



Obec Zdiby

Zdiby – Veltěž, Průběžná 11, PSČ 250 66

e-mail: podatelna@obeczdiby.cz, identifikátor datové schránky: vt2b6m8

RADA OBCE ZDIBY

U S N E S E N Í

Rady obce Zdiby

Číslo 86/16/2019
ze dne 24. 9. 2019

k revokaci usnesení č. 84/15/2019 zrušením

a

ke schválení konečné částky investice do adaptaci prostor modulární stavby u ZŠ stojící na pozemku parc. č. 374/5, v k. ú. Zdiby za účelem zřízení ordinace praktického lékaře a dalšího prostoru k pronájmu; a uzavření nájemní smlouvy k zajištění provozu ordinace praktického lékaře

Rada obce Zdiby tímto,

I. Rozhoduje

o revokaci usnesení č. 84/15/2019 ze dne 16. 9. 2019 tak, že jej ruší.

II. Schvaluje

1. Provedenou investici adaptace prostor modulární stavby pro účely zřízení ordinace praktického lékaře pro dospělé (prostory určené jako ordinace – plocha B zákresu dle přílohy č. 1 tohoto usnesení + společné prostory - plocha C zákresu dle přílohy č. 1 tohoto usnesení) a dále místnosti k pro nájmu pro účely poskytování služeb fyzioterapie či jiné péče o tělo (prostor - část A zákresu dle přílohy č. 1 tohoto usnesení + společné prostory - část C zákresu dle přílohy č. 1 tohoto usnesení) v celkové výši nákladů **305.743,78 Kč** bez DPH, která byla realizována dodavatelem objektu, společností ALGECO s.r.o. (IČO 25520334). Investice byla schválena usnesením Rady obce č. 60/10/2019 ze dne 17. 6. 2019 v původně předpokládané vyšší částce 339.177,-Kč bez DPH.

2. Uzavření smlouvy o nájmu prostor určených jako ordinace (plocha B zákresu dle přílohy č. 1 tohoto usnesení + společné prostory - plocha C zákresu dle přílohy č. 1 tohoto usnesení), a to pro účely zřízení ordinace praktického lékaře pro dospělé, se společností VE ZDRAVÍ s.r.o. (IČO 07817584). Návrh nájemní smlouvy je uveden v příloze č. 2 tohoto usnesení. Nájemní smlouva je uzavírána dle smlouvy o budoucí smlouvě nájemní, která byla uzavřena dne 25. 6. 2019 v souladu s usnesením Rady obce č. 60/10/2019 ze dne 17. 6. 2019.

III. Rozhoduje

o uzavření nájemní smlouvy dle bodu II. odst. 2 tohoto usnesení, která je přílohou tohoto usnesení, se společností VE ZDRAVÍ s.r.o. (IČO 07817584) se sídlem: Mirovická 1101/25, Praha 8, PSČ 182 00, jako nájemcem, za nájemné 120,00 Kč za m²/měsíc bez DPH dle podmínek schválené smlouvy;

IV. Ukládá

starostce obce uzavřít nájemní smlouvu se společností VE ZDRAVÍ s.r.o. (IČO 07817584), dle bodu III tohoto usnesení.

JUDr. Eva Slavíková v. r.

starostka obce Zdiby

Mgr. Beata Sabolová v. r.

1. místostarostka obce Zdiby

Předkladatel: starostka

Provede: OÚ

Přílohy: č. 1 – Zákres prostor.
č. 2 – Návrh nájemní smlouvy.

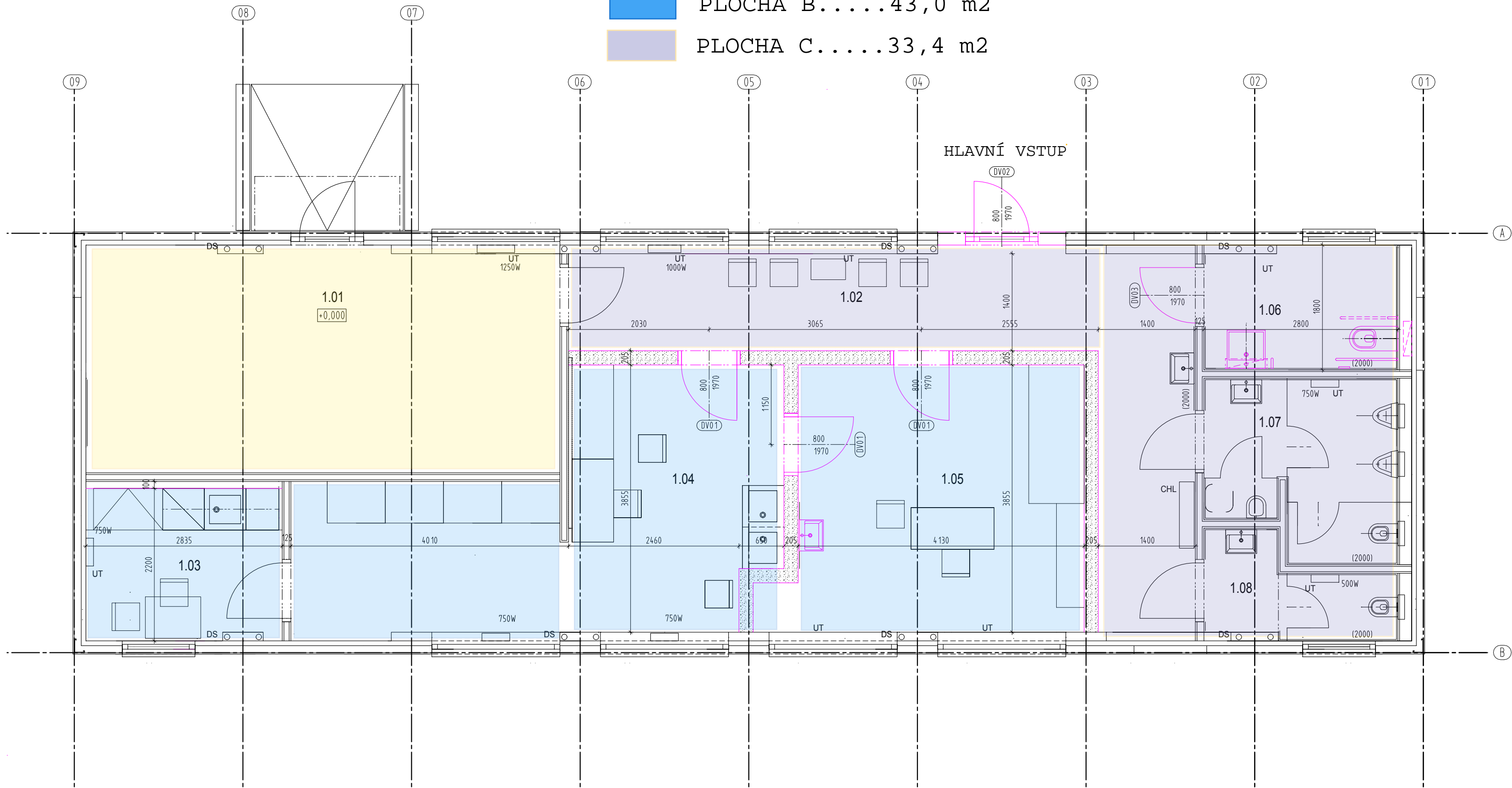
DŮVODOVÁ ZPRÁVA
k návrhu usnesení Rady obce Zdiby č. 86/16/2019

Materiál je předkládán v návaznosti na usnesení č. 60/10/2019 ze dne 17. 6. 2019, kterým bylo rozhodnuto o investici do modulu v předpokládané výši 339.177,-Kč bez DPH, o výběru nejvhodnější nabídky na pronájem prostor ordinace praktického lékaře a o uzavření smlouvy o budoucí smlouvě nájemní s vybraným uchazečem, společností VE ZDRAVÍ s.r.o.

Konečné investice do úprav modulu jsou nakonec nižší než původně očekávané a schválené, celková fakturovaná cena je **305.743,78 Kč** bez DPH.

O uzavření nájemní smlouvy následně rozhodovala dne 16.9.2019 rada obce, a to usnesením č. 84/15/2019. V rámci včasné přípravy zahájení provozu lékařské ordinace, která by měla být otevřena ke dni 1.1.2020, vzešel po rozhodnutí rady požadavek od budoucího nájemce na uzavření předmětného nájemního vztahu již ode dne 1.11.2019. Z toho důvodu je radě obce předkládán návrh na revokaci usnesení č. 84/15/2019 se zahájením nájmu od 1.1.2020 a návrh nového usnesení, kdy nájem bude, dle přiložené nájemní smlouvy, zahájen již od 1.11.2019.

- PLOCHA A ...21,65 m²
- PLOCHA B.....43,0 m²
- PLOCHA C.....33,4 m²

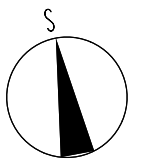


LEGENDA MÍSTNOSTÍ - 1.NP

OZN. MÍST.	ÚČEL MÍSTNOSTI	m ²	ÚPRAVA POVRCHŮ			POZNÁMKA
			PODLAHA	SKLADBA	STĚNY	
1.01	PORADNA	21,65	MARMOLEUM		BÍLÁ VÝMALBA	SDK PODHLED/BÍLÁ VÝMALBA
1.02	CHODBA	18,15	MARMOLEUM		BÍLÁ VÝMALBA	SDK PODHLED/BÍLÁ VÝMALBA
1.03	ODPOČINKOVÁ MÍSTNOST	6,25	MARMOLEUM		BÍLÁ VÝMALBA	SDK PODHLED/BÍLÁ VÝMALBA
1.04	VYŠETŘOVNA SESTRY	20,25	MARMOLEUM		BÍLÁ VÝMALBA	SDK PODHLED/BÍLÁ VÝMALBA
1.05	ORDINACE LÉKÁRE	16,50	MARMOLEUM		BÍLÁ VÝMALBA	SDK PODHLED/BÍLÁ VÝMALBA
1.06	WC MUŽI	6,70	KERAMICKÁ DLAŽBA		KERAMICKÝ OBKLAD	SDK PODHLED/BÍLÁ VÝMALBA
1.07	WC ŽENY	5,10	KERAMICKÁ DLAŽBA		KERAMICKÝ OBKLAD	SDK PODHLED/BÍLÁ VÝMALBA
1.08	WC ZAMĚSTNANCI	3,40	KERAMICKÁ DLAŽBA		KERAMICKÝ OBKLAD	SDK PODHLED/BÍLÁ VÝMALBA
		96,40				

LEGENDA MATERIÁLŮ

- STÁVAJÍCÍ KONSTRUKCE
- NOVĚ NAVRHOVANÉ KONSTRUKCE
- SÁDKOKARTONOVÉ KONSTRUKCE



±0,000 = 284,52 m n.m. (VÝŠKOVÝ SYSTÉM B.p.v, SOUŘADNICOVÝ SYSTÉM S - JTSK)

AKCE: ORDINACE ZDIBY			
MÍSTO STAVBY: K. Ú.: ZDIBY, PARCEL. ČÍSLO: 374/5 ul.U školy 48			
INVESTOR: Obecní úřad Zdíby Průběžná 11 250 66 Zdíby		Ing. arch. David Strach, Ing. arch. Dana Svobodová Ocelářská 344/10, Praha 9 t. 774 212 283, 777 951 255 e. david.strach@mr-s.cz, dana.svobodova@mr-s.cz	
GENERÁLNÍ PROJEKTANT/ARCHITEKT: MR&S architekti, s.r.o. Ocelářská 344/10, Praha 9 t. 774 212 283, 777 951 255 e. david.strach@mr-s.cz, dana.svobodova@mr-s.cz		ČÍSLO ZAKÁZKY: 037-16	
PROJEKTANT PROFESE: MR&S architekti, s.r.o. Ocelářská 344/10, Praha 9 t. 774 212 283, 777 951 255 e. david.strach@mr-s.cz, dana.svobodova@mr-s.cz		ZODP.PROJEKTANT: Ing.arch.David Strach, ČKA 03 372	
		KRESLIL: Ing.arch.David Strach	
		KONTROLOVAL: Ing.arch.David Strach	
ČÁST: ARCHITEKTONICKO-STAVEBNÍ ŘEŠENÍ		STUPEŇ PD: DSP	
NÁZEV VÝKRESU: PŮDORYS 1.NP		MĚŘÍTKO: 1 : 50	ČÍSLO VÝKRESU: D.1.1.b.01
		DATUM: 02/2019	ČÍSLO PARÉ:
		FORMÁT: 4xA4	

SMLOUVA O NÁJMU

uzavřená ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), dle Smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu ze dne 25.6.2019, (dále jen „Smlouva o budoucí smlouvě o nájmu“) mezi smluvními stranami:

Obec Zdiby

Sídlo: Zdiby – Veltěž, Průběžná 11, PSČ 250 66

IČO: 00241032

Bankovní spojení: anonymizováno

Zastoupená: JUDr. Eva Slavíková, starostka

(dále jen „pronajímatel“)

na straně jedné

a

VE ZDRAVÍ s. r. o.

Sídlo: Mirovická 1101/25, Praha 8, PSČ 182 00

IČO: 07817584

Bankovní spojení: anonymizováno

Zastoupená: MUDr. Zuzana Konopková, jednatelka

(dále jen „nájemce“)

na straně druhé

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku, parc. č. 374/5 zapsaného na LV č. 10001, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ, pro obec a katastrální území Zdiby, adresa U Školy 48, Zdiby PSČ 250 66 (dále jen „Pozemek“), na kterém je umístěna modulová stavba Touax č., která není evidována v katastru nemovitostí a nemá přiděleno č.p./č.e. (dále jen „Modul“).
- 1.2. Nájemce zajistí kvalifikovaného a zkušeného praktického lékaře, který bude provozovat ordinaci v předmětu nájmu po celou dobu pronájmu. Osoba praktického lékaře podléhá předchozímu písemnému schválení pronajímatele, přičemž v době uzavření této nájemní smlouvy jím je jednatelka budoucího nájemce, MUDr. Zuzana Konopková. Neobdrží-li nájemce písemný souhlas pronajímatele do 1 (jednoho) měsíce ode dne, kdy mu bude doručena výzva, ve které nájemce pronajímateli oznámí jméno praktického lékaře dle předchozí věty, má se za to, že osoba praktického lékaře nebyla pronajímatelem schválena. Toto ujednání se nevztahuje na dlouhodobý záskok, který by byl nutný z důvodu Vis major a/nebo na zajištění výpomoci pro rozšíření ordinačních hodin nad rámec 25 h. týdně. Smluvní strany mají zájem na zajištění zahájení provozu

ordinace a zajištění služeb praktického lékaře, především pro obyvatele obce Zdiby, po dobu trvání nájmu nájemcem. Z tohoto důvodu pronajímatel investoval 305.743,78 Kč bez DPH, tj. včetně DPH 369.950, - Kč celkem, do úpravy prostor Modulu, přičemž bližší specifikace investic je uvedena jako PŘÍLOHA 1 – INVESTICE této nájemní smlouvy (dále jen „Investice“). Rovněž, aby pronajímatel podpořil projekt ordinace je ujednáno, že nájemce nebude v prvním roce nájmu hradit nájemné, vyjma poplatků spojených s užíváním předmětu nájmu.

- 1.3. Smluvní strany se dohodly, že odečitatelná výše Investic pronajímatele se dobou nájmu bude snižovat – „odžije“ a to tak, že bude rovna rozdílu mezi součtem částky Investic a Ročního nájemného, a uhrazeným nájemným, tj. nájemným, které nájemce pronajímateli skutečně uhradil po dobu pronájmu dle této smlouvy (rozdíl dále jen „Odečitatelné Investice“), tj: (Investice + Roční nájemné) – uhrazené nájemné = Odečitatelné Investice.
- 1.4. Dojde-li k ukončení pronájmu do 5 (pěti) let od uzavření této nájemní smlouvy z důvodů na straně nájemce, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu odpovídající výši Odečitatelných Investic.

2. PŘEDMĚT NÁJMU

- 2.1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do nájmu část Modulu, a to konkrétně nebytový prostor ordinace a zázemí. tj. prostory určené jako ordinace – plocha B – 43,0 m² (části: místnost 1.05 - ordinace, místnost 1.04 - sesterna, místnost 1.03 – odpočinková místnost) + společné prostory – plocha C – 33,4 m² (místnost 1.02 – čekárna a místnosti 1.06, 1.07 a 1.08 WC) vyznačené v zákresu uvedeném jako PŘÍLOHA 2 – SITUAČNÍ ZÁKRES. Celková výměra nebytového prostoru činí 76,4 m²; výše zmíněné prostory se pronajímají nezařízené (společně dále jen „předmět nájmu“). Nájemce se zavazuje platit za předmět nájmu nájemné a užívat předmět nájmu v souladu se zákonem a touto nájemní smlouvou.
- 2.2. Pronajímatel se zavazuje zajistit souhlas hygienické stanice a bezbariérový přístup potřebný ke kolaudaci ordinace praktického lékaře v předmětu nájmu a udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém pro toto provozování po celou dobu pronájmu v souladu s příslušným kolaudačním rozhodnutím. Pronajímatel se zavazuje zajistit splnění teplotních hygienických limitů v každé z pronajímaných místností, tedy nejen v ordinaci, ale i v sesterně a čekárně.
- 2.3. Uvedený předmět nájmu se pronajímá nájemci vyklizený, vybavený topnými a osvětlovacími tělesy, klimatizační jednotkou, garnýžemi a sociálním zařízením a jinými zařízeními, jejichž stav bude popsán ke dni zahájení nájmu v PŘÍLOZE 3 – PŘEDÁVACÍ PROTOKOL.
- 2.4. Účelem nájmu je provoz ordinace a zajištění služeb praktického lékaře, především pro obyvatele obce Zdiby.

3. NÁJEMNÉ A SLUŽBY

- 3.1. Roční nájemné do skončení prvního roku pronájmu se stanovuje na dvanáctinásobek částky 120,00 Kč (sto dvacet korun českých) za m²/měsíc bez DPH (pozn. DPH bude účtováno jen pokud bude pronajímatel plátcem DPH), (dále jen „Roční nájemné“). Pronajímatel na základě požadavků občanů podpoří zřízení ordinace praktického lékaře

rovněž tím, že nájemce nebude v prvním roce nájmu hradit nájemné, vyjma poplatků spojených s užíváním předmětu nájmu.

- 3.2. Od skončení 1. (prvního) roku trvání doby pronájmu se nájemné stanovuje na 120,00 Kč (sto dvacet korun českých) za m²/měsíc bez DPH (pozn. DPH bude účtováno jen pokud bude pronajímatel plátcem DPH). Nájemné z předmětu nájmu uhradí nájemce vždy nejpozději do 15. dne předchozího kalendářního měsíce.
- 3.3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvyšovat nájemné vždy s účinností ke dni 1. dubna příslušného roku, a to maximálně o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Míra inflace je vyhlášována každoročně Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, v němž je vyhlášována. Za základ se bere vždy naposledy stanovená výše nájemného.
- 3.4. Po dobu trvání nájmu bude pronajímatel poskytovat nájemci služby spojené s užíváním předmětu nájmu, zejména vodné, stočné a vody dodávky elektrické energie atp. a přeúčtovat je nájemci (v případě, že v Modulu bude i další nájemce, pak jejich alikvotní část) dle skutečných nákladů vyúčtovaných pronajímateli dodavatelem služeb v souladu s příslušným vyúčtováním dodavatelem služeb (zálohové platby, roční vyúčtování atd.) Cena za poskytované služby je splatná na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem nájemci, když splatnost faktury je 30 dní ode dne jejího doručení nájemci. Pronajme-li pronajímatel zbývající část Modulu nebo jej bude jinak užívat, budou náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu poměrně rozpočítány dle poměru užívaných ploch.
- 3.5. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli peněžitou jistotu (kauci) ve výši 25.000, - Kč (dvacet pět tisíc korun českých) nejpozději do 30.6.2020. Účelem je zajištění úhrad splatných pohledávek pronajímatele, které vzniknou pronajímateli vůči nájemci, zejména, nikoliv však výlučně, z titulu poškození předmětu nájmu či jeho zařízení, včetně splatných pohledávek za nájemné a úhrad za služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Nájemce souhlasí, aby peněžitá jistota byla pronajímatelem použita (započtena) na uhrazení pohledávky pronajímatele ke dni oznámení jejího uplatnění nájemci a zavazuje se ji doplnit nejpozději do 1 (jednoho) měsíce ode dne doručení oznámení. Nedodržení této lhůty bude považováno za hrubé porušení povinností nájemce. Po skončení pronájmu a vyrovnání všech závazků nájemce, je pronajímatel povinen vrátit nájemci peněžitou jistotu, resp. její zbývající část, do 15 dnů. Úrok z peněžité jistoty náleží pronajímateli na krytí nákladů za úschovu peněžních prostředků.
- 3.6. Nájemné, služby a peněžitá jistota se hradí převodem na účet pronajímatele vedený Komerční bankou, a.s., číslo účtu 2623201/0100, kde jako variabilní symbol bude uvedeno IČO nájemce, poznámka platby: „Pronájem ordinace“.
- 3.7. V případě prodlení s jakoukoliv platbou dle této smlouvy je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,01 % dlužné částky za každý den prodlení.

4. STAV PŘEDMĚTU NÁJMU

- 4.1. Nájemce prohlašuje, že faktický a právní stav předmětu nájmu je mu dobře znám. Protože se nájemce důkladně seznámil s faktickým a právním stavem předmětu nájmu, tak s ním souhlasí a neshledává žádné vady předmětu nájmu a považuje jej za zcela

vyhovující pro smluvené užívání. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu ke smluvenému účelu.

- 4.2. Smluvní strany prohlašují, že o specifikaci a lokaci předmětu nájmu mezi nimi nejsou pochybnosti. Předmět nájmu nájemce v tomto stavu přebírá.

5. NĚKTERÁ PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 5.1. Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu předmětu nájmu, ostatní údržbu předmětu nájmu až do výše 3.000, - Kč (tři tisíce korun českých) jeho nezbytné opravy za jednotlivou opravu, nájemce. Pronajímatel provádí běžnou údržbu Modulu a Pozemku.
- 5.2. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu udržovat v řádném a provozuschopném stavu, zejména se zavazuje provádět na svůj náklad drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu a jeho zařízení. Nájemce se zavazuje především na svůj náklad provádět běžnou údržbu, tj. nést ze svého náklady na udržování, pravidelné uklízení a čištění předmětu nájmu, provádět pravidelné prohlídky a čištění předmětu nájmu a jeho zařízení, malování, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry, likvidace odpadu. Nájemce je povinen v pronajatých prostorech zajistit vlastním nákladem provedení pravidelných revizí el. zařízení, hasicích přístrojů, a dále je povinen tyto revize neprodleně předkládat pronajímateli, aby případné zjištěné závady mohly být ve stanovených termínech odstraněny.
- 5.3. Nájemce upozorní pronajímatele neodkladně na závady, které by bránily řádnému a bezpečnému užívání předmětu nájmu a umožní pronajímateli v předem odsouhlasených termínech domluvených s ohledem na provoz ordinace vstup do pronajímaných prostor za účelem odstranění závad.
- 5.4. Nájemce na své náklady neprodleně odstraní závady a škody, které vzniknou na předmětu nájmu či okolí v důsledku jeho činnosti. Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, aby bylo zabráněno škodám, přičemž se řídí příslušnými právními předpisy.
- 5.5. Změnu předmětu nájmu, je-li potřeba, tak aby byl naplněn účel této smlouvy dle článku 2.4. této smlouvy, si zabezpečí nájemce sám na vlastní náklady.
- 5.6. Veškeré změny v nebo na předmětu nájmu, jeho součástech a příslušenství, to vše, pokud jde o předmět nájmu dle této smlouvy, zejména pokud jde o opravy, úpravy, údržbu, modernizaci, technické zhodnocení, rekonstrukci, investice apod. (dále jen „Změny“), prováděné nájemcem a měnící trvale charakter předmětu nájmu, se (pokud se nájemce s pronajímatelem nedohodne v konkrétním případě jinak) dějí vždy na náklady nájemce a pronajímatel není povinen je za trvání nájmu nájemci refundovat.
- 5.7. Pronajímatel rámcově souhlasí s tím, aby nájemce provedl na předmětu nájmu Změny, které povedou k naplnění účelu této smlouvy dle článku 2.4. této smlouvy s tím, že pronajímatel má právo se předem písemně vyjádřit ke konkrétním projektům, zadávaným nájemcem za účelem provedení Změn, a ke způsobu jejich provedení. Neobdrží-li nájemce písemné vyjádření pronajímatele do 30 dní ode dne, kdy mu byly doručeny nájemcem plánované Změny, má se za to, že pronajímatel s provedením Změny nesouhlasí.

- 5.8. Případná úřední povolení, oznámení, ohlášení, souhlasy apod., týkající se Změn, si zajišťuje nájemce sám a na vlastní náklady; k tomu mu pronajímatel poskytne nezbytnou součinnost.
- 5.9. Nájemce je oprávněn odepisovat technické zhodnocení předmětu nájmu v nájemcově účetnictví, pokud jde o hmotný majetek, je-li toto technické zhodnocení hrazeno nájemcem, pokud není vstupní cena u vlastníka hmotného majetku zvýšena o tyto výdaje; přitom je zařídí do odpisové skupiny, ve které je zaříděn pronajatý hmotný majetek, a odpisuje podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů.
- 5.10. Nájemce zajistí ve lhůtě 10 (deseti) pracovních dní ode dne zahájení nájmu dle této nájemní smlouvy pojištění předmětu nájmu na vlastní náklady podle obecných kritérií. Pojištění věcí vnesených je věcí nájemce. Pronajímatel zajistí pojištění Modulu.
- 5.11. Nájemce se zavazuje zpravidla po předchozí dohodě, vždy však s přihlédnutím k provozu ordinace, umožnit pracovníkům, zástupcům a jiným osobám pověřeným pronajímatelem vstup do předmětu nájmu, zejména, nikoliv však výlučně, za účelem ověření způsobu jeho užívání a plnění podmínek dle této smlouvy.
- 5.12. Pronajímatel je povinen strpět užití předmětu nájmu nájemcem v souladu s touto smlouvou.
- 5.13. Nájemce je povinen chránit předmět nájmu před poškozením. Za škody, které budou způsobeny užíváním předmětu nájmu po dobu trvání smlouvy vůči třetím osobám, odpovídá nájemce.
- 5.14. Nájemce nemá v prvním roce trvání doby nájmu právo vůči pronajímateli uplatnit přiměřenou slevu z nájemného za dobu, po kterou by trvaly jakékoli obtíže nájemce či vady či poškození předmětu nájmu. Byly-li obtíže zaviněny pronajímatelem, trvají-li delší dobu a pronajímatel je nenapravit v přiměřené době ani přes písemné upozornění nájemce, má nájemce v takovém případě právo provést nutné opravy na náklady pronajímatele a/nebo, jedná-li se o hrubé porušení povinností pronajímatelem, ukončit tuto smlouvu písemnou výpovědí ve zkrácené výpovědní době 3 (tři) měsíce.
- 5.15. Nájemce je povinen zajistit při užívání předmětu nájmu plnění právních předpisů a technických norem týkajících se bezpečnosti práce, požární ochrany a všech ostatních (zejména hygienických a bezpečnostních a protipožárních) právních předpisů a technických norem souvisejících s provozem a zabezpečením předmětu nájmu. Pokud nájemce neinformoval pronajímatele o nutnosti provést opravy či úpravy předmětu nájmu, které zjistil nebo při běžné opatrnosti měl zjistit, tak nájemce nese veškerou odpovědnost za škody a/nebo újmy vzniklé nesplněním nebo neplněním všech výše uvedených právních předpisů a/nebo technických norem anebo některých (některé) z nich.
- 5.16. Nájemce prohlašuje, že ke dni zahájení činnosti ordinace splní veškeré podmínky pro zajištění provozu ordinace praktického lékaře ve Zdíbech, zajistí veškeré potřebné souhlasy, potvrzení či schválení a zavazuje se je udržovat po celou dobu pronájmu. Nájemce se zavazuje vykonávat činnost praktického lékaře s náležitou odbornou péčí a v souladu s etickými požadavky na výkon profese. Provoz ordinace bude zajištěn v rozsahu nejméně 25 ordináčnických hodin týdně, plus bude zajištěna péče pro občany obce se sníženou pohyblivostí v místě bydliště, pokud o to požádají. Nájemce se zavazuje

uvést ordinaci do provozu nejpozději do 5 (pěti) měsíců ode dne uzavření této nájemní smlouvy. Porušení prohlášení či povinností dle tohoto článku se považuje za hrubé porušení povinností nájemce, pokud nedojde k nápravě ani v dodatečně přiměřené lhůtě 1 kalendářního měsíce.

5.17. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu.

6. DOBA NÁJMU A UKONČENÍ SMLOUVY

6.1. Pronajímatel takto přenechává nájemci předmět nájmu ke smluvenému užívání na dobu určitou 5 (pěti) let, a to od 1.11.2019.

6.2. Za podmínky, že nájemce bude po dobu nájmu dle této smlouvy plnit své povinnosti z této smlouvy, má nájemce opční právo na automatické prodloužení této smlouvy o dalších 5 let, a to za předpokladu, že toto opční právo uplatní písemně u pronajímatele nejpozději 6 (šest) měsíců před vypršením doby nájmu dle článku 6.1, jinak takové opční právo bez dalšího zanikne.

6.3. Ukončení nájmu upravuje občanský zákoník, nestanoví-li tato smlouva v konkrétních případech jinak.

6.4. Smluvní strany ujednaly, že nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět pouze z důvodů uvedených v § 2308 občanského zákoníku a z důvodu, že:

- a) předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý k účelu nájmu dle této smlouvy;
- b) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci a nenapravit je ani v přiměřené lhůtě stanovené nájemcem v písemném upozornění;
- c) se změnila okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval;

za podmínky, že na tuto skutečnost pronajímatele včas písemně upozornil a pronajímatel nesjednal nápravu ani v přiměřené době k tomu určené.

6.5. Smluvní strany ujednaly, že pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět pouze z důvodů uvedených v § 2309 občanského zákoníku a z důvodu, že:

- a) objekt Modulu má být z Pozemku přemístěn na jiné místo, které není vhodné k zajištění účelu této smlouvy dle článku 2.4., za podmínky, že na tuto skutečnost nájemce minimálně 6 (šest) měsíců předem písemně upozornil;
- b) nájemce nezajistil praktického lékaře v souladu s ustanovením článku 1.2.

6.6. Výpověď musí být odůvodněna a musí být písemná.

6.7. Na skončení nájmu se strany mohou též dohodnout.

6.8. Při ukončení nájmu převezme pronajímatel předmět nájmu, ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Stav předmětu nájmu bude popsán v předávacím protokolu sepsaném smluvními stranami v přiměřené době před ukončením doby pronájmu, nejpozději v den skončení doby pronájmu, a to na základě výzvy pronajímatele. Odmítne-li nájemce předávací protokol sepsat, je pronajímatel oprávněn nechat ověřit stav předmětu pronájmu nezávislou osobou.

6.9. Je-li nájemce v prodlení s vyklizením předmětu nájmu déle než 5 (pět) pracovních dní, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit a uskladnit předměty nacházející se v předmětu nájmu na náklady nájemce.

7. KONTAKTNÍ ÚDAJE

7.1. Pronajímatel:

Adresa pro doručování: Obec Zdiby, Průběžná 11, Zdiby 25066

Kontaktní osoba: JUDr. Eva Slavíková

Tel.: 284 890 2145

E-mail: eva.slavikova@obeczdiby.cz

Datová schránka: vt2b6m8

7.2. Nájemce:

Adresa pro doručování: VE ZDRAVÍ s.r.o., Mirovická 1101/25, 18200 Praha 8

Kontaktní osoba: MUDr. Zuzana Konopková

Tel.: 731 165 781

E-mail: zuzanakonopkova6@gmail.com

Datová schránka: 9nitgig

7.3. V případě jakýchkoli změn v článku 7.1. a 7.2., jsou smluvní strany povinny se vzájemně neprodleně informovat. Smluvní strany konstatují, že ke změně údajů podle tohoto článku není potřeba uzavírat dodatek k této smlouvě a postačí pouze písemné sdělení druhé straně.

7.4. Smluvní strany ujednaly, že jakákoli písemná komunikace podle této smlouvy je platně vykonána písemně, pokud je vykonána:

- a) osobním doručením – a to v okamžiku prokazatelného odevzdání písemnosti; nebo
- b) doručením datovou schránkou – a to dle právních předpisů upravující toto doručování.

8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

8.1. Smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné do 10 (deseti) dnů ode dne doručení jejich vyúčtování porušující smluvní straně.

8.2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ustanovení § 1764–1766, § 1971, § 2223 občanského zákoníku na jejich smluvní vztah založený touto smlouvou.

8.3. Smluvní strany vylučují postoupení jakýchkoliv pohledávek nebo závazků vzniklých dle této smlouvy nebo v souvislosti s ní, včetně postoupení smlouvy.

8.4. Pronajímatel prohlašuje, že při pronájmu předmětu nájmu byla dodržena ustanovení § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“). Záměr Pronajímatele pronajmout předmět nájmu byl v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona o obcích zveřejněn na úřední desce od 18.4.2019 do

6.5.2019 a uzavření této smlouvy bylo projednáno a schváleno usnesením Rady obce č. 86/16/2019 ze dne 24.9.2019.

- 8.5. Každá ze smluvních stran uzavřením této smlouvy uděluje výslovný a bezpodmínečný souhlas se zveřejněním této smlouvy, zejména pak na webových stránkách obce Zdiby, když každá smluvní strana uzavřením této smlouvy prohlašuje, že
- a) skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku;
 - b) uděluje svolení k užití skutečností uvedených v této smlouvě a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek,
 - c) souhlasí s poskytnutím informací o této smlouvě a jejím obsahu dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
- 8.6. Smlouva se vyhotovuje ve 3 (třech) vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a dvě slouží potřebám pronajímatele.
- 8.7. Smlouvu lze měnit pouze písemně, po vzájemné dohodě smluvních stran.
- 8.8. Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
- 8.9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

PŘÍLOHA 1 – INVESTICE

PŘÍLOHA 2 – SITUAČNÍ ZÁKRES

PŘÍLOHA 3 – PŘEDÁVACÍ PROTOKOL (pozn. bude ke smlouvě přiložen dne 1.11.2019)

Ve Zdibech dne _____

Za pronajímatele:

Za nájemce:

OBEC ZDIBY

VE ZDRAVÍ s.r.o.

JUDr. Eva Slavíková, starostka

MUDr. Zuzana Konopková

Cenová nabídka na přestavbu

	ks/bm	Kč	celkem
Montáž vstupních dveří PVC (včetně materiálu)	1	56 000 Kč	56 000 Kč
Montáž příček (včetně materiálu)	16,5	4 800 Kč	79 200 Kč
montáž interierových dveří včetně materiálu.	4	11 000 Kč	44 000 Kč
Montáž obkladu např. Vany (MK Rako)	5,55	1 531 Kč	8 497 Kč
SDK podhled	1	7 500 Kč	7 500 Kč
Toaleta pro invalidy (materiál + montáž)	1	23 000 Kč	23 000 Kč
Umyvadla včetně	2	2 800 Kč	5 600 Kč
Rozvody vody PPR+izolace (materiál + práce)	26	380 Kč	9 880 Kč
Průtokový ohřivač	4	2 800 Kč	11 200 Kč
Kuchyně ORESI 180cm (pouze spodní skříňky)	1	12 000 Kč	12 000 Kč
Přechrpařovací stanice včetně potrubí	2	14 900 Kč	29 800 Kč
přesun stávající klimatizace	1	6 000 Kč	6 000 Kč
Montáž a dodání nové klimatizace	1	18 500 Kč	18 500 Kč
Elektroinstalace kpl	1	28 000 Kč	28 000 Kč
Data kpl	1	0 Kč	0 Kč
			339 177 Kč

-27 000 Kč záměna za klasické ZK dveře

-1 000 Kč dveře pouze ve 3 kusech, dveře na invalidy byly dle projektu, objednány protihlukové mezi č 2 067 Kč po změření větší plocha

-1 500 Kč nahrazeno, kabelkanálem.

-6 000 Kč Stávající klimatizace se nepřesouvala

-33 433 Kč konečná cena

anonymizováno

6,6

6,6

PŘEDÁVACÍ PROTOKOL

Obec Zdiby

Sídlo: Zdiby – Veltěž, Průběžná 11, PSČ 250 66

IČO: 00241032

Bankovní spojení: anonymizováno

Zastoupená: JUDr. Eva Slavíková, starostka

(dále jen „pronajímatel“)

na straně jedné

a

VE ZDRAVÍ s. r. o.

Sídlo: Mirovická 1101/25, Praha 8, PSČ 182 00

IČO: 07817584

Bankovní spojení: anonymizováno

Zastoupená: MUDr. Zuzana Konopková, jednatelka

(dále jen „nájemce“)

na straně druhé

Definice pronajatých prostor, které jsou předmětem tohoto předání:

- (1) Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku, parc. č. 374/5 zapsaného na LV č. 10001, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ, pro obec a katastrální území Zdiby, adresa U Školy 48, Zdiby PSČ 250 66 (dále jen „Pozemek“), na kterém je umístěna modulová stavba Touax č., která není evidována v katastru nemovitostí a nemá přiděleno č.p./č.e. (dále jen „Modul“).
- (2) Pronajímatel tímto předává nájemci část Modulu, a to konkrétně nebytový prostor ordinace a zázemí. tj. prostory určené jako ordinace – plocha B – 43,0 m² (části: místnost 1.05 - ordinace, místnost 1.04 - sesterna, místnost 1.03 – odpočinková místnost) + společné prostory - plocha C – 33,4 m² (místnost 1.02 – čekárna a místnosti 1.06, 1.07 a 1.08 WC) vyznačené v zákresu který je uveden jako PŘÍLOHA 2 – SITUAČNÍ ZÁKRES dle smlouvy o nájmu uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem. Celková výměra nebytového prostoru činí 76,4 m²; výše zmíněné prostory předává pronajímatel objednateli nezařízené (společně dále jen „předmět nájmu“).

Dnešního dne, převzal nájemce od pronajímatele předmět nájmu, a to tak, že převzal:

Klíče

Klíče od vstupních dveří Modulu: ks

Klíče od pronajatých prostor: ks

Klíče od: ks

Klíče od schránky: ks

Stavy na měřidlech

Elektroměr výrobní číslo: stav: (kWh)

Vodoměr výrobní číslo: stav SV: (m3) a stav TV:
..... (m3)

Vybavení místností

místnost 1.05 – ordinace:

místnost 1.04 – sesterna:

místnost 1.03 – odpočinková místnost:

místnost 1.02 – čekárna:

místnosti 1.06, 1.07 a 1.08 WC:

Strany po přečtení tohoto předávacího protokolu prohlašují, že souhlasí s jeho obsahem, a že došlo k předání výše zmíněných věcí, na důkaz čehož níže připojují své podpisy.

Ve Zdíbech dne _____

Za pronajímatele:

Za nájemce:
