



SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., Obč. zák.

Město Český Brod

se sídlem náměstí Husovo 70, 282 01 Český Brod

IČO: 00235334

bankovní spojení: ČS, č. účtu: 3955900339/0800

zastoupené starostou Bc. Jakubem Nekolným

(jako pronajímatel)

a

TransPharmaceutic s.r.o.

se sídlem Husitská 107/3, 13000 Praha 3

IČO: 608123

zastoupená jednatelem JUDr. Peterem Rošákem

(jako nájemce)

uzavřeli dnešního dne tuto

smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikatelské činnosti

Článek I.

Předmět smlouvy, vymezení předmětu nájmu a účel nájmu

1. Město Český Brod prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto budov v katastrálním území Český Brod, vedených Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrálním pracovištěm Kolín na LV č. 10001. Budova č. p. 620, která je součástí st. p. č. 644/1.
2. prostory v budově č. p. 620, která je součástí pozemku p. č. st. 644/1 (pavilon B) celkem 17 místností o celkové výměře 175,53 m², vstup hlavním vchodem z ulice Žižkova v přízemí 7 místností: vpravo od hlavního vstupu z ulice za mříží první místnost č. 1.15 vlevo ze vstupní chodby za mříží o výměře 20,61 m², druhá místnost č. 1.13 vlevo ze vstupní chodby za mříží o výměře 3,32 m² předsíňka a třetí místnost vlevo č. 1.14 ze vstupní chodby WC, o výměře 2,10 m², dále vpravo ze vstupní chodby za mříží první místnost vpravo č. 1.03 o výměře 22,86 m², druhá místnost č. 1.02 o výměře 15,88 m², třetí místnost č. 1.01 o výměře 13,25 m² a chodba č. 1.11 o výměře 12,17 m², to vše o celkové výměře 90,19 m².

v prvním patře 10 místností: vlevo za vstupními dveřmi chodba č. 2.13 o výměře 6,72 m², zázemí č. 2.10 o výměře 4,90 m², předsíňka č. 2.11 o výměře 3,44 m², WC č. 2.12 o výměře 2,10 m², ordinace č. 2.14 o výměře 20,35 m², ordinace č. 2.01 o výměře 22,28 m², chodba č. 2.02 o výměře 3,54 m², kabinka č. 2.03 o výměře 1,47 m², kabinka č. 2.04 o výměře 1,49 m² a čekárna č. 2.05 o výměře 19,05 m², to vše o celkové výměře 85,34 m².

3. Za účelem provozování lékárny.

Článek II.

Cena nájmu a platební podmínky

1. Nájemné za užívání nebytových prostor se sjednává dohodou smluvních stran a činí celkem 307.720 Kč ročně, slovy: třístasedmtisícsetdvacetkorunčeských). Uvedené nájemné neobsahuje cenu služeb poskytovaných nájemci v souvislosti s nájmem nebytových prostor, neboť tyto jsou sjednány dále.
2. 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.
3. Nájemce se zavazuje hradit nájemné pronajímateli na základě čtvrtletně vystavené faktury pronajímatelem na účet pronajímatele č.3955900339/0800, vedený u České spořitelny a to počínaje dnem účinnosti této smlouvy.
4. Nájemce není plátcem DPH. Případnou změnu této skutečnosti je povinen bez odkladu písemně oznámit pronajímateli.
5. Pokud nájemné nebude placeno včas a ve sjednané výši, uhradí nájemce pronajímateli kromě dlužné částky úrok z prodlení podle nař. vl. č. 351/2013 Sb.
6. Výše úroku z prodlení činí výši dle platné právní úpravy. V případě změny předpisu bude postupováno dle platné právní úpravy. V odůvodněných případech může pronajímatel na písemnou žádost nájemce, upustit od vymáhání úroků z prodlení.
7. V případě změny právních předpisů vztahujících se k nájmu, zavazuje se pronajímatel zpracovat změnu smlouvy formou dodatku a předložit tento nájemci. Nájemce se zavazuje k uzavření výše uvedeného dodatku za předpokladu skutečně prokázaných změn právních předpisů.
8. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci služby a to elektrickou energii a studenou vodu. Nájemce je povinen hradit spotřebu studené vody na základě vystavených faktur pronajímatelem. Výše spotřebovaných služeb bude rozúčtováno na základě skutečné spotřeby zjištěné dle podružného elektroměru a vodoměru. V případě rozdílu stavu na hlavním vodoměru a elektroměru a součtu podružných vodoměrů a elektroměru, bude tento rozdíl vyúčtován podílem podlahové plochy. Spotřeba elektrické energie a vody ve společných

prostorách bude rozúčtována podílem podlahových ploch. Teplo, dodávku teplé vody a svoz odpadu je nutno řešit s dodavatelem těchto služeb, Město Český Brod je neposkytuje.

III.

Užívání předmětu nájmu

1. Obě strany konstatují, že ke dni uzavření této smlouvy jsou nebytové prostory ve stavu, který vylučuje možnost jeho pronájmu a vyžaduje provedení nezbytných úprav.
2. Na základě usnesení RM č. 457/2021 a souhlasu RM ze dne 29.09.2021 je předpokládán rozsah stavebních úprav předmětných prostor ve výši 1.822.677,93 Kč bez DPH, z čehož tvoří částka ve výši 1.186.056,90 Kč hodnotu nezbytných stavebních úprav současného stavu nebytových prostor a částka ve výši 636.621 Kč bez DPH představuje stavební úpravy, které slouží k podnikatelskému záměru nájemce.
3. Mezi smluvními stranami je nesporné, že stavební úpravy v celkové výši 1.822.677,93 Kč bez DPH budou hrazeny nájemcem, avšak částka ve výši 1.186.056,90 Kč, tj. hodnota nezbytných stavebních prací, bude předmětem kompenzace mezi nájemcem a pronajímatelem oproti úhradám nájemného nájemcem. Částka ve výši 636.621,- Kč bez DPH, kterou tvoří hodnota stavebních úprav souvisejících k podnikatelskému záměru nájemce, bude hrazena nájemcem jako jeho investice do nemovitosti pronajímatele. Úhrada této investice nájemce do majetku pronajímatele nebude nájemcem nárokována při ukončení nájmu a nebude nájemcem nárokována ani z titulu případného zhodnocení pronajímané nemovitosti.
4. Po provedení stavebních úprav bude nebytový prostor předán nájemci k užívání.
5. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory k účelu a v rozsahu dohodnutém ve smlouvě. Zavazuje se hradit náklady spojené s obvyklým udržováním nebytového prostoru. Je dále povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla pronajímateli nebo třetí osobě.
6. Stavební úpravy, či rekonstrukce na předmětu nájmu je možné provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Nájemce však není oprávněn provést jednostranný zápočet z titulu případných nákladů vzniklých v souvislosti s nájmem prostor.
7. Nájemce se zavazuje pečovat o to, aby nevznikla škoda na majetku, a zavazuje se pojistit si obecnou i zvláštní odpovědnost z provozu své činnosti, vč. pojištění vlastního vneseného movitého majetku a přístrojů. Pronajímatel neodpovídá za škody na vnesených a odložených věcech pacientů nájemce. Pronajímatel zajistí pojištění nemovitosti na vlastní náklady. Pojištění se nevztahuje na inventář, vybavení pronajímaných prostor a věci odložené.
8. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce a plnit úkoly požární ochrany vyplývající z platných právních předpisů. Dále je nájemce povinen vybavit pronajaté prostory hasicími

přístroji a provádět pravidelné revize hasicích přístrojů a revize elektroinstalace a vnesených elektrických zařízení v pronajatých prostorách.

9. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za znehodnocení věcí nacházejících se v pronajatém prostoru podle obecně závazných právních předpisů.
10. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
11. Nájemce se zavazuje oznámit neprodleně pronajímateli všechny skutečnosti rozhodné pro rozsah a způsob užívání nebytových prostor.
12. Pronajímatel je oprávněn činit prohlídky nebytových prostor touto smlouvou pronajatých v přítomnosti nájemce a to za účelem kontroly zda nájemce užívá nebytové prostory řádným způsobem a nájemce se zavazuje umožnit přístup pronajímateli do pronajatých prostor na jeho požádání. Plánované kontroly budou nájemci oznámeny písemně alespoň 3 dny před jejich konáním.
13. Nájemce souhlasí, aby 1 klíč od pronajatých nebytových prostor byl v zapečetěné obálce uložen v trezoru pronajímatele a to jen pro případ havárií. Pronajímatel v těchto případech nejprve uvědomí nájemce, nebude-li k zastížení, bude použit tento náhradní klíč. O použití náhradního klíče a vniknutí do pronajatých prostor bez souhlasu nájemce je pronajímatel povinen informovat nájemce neodkladně.

IV.

Doba nájmu, zánik nájmu, odstoupení od smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou 10 let počínaje dnem předání nebytových prostor nájemci, s následnou opcí dvakrát 5let. O předání prostor bude pořízen předávací protokol podepsaný účastníky smlouvy.
2. Opcí se rozumí právo nájemce svým jednostranným úkonem (uplatněním opce) dosáhnout výše uvedeného prodloužení nájmu, nájemce však není povinen opci uplatnit.
3. Opce musí být uplatněna písemně tak, že nájemce doručí pronajímateli oznámení ve lhůtě 2 měsíců před ukončením doby nájmu.
4. V případě opce je pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné.
5. Nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nebo písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran důvodů uvedených zák. č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů, nebo písemnou dohodou obou smluvních stran.
6. Smlouva pozbude platnosti a nájem zaniká:
 - dnem, kdy nabylo právní moci rozhodnutí o zrušení registrace podle zákona o zdravotní péči v nestátních zdravotnických zařízeních v platném znění.
 - zánikem předmětu nájmu
 - pokud nájemce ze závažných zdravotních, provozních či osobních důvodů ukončí poskytování zdravotní péče, a to dnem, který bude uveden v písemném oznámení této skutečnosti pronajímateli
 - smrtí nájemce

7. Pronajímatel má právo od této smlouvy odstoupit v případě, že:
- by nájemce prováděl v pronajatých prostorách stavební úpravy bez předchozího souhlasu pronajímatele,
 - by nájemce podnájal předmět nájmu třetí osobě bez předchozího souhlasu pronajímatele
 - by nájemce provozoval v pronajatých prostorách činnost v rozporu s účelem, ke kterému byly pronajaty
8. V případě odstoupení od smlouvy nájemní poměr končí posledním dnem v následujícím měsíci, ve kterém došlo k doručení odstoupení od smlouvy.
9. Při skončení platnosti smlouvy mají účastníci smlouvy povinnost vzájemně vypořádat své závazky, a to ve lhůtě do 30ti kalendářních dnů.
10. Nájemce je povinen při skončení nájmu jakýmkoliv způsobem vyklidit nebytové prostory nejpozději do posledního dne nájmu. Pro případ nesplnění této povinnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5 % měsíčního nájemného dle čl. III. bodu 1. této smlouvy za každý den až do doby odevzdání prostor. Pro případ skončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajímateli pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, resp. úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele během podnájmu. Nedodržení této povinnosti zakládá povinnost nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč, a to do 15ti dnů ode dne skončení nájemního vztahu.
11. Účastníci vylučují použití ust. § 2230 obč. zák..

V.

Závěrečná ustanovení

1. Účastníci této smlouvy potvrzují svými vlastnoručními podpisy í, že si tuto smlouvu přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání nikoli v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. v platném znění a současného předání nebytových prostor nájemci. Zveřejňujícím tuto smlouvu v registru smluv je město Český Brod.
3. Změny smlouvy jsou platné a účinné jen na základě písemných, oboustranně odsouhlasených a chronologicky číslovaných dodatků.
4. Smlouva o nájmu je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech o šesti stranách, z nichž každá strana obdrží po dvou vyhotoveních.
5. Přílohy, které jsou nedílnou součástí smlouvy:
 1. situační plánky s vyznačeným předmětem pronájmu
 2. usnesení RM č. 457/2021 ze dne 29.09.2021

Podpisová část na další straně.

V Českém Brodě dne 07 -10- 2021



JUDr. Peter Rošák

Doložka: 2M 29. 9. 2021 USN: 454/2021
potvrzuje se, že podmínky podmiňující
platnost tohoto právního úkonu obce
podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb.
jsou splněny.

Datum: 04 -10- 2021 podpis

[illegible]



Město Český Brod
Rada města
USNESENÍ

457/2021

ze dne 29.09.2021

TransPharmaceutic, s.r.o., lékárna - rekonstrukce prostor čp. 620 a uzavření nájemní smlouvy

Rada města

I. souhlasí:

- s rekonstrukcí části nebytových prostor v budově č. p. 620 v areálu nemocnice nájemcem, společností TransPharmaceutic, s.r.o., IČO: 06081223, za účelem provozu lékárny. Celkové náklady na rekonstrukci ve výši 1.822.677,93 Kč bez DPH budou hrazeny nájemcem s tím, že část vynaložených prostředků ve výši 1.186.056,93 Kč bez DPH činí podíl města Český Brod a daná částka bude kompenzována nájemci formou předplaceného nájemného.

- s uzavřením smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání se společností TransPharmaceutic, s.r.o., IČO: 06081223, se sídlem Husitská 107/3, Žižkov, 130 00 Praha 3, na dobu určitou 10 let počínaje dnem předání nebytových prostor nájemci, s následnou opcí dvakrát 5 let. Návrh nájemní smlouvy je přílohou originálu zápisu k tomuto usnesení.

III. pověřuje:

- starostu města Bc. Jakuba Nekolného podpisem výše uvedené smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání.

Jak
sta



