavazuje se nájemce tyto smlouvy ukončit nebo jinak vypořádat, pronajímatel není povinen jakkoli vstupovat do takových smluvních vztahů, přebírat závazky z nich a trpět poskytováním služeb, které si objednal nájemce.

3. Výpověď smlouvy - forma a doručení výpovědi

Výpověď musí být písemná a musí být doručena druhé smluvní straně. **Výpověď** může být doručena poštou nebo osobním doručením. Nesdělí-li nájemce jinou adresu pro doručování, je výpověď doručena, je-li doručena na adresu sídla uvedenou v obchodním rejstříku nájemce, nebo na adresu místa podnikání fyzické osoby, uvedenou v živnostenském rejstříku nájemce, zaměstnanci oprávněnému přijímat písemnosti v sídle či pronajatých prostorách mimo sídlo nájemce, není-li jich, osobě ve funkci statutárního orgánu nebo jiné osobě prokazatelně oprávněné za nájemce-právníckou osobu jednat (likvidátor, prokurista, advokát, apod.).

4. Oznamovací povinnost nájemce, náhradní doručení

Nájemce se zavazuje, že oznámí pronajímateli změnu svého sídla, změnu v osobách statutárních orgánů a obdobné okolnosti, které by mohly vést k závadám v doručování, nejpozději do 14 dnů ode dne, kdy rozhodná skutečnost nastala. Jestliže se nepodaří doručit nájemci-právnícké osobě písemnost jí určenou ani při opakovaném pokusu o doručení na adresu jejího sídla uvedenou v obchodním, živnostenském nebo jiném rejstříku a jiná její adresa není známa, považuje se třetí den od vrácení nedoručené zásilky za den doručení výpovědi.

5. Výpověď smlouvy nájemcem, výpovědní lhůta

Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu i bez uvedení důvodů, **výpovědní lhůta činí 6 měsíců** a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.

6. Výpověď smlouvy pronajímatelem

Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu i bez uvedení důvodů, **výpovědní lhůta činí 6 měsíců** a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi. Výpověď může být kratší, tj. 3 měsíční, v případě vážných důvodů, které musí být písemně uvedeny ve výpovědi.

7. Výpověď smlouvy pronajímatelem z důvodů prodlení nájemce

Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu, **je-li nájemce v prodlení** se zaplacením splatného nájemného, zálohy na náklady služeb, vyúčtovaného doplatku úhrady za služby, úroku z prodlení nebo uplatněné smluvní pokuty, nebo i jen části takového splatného závazku, **po dobu jednoho měsíce ode dne jejich splatnosti**. Je-li nájem vypořádán pro prodlení nájemce, **výpovědní lhůta činí 1 měsíc** a počíná běžet dnem doručení výpovědi.

8. Výpověď smlouvy z důvodů změn v osobách na straně nájemce

Strany se dále dohodly, že pokud nájemce prodá, bezúplatně převede, vloží do základního kapitálu jiné právnícké osoby svůj podnik nebo část podniku, jehož se práva a povinnosti z této smlouvy týkají, je povinen uzavření smlouvy ohledně takového převodu oznámit pronajímateli ve lhůtě 7 dnů ode dne jejího uzavření a pronajímatel může nájemní **smlouvu vypovědět z důvodů změny v osobách** na straně nájemce v důsledku uzavření takové smlouvy. **Výpovědní lhůta činí 2 měsíce** a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po dni, v němž byla výpověď doručena. Touto dohodou nejsou dotčena oprávnění pronajímatele domáhat se určení neúčinnosti převodu za podmínek stanoveným zákonem. Pronajímatel je oprávněn uplatnit své právo vypovědět smlouvu ve zkrácené výpovědní lhůtě z těchto důvodů pouze ve lhůtě tří měsíců ode dne, kdy mu bylo doručeno oznámení nájemce-převodce nebo nabyvatele podniku nebo jeho části. Nesplní-li nájemce svou povinnost oznámit uzavření smlouvy o převodu podniku nebo jeho části, je právo vypovědět smlouvu zachováno pronajímateli až do dne, kdy se o změně nájemce dozví. Má se za to, že oznámení změny v obchodním rejstříku nebo obchodním věstníku je okolností, kdy se o změně nájemce dozví. Totéž platí i v případě, že dojde ke zrušení osoby nájemce bez likvidace a tato změna bude mít za následek zákonný přechod práv a povinností nájemce z této smlouvy na jinou osobu-právního nástupce v tomto vztahu.

Nesplní-li nájemce svou povinnost oznámit uzavření smlouvy o převodu podniku nebo jeho části, je právo vypovědět smlouvu zachováno pronajímateli až do dne, kdy se o změně nájemce dozví. Má se za to, že oznámení změny v obchodním rejstříku nebo obchodním věstníku je okolností, kdy se pronajímatel o změně dozví. Totéž platí i v případě, že dojde ke zrušení osoby nájemce bez likvidace a tato změna bude mít za následek zákonný přechod práv a povinností nájemce z této smlouvy na jinou osobu-právního nástupce v tomto vztahu.

9. Podmínky výpovědi se zkrácenou výpovědní lhůtou (§2231-2232 OZ)

Podmínkou výpovědi není předchozí upozornění pronajímatele na prodlení nájemce s platbou. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je výpověď platná i v případě, že do dne uplynutí výpovědní lhůty uhradil nájemce veškeré závazky, s jejichž placením byl v prodlení.

10. Zánik smlouvy v případě prohlášení konkursu na majetek nájemce (§2231-2232 OZ)

Obě smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě **prohlášení konkursu** na majetek nájemce či vstupem nájemce do likvidace zaniká nájemní smlouva bez dalších úkonů kterékoli ze stran dnem, kdy nastanou účinky prohlášení konkursu či likvidace. Nájemce se zavazuje vyklidit prostory v tomto případě do tří dnů ode dne zániku nájmu.

11. Oznamovací povinnost nájemce, smluvní pokuta

Nájemce se zavazuje, že pronajímateli **oznámí**, že podává sám jako dlužník návrh na zahájení řízení o prohlášení konkursu, a to nejpozději v den, kdy návrh podá, dále že mu bylo doručeno usnesení o prohlášení konkursu na jeho majetek, a to nejpozději do tří dnů od jeho doručení, dále se zavazuje oznámit, že rozhodl o svém zrušení a vstupu do likvidace nebo učinil rozhodnutí o svém zrušení bez likvidace, a to nejpozději do tří dnů ode dne, kdy o takové skutečnosti nájemce platně rozhodl. Nesplnění povinnosti tyto skutečnosti oznámit se považuje za porušení smluvní povinnosti nájemce a nájemce je povinen zaplatit pronajímateli **smluvní pokutu** ve výši tříměsíčního nájemného. Pro účely výpočtu smluvní pokuty se za nájemné považuje částka, kterou je povinen nájemce platit za měsíc, v němž byl nárok na smluvní pokutu uplatněn.

12. Zánik smlouvy zánikem předmětu nájmu

Za zánik předmětu nájmu, kterým nájemní smlouva zaniká, se považuje okamžik právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu o odstranění stavby.

Rozhodnutí stavebního úřadu o vyklizení stavby nebo její části z důvodů bezprostředního ohrožení života a zdraví se považuje za překážku, pro kterou nemůže nájemce věc užívat a zakládá právo nájemce smlouvu vypovědět, za dobu od splnění povinnosti stavbu vyklidit do dne, kdy je nájemci oznámena možnost opětovně stavbu užívat, má nájemce právo žádat přiměřenou slevu z nájemného podle rozsahu omezení užívání, nelze-li prostory z tohoto důvodu užívat vůbec, nájemce nájemné za toto období neplatí.

13. Odstoupení od smlouvy

Od této smlouvy lze odstoupit v případech, kdy tak stanoví zákon nebo tato smlouva.

Účastníci se výslovně dohodli, že odstoupením od smlouvy se smlouva ruší ode dne účinnosti projevu o odstoupení, nikoli od samého počátku a odstoupení se týká zániku práv a povinností, která by jinak vznikala, pokud by nebyl odstoupením nájemní poměr zrušen. Veškeré splatné závazky, které vznikly oběma stranám smlouvy do dne odstoupení jsou zachovány a pro vzájemné vypořádání považují dobu od prvního dne nájmu do dne odstoupení za řádně sjednaný nájem.

Účastníci se výslovně dohodli, že pro vypořádání vzájemných závazků z této smlouvy považují veškerá plnění, která byla sjednána touto smlouvou, za plnění obvyklá.

Účastníci se dohodli, že zanikne-li nájem odstoupením od smlouvy, je nájemce povinen předat prostory za stejných podmínek, které jsou sjednány pro případ skončení nájmu výpovědí, tj. včetně povinnosti odstranit závady apod.

Článek IV.

Nájemné, výše, splatnost a způsob placení

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli zvýšené nájemné ve výši 120,- Kč za 1m²/měsíc, v měsíčních platbách, tj. **nájem ve výši 15149,- Kč/měsíčně (slovy patnáct tisíc sto čtyřicet devět korun českých).**

2. Nájemné je splatné vždy **do 15. dne** příslušného kalendářního měsíce, za který se platí nájemné, uhradí nájemce pronajímateli, a to na účet pronajímatele vedeného u banky PPF, a.s. **č. účtu 9021-0503252998/6000** variabilní symbol: **201** (alternativně hotovostně na pokladně ÚMČ Praha-Dubec, Starodubečská 401/36, 107 00 Praha 10).

3. Celkové platby jsou uvedené ve výpočtovém listu.

4. Zvýšení nájemného jednostranným úkonem pronajímatele z důvodů zvýšení míry inflace
Účastníci se výslovně dohodli, že dohoda o výši nájemného může být změněna **jednostranným úkonem** pronajímatele, a to písemným oznámením pronajímatele, že zvyšuje nájemné z důvodů inflačního růstu. Výše celkového nájemného může být zvýšena oznámením o zvýšení nájemného, které musí být nájemci doručeno nejpozději do 1. března toho roku, za který se platí takto zvýšené nájemné. Má se za to, že nájemné je takto zvýšeno vždy od 15. dubna toho kterého roku, v němž je doručeno oznámení o zvýšení.

Článek V.

Služby spojené s užíváním prostor, výše náhrady, splatnost, způsob placení

1. Povinnost nájemce k úhradě nákladů na služby a obdobná plnění

Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli veškeré náklady na služby a plnění spojená s nájmem, ať už je poskytuje přímo pronajímatel nebo jejich poskytování zajišťuje na základě své vlastní smlouvy s dodavatelem služby a náklady na ně nájemci pronajímatel přeúčtuje.

2. Služby poskytované pronajímatelem

Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci v souvislosti s nájmem tyto služby, které jsou přeúčtovány poměrově nájemci v rámci ročního vyúčtování záloh:

- úklid společných prostor domu včetně úklidu chodníku především v zimním období,
- spotřeba elektrické energie ve společných prostorách domu
- kontrolu a čištění plynových komínů
- roční revize plynového kotle
- revize hromosvodů, elektroinstalace (bez revize koncových el. spotřebičů, kde je povinností nájemce zajišťovat si v rámci provozu vlastní provozovny tuto kontrolu a v případě žádosti pronajímatele předložit doklad o provádění kontroly dle norem), jakož i další služby, na jejichž poskytování se strany v průběhu trvání nájmu dohodnou.

3. Služby zajišťované pronajímatelem

Pronajímatel se zavazuje zabezpečit, aby nájemce měl možnost užívat tyto služby :

- elektrickou energii dle podružného měření odpočtem,
- vodu, včetně zabezpečení možnosti odvodu odpadních vod dle podružného měření odpočtem,
- odběr plynu dle měření /případně možný převod odběrního místa na nájemce/
- zajišťovat odvoz tuhého komunálního odpadu, vneseného z pronajatých nemovitostí a soustředěného na vymezeném místě (**pokud nemá nájemce vlastní smluvní vztah na odvoz PDO**, což je povinen prokázat platnou smlouvou).

4. Podmínky poskytování služeb zajišťovaných pronajímatelem

I v případě, že umožňují technické prostředky umístěné v domě samostatné měření skutečné spotřeby služeb nájemcem - elektřina, plyn, voda, teplo, které mohou být považovány za samostatné odběrní místo a přesto, že splňují podmínky pro uzavření vlastní smlouvy mezi dodavatelem energií a nájemcem, může pronajímatel odmítnout udělit souhlas s uzavřením samostatné smlouvy a k umístění samostatného odběrního zařízení. V takovém případě je cena služby, kterou nájemce spotřeboval, vyúčtována nájemci ve výši skutečné spotřeby a případné úplaty za pronájem měřícího zařízení, je-li ve vlastnictví dodavatele služby. Služby zajišťuje pronajímatel na základě smluv s dodavatelem služeb a není odpovědný za prokazatelné nedostatky (havárie, výpadky) způsobené dodavatelem nebo vyšší mocí.

5. Způsob rozúčtování

Náklady za spotřebu médií, které lze přesně stanovit, budou pronajímatelem nájemci přeúčtovány v plné výši. Není-li skutečná spotřeba měřitelná a nedojde-li k jiné dohodě, má se za to, že cena spotřebovaných služeb bude rozúčtována tak, že celková částka pronajímateli vyúčtovaných

pronajímateli dodavatelem služby se rozúčtuje mezi všechny osoby, které jsou nájemci nebo uživateli prostor v nemovitosti, a to podle rozsahu prostor užívaných nájemcem k celkovému rozsahu pronajatých prostor v nemovitosti, pokud jde o dodávku tepelné a elektrické energie, plynu a odvodu odpadních vod. Náklady odvozu tuhého komunálního odpadu, vodného a stočného se rozpočítávají rovněž podílem ploch nájemců a uživatelů, a to bez ohledu na počet zaměstnanců nebo osob, které v souvislosti s užíváním prostor nájemcem v nemovitosti tyto služby užívají, pokud nemá nájemce uzavřenu vlastní smlouvu. **Základní způsob rozúčtování se řídí „Pravidly o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytových a nebytových jednotek MČ Praha – Dubeč“.**

6. Změna způsobu rozúčtování

Nájemce má právo navrhnout změnu dohody o způsobu rozúčtování cen služeb, budou-li ostatní části nemovitosti užívány nájemci nebo uživateli k účelům, který vyžaduje takový rozsah spotřeby služeb, který zásadně převyšuje faktický podíl nájemce na těchto službách, tak že by způsob rozúčtování byl nepřiměřený.

7. Reklamacce

V případě pochybností o správnosti vyúčtování se zavazuje pronajímatel uplatnit na poskytovateli služby veškeré námítky k vyúčtování sdělené mu nájemcem. Je-li z důvodů uplatnění vady poskytované služby vráceno plnění, je pronajímatel povinen částku takto poskytnuté slevy vrátit nájemci do sedmi dnů ode dne, kdy ji obdržel nebo ji zohlednit v nejbližším vyúčtování.

8. Zálohy na cenu služeb, splatnost, první záloha

Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli **zálohu na cenu poskytovaných a zajišťovaných služeb** ve výši 12.000,- Kč za rok, tj. 1.000,- Kč měsíčně, tato částka je zálohou na služby zajišťované i poskytované pronajímatelem. Záloha je splatná měsíčně spolu s nájemným.

9. Způsob placení zálohy

Záloha na cenu služeb bude placena bezhotovostním převodem ve prospěch výše uvedeného účtu pronajímatele. Záloha je zaplacená, je-li v den splatnosti připsána částka zálohy ve prospěch tohoto účtu. Pronajímatel je oprávněn odmítnout přijetí hotovostní platby a je oprávněn žádat, aby nájemce složil takto nabídnutou hotovost sám v pokladně banky pronajímatele, odmítnutí převzetí hotovosti nemá účinky odmítnutí převzetí plnění.

10. Vyúčtování zálohy

Skutečná výše cen a záloh za jednotlivé služby se zúčtuje vždy za kalendářní rok nejpozději do 30.4. následujícího roku. **Vyúčtovaná cena** služeb, která převyšuje zaplacenou zálohu, je splatná do 15 dnů ode dne doručení vyúčtování, je-li cena služeb nižší než zaplacená záloha a vykazuje-li tedy vyúčtování přeplatek, je pronajímatel oprávněn započíst přeplatek na splátku zálohy splatnou 15. dnem následujícím po doručení vyúčtování, a to do výše přeplatku. Zbytek zálohy nad vyúčtovaný přeplatek je splatný v řádném termínu splatnosti zálohy, tj. v termínu splatnosti následujícím po vyúčtování.

11. Prokázání správnosti vyúčtování

Pronajímatel na základě žádosti nájemce doloží, že výše cen služeb odpovídá cenám, které pronajímatel za služby platí a dále to, že jsou rovnoměrně rozpočítány na měsíční zálohy podle tohoto článku.

12. Změna sjednaných záloh jednostranným úkonem pronajímatele

Pronajímatel má právo jednostranně změnit dohodu o výši měsíční splátky zálohy či výše paušální úhrady nákladů za poskytované služby i v průběhu roku, a to po předchozím oznámení nájemci, přičemž za řádné oznámení se považuje oznámení ve lhůtě 15 dnů přede dnem splatnosti splátky zálohy a změnit tak měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby, ke které došlo nebo je-li zřejmé, že částka sjednané zálohy nebude postačovat na úhradu plnění za služby, změny počtu nájemců v nemovitosti, z nebo z dalších podstatných důvodů (změny rozsahu nebo kvality služeb). Dohoda o výši splátek je změněna doručením oznámení pronajímatele, v oznámení je pronajímatel povinen uvést důvod změny.

Článek VI.

Důsledky prodlení s placením, zástavní a zadržovací právo

1. Porušení povinnosti nájemce zaplatit peněžní plnění

Porušení povinnosti zaplatit:

- měsíční splátku nájemného, nebo
- zálohu na náklady služeb uvedených v čl. V. smlouvy, nebo
- vyúčtovaný doplatek úhrady za služby, nebo
- úrok z prodlení, nebo
- uplatněnou smluvní pokutu.

2. Smluvní pokuta

V případě prodlení s placením i jen kterékoli platby nebo její části uvedené v odst. 1 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli **smluvní pokutu (penále)** ve výši 0,5 % z dlužné částky, pokud se s pronajímatelem nedohodne na odložení platby bez penalizace, případně uzavření splátkového kalendáře na dlužnou částku na základě uznání dluhu.

Článek VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Obecné povinnosti pronajímatele

Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci podmínky pro řádný výkon práv a povinností nájemce a na svůj náklad nemovitost udržovat ve stavu, který umožní řádné užívání nemovitosti nájemcem způsobem sjednaným v této smlouvě a zajistit řádné požívání služeb, které je spojeno s nájmem.

2. Povinnost k odstranění závad a poruch

Vzniknou-li poruchy a závady na předmětu nájmu nebo nemovitostech uvedených v čl. I. odst. 1 této smlouvy, k jejichž odstranění je povinen pronajímatel, zavazuje se pronajímatel zajistit opravu nebo nápravu závadného stavu bez zbytečného odkladu. Za splnění této povinnosti se považuje odstranění závady v termínech odpovídajících obvyklé době plnění zhotovitelů s přihlédnutím k typu závady a technologickým postupům při jejich odstranění. Pokud tak pronajímatel neučiní, je nájemce oprávněn, nikoliv však povinen, učinit tak na náklady a nebezpečí pronajímatele. Vynaložené náklady je nájemce oprávněn započítat jednostranným úkonem proti nájemnému.

3. Kvalita poskytovaných a zprostředkovaných služeb

Pronajímatel se zavazuje poskytovat služby, které poskytuje sám, v obvyklé kvalitě a v případě služeb, které zprostředkovává nebo zajišťuje, je povinen dbát všech povinností objednatele služby tak, aby nájemce mohl požívat službu v obvyklé kvalitě.

4. Oznamovací povinnost nájemce a uplatnění reklamací

Vznikne-li závada v kvalitě nebo množství poskytovaných nebo zprostředkovaných služeb, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit závadu pronajímateli a pronajímatel se zavazuje vůči poskytovateli služby uplatnit veškeré námitky, které mu nájemce sdělil.

5. Právo pronajímatele odepřít plnění

Účastníci se výslovně dohodli, že je-li nájemce v prodlení s plněním své smluvní povinnosti platit nájemné a úhradu za služby nebo zálohy na ně, je pronajímatel po předchozím písemném upozornění na prodlení nájemce oprávněn odepřít plnění povinnosti k poskytování služeb. Po dobu trvání prodlení nájemce s placením záloh a úhrad za služby a s placením nájemného není pronajímatel v prodlení s poskytováním služeb a nenesení odpovědnost za škody, které mohou nájemci neposkytováním služeb vzniknout.

6. Pojištění nemovitosti a pojištění prostor

Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost je pojištěna v rozsahu základního pojištění škod způsobených živelní událostí a toto pojištění nekryje škody způsobené na vnitřním zařízení v nemovitosti a na majetku vneseném do nemovitosti nájemcem nebo jinými osobami. Pronajímatel je povinen toto pojištění udržovat po celou dobu trvání nájmu. Ochrana vlastního majetku je věcí nájemce a pronajímatel není povinen k jakýmkoli úkonům s tím spojeným, s výjimkou obecné zákonné prevenční povinnosti, která není dotčena.

Nájemce se zavazuje, že uzavře pojištění odpovědnosti za škody způsobené jím, jeho zaměstnanci nebo osobami, jimž při výkonu své činnosti umožní přístup do pronajaté nemovitosti, či za škody způsobené zařízením instalovaným nájemcem na nemovitosti nebo majetku ostatních nájemců a uživatelů nemovitosti a tuto skutečnost doloží pronajímateli na požádání příslušnou pojistnou smlouvou.

7. Povinnost umožnit přístup do prostor

Nájemce má právo přístupu a pobytu v pronajatých místnostech a přístupových společných prostorech v kteroukoli denní a noční dobu. Pronajímatel se zavazuje zajistit volný přístup veřejnosti-zájemců o služby nájemce do prostor nájemce, s tím, že má právo s ohledem na oprávněné zájmy jiného nájemce nebo své vlastní omezit zcela volný a nekontrolovatelný přístup veřejnosti do společných prostor, avšak pouze tak, aby byla zachována přiměřená provozní doba nájemce a pouze tak, aby nájemce měl možnost i v této době přijímat své návštěvy.

8. Vstup do prostor a výkon práva kontroly

Pronajímatel nebo jiná jím zmocněná osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu, v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly stavebního a technického stavu, jestliže je toho zapotřebí a nájemce je povinen pronajímateli vstup a kontrolu umožnit. Pronajímatel se však zavazuje při výkonu práva kontroly šetřit oprávněné zájmy nájemce a žádat vstup do prostor pouze v rozumném a nezbytném rozsahu.

9. Vstup ve výjimečných případech

Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu této smlouvy ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná událost, kdy je vlastnické právo pronajímatele přímo ohroženo (požár, únik vody a plynu, vloupání apod.). O tom, že vznikl tento stav, musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit a prokázat okolnosti, za kterých do prostor vstoupil či umožnil vstup třetím osobám (hasiči, instalatéri, policie, bezpečnostní agentura apod.). Za tímto účelem je pronajímatel vybaven jednou sadou klíčů od předmětu nájmu, které je oprávněn použít pouze a výhradně ve výše uvedeném případě. Nájemce bere tuto skutečnost na vědomí.

10. Provádění oprav a údržby

Pronajímatel je oprávněn nájemce žádat, aby po předchozím písemném upozornění umožnil provedení oprav a údržby, která je povinností pronajímatele. Pronajímatel je povinen seznámit nájemce na jeho žádost s charakterem prováděných úprav a jejich předpokládaným rozsahem. Nájemce je povinen snášet případná omezení v užívání pronajatých prostor, přičemž má nárok na slevu nájemného a pronajímatel je povinen opravy a údržbu provádět tak, aby šetřil oprávněné zájmy nájemce.

Článek VIII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Obecné povinnosti nájemce

Nájemce se zavazuje užívat předmět této smlouvy způsobem obdobným užívání vlastníka, tj. zejména zdržet se činností, jimiž se stav prostor zhoršuje nebo nadměrně opotřebovává, provádět běžnou údržbu a plnit prevenční povinnosti v zájmu zachování řádné péče. Nájemce není k užívání prostor povinen, pouze oprávněn.

2. Oznamovací povinnost nájemce

Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav v nemovitosti, které zjistí a které má provést pronajímatel jako vlastník nemovitosti a umožnit provedení těchto oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním oznamovací povinnosti vznikla.

3. Obecné podmínky provádění úprav

Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele provádět jakékoli úpravy předmětu nájmu, které by mohly mít za následek ohrožení kvality nebo dostupnosti služeb, provádět svépomocně opravy, jejichž provedení vyžaduje odbornou způsobilost, provádět zásahy do instalací a zařízení bez příslušných povolení apod.

4. Umísťování a používání zařízení nájemce

Nájemce je oprávněn instalovat a používat v pronajatých prostorách pouze zařízení, která jsou bezpečná a byla schválena k užívání. Je-li k instalaci a k provozování takového zařízení třeba stanovený souhlas nebo provedení revize, je nájemce povinen šije obstarat před takovou instalací.

5. Prevenční povinnosti nájemce

Nájemce je povinen dodržovat zásady systému požární ochrany, pokud je pronajímatel vydá a plnit povinnosti stanovené zákonem zejm. zák. č. 133/1985 Sb. nebo jinými předpisy, pokud pro něj povinnosti z tohoto zákona vyplývají.

Dodržování norem bezpečnosti práce je věcí nájemce a nájemce plně odpovídá za splnění svých povinností zaměstnavatele.

6. Způsob užívání prostor

Nájemce je oprávněn užívat prostory pouze tak, aby nerušil ostatní uživatele nebo vlastníka v užívání ostatních částí nemovitosti zejména hlukem, kouřem, prachem, zápachem, zplodinami apod. nad míru přiměřenou poměrům.

7. Užívání společných prostor

Ve společných prostorách, které jsou vedle nájemce užívány i jinými osobami, je nájemce povinen zachovávat pořádek a klid a šetřit oprávněné zájmy ostatních uživatelů.

8. Umístění označení

Nájemce není oprávněn ve společných prostorách umísťovat jiná označení, než která jsou určena nebo předem schválena pronajímatelem, (směrové a informační tabulky, oznámení pro své pacienty, reklamní poutače, označení schránky, zvonku apod.).

9. Běžná údržba a drobné opravy

Běžnou údržbu a drobné opravy prostor zajišťuje a hradí nájemce.

Běžnou údržbou se rozumí zejména: čištění zařízeníových předmětů, mytí oken, čištění spotřebičů, malování včetně opravy vnitřních omítek, čištění podlah a podlahových krytin, obkladů stěn, apod.

Za **drobné opravy** se považují zejména: vnitřní nátěry a nátěry vstupních dveří do prostor, opravy a výměny podlahových krytin, výměny prahů a lišt, opravy částí oken a dveří, opravy zámků, žaluzií, rolet, drobné opravy součástí pevně spojených s nemovitostí, tj. zejména výměna žárovek, vypínačů, zásuvek, zasklení okenních a dveřních tabulí apod., a dále náklady na vymalování, náklady desinfekce, dezinfekce a deratizace, opravy sanitárních zařízení a zařízení pro regulaci tepla apod.

Za drobné opravy se dále považují i opravy sanitárních zařízení a zařízení pro regulaci tepla a výměna podlahové krytiny.

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují takové opravy, jejichž náklady v jednotlivém případě nepřesáhnou 10.000,- Kč.

10. Opravy v ostatních případech

V případě potřeby oprav a údržby rozvodů vody, elektrické energie, tepla, vzduchotechniky, oprav sociálního zařízení v případě havárií a výměny zařízení s krátkou životností, uzavřou strany vždy podle konkrétního případu dohodu, z níž může vyplynout povinnost nájemce k úhradě nákladů takových oprav. Nedojde-li k dohodě, platí, že náklady oprav hradí pronajímatel s přihlédnutím k odst. 9.

11. Demontovatelná zařízení nájemce

Zařízení a části, které nájemce pořídil na svůj náklad (žaluzie, osvětlení, mobilní přepážky, kabeláž počítačové sítě v liště, apod.) a která jsou demontovatelná, aniž by byla poškozena nemovitost, jsou vlastnictvím nájemce a nájemce je oprávněn je po skončení nájmu odstranit a z nemovitosti odvézt.

12. Stavební a jiné úpravy

Pronajímatel umožní nájemci provedení stavebních a jiných úprav pronajatých prostor pro potřeby nájemce, a to na jeho náklad, jde-li o úpravy účelné a kterými nedojde ke znehodnocení prostor nebo k takové úpravě, kdy se stanou prostory nevyužitelnými pro jiné další nájemce nebo vlastníka.

Touto dohodou není dotčena povinnost vyžádat si před započítáním jakýchkoli prací na úpravách písemný souhlas pronajímatele.

Pronajímatel prohlašuje, že odmítne udělení svého souhlasu pouze tehdy, půjde-li o neúčelnou, neestetickou nebo neodůvodněnou změnu nebo změnu, jejíž provedení představuje vyšší míru rizika vzniku škody, kdy nelze spravedlivě na pronajímateli žádat, aby žádosti nájemce o udělení souhlasu k provedení úpravy vyhověl. Za takové změny se považují zejména případy úprav, kdy jsou nutné zásahy do stavebních konstrukcí a rozvodů inženýrských a komunikačních sítí, které vyžadují ohlášení nebo stavební povolení a podle příslušného odborného stanoviska (statik, orgány památkové péče, správce inženýrských sítí apod.) není provedení úprav doporučeno, nevyžaduje se přímé zamítnutí žádosti.

13. Podmínky udělení souhlasu

Pronajímatel je oprávněn vázat udělení souhlasu k úpravám na podmínky - zejména žádat po nájemci zajištění podmínek řádného splnění všech technických a technologických norem, předložení kladných výsledků revizí a jiných povolení, prokázání zajištění odvozu odpadu, stanoviska ostatních nájemců v nemovitosti, byli-li by úpravami rušeni nad míru, kdy to lze s ohledem na jejich činnost žádat apod. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli jedno vyhotovení stavebně-technické nebo obdobné dokumentace, podle níž byla provedena úprava a jedno vyhotovení všech revizních zpráv, posudků, kolaudačních rozhodnutí a obdobných listin, na základě kterých byla úprava provedena a povoleno její užívání.

14. Součinnost pronajímatele

Pronajímatel se zavazuje k poskytnutí dostatečné součinnosti nezbytné k vyřízení příslušných povolení nebo rozhodnutí, je-li k jejich vydání třeba souhlasu nebo vyjádření vlastníka nemovitosti, pronajímatel má však právo žádat na nájemci náhradu nákladů s tím spojených. Má-li pronajímatel k dispozici příslušnou stavebně-technickou dokumentaci nemovitosti, je-li její předložení třeba k provedení úprav, zavazuje se ji nájemci zapůjčit nebo na náklad nájemce poskytnout její kopii. Jakékoli úkony spojené s přípravou povolení a prováděním úprav, s výjimkou těch, ke kterým je oprávněn pouze vlastník, je povinen provést nájemce a nese veškeré náklady s tím spojené, pokud neuzavře s pronajímatelem písemný dodatek k této smlouvě.

15. Provedení úprav bez souhlasu pronajímatele

Změny na věci je nájemce oprávněn provádět jen s písemným souhlasem pronajímatele. Provede-li nájemce změny na věci bez souhlasu pronajímatele, je povinen uvést věc na své náklady do původního stavu bezodkladně poté, co jej k tomu pronajímatel písemně vyzve. Hrozí-li v důsledku prováděných změn na věci pronajímateli značná škoda, je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.

16. Důsledky nesplnění povinností při provádění úprav

Za splnění všech podmínek stanovených pro provedení úpravy odpovídá nájemce a nájemce je povinen vyžádat si řádně a včas veškerá příslušná povolení nebo provést ohlášení. Nájemce je povinen nahradit pronajímateli veškeré sankce, pokuty a jiná obdobná plnění, která mu byla uložena orgány státní správy nebo jinými orgány v důsledku provádění úprav nájemcem bez příslušných povolení nebo rozhodnutí nebo nesplněním jejich podmínek.

17. Úhrada nákladů

Pronajímatel se nezavazuje k úhradě nákladů spojených se zhodnocením prostor a úpravami, které nájemce provedl s jeho souhlasem.

Současně s udělením souhlasu s provedením úprav uzavřou strany písemnou dohodu, která se považuje za přílohu této smlouvy a sjednají podmínky odepisování technického zhodnocení ve smyslu zák. č. 586/1992 Sb. nájemcem po dobu trvání nájemní smlouvy, splňuje-li úprava takové podmínky, a současně dohodnou podmínky vypořádání provedených stavebních úprav pro případ skončení nájmu podle konkrétních podmínek provedených úprav.

Odmítne-li nájemce uzavření takové dohody, může pronajímatel souhlas s provedením úprav odeprít.

18. Reklamní a jiná označení

Nájemce je oprávněn umístit na nemovitosti nebo v nemovitosti reklamní zařízení a jiná označení pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Veškeré náklady s tím spojené hradí nájemce.

19. Odpovědnost nájemce za škody

Odpovědnost nájemce za škody způsobené jím, osobami, jimž při výkonu své činnosti umožní přístup do pronajaté nemovitosti či zařízením v jeho majetku v pronajatých i společných prostorách, jakož i odpovědnost za škodu způsobenou porušením jakékoli zákonné nebo smluvní povinnosti není dotčena jakoukoli dohodou stran v této smlouvě.

20. Podnájem a jiné smlouvy

Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu, ani umožnit užívání prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele na základě uzavřené smlouvy o sdružení, nájmu svého podniku nebo jiných a obdobných smluv, které by zakládaly právo jiné osoby užívat pronajaté prostory v rozsahu obdobném užívání nájemcem, a to i bez ohledu na to, že jde o osobu, která je osobou ekonomicky spjatou s nájemcem.

Udělí-li pronajímatel svůj souhlas, odpovídá nájemce za důsledky užívání podnájemcem nebo jinou osobou tak, jako kdyby užíval prostory sám.

Pronajímatel není povinen jakkoli jednat s podnájemcem nebo jinou osobou a nájemce plně odpovídá za výkon svých povinností vyplývajících z této smlouvy a ze zákona, a to i tehdy, pokud prostory sám neužívá.

21. Sídlo nájemce

Pronajímatel bere na vědomí, že uzavření této nájemní smlouvy opravňuje nájemce k umístění svého sídla jako právnické osoby, a bere na vědomí, že adresa nebytových prostor může být zapsána v obchodním a jiném rejstříku jako adresa sídla nájemce.

Skončí-li nájem, je nájemce povinen do jednoho měsíce ode dne jeho skončení prokázat pronajímateli, že provedl nebo zajistil úkony nezbytné ke změně sídla.

Článek IX.

Skončení nájmu

1. Povinnost k předání prostor

Nájemce se zavazuje předat po skončení nájmu pronajímateli prostory ve stavu, v jakém se nacházely při zahájení nájemního vztahu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad veškeré své

věci, veškerá označení a reklamní zařízení a to i ze společných prostor a předat prostory čisté a zahladit veškerá poškození nemovitosti po odmontovaných instalacích nájemce.

2. Práva pronajímatele před skončením nájmu

Po doručení výpovědi je pronajímatel oprávněn umístit na nemovitosti oznámení o tom, že prostory jsou k pronajmutí a nájemce se zavazuje umožnit zájemci o prostory určenému pronajímatelem prohlídku prostor, pronajímatel se však zavazuje při výkonu tohoto práva šetřit oprávněné zájmy nájemce a žádat o umožnění prohlídky pouze v nezbytné míře a v běžných provozních hodinách nájemce.

3. Lhůta pro předání prostor a protokol

Prostory budou předány pronajímateli v poslední den nájmu a o **předání prostor** obě strany sepiší písemný protokol, v němž zaznamenají všechny skutečnosti týkající se prostor.

4. Nesplnění povinnosti předat prostory

Nepředá-li nájemce pronajímateli prostory řádně v den skončení nájmu, považuje se nesplnění této povinnosti za porušení smluvní povinnosti. Pronajímatel má nárok na náhradu veškerých nákladů nebo škody, které vzniknou v důsledku nesplnění povinnosti nájemce prostory vyklidit a předat pronajímateli.

Článek X.

Porušení smlouvy, spory ze smlouvy, řešení rozporů

1. Porušení smluvní povinnosti, lhůty

Účastníci shodně konstatují, že nesplnění jakýchkoli povinností té které ze stran, která vyplývají ze zákona nebo z této smlouvy, považují za porušení smluvní povinnosti, které má následky stanovené touto smlouvou.

Pro případ, kdy je třeba podle zákona nebo této smlouvy poskytnout dodatečnou přiměřenou lhůtu a není-li sjednáno nebo určeno jinak, považuje se za takovou přiměřenou lhůtu lhůta sedmi kalendářních dnů.

Případně-li den sjednaný nebo určený den splatnosti závazku na sobotu, neděli nebo státní svátek, je dluh splněn, je-li splněn ještě nejbližší následující pracovní den.

2. Spory ze smlouvy

Obě smluvní strany shodně konstatují, že obě mají zájem na řádném plnění svých závazků z této smlouvy a na zachování smluvního vztahu, bude-li oběma stranami tento zájem respektován.

Obě smluvní strany se dohodly, že vznikne-li mezi stranami spor o platnost výpovědi nebo pochybnost o datu skončení nájmu, zahájí do deseti dnů od vzniku sporu nebo pochybnosti jednání o smírném vyřešení sporu nebo pochybností.

Není-li řešení sporu smírnou cestou možné, může se kterákoliv ze smluvních stran obrátit na místně a věcně příslušný soud.

3. Jednání ve věcech smlouvy, forma právních úkonů, změna smlouvy

Není-li ve smlouvě stanoveno jinak, je třeba veškeré úkony z této smlouvy provést písemně. Dohody o změnách a doplňcích musí být oběma stranami podepsány, v případě právních úkonů jednostranných je úkon učiněn doručením oznámení o tomto úkonu.

4. Prohlášení účastníků

Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze se souhlasem obou zúčastněných smluvních stran a to formou písemného dodatku k této smlouvě.

Práva a povinnosti plynoucí z této smlouvy jsou závazná i pro případné právní nástupce smluvních stran.

Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.

Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž 2 obdrží pronajímatel a 2 vyhotovení obdrží nájemce.

Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v přehledu nazvaném „Přehled smluv uzavřených Městskou částí Praha – Dubeč vedeném městskou částí Praha – Dubeč, který obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany výslovně souhlasí, že tato smlouva může být bez časového omezení zveřejněna ve formě dálkového přístupu Registru smluv, a to včetně všech případných příloh a dodatků.

Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nebyla uzavřena v tísní za jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

Uzavření této smlouvy bylo schváleno Usnesením Rady městské části Praha – Dubeč č. 82/5/2026 ze dne 9.4.2026.

Tato smlouva nahrazuje v plném rozsahu nájemní smlouvu č. NP 157 CES ze dne 29.7.2015, kterou uzavřeli pronajímatel a původní nájemce, společnost HIGH MEDICAL s.r.o., IČO: 29372810, v souladu s ujednáním čl. II., bodu 2. této smlouvy.

V Praze dne: 22.4.2026



