

**SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ NÁJEMNÍ**  
**uzavřená podle §1785 a násl. Občanského zákoníku 89/2012 Sb.,**  
**v platném znění**

**Městská část Praha-Ďáblice**

zastoupená starostou Ing. Milošem Růžičkou  
se sídlem Květnová 553/52, Praha –Ďáblice  
IČ: 00231266  
bank. spojení: 9021-501855998/6000, PMB a.s., Praha 4  
na jedné straně **jako budoucí pronajímatel**

a

.....  
Nad Akcízem 1032/1, 182 00 Praha 8 Ďáblice  
IČ: 06196306  
bank. spojení: 4775145369/0800, Česká spořitelna a.s.  
na straně druhé **jako budoucí nájemce**

**uzavírají tuto smlouvu**  
**o smlouvě budoucí nájemní:**

**I. Předmět a účel smlouvy**

1. Budoucí pronajímatel realizuje stavbu Obecního domu Ďáblice, přičemž předpokládané datum kolaudace stavby je červen 2018. Dle záměru budoucího pronajímatele vzniknou v přízemí objektu ze strany orientované do ulice Osinalecké nebytové prostory, vhodné k využití formou lékařské praxe – ordinace praktického lékaře **o výměře 61,30m<sup>2</sup>**.
2. Budoucí nájemce se důkladně seznámil s realizovanou stavbou a to vč. projektové dokumentace a vyslovil o předmětné nebytové prostory zájem k využití formou lékařské praxe – ordinace lékaře specialisty.
3. Za účelem zajištění co nejvhodnějších dispozic prostor a nejvhodnějšího řešení detailů se strany zavazují spolupracovat při finalizaci stavby formou sdělení preferencí a výběru volitelného vybavení. Případné vícenáklady a vícepráce požadované ze strany budoucího nájemce oproti projektu realizace předmětné stavby se budoucí nájemce zavazuje budoucímu pronajímateli uhradit, a to v pravidelných splátkách nejpozději do 1 roku od kolaudace budovy Obecního domu Ďáblice.

**II. Smlouva o smlouvě budoucí**

1. Smluvní strany se zavazují uzavřít nájemní smlouvu níže v čl. II odst. 2) uvedeného znění, a to nejpozději do 15 dnů poté co budou naplněny následující podmínky:
  - a) stavba budovy Obecního domu Ďáblice bude zkolaudována a to vč. předmětných nebytových prostor o výměře 61,30m<sup>2</sup> a
  - b) kterákoliv ze smluvních stran bude druhou stranou vyzvána k podpisu nájemní smlouvy
- 2.

**Nájemní smlouva**  
**I. Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání **nebytové prostory o výměře 61,30m<sup>2</sup>**, které se nacházejí **v domě č.p. .... v ulici ....., v Praze 8 – Ďáblicích**, dále jako „prostory“.

Pronajímatel vykonává svěřenou správu nemovitostí ve vlastnictví hl. m. Prahy, a to: domu čp. ... a pozemku p.č. ... zapsaných pro k.ú. Ďáblice u KÚ Praha město a prohlašuje, že v době uzavření smlouvy je tento právní stav nezměněn.

2. Pronajímané prostory jsou vymezeny v plánu, který tvoří jako příloha nedílnou součást této smlouvy. Jedná se o tyto pronajímané prostory:

označení místnosti		výměra v m <sup>2</sup>
zádveří	06.02	2,80
Čekárna I	06.03a	7,35
Čekárna II	06.03b	3,60
Úklid	06.10	0,70
Předsíňka WC	06.11	0,75
WC veřejnost	06.12	0,70
Sestra-přípravná	06.04	14,60
Ordinace	06.05	13,20
Zábrokový sál	06.06	13,20
WC	06.07	1,40
Předsíňka WC	06.08	1,40
(příčleněno k 06.04)	06.09	1,60
		<b>61,30</b>

3. Nájemce bere na vědomí, že prostory zádveří, čekárny, úklidové místnosti a WC pro veřejnost (6.02, 6.03a, 6.03b, 6.10, 6.11 a 6.12) celkem 31,80 m<sup>2</sup> bude oprávněn užívat společně s přilehlým nájemcem prostor ordinace praktického lékaře.

4. Nájemce je oprávněn používat předmět nájmu pouze ke smluvně určeným účelům podle ustanovení této smlouvy, tedy k provozování lékařské praxe – ordinace lékaře specialisty.

**II. Nájemní poměr**

Nájemní poměr se sjednává na dobu neurčitou od .....

**III. Nájemné**

1. Nájemné je sjednáno dohodou, a to ve výši **1.420,- Kč /m<sup>2</sup>/rok, při výměře 61,30 m<sup>2</sup>, tj. 87046,- Kč/ročně**, slovy: **Osmdesát sedm tisíc čtyřicet šest korun českých**.

2. **Nájemné bude hrazeno čtvrtletně**, vždy k 15tému dni prvního měsíce příslušného čtvrtletí bankovním převodem na účet pronajímatele č. **9021-501855998/6000 VS 2042** nebo hotově do pokladny ÚMČ

3. Zvýšení nájmu musí být učiněno formou písemného dodatku k této smlouvě, který se po podpisu oběma smluvními stranami stává její nedílnou součástí.

4. Dostane-li se nájemce do prodlení s placením nájemného, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % dlužné částky za každý den prodlení. Rozhodným dnem je v tomto případě odepsání částky z účtu nájemce ve prospěch pronajímatele.

5. *Nájemné a úhrada za ceny služeb poskytovaných s užíváním nebytových prostor činí čtvrtletně:*

- základní nájemné: 21.761,50 Kč
- záloha na služby: 3.000,00 Kč
- celkem: **24.761,50 Kč**

*Jedná se o tyto služby:*

- vodné a stočné
- úklid chodníku, údržba zeleně
- odvoz odpadu
- úklid společně užívaných prostor
- běžná údržba objektu
- osvětlení vnitřních společných prostor

*Skutečná výše úhrady za služby se zúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy služeb za zúčtovací období (květen-duben), nejpozději do konce srpna následujícího roku.*

*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).*

#### **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 místností přiměřeným*
- d) *uzavřít a po celou dobu nájmu udržovat v platnosti pojistnou smlouvu kryjící odpovědnost nájemce za škody, způsobené jeho činností nebo jeho pracovníků*
- e) *vyklidit a protokolárně odevzdat předmět nájmu pronajímateli nejpozději v poslední den skončení nájemního poměru.*

##### **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 Ďáblice.*
- 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 způsobilém 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:

- vypovědí jedné ze smluvních stran
- 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 nebo lze ukončit nájemní vztah dohodou obou smluvních stran k odsouhlasenému datu.

3. Po ukončení smluvního vztahu musí nájemce předat pronajímatelům všechny prostory v takovém stavu, v jakém je převzal, s ohledem 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 předmětným prostorům k podnikání, zejména byl zveřejněn záměr nájmu ve smyslu ust. § 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., O hlavním městě Praze, ve znění p.p., a že uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou Městské části Praha Ďáblice usnesením č. .../18/RMČ. Toto prohlášení se činí podle ustanovení § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění 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 jakékoliv právní nástupce podepsaných smluvních stran.

2. Nájemce prohlašuje, že je seznámen s právem a povinnostmi 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.

3. 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 předpisů. Nájemce tímto také výslovně uděluje Pronajímateli souhlas se zpřístupněním a zveřejněním této Smlouvy, jakož i všech právních jednání a okolností souvisejících s touto Smlouvou.

4. 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, vážně míněné a svobodné vůle. Na důkaz uvedených skutečností připojují vlastnoruční podpisy své, svých oprávněných osob či zástupců.

5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po dvou.

6. Tuto smlouvu je možné změnit či doplnit pouze písemným dodatkem, odsouhlaseným všemi smluvními stranami.

7. Tato smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu obou smluvních stran a nabývá účinnosti dnem

### **III. Doložka platnosti právního jednání dle zákona o hl. m. Praze**

Budoucí pronajímatel prohlašuje, že na jeho straně byly splněny všechny podmínky pro sjednání budoucí nájemní smlouvy k předmětným prostorům k podnikání, zejména byl zveřejněn záměr budoucího nájmu ve smyslu ust. § 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., O hlavním městě Praze, ve znění p.p., a že uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou Městské části Praha Ďáblice usnesením č. .../18/RMČ. Toto prohlášení se činí podle ustanovení § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění a považuje se za doložku potvrzující splnění podmínek tohoto zákona.

### **IV. Závěrečná ustanovení**

1. Závazky vzniklé na základě této smlouvy o smlouvě budoucí nájemní přecházejí i na jakékoliv právní nástupce podepsaných smluvních stran.
2. Budoucí nájemce prohlašuje, že je seznámen s právem a povinností budoucího pronajímatele svobodně vyhledávat, přijímat, poskytovat a rozšiřovat informace dostupné mu z jeho úřední činnosti ve smyslu ustanovení čl. 17 Listiny základních práv a svobod. Budoucí nájemce bere na vědomí úmysl a cíl budoucího pronajímatele vytvářet transparentní majetkoprávní poměry a poskytovat otevřené informace o jeho nakládání s majetkem směrem k veřejnosti.
3. Budoucí nájemce tímto uděluje budoucímu pronajímateli souhlas se zpracováním osobních údajů budoucího nájemce v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Budoucí nájemce tímto také výslovně uděluje budoucímu pronajímateli souhlas se zpřístupněním a zveřejněním této Smlouvy, jakož i všech právních jednání a okolností souvisejících s touto Smlouvou.
4. 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, určité a srozumitelně, na základě jejich pravé, vážné míněné a svobodné vůle. Na důkaz uvedených skutečností připojují vlastnoruční podpisy své, svých oprávněných osob či zástupců.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po dvou.
6. Tuto smlouvu je možné změnit či doplnit pouze písemným dodatkem, odsouhlaseným oběma smluvními stranami.
7. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

V Praze dne

---

budoucí pronajímatel

---

budoucí nájemce