

# Nájemní smlouva

prostoru sloužícího podnikání

uzavřená v souladu s ustanovením § 2302 a následujících občanského zákoníku

## Smluvní strany:

### 1. Společenství vlastníků jednotek v domě čp. 2229,2230,2231,2232 v Nedvězské ulici, Praha 10

se sídlem ul. Nedvězská 2229/14, Praha 10 - Strašnice

IČ: 26743833,

Bankovní spojení: č.ú. [REDAKCE]

zapsané v Obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze v oddíle S, vložka 2992 dne 3.ledna 2003

zastoupené: Ing. Milanem Milerem, předsedou výboru  
Petrem Hanušem, místopředsedou výboru

(dále jen „pronajímatel“ na straně jedné)

a

### 2. ATA - DENT spol. s r.o.

se sídlem Blanická 590/3, Praha 2 – Vinohrady

IČ: 27347354

Bankovní spojení:

zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze v oddíle C, vložka 237370 dne 6.února 2008

zastoupena: Alexejem Tačkovem

(dále jen „nájemce“ na straně druhé)

## uzavřeli tuto nájemní smlouvu

### Článek 1

#### Předmět a účel smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi oběma smluvními stranami smlouvy, přitom jejím účelem je upravení vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

### Článek 2

#### Předmět nájmu

Předmětem nájmu dle této smlouvy je nebytový prostor (zubní ordinace) v budově na adrese Nedvězská č.p. 2229, Praha 10, v přízemí domu o podlahové ploše 69,6 m<sup>2</sup>, jehož vlastníkem je pronajímatel.

Předmět nájmu je označen v půdorysu - příloha č. 1, který je nedílnou součástí této smlouvy.

### Článek 3 Účel nájmu

- 3.1. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu podle ustanovení čl. 2 této nájemní smlouvy.
- 3.2. Předmět nájmu bude užíván jako zubní ordinace.
- 3.3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je svým stavebně-technickým určením vhodný pro účel nájmu dle ustanovení čl. 3.2. této smlouvy a jeho užívání uvedeným způsobem odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

### Článek 4

- 4.1. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci.
- 4.2. Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu.

### Článek 5 Práva a povinnosti pronajímatele

- 5.1. Pronajímatel je povinen nájemci předat předmět nájmu ke dni 1. 1. 2020.
- 5.2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to tak, aby bylo možno dosáhnout účelu této smlouvy.
- 5.3. V rámci plnění ustanovení 5.2. této smlouvy pronajímatel zejména zajistí dodávky tepla. Zároveň zabezpečí příslušná zařízení otopné soustavy tak, aby fungovala v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a v rámci stanovených norem. Případné závady pronajímatel odstraní v nejkratším možném termínu. Tuto povinnost pronajímatel nemá, pokud nájemce nesplní svou povinnost bezodkladně informovat pronajímatele o vadách na zařízení a nepožádá o jejich odstranění.
- 5.4. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem (osobou oprávněnou jednat jménem nájemce), a to v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či kontroly elektrických rozvodů a rozvody ÚT, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní dobou nájemce je čas od 10,00 do 14,00 hodin v pracovních dnech, a zároveň i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu smlouvy přítomen. Pronajímatel tuto skutečnost oznámí nájemci předem.
- 5.5. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat přístup do domu vně objektu na jeho pozemku, a to v rámci běžné údržby těchto prostor, a to tak, aby nájemce mohl nerušeně užívat předmět nájmu v souladu s účelem jeho užívání. Připojení telefonních linek je věcí nájemce.
- 5.6. Pronajímatel neručí nájemci za škody, které vznikly nájemci na jeho zařízení, zásobách nebo zdraví jeho nebo jeho zaměstnanců.

### Článek 6 Práva a povinnosti nájemce

- 6.1. Nájemce je oprávněn užívat nebytových prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.



- 6.2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
- 6.3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem nebytového prostoru, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
- 6.4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním uvedené povinnosti pronajímateli vznikla. Oznámení nájemce činí e-mailem a standardní listovní zásilkou.
- 6.5. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednat tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv v domě nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřipustné.
- 6.6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.
- 6.7. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář a v předmětu nájmu zajistí na své náklady běžný úklid.
- 6.8. Nájemce odpovídá za požární ochranu v pronajatých prostorách a je povinen umožnit zaměstnancům pronajímatele provádět kontrolu dodržování protipožárních zásad. Nájemce odpovídá za škody způsobené porušením předpisů BOZP a PO. Opatření nezbytná k zajištění požární bezpečnosti je povinen provést na vlastní náklady.

## Článek 7 Podnájem

- 7.1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu, ledaže k tomu obdrží předchozí písemný a výslovný souhlas pronajímatele.
- 7.2. Nájemce a jeho podnájemci, kterým bude vysloven souhlas s podnájemem, jsou oprávněni užívat předmět nájmu, nebo jeho část jako své sídlo a adresu objektu, ve kterém jsou pronajaté prostory, jako adresu svého sídla zapisovanou do obchodního rejstříku (dále též "sídlo") za úplaty dle platného vnitřního prováděcího předpisu pronajímatele. Stejná povinnost platí i pro příp. podnájemce, přičemž za splnění povinností podnájemců odpovídá v plném rozsahu nájemce.
- 7.3. Po ukončení nájemního vztahu podle této smlouvy, jakož i ukončení podnájemních vztahů v průběhu trvání této smlouvy, odpovídá nájemce sám za to, že dojde bez zbytečného odkladu k výmazu sídla podnikání z obchodního, nebo jemu obdobnému rejstříku nájemce, nebo toho podnájemce, kterému je podnájem ukončován.

## Článek 8 Stavební a jiné úpravy

- 8.1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení čl. 8.2. této smlouvy a násl.
- 8.2. Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují výslovný, předchozí a písemný souhlas pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná



specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložena v žádosti nájemce.

- 8.3. Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, které mění předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického vedení a rozvodů ÚT.
- 8.4. Souhlas pronajímatele je zapotřebí pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení. Jakákoliv označení, reklamní poutače či obdobná zařízení umístěná bez předchozího souhlasu pronajímatele, budou pronajímatelem odstraněna na náklad nájemce.
- 8.5. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán, při zohlednění běžného opotřebení, a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele. Odchylka od tohoto ustanovení je možná dohodou stran.

## Článek 9 Nájemné a služby

- 9.1. V souladu s ustanovením čl. 6.2. této smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli částku ve výši 14.779,00 Kč měsíčně za celý předmět nájmu, jak je vymezen v čl. 2 této smlouvy.
- 9.2. Měsíční platba podle čl. 9.1. zahrnuje:  
Nájemné ve výši 12.986 Kč, správní poplatek ve výši 303 Kč, zálohu na dodávku tepla a teplé vody ve výši 1 240,00 Kč, zálohu na vodné a stočné ve výši 170,00 Kč, zálohu na další služby spojené s užíváním společných prostor stanovenou „měsíčním předpisem“ (tj. na elektřinu společných prostor, úklid společných prostor a odvoz komunálního odpadu) ve výši celkem 170 Kč. Dodávky elektrické energie si nájemce zajišťuje sám na své vlastní náklady. Pronajímatel si vyhrazuje právo upravit výši záloh na dodávku tepla a na vodné a stočné podle skutečné spotřeby za uplynulý rok. Po ukončení každého kalendářního roku dojde k vyúčtování záloh na dodávky služeb.
- 9.3. Nájemce bude pronajímateli hradit nájem měsíčně, a to s účinností od 1. 1. 2020. Ustanovení čl. 9.7. tím není dotčeno.
- 9.4. Splatnost nájemného:  
Nájemné se platí vždy k poslednímu dni v měsíci předem, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u [REDACTED] var. symbol: 0066101200.
- 9.5. Pronajímatel je oprávněn pro následující roky jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace, oficiálně vyhlášené ČSÚ v lednu každého roku. Upravená výše nájemného bude platná pro všechny měsíce příslušného roku.
- 9.6. Nájemce se zavazuje složit na účet pronajímatele peněžitou jistotu ve výši třech měsíčních nájmu tj. 44 337,00 Kč. Tato peněžitá jistota může být použita na případné dluhy vzniklé v souvislosti s nájemním vztahem založeným touto smlouvou. Při ukončení nájmu bude peněžitá jistota vyúčtována společně s vyúčtováním zaplacených záloh na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to vždy až po skončení kalendářního roku. V případě jakéhokoliv poškození pronajímatele bude škoda způsobená nájemcem z této peněžitě jistoty uhrazena, včetně dluhu na nájemném.
- 9.7. Peněžitá jistota bude uhrazena na účet pronajímatele vedený u [REDACTED] var. symbol: 0066101200 nejpozději do 27. 01.2020
- 9.8. Nájemné bude počínaje rokem 2020 každoročně nájemcem **automaticky** zvýšeno o míru inflace vyhlášenou ČSÚ, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok a to s platností a účinností od 1.4.běžného roku

## Článek 10 Trvání smlouvy

- 10.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1. 1. 2020.
- 10.2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto nájemní smlouvu jednostranně vypovědět. Vypovědní lhůta činí 3 kalendářní měsíce a začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 10.3. Nájemní smlouvu lze ukončit také vzájemnou dohodou smluvních stran.

## Článek 11 Pojištění

- 11.1. Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistku vztahující se na škody způsobené poškozením budovy. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

## Článek 12 Ustanovení přechodná a závěrečná

- 12.1. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě, a to ve formě dodatků ke smlouvě. Dodatky musí být pořadově očíslované, datované, v písemné formě a podepsané statutárními orgány smluvních stran, jinak jsou neplatné.
- 12.2. Salvatorní ustanovení:  
V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
- 12.3. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č.1: Půdorysné stavební zobrazení nebytových prostor se zvýrazněním předmětu nájmu.
- 12.4. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, přičemž každá ze stran obdrží po jednom z nich.
- 12.5. Za účelem plnění práv a povinností vyplývajících ze smlouvy nebo vzniklých v souvislosti se smlouvou si smluvní strany navzájem předávají nebo mohou předávat osobní údaje (dále jen „osobní údaje“) ve smyslu čl. 4 odst. 1 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 ze dne 27. dubna 2016, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), (dále jen GDPR) subjektů údajů, kterými jsou zejména zástupci, zaměstnanci nebo zákazníci druhé smluvní strany či jiné osoby pověřené druhou smluvní stranou k výkonu či plnění práv a povinností vyplývajících ze smlouvy nebo vzniklých v souvislosti se smlouvou. Přejímající smluvní strana je tak vzhledem k předávaným osobním údajům v pozici správce.  
Účelem předání osobních údajů je plnění smlouvy, smluvní strany prohlašují, že předávané osobní údaje budou zpracovávat pouze k naplnění tohoto účelu, a to v souladu s platnými právními předpisy, zejména v souladu s GDPR.  
Smluvní strany prohlašují, že pro předání osobních údajů druhé smluvní straně disponují platným právním titulem v souladu s čl. 6 odst. 1 GDPR.



Smluvní strany berou na vědomí, že za účelem plnění smlouvy, může docházet k předání osobních údajů z přejímající smluvní strany třetí osobě, zejména osobě, prostřednictvím které přejímající smluvní strana vykonává či plní práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy nebo vzniklé v souvislosti se smlouvou.

Předávající smluvní strana zajistila či zajistí splnění veškerých zákonných podmínek nezbytných pro předání osobních údajů vůči subjektům údajů, zejména informuje subjekty údajů o skutečnosti, že došlo k předání konkrétních osobních údajů přejímající smluvní straně, a to za účelem plnění smlouvy.

Příloha: 1 Půdorysné stavební zobrazení nebytových prostor se zvýrazněním předmětu nájmu

V Praze dne: 19. 1. 2020

V Praze dne: 24. 1. 2020



.....  
**Ing. Milan Miler**  
předseda výboru  
(za pronajímatele)



.....  
**Alexej Tačkov**  
(za nájemce)



.....  
**Petr Hanuš**  
místopředseda výboru  
(za pronajímatele)