



Městská část Praha-Ďáblice

Rada městské části

8. jednání
5.1.2023

USNESENÍ č. 73/23/RMČ

k Záměru pronájmu nebytových prostor OD Ke Kinu – Nájemní smlouva

Rada po projednání

I. schvaluje

Nájemní smlouvu se společností ANGIO-CHIRURGIE s.r.o., se sídlem: Nad Akcízem 1032/1, 182 00 Praha 8 Ďáblice, IČO: 06196306, jejímž předmětem je pronájem nebytových prostor v Obecním domě, Ke Kinu 159/7, Praha 8 – Ďáblice za částku 268.552,50 Kč/ročně. Nájemce není plátce DPH.

II. pověřuje

starostu uzavřením Nájemní smlouvy dle odst. I., která je přílohou tohoto usnesení.

Martina Postupová
1. místostarostka

Martin Tumpach
starosta

NÁJEMNÍ SMLOUVA
uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů

Městská část Praha-Ďáblice

zastoupená: Ing. Mgr. Martinem Tumpachem, starostou
se sídlem: Osinalická 1104/13, Praha –Ďáblice
IČO: 00231266
bank. spojení: 9021-501855998/6000, PMB a.s., Praha 4,
DS: dkvbw9b
email: podatelna@dablice.cz
na jedné straně **jako pronajímatel**

a

ANGIO – CHIRURGIE s.r.o.

zastoupená: MUDr. Tomášem Kneiflem, jednatelem
se sídlem: Nad Akcízem 1032/1, 182 00 Praha 8 Ďáblice
IČO: 06196306
bank. spojení: [REDACTED]
DS: yjakkfs
email: [REDACTED]
na straně druhé **jako nájemce**

I. Předmět a účel nájmu

- 1) Pronajímatel vykonává svěřenou správu nemovitostí ve vlastnictví hl. m. Prahy, a to: budovy č. p. 159/7, tzv. Obecní dům v Praze-Ďáblicích, a pozemků parc. č. 675 a 676 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 zavřít tuto nájemní smlouvu. Pronajímatel dále prohlašuje, že v době uzavření této smlouvy je tento právní stav nezměněn.
- 2) Pronajímatel přenechává nájemci do užívání **nebytové prostory**, které se nacházejí v budově tzv. **Obecního domu v Praze-Ďáblicích**, ulice **Ke Kinu č.p. 159/7**, k.ú. Ďáblice, **v II. nadzemním podlaží, a to:**
 - **Ordinace I** (praktický lékař – čekárna, sesterna, ordinace, WC personál, zázemí) **o celkové výměře 64,70 m²,**
 - **Ordinace II** (lékař specialista – čekárna/recepce, 3 ordinace, WC personál, zázemí) **o celkové výměře 89,50 m² a**
 - **společně užívané prostory** (kuchyňka, WC pacienti, chodba) **o celkové výměře 17,10 m² (dále také jen „předmět nájmu“);**bližší specifikace předmětu nájmu je uvedena v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- 3) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelu uvedenému v této smlouvě, kterým je poskytování zdravotních služeb, včetně služeb praktického lékaře, a provozování lékařské praxe

II. Doba nájmu

Nájemní smlouva se sjednává na dobu neurčitou ode dne 1. 2. 2023.

III. Nájemné a úhrada služeb poskytovaných s užíváním předmětu nájmu

- 1) **Nájemné** se sjednává takto:
 - nájemné za užívání **ordinací I a II** se sjednává ve výši **1.700,- Kč/m²/rok**; při celkové výměře 154,20 m² ve výši 262.140,- Kč ročně;
 - nájemné za užívání **společných prostor** se sjednává ve výši **375,- Kč/m²/rok**; při výměře 17,10 m² ve výši 6.412,50 Kč ročně.

Celkové nájemné za všechny pronajaté nebytové prostory činí **268.552,50 Kč/rok**. Nájemce není plátcem DPH.

Nájemné bude hrazeno čtvrtletně vždy nejpozději k 15. dni prvního měsíce příslušného čtvrtletí bankovním převodem na účet pronajímatele **č. 9021-501855998/6000 VS 2083** nebo hotově do pokladny Úřadu městské části Praha-Ďáblice. Nájemné za měsíce únor a březen 2023 bude uhrazeno do 15. února 2023 bankovním převodem na uvedený účet.

- 2) Strany se dohodly, že pronajímatel je po dobu trvání nájmu, vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2024, 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.
- 3) Nájemce je povinen hradit služby poskytované s užíváním nebytových prostor, a to zálohově **čtvrtletně, přičemž záloha činí 12.000,00 Kč** bez DPH. Záloha za služby bude hrazena vždy nejpozději k 15. dni prvního měsíce příslušného čtvrtletí bankovním převodem na účet pronajímatele **č. 9021-501855998/6000 VS 2083** nebo hotově do pokladny Úřadu městské části Praha-Ďáblice.

Jedná se o tyto služby poskytované s užíváním nebytových prostor:

- vodné a stočné,
 - úklid chodníku,
 - odvoz odpadu,
 - úklid společně užívaných prostor,
 - běžná údržba objektu,
 - osvětlení vnitřních společných prostor,
 - vytápění pronajatých prostor (centrální plynový kotel).
- 4) Skutečná výše úhrady za služby uvedené v odstavci 4 se zúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy služeb za zúčtovací období (květen-duben), nejpozději do konce srpna následujícího roku.
 - 5) 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 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 činnostmi nebo jeho pracovníků
- e) vyklidit a protokolárně odevzdat předmět nájmu pronajímateli nejpozději v poslední den skončení nájemního poměru,
- f) 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.

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:
 - 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, která počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 3) Nájemní smlouvu může pronajímatel vypovědět, nejsou-li po dobu delší než 2 měsíce v pronajatých prostorách Ordinance I poskytovány zdravotní služby praktického lékaře pro dospělé. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 4) 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-Ďáblice dne 5. 1. 2023**. 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 dvěma 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, 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.
- 6) Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po dvou.
- 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: 5. 1. 2023

pronajímatel

nájemce

Příloha č. 1 - grafické znázornění prostor k pronájmu

Grafické znázornění prostor k pronájmu
Obecní dům Ke Kinu - 2.NP

Ordinace I (praktický lékař) - 64,7 m²
Ordinace II (neurčeno) - 89,5 m²
Společné prostory - 42,5 m²

TABULKA MÍSTNOSTI 2 NP

Č. MÍST.	NÁZEV MÍSTNOSTI	POCET KČM ²	2. VÝBAV. KČM ²	PRŮMĚRNÁ DOVÝŽ. KČM ²
2.01.3	ORDINACE I (PRAKTIČNÍ LÉKAŘ)	14,00	2,00	F.01 F.02
2.01.10	ORDINACE II (NEURČENO)	15,00	2,00	F.01 F.02
2.02	PHOTODI	7,0	2,0	F.01 F.02
2.03	KANCELAR	13,25	2,00	F.01 F.02 F.03
2.04	KANCELAR	13,25	2,00	F.01 F.02 F.03
2.05	KANCELAR	14,00	2,00	F.01 F.02 F.03
2.06	WC PRŮCHODN.	2,65	2,00	F.02 F.03 F.04
2.07	WC PRŮCHODN.	1,70	2,00	F.02 F.03 F.04
2.08	WC PRŮCHODN.	3,00	2,00	F.02 F.03 F.04
2.09	SPOLUČNÁ MÍSTNOST	1,80	2,00	F.02 F.03 F.04
2.10	SPOLUČNÁ	12,00	2,00	F.01 F.02 F.03
2.11	STĚNA	2,40		
2.12				
2.13	STĚNA	44,00	2,00	F.01 F.02 F.03
2.14	SPOLUČNÁ MÍSTNOST	1,00	2,00	F.01 F.02 F.03
2.15	SPOLUČNÁ MÍSTNOST	3,00	2,00	F.01 F.02 F.03
2.16	WC PRŮCHODN.	1,70	2,00	F.02 F.03 F.04
2.17	KANCELAR	21,00	2,00	F.01 F.02 F.03
2.18	STĚNA	16,00	2,00	F.01 F.02 F.03
2.19	STĚNA	4,20	2,00	F.01 F.02 F.03
2.20	SPOLUČNÁ MÍSTNOST	3,20	2,00	F.01 F.02 F.03
2.21	SPOLUČNÁ MÍSTNOST	1,00	2,00	F.01 F.02 F.03
2.22	SPOLUČNÁ MÍSTNOST	2,00	2,00	F.01 F.02 F.03
2.23	SPOLUČNÁ	2,00	2,00	F.02 F.03
2.24	WC PRŮCHODN.	3,00	2,00	F.02 F.03 F.04
2.25	STĚNA	14,00	2,00	F.01 F.02 F.03
2.26	ORDINACE PRŮCH.	10,00	2,00	F.01 F.02 F.03
2.27	ORDINACE PRŮCH.	12,00	2,00	F.01 F.02 F.03
2.28	ORDINACE PRŮCH.	10,00	2,00	F.01 F.02 F.03
5.1	NOTAČNÁ KUCHYŇA	1,40		
5.2	NOTAČNÁ KUCHYŇA	1,30		

