

Smlouva o nájmu nebytových prostor

(dle ustanovení zák. č. 89/2012 Sb.)

Pronajímatel:

Zdravotní zařízení poliklinika města Trhové Sviny
nábřeží Svatopluka Čecha 664, 374 01 Trhové Sviny
zastoupené správcem Ing. Ivanou Božákovou
IČO: 6253570
DIČ: CZ62535706

a

Nájemce:

TS Clinic s.r.o.
5. května 329, 373 81 Kamenný Újezd
zastoupená jednatelem společnosti – MUDr. Terezou Seidenglanzovou
IČ:
DIČ:

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto nájemní smlouvu (dále jen „smlouva“):

I.

Úvodní prohlášení a předmět smlouvy

1. Vlastníkem budov polikliniky, nábřeží Svatopluka Čecha 664 v Trhových Svinech, které jsou součástí pozemků st. 608, 2062, 2076, 2078, 2088 je město Trhové Sviny, budovy a pozemky jsou zapsané na LV č. 3268 pro k.ú. Trhové Sviny. Správcem nemovitostí je na základě zřizovací listiny ze dne 11. 12. 2006, která nahrazuje zřizovací listinu ze dne 2. 5. 1995, ve znění schválených změn a dodatků, příspěvková organizace Zdravotní zařízení poliklinika města Trhové Sviny (dále jen správce).
2. Předmětem smlouvy je pronájem nebytových prostor v budově A polikliniky o celkové výměře 60,30 m² na adrese: nábřeží Svatopluka Čecha 664, 374 01 Trhové Sviny. Specifikace pronajímaných prostor je uvedena v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

II.

Účel smlouvy

1. Účelem této smlouvy je zajištění prostor pro poskytování ambulantní péče praktického lékaře pro dospělé pro spádovou oblast a okolí dle zákona o zdravotních službách a souvisejících předpisů v platném znění a některé další související úkony a činnosti.

III.

Doba nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Smlouva je účinná dnem 01.01.2024.

IV. Nájemné

1. Nájemné za pronájem nebytových prostor je stanoveno na částku 509,50 za 1 m² ročně.
2. Nájemné bude hrazeno v měsíčních splátkách ve výši 2 560,00 Kč na účet správce budov vedený u Komerční banky, a.s., číslo účtu 6123890207/0100, VS 394602, vždy nejpozději do 20. dne následujícího měsíce za měsíc uplynulý s tím, že poslední měsíc bude vyrovnán nejpozději do 31.12 v daném roce. Nájemné bude zvyšováno o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí rok. Nájemné může být valorizováno pouze jednou ročně. O valorizaci bude nájemce informován písemně nejpozději do 31. 3. příslušného kalendářního roku.

V. Služby

1. Nájemce se zavazuje hradit měsíčně zálohy na služby ve výši 5 440,00 Kč na účet správce budov vedený u Komerční banky, a.s., číslo účtu 6123890207/0100, VS 394602, vždy nejpozději do 20. dne následujícího měsíce za měsíc uplynulý s tím, že poslední měsíc bude vyrovnán nejpozději do 31.12. v daném roce.
2. Zálohy se týkají následujících služeb:
 - teplo (v pronajatých prostorách a poměrná část nákladů na teplo společných prostor)
 - elektřina (v pronajatých prostorách a poměrná část nákladů na elektřinu společných prostor)
 - vodné, stočné (v pronajatých prostorách a poměrná část nákladů ve společných prostorách)
 - úklid (v pronajatých prostorách a poměrná část nákladů na úklid společných prostor)
 - správní režie
 - likvidace odpadu - komunálníLikvidaci odpadu – nebezpečný (infekční) si zajišťuje nájemce samostatně.
3. Výše jednotlivých záloh je vypočtena v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Roční vyrovnání záloh bude provedeno do 31. 3. za uplynulý kalendářní rok.

VI. Předání a převzetí pronajatých prostor

1. Smluvní strany prohlašují, že pronajímatel předá nájemci pronajaté prostory a to dne 02.01.2024.
2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán protokol, jehož obsahem bude zejména popis stavu pronajatých prostor a stavy jednotlivých měřidel na dodávku služeb.
3. Nájemce prohlašuje, že si pronajaté prostory prohlédl, seznámil se s jejich stavem, dispozicí i vybavením a prohlašuje, že ve smyslu ust. § 2206 NOZ se pronajaté prostory ke dni uzavření této smlouvy nacházejí ve stavu umožňujícím jeho řádné užívání.

VII.

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

1. Nájemce bude pronajaté prostory využívat pouze pro činnost uvedenou v čl. II.
2. Nájemce odpovídá za škody způsobené na pronajatých prostorách. Veškeré škody způsobené vlastním zaviněním odstraní nájemce na svůj náklad.
3. Nájemce se zavazuje, že bude dodržovat právní předpisy o požární ochraně a předpisy upravující bezpečnost a ochranu zdraví při práci.
4. V případě výskytu mimořádných událostí je nájemce povinen o nich bezodkladně informovat pronajímatele.
5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na žádost přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich užívání.
6. Nájemce řádně zabezpečí vstup do pronajatých prostor proti neoprávněnému vniknutí.
7. Nájemce není oprávněn provádět žádné další stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pokud se souhlasem pronajímatele uskuteční nájemce úpravy potřebné k provozu, tyto pořídí vlastním nákladem. Po skončení nájemní smlouvy nevznikne z tohoto důvodu nájemci nárok na úhradu takto vynaložených nákladů ze strany pronajímatele.
8. Nájemce je oprávněn zřídit v pronajatých nebytových prostorách telefonní stanici. Pronajímatel dává souhlas nájemci ke zřízení telefonní stanice. Nájemce hradí veškeré náklady spojené se zřízením a užíváním telefonní stanice.
9. Nájemce je oprávněn vhodným způsobem propagovat firmu a činnost nájemce. Pronajímatel tímto uděluje nájemci souhlas, aby nájemce umístil na budově polikliniky reklamní tabuli propagující firmu a předmět činnosti nájemce.
10. V případě větších oprav prováděných mimo údržbu pronajímatelem, kdy oprava probíhá více než jeden den a znemožňuje užívat předmět nájmu, má nájemce na základě písemné žádosti právo na slevu z nájemného ve výši 1/30 měsíčního nájemného za každý den, kdy nemůže pronajaté prostory používat. Za dobu, kdy z důvodu oprav není možné užívat předmět nájmu, nemá nájemce nárok na úhradu ušlého zisku.
11. Nájemce se zavazuje, že si bude sám zajišťovat revize přenosných spotřebičů v pronajatých nebytových prostorách.

VIII.

1. Zdravotní zařízení poliklinika města Trhové Sviny zajišťuje ve svých budovách jedenkrát ročně revize hasicích přístrojů.
2. V budovách Zdravotního zařízení poliklinika města Trhové Sviny nejsou umístěné plynové bomby.

IX.

Skončení nájmu

1. Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí, kdy výpovědní doba činí šest měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Obě smluvní strany mají na výpověď smluvního vztahu rovné právo.
2. Smluvní strany se dohodly na tom, že trvání této smlouvy je podmíněno trváním Smlouvy o poskytování zdravotních služeb. V případě, že dojde ke skončení Smlouvy o poskytování zdravotních služeb, smluvní strany si dohodly, že ke dni, kdy bude takovéto skončení účinné, dojde také ke skončení této smlouvy, a to bez dalšího.
3. Právo na odstoupení od smlouvy se přiznává smluvním stranám také v případě, že nájemce je v prodlení s úhradou nájemného delším než tři měsíce, tedy pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit s okamžitou platností. Odstoupit od této smlouvy může s okamžitou platností i nájemce, pokud pronajímatel nezajišťuje plnění, ke kterému se zavázal, v plném rozsahu této smlouvy déle než jeden měsíc, nebo opakovaně porušuje podmínky této smlouvy o zajištění zdravotních služeb způsobem, při kterém vzniká nájemci škoda.
4. Tato smlouva zaniká také zánikem smluvní strany bez právního nástupnictví.
5. V případě, že zaniklá smluvní strana má právního nástupce, je právní nástupce vázán smluvními ujednáními této smlouvy v plném jejím rozsahu bez dalšího.
6. V případě, že nájemce bude užívat předmět nájmu v rozporu se smlouvou a nájemce od takového způsobu užívání neupustí ani do 1 měsíce po doručení písemné upomínky nájemci s upozorněním na tento stav, či nastane skutečnost uvedená v § 2309 občanského zákoníku, může být smlouva vypovězena v tříměsíční výpovědní době.
7. Skončení nájmu v ostatních případech smlouvou neupravených se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
8. Doručuje se na adresu uvedenou v této smlouvě, pokud nájemce písemně neoznámí změnu doručovací adresy. Není-li v průběhu doručování písemností nájemce zastižen, uloží se písemnost na poště a adresát se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Písemnost se považuje za doručenou desátým dnem od uložení písemnosti, i když se adresát o uložení nedozvěděl.
9. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že ust. § 2223 občanského zákoníku se nepoužije, tzn. strana, která nájem vypoví, nemá povinnost poskytnout druhé smluvní straně odstupné.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Obě smluvní strany se zavazují poskytnout si v zájmu zabezpečení plynulého pokračování ambulantní ordinace praktického lékaře pro dospělé zdravotní péče pro pacienty ve městě a spádové oblasti vzájemnou vzájemnou součinnost tak, aby bylo možné co nejdříve zajistit provoz ordinace v potřebném rozsahu.

2. Smluvní strany se vzájemně dohodly, že tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky schválenými oběma stranami, vzestupně číslovaných po sobě jdoucích dodatků, platných a účinných dnem podpisu oběma smluvními stranami.
3. Právní vztahy a závazky z této vzájemně uzavřené smlouvy se řídí platným právem ČR a souvisejícími předpisy EU. V případě, že budou některá ustanovení této smlouvy shledána neúčinná, nebo rozporná se zákonem, nahrazují se tato smluvní ustanovení věcně nejblížeji ustanoveními platných právních předpisů ČR, zejména pak zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích, zákona č. 128/2000 Sb., o obcích a zákona č. 372/2011 Sb., zákon o zdravotních službách a podmínkách jejich poskytování.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech provedeních ve stejném znění. Každá strana obdrží dvě vyhotovení s platností originálu.
5. Tato smlouva je platná podpisem obou smluvních stran a účinná zveřejněním v registru smluv. Nájemce prohlašuje, že si je vědom toho, že Zdravotní zařízení poliklinika města Trhové Sviny je povinný subjekt podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, a proto tímto výslovně uděluje souhlas se zveřejněním smlouvy.
6. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu o poskytování zdravotních služeb přečetly, porozuměly plně jejímu obsahu a je projevem jejich svobodné a vážné vůle, nebyla uzavřena v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek. Dále obě strany prohlašují, že jim není známa žádná skutečnost, která by uzavření této smlouvy bránila a jejich zástupčí oprávnění k jednání jsou platná a účinná dle příslušných zákonných ustanovení.
7. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor nahrazuje nájemní smlouvu ze dne 22.01.2014 a to z důvodu změny v osobě nájemce, kdy TS Clinic s.r.o. je právním nástupcem původního nájemce fyzické osoby podnikající MUDr. Terezy Seidenglanzové, IČ: 02704226. Nástupnický subjekt prohlašuje, že přebírá veškerý majetek, pohledávky a závazky původního subjektu. Záměr pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Města Trhové Sviny od 30.12.2013 do 20.01.2014. Samotný pronájem byl schválen radou města Trhové Sviny dne 21.01.2014.

V Trhových Svinech dne 10.11.2023

Pronajímatel:

Nájemce:

Ing. Ivana Božáková
správce ZZ PK

MUDr. Tereza Seidenglanzová
jednatelka společnosti