

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ NÁJEMNÍ

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi následujícími smluvními stranami (dále jen „Smlouva“):

Městská část Praha 18

IČO: 002 31 321

se sídlem Bechyňská 639, 199 00 Praha – Letňany
zastoupená Mgr. Zdeňkem Kučerou, MBA, starostou

(dále jen „**Budoucí pronajímatel**“)

a

MUDr. Iveta Toupalíková

dat. nar. 2. 9. 1965

trvale bytem Vnořská 197, 250 74 Radonice

(dále jen „**Budoucí nájemce**“)

(Budoucí pronajímatel a Budoucí nájemce společně dále jen „**Smluvní strany**“ a každá z nich dále jen „**Smluvní strana**“).

1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Budoucí pronajímatel má na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, dle zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a dle obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává statut hl. m. Prahy, svěřenou do správy stavbu občanského vybavení, na adrese Příborská 514, 199 00 Praha 18 – Letňany, v budově č.p. 514, jež je součástí pozemku parc. č. 629/82, obec Praha, katastrální území Letňany, zapsané na LV č. 455, vedeného katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Budova**“).
- 1.2. Součástí Budovy jsou prostory o velikosti 60,97 m², které nyní slouží jako byt školníka MŠ Příborská (dále jen „**Budoucí předmět nájmu**“) a které jsou předmětem smlouvy budoucí nájemní (dále jen „**Budoucí nájemní smlouva**“). Plán Budoucího předmětu nájmu (návrh uspořádání) tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.
- 1.3. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že plán Budoucího předmětu nájmu se může měnit, v závislosti na rekonstrukci Budoucího předmětu nájmu.
- 1.4. Smluvní strany se zavazují před uzavřením Budoucí nájemní smlouvy uvést specifikaci Budoucího předmětu nájmu (zejména v čl. 2 Budoucí nájemní smlouvy) do souladu se skutečností.

2. Předmět Smlouvy

- 2.1. Budoucí pronajímatel a Budoucí nájemce uzavírají Smlouvu, jejímž předmětem je závazek uzavření Budoucí nájemní smlouvy k Budoucímu předmětu nájmu.
- 2.2. Budoucí nájemce má zájem na využití Budoucího předmětu nájmu jako ordinace dětského lékaře, a to formou nájmu.

- 2.3. Smluvní strany se zavazují nejpozději do 1 (slovy: jednoho) měsíce od kolaudace Budoucího předmětu nájmu, uzavřít Budoucí nájemní smlouvu k Budoucímu předmětu nájmu za podmínek dále uvedených v této Smlouvě, a to Budoucí pronajímatel jako pronajímatel a Budoucí nájemce jako nájemce.
- 2.4. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, Budoucí nájemní smlouva bude obsahovat tato ustanovení a podmínky:

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi následujícími smluvními stranami (dále jen „Smlouva“):

Městská část Praha 18

IČO: 002 31 321

se sídlem Bechyňská 639, 199 00 Praha – Letňany

zastoupená Mgr. Zdeňkem Kučerou, MBA, starostou

(dále jen „Pronajímatel“)

a

MUDr. Iveta Toupalíková

dat. nar. 2. 9. 1965

trvale bytem Vinořská 197, 250 74 Radonice

(dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen „Smluvní strany“ a každá z nich dále jen „Smluvní strana“).

1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel má na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, dle zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a dle obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, Statutu hl. m. Prahy, svěřenou do správy stavbu občanského vybavení, na adrese Příborská 514, 199 00 Praha 18 – Letňany, v budově č.p. 514, jež je součástí pozemku parc. č. 629/82, obec Praha, katastrální území Letňany, zapsané na LV č. 455, vedeného katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „Budova“).
- 1.2. Součástí Budovy jsou prostory o velikosti 60,97 m², které jsou předmětem nájmu dle této Smlouvy (dále jen „Předmět nájmu“).

2. Předmět a účel nájmu

- 2.1. Pronajímatel tímto přenechává do dočasného užívání Nájemci touto Smlouvou Předmět nájmu na adrese Příborská 514, 199 00 Praha 18 – Letňany v 1.NP, a to:

1.01.	Vstup	1,95 m ²
-------	-------	---------------------

1.02	Čekárna	15,4 m ²
1.03	Ordinace	28,8 m ²
1.04	WC pacienti, předsíň	1,9 m ²
1.05	WC pacienti	1,27 m ²
1.06	WC ordinace, předsíň/ šatna	2,57 m ²
1.07	WC ordinace/ úklid	1,71 m ²
1.08	Archiv	5,94 m ²
1.09	Zázemí – kotel, chlazené odpadky	1,43 m ²
		60,97 m²

(užitná plocha celkem 60,97 m²), a Nájemce se zavazuje za užívání výše uvedeného Předmětu nájmu hradit Pronajímateli nájemné ve výši a v termínech splatnosti stanovených touto Smlouvou, jakož i úhrady za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu.

- 2.2. Jednotlivé prostory včetně jejich umístění a výměry, jsou vyznačeny na plánu (návrhu uspořádání), který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy a nedílnou součást této Smlouvy.
- 2.3. Spolu s Předmětem nájmu je Nájemce oprávněn užívat společně s ostatními subjekty provozujícími svoji činnost v Budově také technické a sociální zázemí Budovy nacházející se v pronajatých prostorách (vchody do budovy, společné chodby, schodiště apod.).
- 2.4. Nájemce bude Předmět nájmu užívat výhradně za účelem provozu ordinace dětského lékaře.
- 2.5. Nájemce prohlašuje a svým podpisem na této Smlouvě potvrzuje, že Předmět nájmu převzal ve stavu způsobilém k dohodnutému užívání.

3. Doba nájmu

- 3.1. Nájem vznikne dnem _____.
- 3.2. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na dobu 5 (slovy: pěti) let ode dne vzniku nájmu.
- 3.3. Pokud ani jedna Smluvní strana nesdělí písemně druhé Smluvní straně, že nemá o prodloužení této Smlouvy zájem, přičemž takové oznámení musí být druhé Smluvní straně doručeno nejpozději 2 (slovy: dva) měsíce před okamžikem, v němž má Smlouva skončit, prodlužuje se Smlouva automaticky o 5 (slovy: pět) dalších let, a to i opakovaně.

4. Nájemné, služby, úhrada nájemného a služeb

- 4.1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné ve výši 2.000,- Kč/m² (slovy: dva tisíce korun českých za metr čtvereční) Předmětu nájmu ročně, tj. _____ Kč (slovy: _____ korun českých) měsíčně (dále jen „**Nájemné**“).
- 4.2. Smluvní strany se dohodly, že vždy k 1. únoru příslušného kalendářního roku dojde k navýšení Nájemného o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok oficiálně publikovanou Českým statistickým úřadem či jiným příslušným správním úřadem České republiky. V případě, že uvedené údaje přestanou být publikovány, je Pronajímatel oprávněn zvolit jinou obdobnou inflační doložku.
- 4.3. Nájemce se dále zavazuje platit veškeré služby a plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu (dodávky plynu, elektrické energie, včetně energie ze společných prostor, vodné, stočné apod.), a to včetně případných záloh (dále jen „**Služby**“).
- 4.4. Vodné a stočné bude Nájemce hradit dle skutečné spotřeby 1 (slovy: jednou) ročně k rukám Pronajímatele. Tato spotřeba bude zaznamenávána poměrovým vodoměrem, k jehož instalaci se zavazuje Pronajímatel.

- 4.5. *Nájemce se dále zavazuje hradit veškeré další úhrady na Služby, a to zejména spotřebovanou el. energii, plyn, odpad apod., a to vše přímo příslušným poskytovatelům či dodavatelům těchto Služeb. Pronajímatel zmocňuje Nájemce, aby si zajistil přihlášení – uzavření nové smlouvy na příslušné Služby, a aby při skončení nájmu byly tyto smlouvy přehlášeny zpět na Pronajímatele. Nájemce je povinen při skončení nájmu tyto Služby přehlásit zpět na Pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje být Nájemci v nezbytně nutném rozsahu nápomocen při uzavírání těchto smluv.*
- 4.6. *Nájemné se hradí měsíčně předem a je vždy splatné nejpozději do 15. dne měsíce předcházejícího měsíci, za něž se Nájemné hradí.*
- 4.7. *Nájemné bude hrazeno na bankovní účet č. 107-5124370217/0100, vedený u Komerční banky, a.s., a to pod variabilním symbolem 355514100, popřípadě na jiný bankovní účet, který Pronajímatel Nájemci za tímto účelem sdělí.*
- 4.8. *Smluvní strany si ujednaly, že 2 (slovy: dva) roky ode dne vzniku nájmu dle čl. 3.1. této Smlouvy není Nájemce povinen hradit Nájemné (dále jen „**Bezplatná doba nájmu**“). V průběhu Bezplatné doby nájmu je však Nájemce povinen hradit Služby. Nájemné dle čl. 4.1. této Smlouvy začne Nájemce hradit Pronajímateli po uplynutí Bezplatné doby nájmu.*
- 4.9. *Smluvní strany si ujednaly, že Nájemce není povinen složit jistotu (kauci).*

5. Práva a povinnosti Nájemce

- 5.1. *Nájemce je oprávněn a povinen Předmět nájmu užívat výhradně k účelu stanovenému v této Smlouvě, a to za účelem provozu ordinace dětského lékaře.*
- 5.2. *Nájemce se zavazuje provozovat Předmět nájmu jako ordinaci dětského lékaře.*
- 5.3. *Nájemce je dále povinen při užívání Předmětu nájmu dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména v oblasti bezpečnosti práce, požární ochrany, nakládání s odpady, hygieny, ochrany životního prostředí apod. Nájemce je rovněž povinen užívat Předmět nájmu v souladu se všemi kolaudačními rozhodnutími či souhlasy a příslušnými správními povoleními.*
- 5.4. *Nájemce je oprávněn Předmět nájmu podnajmout, avšak účel nájmu musí být takový, jaký je uveden v této Smlouvě, tj. provoz ordinace dětského lékaře. Výběr podnájemce podléhá předchozímu písemnému souhlasu Pronajímatele.*
- 5.5. *Nájemce se zavazuje provádět a vlastním nákladem hradit běžné opravy a údržbu Předmětu nájmu.*
- 5.6. *Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na Předmětu nájmu, a to jak činností Nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav.*
- 5.7. *Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební změny a/nebo stavební úpravy v Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.*
- 5.8. *Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoliv poškození či znehodnocení věcí, nalézajících se v Předmětu nájmu. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost Nájemce nebo Pronajímatele.*
- 5.9. *Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu, jakož i příslušenství a ostatní, zejména přístupové prostory a cesty jako řádný hospodář, užívat je obvyklým způsobem a udržovat je ve stavu způsobilém pro užívání, dbát, aby na Předmětu nájmu nevznikla škoda, udržovat náležitý pořádek, dodržovat obecně závazné předpisy a užívat Předmět nájmu způsobem, který nebude nepřiměřeně rušit ostatní uživatele Budovy. Nájemce je povinen zajistit dodržování povinností podle této Smlouvy i u svých zaměstnanců, pacientů a třetích osob, které v Předmětu nájmu přijímá.*

- 5.10. *Nájemce je povinen mít po celou dobu trvání této Smlouvy sjednané pojištění odpovědnosti za škodu a pojištění svého majetku nacházejícího se v Předmětu nájmu, a to v dostatečné výši. Nájemce je povinen na vyžádání Pronajímatele bez zbytečného odkladu pojištění doložit. V případě vzniku jakékoliv pojistné události je Nájemce povinen o této skutečnosti Pronajímatele bez zbytečného odkladu písemně informovat.*
- 5.11. *Nájemce není oprávněn postoupit a/nebo převést jakákoliv svá práva a povinnosti podle této Smlouvy a/nebo tuto Smlouvu na jakoukoliv třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.*

6. Práva a povinnosti Pronajímatele

- 6.1. *Pronajímatel přenechá Předmět nájmu Nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému účelu dle této Smlouvy. O přenechání Předmětu nájmu Nájemci bude sepsán písemný protokol.*
- 6.2. *Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv Nájemce vyplývajících z nájmu po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této Smlouvy, tak účelu užívání Předmětu nájmu dle této Smlouvy.*
- 6.3. *Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku, životě či zdraví Nájemce či osob užívajících Předmět nájmu, které vzniknou v Předmětu nájmu v souvislosti s činností Nájemce nebo jeho provozem.*
- 6.4. *Pronajímatel souhlasí s tím, aby Nájemce v Předmětu nájmu zaměstnával své pracovníky a umožnil přístup třetím osobám, které s ním při jeho činnosti spolupracují.*
- 6.5. *Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel není odpovědný Nájemci za jakékoliv přerušení v dodávce jakýchkoliv Služeb nezbytných k užívání Předmětu nájmu. Jakékoliv takové přerušení nedává Nájemci vůči Pronajímateli právo na slevu z Nájemného nebo na náhradu škody či újmy.*

7. Výpověď Smlouvy

- 7.1. *Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni tuto Smlouvu písemně vypovědět, a to z důvodů uvedených v ustanovení §§ 2308 a 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a výslovně uvedených v této Smlouvě.*
- 7.2. *Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět Smlouvu, jestliže Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s účelem, pro který byl nájem sjednán a který je uveden v této Smlouvě.*
- 7.3. *Výpovědní doba činí 6 (slovy: šest) měsíců.*
- 7.4. *Výpověď musí být písemná, musí v ní být uveden výpovědní důvod a musí být doručena druhé Smluvní straně.*
- 7.5. *Výpovědní doba počíná běžet dnem následujícím po dni, ve kterém byla výpověď doručena druhé Smluvní straně.*
- 7.6. *Za předpokladu, že Nájemce vypoví tuto Smlouvu v době prvních 5 (slovy: pěti) let trvání této Smlouvy, je Nájemce povinen doplatit Nájemné za dobu trvání Bezplatné doby nájmu, a to do 10 (slovy: deseti) dnů ode dne skončení této Smlouvy.*
- 7.7. *Ustanovení čl. 7.6. se neuplatní v případě, že za sebe Nájemce najde náhradu, tj. jiného nájemce, který rovněž bude v Předmětu nájmu provozovat ordinaci dětského lékaře, a kterého Pronajímatel předem písemně odsouhlasí.*

8. Skončení nájmu

- 8.1. *Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, dohodou Smluvních stran, nebo v případě výpovědi, uplynutím výpovědní doby.*

- 8.2. V den skončení nájmu je Nájemce povinen ukončit smluvní vztahy s dodavateli a poskytovateli, se kterými byly uzavřeny a Předmět nájmu odevzdat Pronajímateli v řádném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání Předmětu nájmu Pronajímateli bude sepsán písemný protokol.

9. Doložka platnosti právního úkonu

- 9.1. Pronajímatel, Městská část Praha 18, opatřuje tímto Smlouvu dle příslušných ustanovení zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze doložkou, kterou podpisem této Smlouvy potvrzuje, že záměr pronajmout Předmět nájmu byl řádně zveřejněn na úřední desce Městské části Praha 18, a že v souladu s ustanovením byl pronájem Předmětu nájmu schválen radou Městské části Praha 18 č. _____ ze dne _____.
- 9.2. Tato doložka osvědčuje, že shora uvedené podmínky platnosti právního jednání obce byly splněny.

10. Závěrečná ustanovení

- 10.1. Práva a povinnosti v této Smlouvě výslovně neuvedená se řídí příslušnými právními předpisy, zejména ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
- 10.2. V případě, že některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatné, neúčinné, zdánlivé či nevymahatelné, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy nadále v platnosti. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné, neúčinné, zdánlivé či nevymahatelné ustanovení této Smlouvy ustanovením novým, platným, účinným a vymahatelným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného, neúčinného, zdánlivého či nevymahatelného.
- 10.3. Změna této Smlouvy je možná pouze písemnou formou a vzestupně číslovanými dodatky.
- 10.4. Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 (slovy: dvou) stejnopisech, přičemž každá ze Smluvních stran obdrží po 1 (slovy: jednom) stejnopisu.
- 10.5. Tato Smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
- 10.6. Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří její příloha č. 1 – plán Předmětu nájmu (návrh uspořádání).
- 10.7. Smluvní strany shodně a výslovně prohlašují, že si text této Smlouvy důkladně přečetly, jejímu obsahu rozumí, souhlasí s ním a dále prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána dle jejich pravé, svobodné vůle a že nebyla uzavřena v tísní ani za nenápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho a svého souhlasu s obsahem této Smlouvy Smluvní strany připojují níže uvedené vlastnoruční podpisy.

V _____ dne _____

V _____ dne _____

Městská část Praha 18
Mgr. Zdeněk Kučera, MBA, starosta
Pronajímatel

MUDr. Iveta Toupalíková
Nájemce

Přílohy:

- příloha č. 1 – plán Předmětu nájmu (návrh uspořádání)

3. Prohlášení Budoucího pronajímatele, práva a povinnosti Smluvních stran

- 3.1. Budoucí pronajímatel prohlašuje, že před Budoucím nájemcem nezamlčel žádné podstatné skutečnosti týkající se Budoucího předmětu nájmu. Budoucí pronajímatel prohlašuje, že na Budoucím předmětu nájmu nevázne žádné zástavní právo, věcné břemeno nebo jiné věcné právo, ani žádné užívací právo třetí osoby, zejména z titulu nájemní smlouvy, ani jiné právní nebo faktické závady, které by bránily řádnému výkonu práva Budoucího nájemce, zejména užívání Budoucího předmětu nájmu.
- 3.2. Budoucí pronajímatel se dále zavazuje, že neučiní nic, čím by zhoršil stav Budoucího předmětu nájmu a že ohledně Budoucího předmětu nájmu nebude uzavírat jakékoliv smlouvy, jimiž by Budoucí předmět nájmu zcizoval, zatěžoval nebo omezoval jeho užívání Budoucím nájemcem.

4. Utvrzení závazku uzavřít Budoucí nájemní smlouvu

- 4.1. Nedojde-li k uzavření Budoucí nájemní smlouvy z důvodů stojících na straně Budoucího nájemce, zavazuje se Budoucí nájemce uhradit Budoucímu pronajímateli jednorázovou smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých), která je splatná do 30 (slovy: třiceti) kalendářních dnů ode dne odeslání výzvy k její úhradě Budoucímu nájemci.
- 4.2. Nedojde-li k uzavření Budoucí nájemní smlouvy z důvodů stojících na straně Budoucího pronajímatele, zavazuje se Budoucí pronajímatel uhradit Budoucímu nájemci jednorázovou smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých), která je splatná do 30 (slovy: třiceti) kalendářních dnů ode dne odeslání výzvy k její úhradě Budoucímu pronajímateli.

5. Závěrečná ustanovení

- 5.1. Práva a povinnosti v této Smlouvě výslovně neuvedená se řídí příslušnými právními předpisy, zejména ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
- 5.2. V případě, že některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatné, neúčinné, zdánlivé či nevymahatelné, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy nadále v platnosti. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné, neúčinné, zdánlivé či nevymahatelné ustanovení této Smlouvy ustanovením novým, platným, účinným a vymahatelným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného, neúčinného, zdánlivého či nevymahatelného.
- 5.3. Změna této Smlouvy je možná pouze písemnou formou a vzestupně číslovanými dodatky.
- 5.4. Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 (slovy: dvou) stejnopisech, přičemž každá ze Smluvních stran obdrží po 1 (slovy: jednom) stejnopisu.
- 5.5. Tato Smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
- 5.6. Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří její příloha č. 1 – plán Budoucího předmětu nájmu (návrh uspořádání).
- 5.7. Smluvní strany shodně a výslovně prohlašují, že si text této Smlouvy důkladně přečetly, jejímu obsahu rozumí, souhlasí s ním a dále prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána dle jejich pravé,

svobodné vůle a že nebyla uzavřena v tísní ani za nenápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho a svého souhlasu s obsahem této Smlouvy Smluvní strany připojují níže uvedené vlastnoruční podpisy.

V _____ dne _____

V _____ dne _____

Městská část Praha 18

Mgr. Zdeněk Kučera, MBA, starosta
Budoucí pronajímatel

MUDr. Iveta Toupalíková

Budoucí nájemce

Přílohy:

- příloha č. 1 – plán Budoucího předmětu nájmu (návrh uspořádání)