

NÁJEMNÍ SMLOUVA
uzavřená podle § 2302 a násl. občanského zákoníku 89/2012 Sb.,
v platném znění

Městská část Praha-Ďáblice

zastoupená starostou Ing. Mgr. Martinem Tumpachem
se sídlem Osinalická 1104/13, 182 00 Praha 8 –Ďáblice
IČ: 00231266, DIČ: CZ00231266
DS: dkvbw9b
bank. spojení: 9021-501855998/6000, PMB a.s., Praha 6
na jedné straně **jako pronajímatel**

a

Ivancak Medicine s.r.o.

Zastoupená jednatelem MUDr. P.I., Ph.D.
Veská 89, 533 04 Sezemice
IČ: 048 62 767, DIČ: CZ04862767
DS: z5apr22
bank. spojení:
na straně druhé **jako nájemce**

I. Předmět a účel nájmu

- 1) Pronajímatel přenechává nájemci do užívání **nebytové prostory o výměře 60,27 m²**, které se nacházejí **v domě č.p. 1104/13 v ulici Osinalická, v Praze 8 – Ďáblicích**, dále jako „prostory“.
- 2) Pronajímatel vykonává svěřenou správu nemovitostí ve vlastnictví hl. m. Prahy, a to: budovy č. p. 1104/13 tzv. Multifunkční dům v Praze-Ďáblicích, a pozemku parc. č. 606, 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 uzavřít tuto nájemní smlouvu. Pronajímatel dále prohlašuje, že v době uzavření této smlouvy je tento právní stav nezměněn.
- 3) Pronajímané prostory jsou vymezeny v plánu, který tvoří jako příloha nedílnou součást této smlouvy. Jedná se o tyto pronajímané prostory:

Název místnosti	Spol. prostory spec.+dosp.	výměra v m2
zádveří	06.02	5,00
Čekárna I	06.03a	14,00
Čekárna II	06.03b	7,00
Úklid	06.10	1,40
Předsíňka WC	06.11	1,50
WC veřejnost	06.12	1,40
		30,30
	Ordinace	
Sestra-přípravná	06.04	14,60
Ordinace	06.05	13,07
Zákrokový sál	06.06	13,05
WC	06.07	1,40
Předsíňka WC	06.08	1,40
(přičleněno k 06.04)	06.09	1,60
		45,12
Celkem výměra	30,30:2 + 45,12	60,27

- 4) 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 30,30 m² bude oprávněn užívat společně s přilehlým nájemcem prostor ordinace.
- 5) Nájemce je oprávněn používat předmět nájmu pouze ke smluvně určenému účelu podle ustanovení této smlouvy, tedy k provozování lékařské praxe – ordinace praktického lékaře. Poskytování jiných zdravotních služeb v jiných specializacích se umožňuje, nesmí však tvořit primární rozsah poskytovaných zdravotních služeb.
- 6) Obě smluvní strany vynaloží úsilí, aby nájemce získal smlouvy se zdravotními pojišťovnami.

II. Nájem

Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 1. 11. 2025.

III. Nájemné a úhrada služeb poskytovaných s užíváním předmětu nájmu

- 1) Nájemné je sjednáno dohodou, a to ve výši **1.600,- Kč /m²/rok, při výměře 60,27 m², tj. 96.432,- Kč/ročně.**

Nájemné bude hrazeno čtvrtletně, vždy k 15. dni prvního měsíce příslušného čtvrtletí bankovním převodem na účet pronajímatele č. 9021-501855998/6000 VS 2095. Nájemné za měsíce listopad a prosinec 2025, ve výši 16.072,- Kč, bude uhrazeno do 15. listopadu 2025 bankovním převodem na uvedený účet.

- 2) Nájemné a úhrada za ceny služeb poskytovaných s užíváním nebytových prostor činí **čtvrtletně:**
 - základní nájemné: 24.108,00 Kč,
 - záloha na služby: 8.000,00 Kč,
 - **celkem: 32.108,00 Kč.**

Jedná se o tyto služby:

- vodné a stočné,
- úklid chodníku,
- odvoz odpadu,
- úklid společně užívaných prostor,
- běžná údržba objektu,
- osvětlení vnitřních společných prostor,
- vytápění pronajatých prostor,
- energie multisplitových jednotek (topení/klimatizace).

- 3) 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).
- 4) 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.
- 5) 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.

- 6) Skutečná výše úhrady za služby uvedené v odstavci 2 se zúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy služeb za zúčtovací období (květen-duben), nejpozději do konce srpna následujícího roku.
- 7) 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 pronajatých 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,
- c) poskytnout v potřebnou součinnost při kontrole plnění smlouvy a při opravách a úpravách předmětu nájmu, které je povinen provést pronajímatel,
- d) užívat předmět nájmu způsobem stanoveným ve smlouvě a způsobem obvyklým a přiměřeným předmětu a účelu nájmu,
- e) uzavřít a po celou dobu nájmu udržovat v platnosti pojistnou smlouvu kryjící odpovědnost nájemce za škody způsobené jeho činností nebo činností jeho pracovníků nebo třetích osob, které s jeho souhlasem předmět nájmu užívají,
- f) vyklidit a protokolárně odevzdat předmět nájmu pronajímateli nejpozději v poslední den skončení nájmu.

2) Nájemce není oprávněn:

- a) provádět, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, stavební úpravy v pronajatých prostorách,
- b) umísťovat reklamy na nemovitost bez souhlasu pronajímatele, kromě označení nájemce na nemovitosti podle stanoveného manuálu; toto označení musí svým charakterem odpovídat jednotnému formátu označování v budovách MČ Ďáblice,
- c) jakkoliv disponovat s předmětem nájmu, zejména tento majetek nebo jeho část převádět, zatěžovat břemeny, hypotékami, zástavami nebo podobnými závazky, dávat do podnájmu nebo pachtu.

3) Pronajímatel je povinen:

- a) přenechat nájemci pronajatou věc ve stavu způsobilém smluvenému užívání a v tomto stavu ji svým nákladem udržovat,
- b) zajistit řádný a nerušený výkon nájmu 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) Nájem 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. V případě, že nájemce přestane poskytovat zdravotní služby se specializací praktické lékařství pro dospělé, je pronajímatel oprávněn vypovědět uzavřenou smlouvu s tříměsíční výpovědní lhůtou. Kterákoli výpovědní lhůta 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 předpisů, a že uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou Městské části Praha-Žitovská dne 31. 10. 2025, usnesení č./25/RMČ. 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 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 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.
- 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, určité a srozumitelně, na základě jejich pravé, vážně míněné a svobodné vůle. Na důkaz uvedených skutečností připojují vlastnoruční podpisy své, svých oprávněných osob či zástupců.

- 6) Tato smlouva je vyhotovena v elektronické podobě.
- 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

V Praze dne

pronajímatel

nájemce