

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená v souladu s § 663 a následující občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., v platném znění mezi

(dále též jen „**Smlouva**“):

1. **Město Úvaly**, se sídlem Pražská 276, 250 82 Úvaly, IČ: 240931, zastoupené starostou MUDr. Janem Šťastným

(dále jen „**Pronajímatel**“)

na straně jedné

a

2. **Jiří Mareš s.r.o.**, se sídlem Machovická 1678, 190 16 Praha 9, IČ: 279 24 122, zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C vložka 126810

jednající MUDr. Jiřím Marešem, jednatelem. Výpis z obchodního rejstříku tvoří Přílohu č. 1 k této Smlouvě.

(dále jen „**Nájemce**“)

na straně druhé

### Článek 1. Předmět nájmu

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem níže uvedených nemovitostí:

- budovy č.p. 1144 na pozemku parc. č. 1825/1
- pozemku parc. č. 1825/1 o výměře 458 m<sup>2</sup> (zastavěná plocha a nádvoří)

v k.ú. Úvaly, obec Úvaly u Prahy, zapsaných na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Nemovitosti**“).

Výpis z katastru nemovitosti LV č. 10001 tvoří Přílohu č. 2, která je nedílnou součástí této Smlouvy.

Pronajímatel prohlašuje, že Nemovitosti tvoří komplex zdravotního střediska o užitné ploše ..... m<sup>2</sup>. Pronajímatel prohlašuje, že Nemovitosti jsou způsobilé ke sjednanému účelu užívání ze strany Nájemce, a to zejména v návaznosti na veřejnoprávní předpisy stavebnětechnického (kolaudační rozhodnutí) a hygienického rázu.

- 1.2. Pronajímatel dále prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. 1826/1 v k.ú. Úvaly, obec Úvaly u Prahy, zapsaném na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha. Na tomto pozemku na hranici s pozemkem parc. č. 1417/1 a pozemkem parc. č. 1803, k.ú. Úvaly, se nacházejí parkovací stání určené pro parkování návštěvníků zdravotního střediska (dále jen „**Parkovací stání**“).

Nemovitosti a Parkovací stání dále ve Smlouvě označeny jako „**Předmět nájmu**“.

- 1.3. Pronajímatel přenechává Nájemci do nájmu Předmět nájmu a Nájemce Předmět nájmu od Pronajímatele přebírá do nájmu za podmínek stanovených touto Smlouvou.

- 1.4. Situační plán s vyznačením Nemovitostí, Parkovacích stání a popis prostor v nich se nacházejících spolu s pasportizací objektu tvoří Přílohu č. 3, která je nedílnou součástí této Smlouvy.

## **Článek 2. Účel nájmu**

- 2.1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu ode dne jeho předání a převzetí, ke kterému dojde v den účinnosti této Smlouvy. Nájemce je oprávněn Předmět nájmu užívat pro provoz zdravotnického střediska, a to za podmínek uvedených v této Smlouvě a v rozsahu stanoveném pravomocným kolaudačním rozhodnutím k užívání Nemovitostí, a to po celou dobu platnosti a účinnosti této Smlouvy (dále jen „**Účel nájmu**“).
- 2.2. Nájemce se zavazuje v pronajatých nemovitostech provozovat veškeré činnosti, uvedené v Projektu pro veřejnou soutěž na pronájem budovy zdravotního střediska v Úvalech ze dne 30.07.2007, zpracovaného MUDr. Jiřím Marešem, který se jako Příloha č. 4 stává nedílnou součástí této smlouvy.
- 2.3. Nájemce výslovně prohlašuje, že se před podpisem této Smlouvy seznámil se stavem Předmětu nájmu a že Předmět nájmu je vhodný pro sjednaný Účel nájmu. Pronajímatel se zároveň zavazuje na své náklady dodržovat podmínky stanovené platnými právními předpisy pro provozování činností Nájemce v Předmětu nájmu.

## **Článek 3. Doba nájmu**

- 3.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu 10 let ode dne účinnosti této Smlouvy (dále jen „**Doba nájmu**“).
- 3.2. Nájem dle této Smlouvy končí
- a) uplynutím Doby nájmu
  - b) písemnou dohodou smluvních stran.
  - c) okamžitým zrušením nájemní smlouvy ze strany pronajímatele.
  - d) Výpovědí smlouvy ze strany nájemce
- 3.3. Okamžité zrušení nájemní smlouvy ze strany pronajímatele je možné pouze v případech hrubého porušení povinností nájemce stanovených touto nájemní smlouvou. Za hrubé porušení povinností nájemce se považuje porušení povinností stanovených v čl. 2.2., 4.4., 4.5., 6.1.1., 6.1.2., 6.1.3., 6.1.4., 8.1. a 8.2. této smlouvy, pokud toto porušení povinností nájemce neodstraní do třiceti dnů po písemném upozornění nájemce na toto porušení povinností.
- 3.4. Výpověď smlouvy ze strany nájemce je možná v případech hrubého porušení povinností pronajímatele stanovených touto nájemní smlouvou. Za hrubé porušení povinností pronajímatele se považuje porušení povinností stanovených v čl. 4.4. a 7.1. této smlouvy, pokud toto porušení povinností pronajímatel neodstraní do třiceti kalendářních dnů po písemném upozornění pronajímatele na toto porušení povinností. Výpovědní lhůta výpovědi z důvodu hrubého porušení povinností pronajímatele se sjednává 30 kalendářních dnů a počíná běžet v den následující po doručení písemné výpovědi pronajímateli.

- 3.5. Pronajímatel a Nájemce si ujednali, že po uplynutí Doby nájmy dle odst. 3.1. bude Smlouva automaticky prodloužena na dobu neurčitou (dále též „**Prodloužené období**“).
- 3.6. V Prodlouženém období lze nájem dle této Smlouvy ukončit písemnou výpovědí kterékoli smluvní strany s výpovědní lhůtou 3 roky, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

#### **Článek 4. Nájemné**

- 4.1. Nájemné za pronájem Nemovitostí se stanovuje počínaje účinností této Smlouvy ve výši 300,-Kč za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy ročně, tj. na částku **272.340,-Kč** (slovy: dvě stě sedmdesát dva tisíc tři sta čtyřicet korun českých) za m<sup>2</sup> ročně (dále jen „**Nájemné**“).
- 4.2. Počínaje dnem 1.1.2011 se Nájemné za pronájem Nemovitostí zvyšuje na částku 800,-Kč za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy, tj. na částku **726.240,-Kč** za m<sup>2</sup> ročně.
- 4.3. Nájemné za pronájem Parkovacích stání se stanovuje počínaje účinností této Smlouvy na částku 1,-Kč ročně, splatnou vždy do konce příslušného kalendářního roku na účet Pronajímatele.
- 4.4. Nájemce se zavazuje v Nemovitostech provést rekonstrukci **do 31.12.2011** v celkové hodnotě 4.000.000,-Kč včetně DPH (slovy: čtyři miliony korun českých) (dále jen „**Investice**“), která bude zahrnovat:
  - výměnu části potrubních rozvodů TUV, studené vody a vytápění
  - výměnu části oken a dveří
  - opravu vnějších omítek
  - rekonstrukci elektroinstalace
  - odvodnění objektu, drenáž

Podmínky této rekonstrukce a přesná specifikace prací jsou uvedeny v Projektu pro veřejnou soutěž na pronájem budovy zdravotního střediska v Úvalech ze dne 30.07.2007, zpracovaném MUDr. Jiřím Marešem, který je přílohou č. 4 této smlouvy. Polovinu z této Investice, tedy částku 2.000.000,-Kč včetně DPH (slovy: dva miliony korun českých), je povinen uhradit Pronajímatel, a to tak, že tuto částku započte proti povinnosti Nájemce platit Nájemné dle odst. 4.1. a 4.2. a to až do srpna roku 2012 včetně. Zápočet bude prováděn v termínech sjednaných mezi smluvními stranami.

- 4.5. Nájemné dle odst. 4.2. bude hrazeno Nájemcem každý měsíc, a to vždy nejpozději do 15. dne příslušného měsíce. Obě smluvní strany souhlasí, že Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na Bankovní účet Pronajímatele na základě vystavené a Nájemci doručené faktury – daňového dokladu, nebo na takový účet, který Pronajímatel Nájemci písemně oznámí nejpozději dva kalendářní dny před termínem stanoveným pro provedení příslušné platby.
- 4.6. Jakákoliv platba podle této Smlouvy se považuje za řádně uskutečněnou v době, kdy je připsána v plné výši na bankovní účet Pronajímatele.
- 4.7. Výše nájemného bude valorizována dle oficiálně vyhlášené míry inflace za předchozí kalendářní rok zjištěné Českým statistickým úřadem, případně jiným úřadem, kterým bude Český statistický úřad v budoucnu nahrazen, a to formou písemného oznámení zasláního Pronajímatelem Nájemci

nejpozději do 31.3. kalendářního roku. Nájemné bude takto zvýšeno vždy s účinností k 1.1. kalendářního roku, nebude-li v oznámení uvedeno datum pozdější, a to nejdříve v roce 2008. V případě, že tento údaj nebude znám při platbě na první čtvrtletí, doplatí Nájemce Pronajímateli rozdíl v nájemném za předchozí měsíc/e příslušného roku v prvním platebním termínu po doručení písemného oznámení o valorizaci Nájemného ze strany Pronajímatele.

#### **Článek 5. Služby spojené s nájmem**

- 5.1. Nájemce je povinen uzavřít příslušnou smlouvu/vy na dodávky služeb/energií přímo s dodavatelem těchto služeb/energií a platit tyto dodávky či služby přímo jejich dodavatelům. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci potřebnou součinnost k tomu, aby Nájemce mohl uzavřít smlouvu na dodávku služeb/energií přímo s dodavatelem služeb/energií.

#### **Článek 6. Další závazky Nájemce**

- 6.1. Kromě ostatních závazků Nájemce uvedených v této Smlouvě a platných právních předpisech, se tímto Nájemce zavazuje, že:
- 6.1.1. bude zacházet s Předmětem nájmu s řádnou péčí a zajistí, aby všichni jeho zaměstnanci, návštěvníci a podnájemci po celou dobu zacházeli s Předmětem nájmu se stejnou řádnou péčí;
- 6.1.2. bude užívat Předmět nájmu v souladu s Účelem podnájmu, jak je uveden v čl. 2. této Smlouvy;
- 6.1.3. nebude provádět žádné úpravy ani změny Předmětu nájmu s výjimkou úprav a změn v této Smlouvě a jejích dodatcích uvedených, pokud takové změny nebo úpravy nebudou uskutečňovány na základě předchozího písemného svolení Pronajímatele a v souladu s platnými povoleními příslušných orgánů státní správy a/nebo samosprávy.
- 6.1.4. bude po dobu nájmu na své náklady provádět drobné opravy škod, jejichž vznik zavinit. Drobnými opravami se rozumí:
- a) opravy podlahových krytin,
  - b) opravy zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
  - c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků,
  - d) výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru
  - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
  - f) opravy měřičů tepla a teplé vody.
  - g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, mísicích baterií, umyvadel, výlevek, dřezů, splachovačů, infrazářičů..
- 6.1.5. Za ostatní škody a havárie, které nezavinit Nájemce, odpovídá Pronajímatel. Nájemce je povinen písemně oznámit Pronajímateli potřebu jakýchkoliv oprav, které je Pronajímatel povinen provést na své náklady, a umožnit mu jejich provedení, jinak Nájemce odpovídá za škodu, která porušením této povinnosti vznikne. Nebudou-li oznámené opravy provedeny

Pronajímatelem v přiměřené době, je Nájemce oprávněn provést tyto opravy sám a vynaložené náklady vyfakturovat Pronajímateli, přičemž výše těchto nákladů nesmí přesáhnout náklady obvyklé pro takovéto opravy;

- 6.1.6. umožní Pronajímateli a jiným osobám, zmocněným Pronajímatelem, kdykoliv během Doby nájmu (maximálně však jednou za tři měsíce) po předchozí dohodě a za účasti Nájemce vstup do Předmětu nájmu za účelem jejich prohlídky a kontroly a ke zjištění, jakým způsobem jsou užívány a v jakém jsou stavu;
- 6.2. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav Předmětu nájmu a potvrzuje, že je pro účel užívání stanovený touto Smlouvou vhodný, přiměřeně vybavený a užívání schopný. Pronajímatel převezme Předmět nájmu po uplynutí Doby nájmu ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této Smlouvy, s přihlédnutím k běžnému opotřebením a době užívání.
- 6.3. Nájemce je povinen nejpozději v poslední den Doby nájmu nebo do šedesáti (60) pracovních dnů po předčasném ukončení Smlouvy předat Pronajímateli Předmět nájmu včetně veškerého příslušenství. Zároveň je Nájemce povinen odstranit z Předmětu nájmu veškeré movité věci v jeho vlastnictví, které nejsou trvale spojeny s Nemovitostmi. Dále je Nájemce povinen uvést Předmět nájmu do stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebením a době užívání.
- 6.4. Nájemce se zavazuje na svoje vlastní náklady pravidelně uklízet a udržovat ve schůdném stavu chodník, přiléhající ke všem stranám předmětu nájmu. V případě sněhu, náledí a námrazy musí být chodník řádně uklizen a posypán na ochranu před uklouznutím nejpozději vždy do 6.00 hod pracovního dne s výjimkou dnů pracovního klidu a svátků.

#### **Článek 7. Další závazky Pronajímatele**

7.1. Kromě ostatních závazků Pronajímatele uvedených v této Smlouvě se tímto Pronajímatel zavazuje, že po celou dobu nájmu:

- (a) zajistí klidné a nerušené užívání Předmětu nájmu včetně neomezeného a nepřetržitého přístupu k němu s tím, že Pronajímatel je oprávněn provádět opravy, úpravy a přestavby na Předmětu nájmu pouze po předchozí písemné dohodě s Nájemcem nebo jestliže to bude příslušnými správními orgány nařízeno z důvodu havarijního stavu Nemovitostí.
- (b) bude po celou dobu nájmu mít uzavřenu pojistnou smlouvu vztahující se na škody, způsobené poškozením Nemovitostí (zejména elementární vlivy - živly).

zajistí Nájemci, jeho zaměstnancům a návštěvníkům přístup do Nemovitostí a k Parkovacím stáním a jejich nerušené užívání; provádět na své náklady na základě oznámení Nájemce opravy, ke kterým je povinen,

#### **Článek 8. Pojištění**

- 8.1. Nájemce je povinen sjednat a po celou dobu nájmu udržovat pojištění odpovědnosti, včetně odpovědnosti za ublížení na zdraví, na poškození svého majetku i majetku třetích osob nacházejícího se v Předmětu nájmu, které bude chránit Nájemce proti jakékoliv odpovědnosti nebo nároku, za který je Nájemce odpovědný ze zákona nebo podle této Smlouvy. Toto pojištění bude sjednáno u společnosti/í, které jsou autorizovanou pojišťovnou v České

- republiky. Pronajímatel je povinen poskytnout Nájemce dostatečnou součinnost, nutnou pro sjednání příslušné pojistné smlouvy.
- 8.2. Nájemce je povinen uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu jím způsobenou třetím osobám, které může nastat v souvislosti s činností Nájemce v Předmětu nájmu.
- 8.3. Pronajímatel je povinen uzavřít pojistnou smlouvu, na základě které bude chráněn proti přírodním katastrofám

### **Článek 9. Označení a reklamy**

- 9.1. Nájemce je oprávněn umístit na svůj náklad reklamy a označení na Nemovitostech v rozsahu stanoveném Pronajímatelem. Tento souhlas s umístěním je udělen bezplatně.

### **Článek 10. Oznámení**

- 10.1. Veškerá oznámení, jež musí být doručována podle této Smlouvy, budou v písemné podobě a lze je doručit osobně nebo doporučenou poštou.

Adresa Pronajímatel: Pražská 276, 250 82 Úvaly

Adresa Nájemce: Machovická 1678, 190 16 Praha 9 – Újezd nad Lesy

- 10.2.1. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu navzájem se informovat o změně adres pro doručování písemností dle této Smlouvy, jakož i ostatních spojeních uvedených v tomto ustanovení, přičemž změna těchto údajů je vůči druhé straně účinná okamžikem doručení příslušného oznámení, není-li v oznámení uvedeno datum pozdější.
- 10.2.2. Každá zásilka zaslaná doporučenou poštou s potvrzením o převzetí, jež nebyla druhou smluvní stranou vyzvednuta nebo jejíž přijetí bylo odmítnuto, bude považována za doručenu patnáctým dnem po uložení zásilky u úřadu „České pošty“ nebo jiného příslušného držitele poštovní licence, nestanoví-li tato Smlouva jinak.

### **Článek 11. Odlučitelnost ustanovení a řešení sporů**

- 11.1. Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoliv článku, odstavce, pododstavce nebo jeho části či ustanovení této Smlouvy či dodatku k této Smlouvě u neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této Smlouvy. V případě, že jakýkoliv článek, odstavec, pododstavec nebo jeho část či ustanovení této Smlouvy by měl z jakéhokoli důvodu pozbytí platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovanými zákony a ostatními právními normami) nebo byl od počátku neplatný, provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti zejména s ohledem na účel této smlouvy.
- 11.2. Všechny spory vyplývající z této Smlouvy a nebo vzniklé v souvislosti s ním, které nebudou vyřešeny dohodou smluvních stran, budou projednány příslušným soudem.

### **Článek 12. Změna Smlouvy**

- 12.1. Veškeré změny, dodatky, vypuštění nebo nahrazení této Smlouvy nebo kterýchkoli jejích podmínek nabývají účinnosti pouze jsou-li vyhotoveny v písemné podobě a opatřeny podpisem obou smluvních stran či jejich zástupců, nestanoví-li Smlouva výslovně jinak.

### **Článek 13. Závěrečná ustanovení**

- 13.1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem 01.01.2008.
- 13.2. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.
- 13.3. Tato Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech (4) stejnopisech s platností originálu, přičemž Pronajímatel obdrží dva (2) výtisky a Nájemce dva (2) výtisky této Smlouvy.
- 13.4. Nedílnou součástí Smlouvy jsou následující přílohy:
- Příloha č. 1 – Výpis z obchodního rejstříku Nájemce
  - Příloha č. 2 – Výpis z katastru nemovitostí
  - Příloha č. 3 – Situační plán spolu s technickou pasportizací nemovitostí
  - Příloha č. 4 – Projekt pro veřejnou soutěž na pronájem budovy zdravotního střediska v Úvalech ze dne 30.07.2007, zpracovaný MUDr. Jiřím Marešem .....

V Úvalech dne.....

V Úvalech dne

Pronajímatel:

Nájemce:

---

---