

NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. SML-2017-10494

SZ ÚMČ 15:59293/2017

kterou dne, měsíce a roku níže uvedeného uzavírají
podle ust. § 2201 a násl. a § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
(dále také jako „nájemní smlouva“ nebo „smlouva“)

Městská část Praha 15

se sídlem Boloňská 478/1, 109 00 Praha 10
zastoupená Milanem Wenzlem, starostou MČ
IČ: 00231355

(dále jen „pronajímatel“)

na straně jedné

a

Comfort Care, a.s.

IČO: 242 89 922

DIČ: CZ242 89 922

se sídlem : Praha 4, Kloknerova č.p. 1245/1, Praha 4

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 192556
, zastoupena **MUDr. Luděkem Rubášem**, jednatelem společnosti

bankovní spojení:
č.účtu:

(dále jen „nájemce“)

na straně druhé

(oba dále jen jako „smluvní strany“)

t a k t o:

Nájemní smlouva

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že má Statutem HMP svěřen majetek HMP, tj. budovu č.p. 486 v ul. Janovská , k.ú. Horní Měcholupy, je tedy oprávněn vystupovat a jednat jako vlastník. Oprávnění MČ Praha 15 pronajmout svěřený majetek je dáno ustanovením zákona o hl.m Praze, Statutem HMP a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
2. Záměr pronájmu předmětných prostor byl zveřejněn na úřední desce po zákonnou dobu.

3. Předmětem nájmu je část nebytových prostor označených č.01-08, nacházejících se v 1. NP , budovy C, č.p. 486, Janovská ul., k.ú. Horní Měcholupy dle situačního plánu, který je Přílohou č.1 této smlouvy.
4. Celková výměra pronajatého předmětu nájmu činí **88,29 m²**.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem jeho užívání jako: **soukromá ordinace praktického lékaře pro dospělé.**
2. Účelem nájmu bude provozování podnikatelské činnosti nájemcem a předmět nájmu bude využíván k podnikání nájemce.
3. Nájemce se zavazuje zajistit si případný souhlas se změnou užívání a užívat předmět nájmu pouze pro účel, stanovený v této smlouvě.

III. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na **dobu určitou, 5ti let** ode dne nabytí účinnosti této smlouvy. V případě, že o to nájemce požádá ve lhůtě minimálně 3 měsíce před uplynutím doby nájmu, lze nájemní smlouvu prodloužit na období dalších 5ti let za podmínek v daném místě a čase obvyklých.

IV. Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté nájemné, které činí **850-Kč/m²/rok (slovy: Osmsetpadesátkorunčeských)**. „Nájem je dle ust. § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, od daně osvobozen“. Celková výše ročního nájemného s použitím této sazby činí **75 047,-Kč (slovy: Sedmdesátpět tisíc čtyřicet sedm korunčeských)**.
2. Nájemce se zavazuje platit nájemné pronajímateli v pravidelných měsíčních splátkách o stejné výši, tj. ve výši $\frac{1}{12}$ ročního nájemného, vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce, za něž je nájemné placeno. Tento den je současně dnem uskutečnění plnění. Nájemné je placeno formou bezhotovostního převodu na účet, jehož číslo je uvedeno ve výpočtovém listu, který bude tvořit nedílnou součást této smlouvy.

3. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného, uvedená v odst. 1. tohoto článku, bude každoročně upravena takto:
 - a. počínaje rokem 2018 bude výše nájemného každoročně upravena vždy o částku odpovídající míře valorizace nájemních smluv v daném roce stanovené usnesením Rady MČ Praha 15, maximálně však odpovídající roční míře inflace oficiálně vyhlášené ČSÚ za uplynulý kalendářní rok,
 - b. oznámení upravující výši nájemného, doručí správce nájemci nejpozději do 31. 3. běžného kalendářního roku současně s novým výpočtovým listem, který bude tvořit přílohu této smlouvy a stane se její nedílnou součástí.
4. Doplatek odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným zvýšeným podle článku IV. odst. 3. této smlouvy za období od 1. 1. běžného roku do doby doručení nového výpočtového listu zaplatí nájemce bezhotovostním převodem ve prospěch účtu správce při nejbližším řádném termínu úhrady nájemného.
5. Nájemce se zavazuje upravené nájemné a doplatek nájemného platit v dohodnutých termínech.

V.

Úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (zejm. vodné, stočné, dodávku tepla) uvedené ve výpočtovém listu zálohovou částkou. Zálohová částka bude uvedena ve výpočtovém listu vystaveném správcem do 15 dnů po protokolárním převzetí předmětu nájmu nedílnou součástí nájemní smlouvy. Částky uvedené ve výpočtovém listu jsou závazným podkladem pro úhradu služeb prostřednictvím správce.
2. Poplatky za služby podle výpočtového listu jsou splatné vždy společně s termínem platby nájemného. Vyúčtování zálohových plateb za služby zúčtuje pronajímatel nájemci za kalendářní rok v předepsaných lhůtách. Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení zálohy
3. Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení zálohy uvedené ve výpočtovém listu.
4. Úhrady za služby, které nejsou uvedeny ve výpočtovém listu, hradí nájemce přímo dodavatelům těchto služeb.

VI.

Závazková část

1. Nájemce přejímá předmět nájmu ve stavu, v jakém se ke dni nabytí účinnosti této smlouvy nachází a prohlašuje, že se dostatečně seznámil se stavem předmětu nájmu. O převzetí předmětu nájmu bude sepsán „Předávací protokol“ s tím, že předmět nájmu je způsobilý smluvenému užívání ve stavu jak stojí a leží ke dni uzavření smlouvy.

2. Nájemce se zejména zavazuje:

- a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k účelu stanovenému v této smlouvě,
- b) užívat předmět nájmu tak, aby nájemci sousedních prostor nebyli omezováni a rušeni,
- c) udržovat čistotu a pořádek v předmětu nájmu,
- d) před zahájením provozu osadit v předmětu nájmu vodoměr, plynoměr a elektroměr apod., není-li dohodnuto jinak,
- e) provádět na své vlastní náklady běžnou údržbu a drobné opravy na předmětu nájmu, přičemž se běžnou údržbou rozumí: provádění činností směřujících ke zpomalení fyzického opotřebení a oddálení oprav předmětu nájmu, tzn. zejména úklid (čištění), malování (zdi), natírání (oken, dveří atd.), revize (elektro, plynu, atd.), dále drobné opravy (zámečnické, sklenářské, truhlářské, zdravotní instalace a elektroinstalace),
- f) řádně a včas platit nájemné dle čl. IV. této smlouvy,
- g) na žádost pronajímatele, resp. správce, umožnit v nezbytném rozsahu prohlídku a revizi předmětu nájmu, jakož i přístup k i do předmětu nájmu za účelem kontroly, stavu a způsobu užívání,
- h) plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovvi na základě právních předpisů a úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení,
- i) bezodkladně hlásit pronajímateli, resp. správci, všechny vady vážnějšího charakteru, změny a okolnosti na předmětu nájmu, které by mohly způsobit pronajímateli škodu,
- j) v předmětu nájmu dodržovat hlukové limity dle platné právní úpravy a noční klid,
- k) na předmětu nájmu plnit povinnosti původce odpadů, dle ust. § 16 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění. Nejpozději do 3 dnů po nabytí účinnosti této smlouvy smluvně zajistit nakládání s odpady (sběrná nádoba na směsný komunální odpad, separační sběrné nádoby na jednotlivé komodity, které při provozu živnostenské činnosti vznikají, pokud není původce odpadů na základě písemné smlouvy zapojen do systému organizovanému HMP aj.), udržovat čistotu kolem místa nájmu cca 2 m všemi směry,
- l) při skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat/odevzdat pronajímateli, resp. správci, ve stavu v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. O předání předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol, ve kterém bude uveden zejména popis předmětu nájmu, jeho aktuální stav, popř. vady.

3. Nájemce je povinen:

- a) pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda, příp. odstranit veškeré vady na předmětu nájmu, které způsobil nájemce, jeho zaměstnanci nebo ostatní osoby prodlévající v předmětu nájmu se souhlasem nájemce, popř. nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu,
 - b) umožnit pronajímateli, resp. správci, vstup do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jeho užívání, provedení potřebné opravy nebo údržby předmětu nájmu, apod. Je-li nezbytné zabránit škodě (např. havárie, požáru na předmětu nájmu apod.), ke vstupu je pronajímatel, resp. správce, oprávněn i v nepřítomnosti nájemce.
4. Nájemce nesmí zřídit třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo, podnájem, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že bude nájemce žádat o souhlas ke zřízení užívacího práva, předloží pronajímateli v jednom výtisku podnájemní smlouvu. Úhrada za užívací právo přitom nebude převyšovat nájemné.
5. Nájemce je oprávněn:
- a) provádět daňové i účetní odpisy investičních prostředků vložených do pronajatých prostor v souladu s předchozími odstavci po celou dobu trvání této smlouvy, přičemž se pronajímatel zavazuje, že o investiční prostředky vložené do technického zhodnocení nezvýší vstupní cenu pronajatého majetku.
 - b) umístit označení provozovny (vývěsní štít) pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
6. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a rozhodnutí příslušného stavebního úřadu nesmí nájemce na předmětu nájmu provádět změny, nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné stavební a ostatní úpravy, opravy přesahující rámec běžné údržby, především pokud překračují stav předání nebo se od něj jinak odchyľují. Takové změny na předmětu nájmu, stavební či jiné úpravy či opravy přesahující rámec běžné údržby provádí nájemce na svůj náklad. Provede-li nájemce jakoukoliv změnu na předmětu nájmu, stavební či ostatní úpravy, opravy přesahující rámec běžné údržby, a to bez souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději při skončení nájmu, neučiní-li tak, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu uvést do původního stavu na náklady nájemce.
7. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu nákladů, které vložil do předmětu nájmu. Nájemce souhlasí, že mu nevzniká vůči pronajímateli žádný nárok na úhradu výše uvedených nákladů ani jejich částí.
8. Nepředá-li nájemce při ukončení nájmu vyklizený předmět nájmu pronajímateli dle odst. 2 písm. l) tohoto článku, je pronajímatel oprávněn překonat překážky bránící vstupu do předmětu nájmu a vstoupit zde za přítomnosti notáře či exekutora, který o tom napíše zápis. Předmět nájmu je poté pronajímatel oprávněn vyklidit na náklady a nebezpečí nájemce a věci na předmětu nájmu se nacházející uskladnit. O místě uskladnění zašle pronajímatel nájemci písemné oznámení s tím, že nájemce je povinen si uskladněné věci převzít nejpozději do 10 pracovních dnů od obdržení příslušného oznámení o uskladnění.

Nepřevezme-li nájemce věci v uvedené lhůtě, je pronajímatel oprávněn uskladněné věci prodat. Výtěžek z prodeje bude po započtení pohledávek pronajímatele vůči nájemci poukázán nájemci bez zbytečného prodlení. Pro odstranění jakýchkoliv pochybností nájemce prohlašuje, že jakékoliv věci nacházející se ke dni skončení této nájemní smlouvy v předmětu nájmu, jsou ve vlastnictví nájemce. Výše uvedené neplatí, pokud pronajímatel bez vážného důvodu odmítne předmět nájmu od nájemce převzít a sepsat o předání předmětu nájmu předávací protokol.

9. Pokud nájemce nemůže zcela a řádně užívat předmět nájmu dle této smlouvy z důvodů, které nejsou na jeho straně, je oprávněn požadovat po pronajímateli slevu na nájemném, a to poměrně za každý den, který nemůže předmět nájmu zcela a řádně užívat. Pokud toto omezení přesáhne v každém kalendářním měsíci více jak jednu polovinu tohoto měsíce, bude mu nájemné za tento konkrétní měsíc zcela prominuto. Toto ujednání se nijak nedotýká případných nároků nájemce na náhradu škody vůči pronajímateli.

VII.

Výpověď smlouvy a skončení nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká:

- a. výpovědí nájemní smlouvy ze strany nájemce

- i. ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen,
- ii. přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
- iii. porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

- b. výpovědí nájemní smlouvy ze strany pronajímatele

- iv. má-li být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo představována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
- v. porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že
 1. přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ust. § 2305 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, nebo
 2. je po dobu delší než dva měsíce v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.

2. Výpovědní doba je tříměsíční.

3. Výpovědní lhůty počínají běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

4. Výpověď bude druhé smluvní straně doručena do vlastních rukou na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, případně na jinou adresu oznámenou dle odst. 5 věty druhé.
5. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu pronajímatele nebo nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy některého z účastníků smlouvy, je povinen tento účastník neprodleně písemně oznámit druhému účastníkovi tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty. (Výpověď, písemnost, výzva, oznámení, to vše pro účel úpravy doručování dále jen jako „zásilka“.)
6. Nebyl-li pronajímatel nebo nájemce na adrese uvedené v této smlouvě případně na jiné adrese oznámené dle odst. 5 věty druhé zastižen, nebo v případě, že si zásilku odmítne převzít, a jedná-li se o zásilku doručovanou do vlastních rukou, zásilka se prostřednictvím poštovního doručovatele uloží na poště a o uložení se adresát uvědomí vhozením oznámení o uložení takové zásilky do jeho poštovní schránky, které provede poštovní doručovatel. Nevyzvedne-li si adresát takovou zásilku do deseti kalendářních dnů od jejího uložení na poště, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se účastník o doručení nedozvěděl.
7. V případě zásilek, které se nedoručují do vlastních rukou, vhodí poštovní doručovatel zásilku do poštovní schránky adresáta na adrese uvedené v této smlouvě, případně na jiné adrese, oznámené dle odst. 5 věty druhé. Vhozením uvedené zásilky do poštovní schránky adresáta se zásilka považuje za doručenu.

VIII.

Smluvní pokuty

1. Za porušení níže uvedených smluvních povinností je nájemce povinen zaplatit pronajímateli tyto smluvní pokuty:
 - a) za užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu dle čl. II. této smlouvy smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč (slovy: tisíc korun českých), a to za každý i jen započatý den, v němž bude toto porušení povinnosti trvat,
 - b) v případě, že nájemce při skončení nájmu nepředá pronajímateli vyklizený předmět nájmu, a to nejpozději ke dni skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z měsíčního nájemného za každý i jen započatý den prodlení se splněním této povinnosti, a to do dne protokolárního předání předmětu nájmu,
 - c) v případě, že nájemné nebude řádně zapláceno do 15dnů ode dne termínu splatnosti, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i jen započatý den prodlení, minimálně však 300,- Kč (slovy: třístakorun českých),
 - d) za nedodržení každé další podmínky stanovené touto smlouvou 1000,- Kč (slovy tisíc korun českých) za každý den, v němž bude toto porušení trvat,

- e) za porušení povinnosti oznámit místo doručování korespondence podle čl. VII. odst. 5 věty druhé je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč (slovy: sto korun českých) za každý i jen započatý den prodlení se splněním této povinnosti, v němž bude toto prodlení trvat.
2. Za porušení níže uvedených smluvních povinností je pronajímatel povinen zaplatit nájemci tyto smluvní pokuty:
- a) za porušení povinnosti oznámit místo doručování korespondence podle čl. VII. odst. 5 věty druhé je pronajímatel povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 100,- Kč (slovy: sto korun českých) za každý i jen započatý den prodlení se splněním této povinnosti, v němž bude toto prodlení trvat.
3. Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě se nijak nedotýkají nároků jedné smluvní strany na náhradu škody vůči druhé smluvní straně a lze je požadovat kumulativně.

IX.

Závěrečná ujednání

1. Oběma smluvními stranami bylo sjednáno, že nájemci po skončení nájmu nenáleží nárok na poskytnutí jakékoliv náhrady za finanční prostředky vložené do realizace jakýchkoliv změn předmětu nájmu, tedy ani nárok na úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu.
2. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
3. Majetkové sankce sjednané v této smlouvě se nijak netýkají nároků pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci.
4. Nájemce byl seznámen s tím, že předmět nájmu není hlídán a pojištěn. Na vzniklé škody se nevztahuje § 2945 občanského zákoníku, v platném znění, nájemce uplatní příp. pojistné plnění v rámci svého vlastního pojištění.
5. S výjimkou věcí uvedených v této smlouvě se nájemce obrací v ostatním na správce.
6. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich částí.
7. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran formou písemných dodatků k této smlouvě, podepsaných oběma smluvními stranami, nebo formou písemných oznámení pronajímatele nájemci týkajících se nájmného k této smlouvě dle čl. IV. odst. 3 této smlouvy.

8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami, účinností dnem 1.1.2018, případně dnem zveřejnění v Registru smluv dle čl.15 této smlouvy podle toho, která ze skutečností nastane později.
9. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES), která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu.
10. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za důvěrné a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
11. Tato smlouva byla vyhotovena v 5 stejnopisech o 9 stranách textu a 1 příloze, z nichž nájemce obdrží 1 stejnopis a pronajímatel obdrží 4 stejnopisy.
12. Účastníci smlouvy výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetli, že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní, nebo za nápadně nevýhodných podmínek.
13. V souladu s ustanovením § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů tímto městská část Praha 15 potvrzuje, že uzavření smlouvy schválila Rada MČ Praha 15 svým usnesením č. **R-1793 ze dne 6.12.2017**.
14. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
15. Smluvní strany berou na vědomí, že MČ Praha 15 je subjektem, na něhož se vztahuje uveřejňovací povinnost dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv a smlouva tak může podléhat zveřejnění. Zároveň smluvní strany sjednávají, že uveřejnění smlouvy v Registru smluv dle tohoto zákona zajistí pronajímatel.

Přílohy : Příloha č. 1 - situační plánec předmětu nájmu
Příloha č .2 - průkaz energetické náročnosti
Příloha č. 3 – výpočtový list


20. 12. 2017

V Praze dne 14. 12. 2017

V Praze dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:


Mgr. Aleš Cejnar, MPA
tajemník, pověřený vedením O

na základě zmocnění k podpisu této
smlouvy dle usnesení
Rady MČ Praha 15 R-1793 ze dne 6


MUDr. Luděk Rubáš
člen představenstva COMFORT CARE, a.s.