

166/2010/05M

**Smlouva  
o nájmu nebytových prostor**

uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění  
pozdějších předpisů, mezi:

Město Český Brod, IČO 00235334  
se sídlem Husovo nám. 70, 282 24 Český Brod  
zastoupené starostou Jaromírem Fischerem  
(dále jen pronajímatel)

**a**

ANESAN s.r.o. IČO : 61677540  
se sídlem v Českém Brodě, Žižkova 282, PSČ 282 01, , zapsaná v obchodním  
rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu C, číslo vložky 39581  
zastoupená jednatelem MUDr. Petrem Veselkou  
(dále jen nájemce)

**Preambule**

Pronajímatel prohlašuje a dokládá, že je vlastníkem budovy č.p. 282, objekt občanské vybavenosti, Žižkova ulice, se stavební parcelou č. 341/1, katastrální území 622737 Český Brod, zapsané na Listu vlastnictví č. 2108 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín.

Výpis z listu vlastnictví je součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 1 této smlouvy o nájmu nebytových prostor.

Kopie výpisu z obchodního rejstříku nájemce tvoří přílohu č. 2 této smlouvy o nájmu nebytových prostor.

**Článek I.  
Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel touto smlouvou předává nájemci do nájmu nebytové prostory nacházející se v přízemí a v suterénu budovy č.p. 282 v Českém Brodě sestávající z těchto místností :

v přízemí :

Název místnosti	Číslo místnosti
propustě	1
Chodby	2
čajové kuchyňky	3
čištění přístrojů	4
dvoulůžkového pokoje	5
čtyřlůžkového pokoje II	6
stanoviště sester	7
čtyřlůžkového pokoje I.	8
pracovny sester	9
čistící místnosti	10
WC pacientů, sprchy	11
skladu léků	12
úklidové komory	13
WC zaměstnanců s předsíní	14
příjmové místnosti	15
inspekčního pokoje	16
šatny zaměstnanců	17
sprchy zaměstnanců	18
<b>celkem o výměře 292,8 m<sup>2</sup></b>	

v suterénu :

Název místnosti	Číslo místnosti
strojovna VZT	3
místnost UPS	4
<b>celkem o výměře 46,4 m<sup>2</sup>.</b>	

**Celková výměra pronajímaného prostoru činí 339,2 m<sup>2</sup>.**

2. Dále je pronajímatelem předáván nájemci do nájmu nevyužívaný nebytový prostor v přízemí, sousedící se shora uvedenými prostory, bývalý operační sál, dle dostupné dokumentace o výměře cca 75 m<sup>2</sup>. Tento nevyužitý nebytový prostor bude zrekonstruován pro potřeby nájemce a za prostředky nájemce.

3. Uspořádání pronajímaných prostor uvedených v bodu 1 je patrné z výkresu 101 a 102 projektové dokumentace pro stavební povolení z roku 1996.  
Tyto výkresy jsou nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 3 této smlouvy o nájmu nebytových prostor.
4. Přístup do uvedených prostor je zajištěn vchodem přes hlavní a vedlejší vchod do budovy č.p. 282.  
Přístup do suterénu je po schodišti z hlavní budovy směrem dolů.  
Únikové východy z pronajímaných prostor jsou dle přílohy č. 3 přes místnost č. 17, druhý únikový východ je z místnosti č. 2 přes bývalý operační sál.
5. Pronajímaný prostor určený k rekonstrukci (bývalý operační sál) je vyznačen na příslušné části dokumentace přízemí budovy č.p. 282 a je součástí přílohy č. 3 této smlouvy.

## **Článek II. Účel nájmu**

Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat shora uvedené prostory pro provozování jednotky chronické resuscitační a intenzivní péče a souvisejících činností.

## **Článek III. Cena nájmu a platební podmínky**

Cena za pronájem nebytových prostor byla stanovena dohodou smluvních stran takto:

1. Cena nájmu z nebytových prostor uvedených v čl. 1, odst. 1 je stanovena na 17.524,- Kč měsíčně. (slovy sedmnácttisícpěsetdvacetčtyřikorunčeské měsíčně)

**Celkem za rok 210.288,-Kč**

Uvedené nájemné neobsahuje cenu služeb poskytovaných nájemci v souvislosti s nájmem nebytových prostor podle této smlouvy.

2. Za doposud nevyužité prostory bývalého operačního sálu, článek 1, odst. 2, nebude nájemce platit nájemné do doby než prostor bude zrekonstruován a rekonstrukce zkolaudována.  
S placením nájemného započne nájemce ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí.  
Základní výše nájemného bude stanovena poměrem ve stejné výši jako v bodu 1 tohoto článku.
3. Úhradu nájemného je splatná 2x ročně vždy ke každému 15. prosinci a 15. červnu běžného roku zpětně a nájemce jí provede ve prospěch účtu č. [REDAKCE] vedeného u Komerční banky Kolín na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem.
4. Nájemné se zvyšuje o roční míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem a to počínaje 1. dubnem roku následujícího po roce, za který je inflace vyhlášena. Základem pro stanovení inflace je výše nájemného v předcházejícím roce.

5. Splatnost všech daňových dokladů je 21 dnů ode dne vystavení. V případě prodlení s úhradou, má pronajímatel právo účtovat smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Povinnost nájemce zaplatit je splněna připsáním příslušné částky na účet pronajímatele.
6. Nájemce není plátcem DPH. Případnou změnu této skutečnosti je povinen bez odkladu písemně oznámit pronajímateli.

#### **Článek IV.**

##### **Technické zhodnocení a rekonstrukce**

1. Smluvní strany shledávají nesporným, že nájemce provedl v letech 1996 – 1997 technické zhodnocení nebytových prostor pronajímatele ve výši 3645683,50 Kč a dohodly, že v případě ukončení nájmu po 31.12.2020, nebude nájemce požadovat zpět prostředky, které do doby uzavření této smlouvy do pronajatého majetku vložil. Toto platí i v případě ukončení nájmu do 31.12.2020 ze strany nájemce z důvodu § 9, odstavec 3, písmeno a, nebo z důvodu zániku osoby nájemce bez právního nástupce. Technické zhodnocení je nájemce oprávněn odepisovat.
2. Smluvní strany dohodly, že jinak tomu bude u dalších finančních prostředků nájemcem vložených do majetku pronajímatele, a to v případě rekonstrukce nevyužitých prostor bývalého operačního sálu. Tyto finanční prostředky bude moci nájemce odečítat z nájmu. Příslušná dohoda bude učiněna zvláštním dodatkem k této smlouvě po tom, co bude známa výše nájemcem vložených prostředků. Tyto práce a výše finančních prostředků musí být předem pronajímatelem odsouhlaseny. Pronajímatel se v této souvislosti zavazuje, že nebude bezdůvodně odpírat souhlas vlastníka se stavebními úpravami potřebnými pro stavební řízení a bránit jejich praktickému provádění.

#### **Článek V.**

##### **Doba platnosti smlouvy**

1. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor se uzavírá na dobu určitou, a to počínaje dnem 17.03.2005 a konče dnem 31.12.2020.
2. Nájemce má přednostní právo na uzavření nové smlouvy stejného druhu, týkající se totožného předmětu nájmu, na další pětileté období, požádá-li o to písemně pronajímatele nejpozději 5 měsíců před uplynutím sjednané doby nájmu, za podmínky, že bude akceptovat cenu nájmu stanovenou pronajímatelem, která bude vycházet z ceny obvyklé v době uzavírání nové smlouvy.
3. Nájemní vztah vzniklý podle této smlouvy, přechází na právního nástupce nájemce. V případě zániku osoby nájemce bez právního nástupce nebo při ukončení jeho podnikatelské činnosti, nájemní vztah zaniká.

#### **Článek VI.**

##### **Základní povinnosti stran v péči o pronajaté nebytové prostory**

1. Pronajímatel je povinen provádět na vlastní náklady opravy a údržbu, které mají charakter technického zhodnocení.

Nájemce 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 povinnosti vznikla.

2. Za účelem vykonávání povinností stanovených v odst. 1 a kontroly stavu a způsobu užívání nebytových prostor má pronajímatel právo přístupu do předmětných nebytových prostor užívaných nájemcem.
3. Nájemce je povinen na své náklady provádět běžnou údržbu a drobné opravy pronajatých nebytových prostor.
4. K veškerým stavebním úpravám, technicky zhodnocujícím objekt, si nájemce vyžádá předběžný souhlas pronajímatele.
5. Nájemce je povinen ve všech svých činnostech dodržovat zásady požární ochrany.
6. Pronajímatel je srozuměn s tím, že pronajímané prostory jsou denně otevřeny a musí být přístupny v souladu s účelem nájmu v době od 0.00 hod. do 24.00. Pronajímatel je povinen tento přístup zabezpečit.
7. Nájemce je povinen pojistit vlastní majetek nacházející se v pronajatých nebytových prostorách a zajistit si pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám s limitem pojistné částky minimálně 5,000.000,--Kč.

#### **Článek VII. Ostatní ujednání**

1. Nájemce je oprávněn s předchozím písemným souhlasem pronajímatele přenechat předmětné nebytové prostory, či jejich část, do podnájmu třetí osobě.
2. Nájemce je oprávněn na svůj náklad umístit na budově své firemní označení nebo reklamní zařízení, avšak pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Toto se nevztahuje na zařízení již zabudovaná.
3. Nájemce obstarává na svou odpovědnost a náklady povolení příslušných orgánů stanovená právními předpisy.
4. Nájemce je oprávněn si do pronajímaných prostor, po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, zřídit nebo nechat přeložit hlavní telefonní stanici s využitím vnitřního telefonního rozvodu pronajímatele.
5. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu předat pronajímateli pronajaté nebytové prostory ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.



## **Článek VIII. Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu této smlouvy smluvními stranami.
2. Smlouva o podnájmu nebytových prostor, uzavřená mezi nájemcem a Nemocnicí s poliklinikou Český Brod o.p.se všemi dodatky končí uzavřením této nájemní smlouvy svoji platnost.
3. K témuž předmětu nájmu není smluvními stranami vyhotovován písemný protokol o předání a převzetí pronajatých nebytových prostor.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav pronajímaných prostor.
5. Veškeré změny a doplňky smlouvy jsou možné pouze formou písemných, oboustranně podepsaných a chronologicky číslovaných dodatků.
6. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č.116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a předpisy souvisejícími.
7. Smlouva je sepsána na šesti stranách textu, vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou.

Účastníci této smlouvy potvrzují svými vlastnoručními podpisy platnost této smlouvy, zároveň prohlašují, že si tuto smlouvu přečetli, že tato nebyla ujednána v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.

### **Přílohy:**

- č. 1 Výpis z listu vlastnictví
- č. 2 Kopie výpisu z obchodního rejstříku nájemce.
- č. 3 Situační výkresy s vyznačením pronajímaných nebytových prostor.

V Českém Brodu dne 17.8.2005



