

Příloha k usnesení Rady MČ Praha 1 č. UR26_0618 ze dne 26.05.2026

ZÁSADY SMLOUVY O BUDOUCÍ SMLOUVĚ NÁJEMNÍ

uzavřená ve smyslu ust. § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Níže uvedené smluvní strany:

Městská část Praha 1 IČO: 00063410 Sídlo: Vodičkova 681/18, 110 00 Praha 1
Zastoupená: Mgr. Terezií Radoměřskou, starostkou (*dále jen „Budoucí pronajímatel“*)

a

OMS GS Praha s.r.o. IČO: 23932805 Sídlo: U Zvonařky 2536/1, 120 00 Praha 2
Zastoupená: MUDr. Gabrielou Staňkovou, jednatelkou (*dále jen „Budoucí nájemce“*)

se níže uvedeného dne, měsíce a roku dohodly na uzavření této smlouvy o budoucí smlouvě nájemní (dále jen „Smlouva“):

Článek I. – Úvodní ustanovení a Předmět Smlouvy

1. Budoucí pronajímatel prohlašuje, že mu byl do správy svěřena jednotka č. 440/101 v domě č. p. 440, k. ú. Malá Strana, na adrese Všešrdova 7 / Říční 6, Praha 1, o podlahové výměře 148,1 m² (dále jen „Předmět nájmu“).
2. Budoucí pronajímatel v současné době zamýšlí v Předmětu nájmu stavební záměr spočívající v celkové rekonstrukci a změně užívání z původních kanceláří na zdravotnické zařízení (ordinace praktického lékaře).
3. Předmětem této Smlouvy je závazek smluvních stran uzavřít za níže uvedených podmínek řádnou Nájemní smlouvu k Předmětu nájmu (dále jen „Nájemní smlouva“).

Článek II. – Podmínky a lhůta pro uzavření Nájemní smlouvy

1. Smluvní strany se zavazují uzavřít Nájemní smlouvu nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy Budoucí pronajímatel písemně vyzve Budoucího nájemce k jejímu podpisu. Tato výzva bude odeslána po úspěšné kolaudaci (nebo vydání povolení k užívání) zrekonstruovaného Předmětu nájmu.
2. Uzavření Nájemní smlouvy je striktně podmíněno kumulativním splněním následujících odkládacích podmínek ze strany Budoucího nájemce:
 - a) **Doložení převodu praxe:** Budoucí nájemce právně závazně doloží, že na něj formou Smlouvy o prodeji (koupi) obchodního závodu přešla veškerá majetková práva vztahující se k poskytování zdravotních služeb od stávající fyzické osoby MUDr. Ludmily Šustové (IČ: 48551996), čímž bude garantována zákonná kontraktační povinnost zdravotních pojišťoven.

b) **Úhrada finanční spoluúčasti:** Budoucí nájemce uhradí Budoucímu pronajímateli dohodnutou finanční spoluúčast na rekonstrukci ve výši **1 661 943 Kč bez DPH** (2 010 951 Kč vč. DPH) za dodávku a montáž podlah, vzduchotechniky, klimatizace a elektroinstalace.

3. Pokud Budoucí nájemce tyto podmínky ve stanovené lhůtě nesplní, závazek Budoucího pronajímatele uzavřít Nájemní smlouvu bez dalšího zaniká.

Článek III. – Podstatné náležitosti budoucí Nájemní smlouvy

Smluvní strany se dohodly, že budoucí Nájemní smlouva bude obsahovat níže uvedená práva a povinnosti (v souladu se standardy MČ Praha 1):

1. **Účel nájmu:** Poskytování zdravotní péče v oboru všeobecné praktické lékařství.
2. **Doba nájmu:** Nájem se sjednává na dobu **neurčitou**. Výpovědní doba se sjednává na 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Smlouvu lze vypovědět i bez udání důvodu.
3. **Výše nájemného a služeb:** a) Nájemné za užívání Předmětu nájmu se sjednává ve výši **30 517 Kč bez DPH měsíčně**. b) Nájemce bude hradit zálohy na služby (vodné, stočné, úklid společných prostor atd.), které budou jednou ročně vyúčtovány dle skutečné spotřeby.
4. **Splatnost:** Nájemné je splatné nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, který *předchází* kalendářnímu měsíci, za který se nájemné platí. Zálohy na služby jsou splatné do 15. dne běžného měsíce.
5. **Inflační doložka:** Pronajímatel je oprávněn každoročně (k 1. lednu) jednostranně zvýšit nájemné o prokázanou míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu cen tržních služeb (kód L682 „Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí“) dle ČSÚ.
6. **Jistota (Kauce):** Nájemce je povinen uhradit peněžitou jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného (tj. 91 551 Kč). Kauce slouží k zajištění dluhů na nájemném, službách, smluvních pokutách či náhradě škody.
7. **Technické zhodnocení a stavební úpravy:** Smluvní strany se výslovně dohodly, že Nájemci nevzniká po skončení nájmu nárok na úhradu toho, o co se zvýšila hodnota věci v důsledku jím financovaných změn (vložená spoluúčast přes 1,6 mil. Kč bez DPH). Pronajímatel není povinen se s Nájemcem vyrovnat podle míry zhodnocení.
8. **Podnájem a sídlo:** Budoucí pronajímatel si vyhrazuje právo schválit případného budoucího podnájemce, přičemž souhlas s podnájemem nemůže odepřít, pokud budou kumulativně splněny následujících podmínky: a) Podnájemce musí být poskytovatelem zdravotních služeb, které jsou plně hrazeny z veřejného

zdravotního pojištění. b) Poskytované služby musí patřit do oborů uvedených na strategickém seznamu Městské části Praha 1 jako služby, které je nutné na jejím území doplnit. Požádá-li Budoucí nájemce o souhlas s umístěním sídla pro své podnájemce (splňující výše uvedené podmínky), Pronajímatel takový souhlas bezdůvodně neodmítne.

9. **Smluvní pokuty a sankce:** a) 5 000 Kč za prodlení s vyklizením a předáním prostor po skončení nájmu (za každý den prodlení). b) 5 000 Kč za nevymazání sídla z obchodního rejstříku po skončení nájmu (za každý týden prodlení). c) 1/10měsíčního nájemného za porušení povinností týkajících se nočního klidu, obtěžujícího hluku, nebo nedodržení sjednané provozní doby. d) Úrok z prodlení při zpoždění s platbami nájemného odpovídající repo sazbě ČNB zvýšené o 8procentních bodů.

10. **Zvláštní povinnosti Nájemce definované veřejným zájmem:**

- a) Zachovat rozsah péče minimálně na úrovni 5 dní v týdnu s časovou dotací 6 hodin denně.
- b) Zajišťovat péči plně hrazenou z veřejného zdravotního pojištění.
- c) Přijímat pacienty z řad občanů Prahy 1 a přednostně spolupracovat s Nemocnicí Na Františku.

11. **Ochrana investice Nájemce:**

- a) Nájemce je oprávněn nejpozději do 1 (jednoho) roku ode dne uzavření této Nájemní smlouvy písemně požádat Pronajímatele o uplatnění tzv. ochrany investice.
- b) Chráněnou investicí se pro účely této smlouvy rozumí součet ujednané finanční spoluúčasti Nájemce na stavební rekonstrukci Předmětu nájmu (jak je definována v Čl. II.) a součet dalších prokazatelných a účelně vynaložených nákladů Nájemce na investice do zdravotnického a technologického vybavení ordinace pevně spojeného s Předmětem nájmu či nezbytného pro jeho provoz.
- c) Smluvní strany se dohodly, že za každých celých 2 000,- Kč chráněné investice prokazatelně připadajících na 1 m² smluvní podlahové plochy Předmětu nájmu se Nájemci garantuje 1 (jeden) rok ochrany nájmu.
- d) Ochrana nájmu znamená, že Pronajímatel po takto vypočtenou dobu není oprávněn Nájemní smlouvu vypovědět bez zavinění Nájemce. Právo Pronajímatele vypovědět smlouvu nebo od ní odstoupit z důvodů porušení povinností na straně Nájemce (zejména prodlení s platbou nájemného, porušení účelu nájmu, ztráta oprávnění k poskytování zdravotních služeb apod.) zůstává tímto ujednáním nedotčeno.

e) Lhůta ochrany nájmu počíná běžet dnem protokolárního převzetí Předmětu nájmu Nájemcem a její celková délka bude smluvními stranami potvrzena formou písemného dodatku k této smlouvě na základě doložení daňových dokladů Nájemcem.

Článek IV. – Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv, které zajistí Budoucí pronajímatel.
2. Záměr pronajmout Předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce MČ Praha 1 od [DOPLNÍ ODBOR] do [DOPLNÍ ODBOR]. Návrh na uzavření této Smlouvy byl schválen Radou městské části Praha 1 dne 26. 05. 2026 usnesením č. [DOPLNÍ ODBOR].
3. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.

V Praze dne

.....

Městská část Praha 1

Mgr. Terezie Radoměřská, starostka *Budoucí pronajímatel*

.....

OMS GS Praha s.r.o.

MUDr. Gabriela Staňková, jednatelka *Budoucí nájemce*