

Vysoká škola ekonomická v Praze, IČ 61 38 43 99  
se sídlem nám. W. Churchilla 1938/4, 130 67 Praha 3,  
zastoupená Ing. Liborem Svobodou, kvestorem  
pracoviště pověřené plněním z této smlouvy: Správa účelových zařízení VŠE,  
Jeseniova 2769/208, 130 00 Praha 3  
bankovní spojení: XXXXXXXXXX  
dále jen *pronajímatel*

a

RC Dental s.r.o., IČ 065 85 850  
se sídlem Řepová 486/23, 196 00 Praha 9  
zast. MUDr. Renatou Conkovou, jednatelkou společnosti  
dále jen *nájemce*

uzavřeli tuto

## **smlouvu o nájmu nebytových prostor**

**č. 435 /VŠ/2017**

### **Článek I.**

#### **Popis právního stavu**

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem objektu Jarov I. D na adrese Koněvova 198/93, Praha 3 - Žižkov, zapsaném na listu vlastnictví č. 108 pro katastrální území Žižkov, obec Praha, v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, katastrální pracoviště Praha.

### **Článek II.**

#### **Předmět nájmu**

Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného užívání nebytový prostor o výměře 60,92 m<sup>2</sup>, nacházející se 1. NP výše uvedené nemovitosti, specifikovaný v evidenčním listu nebytového prostoru, který tvoří nedílnou přílohu této smlouvy.

### Článek III. Účel nájmu

1. Předmětné nebytové prostory se pronajímají za účelem:
  - provozování činnosti praktického zubního lékařství
  - provozování doplňkové činnosti prodeje stomatologických výrobků a zařízení pacientům a dalším zájemcům
  - výkonu související administrativní činnosti
2. V případě rozšíření služeb nad tento rámec je nájemce povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele. Nesplnění této povinnosti bude považováno za hrubé porušení této smlouvy.
3. Nájemce je povinen mít pro zajištění činností vykonávaných v souvislosti s pronájmem nebytových prostor dle této smlouvy příslušná oprávnění k podnikání, jakož i další nezbytná povolení, např. hygienické.

### Článek IV. Doba nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou počínaje dnem 01.04.2018. Ukončení nájmu je možné

- dohodou smluvních stran, nebo
- výpovědí z těchto důvodů:
  - a) ze strany pronajímatele:
    - nájemce je opakovaně (alespoň 2x) v prodlení s úhradou nájemného nebo služeb
    - nájemce opakovaně (alespoň 2x) hrubě porušuje tuto smlouvu či domovní řád.
  - b) ze strany nájemce:
    - v případě, že pronajímatel hrubě a opakovaně (alespoň 2x) přes písemné upozornění porušuje povinnosti vyplývající pro něj z této smlouvy.

Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

1. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit, pokud nájemce vykonává svou činnost dle této smlouvy bez příslušných oprávnění nebo souhlasu příslušných orgánů. Účinky odstoupení a tedy ukončení smluvního vztahu nastávají okamžikem doručení oznámení o odstoupení od smlouvy.
2. Ukončením smluvního vztahu nezaniká povinnost nájemce zaplatit případné dlužné částky, a to včetně jejich příslušenství do doby jejich úhrady.

## Článek V. Nájemné

1. Nájemné za užívání nebytového prostoru se sjednává ve výši stanovené v *Evidenčním listě nebytového prostoru*, který tvoří nedílnou přílohu této smlouvy. Cena nájemného je bez daně z přidané hodnoty. Pronajímatel při stanovení ceny nájemného přihlédl ke skutečnosti, že nájemce poskytuje zvýhodněné stomatologické služby pro zaměstnance pronajímatele a studenty ubytované na kolejích pronajímatele.
2. Pronajímatel v souvislosti s touto smlouvou poskytuje nájemci další služby (teplo, TUV atd.), které nájemce hradí kvartálně v zálohách předepsaných v *Evidenčním listě nebytového prostoru*. Dodávka elektrické energie bude nájemci přefakturována 1 x ročně dle skutečných nákladů po obdržení faktury od příslušného dodavatele. Poplatek za vodné a stočné bude nájemci fakturován 1x ročně dle skutečných nákladů odečtených na podružných vodoměrech. K částkám za poskytnuté služby bude účtováno DPH ve stanovené výši.
3. Nájemné bude nájemce hradit na základě faktury vystavené pronajímatelem s tím, že právo fakturovat vzniká pronajímateli k 15. dni prvního měsíce daného čtvrtletí, na které se platba vztahuje.

Faktury budou zasílány v elektronické podobě na e-mailovou adresu nájemce: [REDACTED] a případně v listinné podobě doporučeně na korespondenční adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě změny této adresy je nájemce povinen ihned tuto skutečnost oznámit pronajímateli, jinak se má za to, že faktura byla řádně doručena. Splatnost faktury je 14 dnů ode dne jejího odeslání.

4. Nebude-li faktura řádně anebo včas zaplacená, je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení z fakturované částky ve výši 0,1 % denně z dlužné částky, a to až do plného uhrazení dlužné částky. Nesplněním této povinnosti, a to ani po písemné urgenci, se má za to, že nájemce podstatně porušil smlouvu.
5. Smluvní strany sjednávají inflační doložku, a to tak, že pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit nájemné v souladu s průměrnou roční mírou inflace v ČR, vyhlášenou ČSÚ, a to maximálně do výše této inflace roku minulého. Pronajímatel je oprávněn využít této možnosti jednostranné úpravy nájemného poprvé v roce 2017, tj. za použití průměrné roční míry inflace roku 2016. Pronajímatel je povinen tuto změnu písemně oznámit nájemci. Změna ve výši nájemného pak nastane s účinností od čtvrtletí, které následuje po odeslání oznamovacího dopisu nájemci.

## VI.

### Podmínky předání a převzetí nebytového prostoru při vzniku smluvního vztahu a při ukončení nájmu

1. Původní nájemce MUDr. Renata Conková převzal předmět nájmu na základě nájemní smlouvy 265/06/VŠE ze dne 13. 7. 2006 ve znění smlouvy č. 92/VŠE/2014 ze dne 22.4.2014 a Dodatku č. 1 ze dne 28.6.2016. Tato (nová) smlouva se uzavírá z důvodu změny podnikání fyzické osoby MUDr. Conkové na právnickou osobu – společnost s ručením omezeným RC Dental s.r.o.. Z tohoto důvodu k předání předmětu nájmu fakticky nedojde, protokol o předání a převzetí nebytového prostoru tak bude podepsán mezi původním a novým nájemcem ke dni 31.3.2018.
2. O předání a převzetí nebytového prostoru **při ukončení nájmu** se mezi pronajímatelem a nájemcem sepíše *Protokol o předání a převzetí nebytového prostoru*, do kterého se uvede stav nebytového prostoru a případné závady, budou-li zjištěny. O odstranění závad platí příslušná ustanovení občanského zákoníku.
3. Při zániku nájmu nebytového prostoru se nájemce zavazuje předat pronajímateli nebytový prostor podle ustanovení článku II. této smlouvy v den ukončení nájmu, a to ve stavu, v jakém byl převzat, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně s odborně provedenými, a tam, kde to vyžaduje stavební zákon, i případnými zkolaudovanými úpravami, k nimž měl prokazatelný písemný souhlas pronajímatele. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou nebytového prostoru, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání nebytového prostoru. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu pronajímatel na náklad nájemce. Tyto náklady se nájemce zavazuje uhradit bez zbytečného odkladu po vyrozumění o jejich výši. O předání a převzetí nebytového prostoru bude mezi účastníky pořízen na místě zápis.
4. V případě, že nájemce při ukončení této smlouvy řádně nepředá pronajímateli v den ukončení této smlouvy prostory podle ustanovení článku II. této smlouvy, je pronajímatel oprávněn na náklady nájemce předmětné prostory sám vyklidit. Pronajímatel je oprávněn zjednat si přístup do předmětných prostor, a to i otevřením vstupních dveří do předmětných prostor zámečnickem a vyměnit zámek od vstupních dveří do předmětných prostor. Majetek nájemce, který se bude nacházet v předmětných prostorách při jejich vyklizení, bude v takovém případě uložen ve skladových prostorách pronajímatele, bez odpovědnosti pronajímatele za jeho znehodnocení. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli skladné za uložení tohoto majetku, a to ve výši 1.000,- Kč denně, počítané od prvního dne následujícího po ukončení této smlouvy do dne, ve kterém nájemce svůj majetek protokolárně převezme.

## Článek VII. Povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje v pronajatém prostoru provozovat jen ty činnosti, ke kterým má příslušná oprávnění a souhlas pronajímatele podle ustanovení článku III. V případě rozšíření činnosti nad rámec ustanovení článku III. je nájemce povinen vyžádat si předem k takovému provozování předchozí písemný souhlas pronajímatele. Bude-li nájemce vykonávat v předmětných nebytových prostorách činnost bez příslušného oprávnění a souhlasu pronajímatele, považuje se tato skutečnost za podstatné porušení smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje:
  - a) udržovat pronajaté prostory, provozní zařízení a prostředky v řádném stavu a užívat je jen k účelu vymezenému v této smlouvě a činit veškerá opatření k ochraně majetku pronajímatele,
  - b) provádět jakékoliv úpravy pronajatých prostor, provozního zařízení a prostředků jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Obsahem tohoto souhlasu bude i způsob vypořádání nákladů nebo obnovení do původního stavu,
  - c) zajišťovat úklid pronajatých prostor na své náklady,
  - d) zajišťovat a hradit drobné opravy a údržbu spojenou s užíváním prostorů, provozního zařízení a prostředků,
  - e) odstranit případné závady nebo nahradit pronajímateli škody, které způsobí svou činností, vlastním provozem nebo nedostatečnou údržbou, a to způsobem a ve lhůtách určených pronajímatelem. Tato povinnost se vztahuje i na škody způsobené na majetku pronajímatele třetími osobami, které užívaly služeb nájemce. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škodu, která mu vznikla při činnosti prováděné podle této smlouvy,
  - f) dodržovat předpisy vztahující se k jeho činnosti, zejména předpisy hygienické, technologické normy, zásady BOZP a předpisy protipožární ochrany. Nájemce plně odpovídá za požární ochranu v předmětných prostorách dle zákona č. 133/1985 Sb. v jeho platném znění,
  - g) hradit veškeré koncesionářské poplatky či jiné platby související s činností nájemce v předmětném nebytovém prostoru,
  - h) umožnit kontrolním orgánům preventivní požární kontrolu dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění,
  - i) umožnit vstup osobě pověřené pronajímatelem do předmětných nebytových prostor z provozních důvodů či kontroly plnění této smlouvy,
  - j) odpovídat za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení věcí, nalézajících se v předmětném prostoru,

- k) předat pronajímateli v zapečetěné obálce klíče od pronajatých prostor. Ty mohou být pronajímatelem použity v případě havárie nebo živelné pohromy.
3. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škodu, která mu vznikla při nebo v souvislosti s činností nájemce prováděné podle této smlouvy.
  4. Nesplnění povinností uvedených v tomto článku, byť jediné, bude považováno za hrubé porušení smlouvy.

### **Článek VIII. Závěrečná ustanovení**

1. Změna této smlouvy může být provedena jen písemným číslovaným dodatkem podepsaným oběma smluvními stranami.
2. Tato smlouva se řídí právními předpisy platnými a účinnými na území České republiky, a to zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Tato smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech, z nichž dva obdrží pronajímatel a čtyři nájemce.
4. Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné vůle a nebyla sjednána v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.

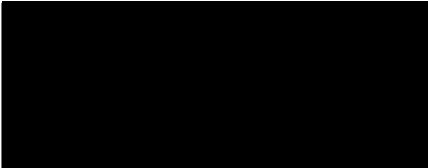
#### **Přílohy smlouvy:**

- *Evidenční list nebytového prostoru*

V Praze dne 30.11.2017

.....  
  
.....  
prónajímatel

  
.....  
nájemce



## EVIDENČNÍ LIST NEBYTOVÉHO PROSTORU

<u>Pronajímatel:</u> Vysoká škola ekonomická v Praze nám. W. Churchilla 1938/4, Praha 3 IČ: 61 38 43 99		<u>Nájemce:</u> RC Dental s.r.o. Praha 9, Řepová486/23, PSČ 196 00 IČ: 065 85 850
Adresa nebytového prostoru: kolej Jarov I. D., Koněvova 198/93, Praha 3		
Způsob vytápění: ústřední topení		
Místnost číslo	Podlahová plocha m <sup>2</sup>	Vytápěná plocha m <sup>2</sup>
125 Ordinace	21,38	21,38
124 Ordinace	17,10	17,10
120 1/3 Denní místnost	4,10	4,10
121 1/3 Předsíň	0,80	0
122 1/3 Úklid	0,34	0
123 1/3 Koupelna	0,93	0,93
128 1/3 WC pacienti	0,94	0
129 1/3 Předsíň	0,95	0
130 1/3 WC pacienti	0,63	0
131 1/3 Čekárna	4,63	4,63
138 1/3 Chodba	9,12	9,12
<b>Celkem</b>	<b>60,92</b>	<b>57,26</b>

Nájemné a služby	Výše v Kč bez DPH	Poznámka
Nájemné (kvartální)	15 679,20	
Elektrická energie	2 875,-	+DPH 21%
Vodné a stočné	1 300,-	+DPH 15%
Odpad	32,-	+DPH 21%
Teplo, TUV	2 764,-	+DPH 21%
<b>Celkem</b>	<b>22 650,20</b>	

