

Město Poděbrady, zastoupené Městskou realitní Poděbrady, a.s.

sídlo : Jiřího náměstí 20/I., 290 01 Poděbrady,

IČO : 00239640

DIČ : CZ 00239640

bankovní spojení :

číslo účtu :

zast. Jaroslavem Benešem, ředitel Městská realitní a.s. Poděbrady

na straně jedné jako pronajímatel

a

pan MUDr. Jan Luxemburk

bytem

sídlo provozovny : Jiráskova 252, 290 01, Poděbrady

IČ, DIČ : 75120445

bankovní spojení

číslo účtu

zast. MUDr. Janem Luxemburkem

na straně druhé jako nájemce

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO K PODNIKÁNÍ

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je správcem domu č.p. 252 na pozemku č. kat. st. 2010 v ulici Jiráskova v Poděbradech III. Objekt je stavebně určen pro provozování prostor sloužících k podnikání, vlastníkem objektu je město Poděbrady.

2. Pronajímatel přenechává nájemci dle usnesení Rady města Poděbrady č. 206/2016 ze dne 23.3.2016 do nájmu prostor sloužící k podnikání – ordinaci č. 9 situovanou ve 3. nadzemním podlaží v domě č.p.252/III., Jiráskova ulice v Poděbradech ve stavu odpovídajícím smluvnému účelu provozování. Dále jsou předmětem nájmu sociální zařízení a příslušenství uvedené v příloze č.1 této smlouvy. Situování a členění prostoru sloužícího k podnikání je uvedeno v dodatku č.1, který je nedílnou součástí této smlouvy.

3. Nájemce je oprávněn užívat prostor sloužící k podnikání uvedený v dodatku č.1 pro účely poskytování zdravotně - léčebné péče pro obyvatelstvo. Ke změně účelu musí mít předchozí písemný souhlas pronajímatele.

4. Nájemce, jeho zaměstnanci, pacienti a návštěvníci jsou oprávněni užívat prostory společných chodeb, schodišť, sociálního zařízení, výtah a další technické vybavení. Dvůr je vyhrazen pro příjezd, vystoupení a vstup osob nepohyblivých nebo s omezeným pohybem.

5. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaného prostoru sloužícího k podnikání a v tomto stavu je najímá.

6. Nájemce bude za nájem prostoru sloužícího k podnikání platit nájemné a zálohy na služby poskytované s nájmem prostoru v pravidelných měsíčních splátkách. V případě, že nájemce bude v prodlení s platbou ceny nájemného, záloh na služby poskytované s nájmem, s upravenou výši ceny nájmu nebo vyúčtováním služeb hrazených pronajímateli nebo dalšími platbami, uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši z dlužné částky za každý den prodlení.

II.

Doba a skončení nájmu

1. Tato smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1.5.2016.

2. Výpovědní lhůta se sjednává v délce šesti měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3. Nájemce se zavazuje ke dni skončení nájmu pronajatý prostor vyklidit a odevzdat vyklizený, ve stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebení a bez poškození, zástupcům pronajímatele.

4. Nájem je možné ukončit v souladu s ustanovením § 2312 a násl. zák. č. 89/2012 Sb.

5. Platnost této smlouvy automaticky skončí ke konci měsíce, kdy nájemce ztratil způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostor sloužící k podnikání najal. Tuto skutečnost je povinen oznámit pronajímateli do 10

ti dnů od doby, kdy tento stav nastal. Do doby předání nebytového prostoru hradí nájemce nájemné a zálohy na služby uvedené v příloze v té době platné.

6. Nájem může být ukončen také dohodou smluvních stran.

III.

Cena nájmu

1. Výše nájemného za prostor sloužící k podnikání se sjednává dohodou v roční sazbě za 1 m² ve výši 1.000,- Kč. Výpočet ročního resp. měsíčního nájemného je uveden v dodatku č.1, který je nedílnou součástí této smlouvy a bude nahrazován dalšími příslušně očíslovanými dodatky tehdy, dojde-li ke změnám ve výši nájemného.

2. Nájemné je osvobozeným plněním dle § 51, odst. 1, písm. g) zákona o DPH v platném znění.

3. Výše nájemného uvedená v dodatku č.1 platí pro rok 2016. S účinností od 1.1.2016 může být dosavadní výše nájemného pronajímatelem každoročně upravena o počet procent běžné míry inflace předešlého roku úředně publikované státním statistickým orgánem ČR. Tato úprava bude platit vždy zpětně od prvního měsíce příslušného roku. Nájemné pro rok 2016 již proto může zahrnovat zvýšení o míru inflace vyčíslenou za rok 2015 atd. Výše nájemného na rok 2016 a další roky a výše záloh na služby bude uvedena vždy v příslušně očíslovaném dodatku této smlouvy.

4. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli roční výši nájemného v pravidelných měsíčních úhradách bezhotovostním převodem. Výše této úhrady je uvedena v příslušně očíslovaném dodatku této smlouvy a je splatná tak, že do 15. kalendářního dne každého měsíce bude připsána na účet pronajímatele uvedený v záhlaví, variabilní symbol (

IV.

Služby

1 Smluvní strany sjednávají měsíční úhradu záloh na služby poskytované s nájmem prostoru sloužícího k podnikání dodávané pronajímatelem nebo jeho prostřednictvím. Výše těchto záloh je vyčíslena v příslušně očíslovaném dodatku této smlouvy a bude měněna vždy se změnou výše cen energií, vodného a stočného atp. Zálohy na služby jsou splatné bezhotovostním převodem tak, že do 15. kalendářního dne každého měsíce budou připsány na účet pronajímatele uvedený v záhlaví, variabilní symbol Vyúčtování záloh na služby spojené s nájmem prostoru sloužícího k podnikání provede pronajímatel s tím, že finanční vyrovnání bude provedeno do 15 ti dnů od předložení vyúčtování nájemci.

2. Nájemce si bude zabezpečovat na svůj náklad odvoz případně likvidaci odpadu z prováděných činností v prostoru sloužícím k podnikání.

3. Vlastní prostor sloužící k podnikání je vybaven poměrovým měřidlem elektrické energie. Při vyúčtování spotřeby elektrické energie naměřené fakturačním měřidlem bude přihlédnuto k hodnotám naměřeným poměrovým měřidlem el. energie.

4. Dodávka a odběr tepelné energie pro vytápění a ohřev teplé vody bude nájemci fakturován podle poměru podlahové plochy prostoru sloužícího k podnikání a součtu ploch všech prostor sloužících k podnikání.

5. Nájemce zaplatí pronajímateli poměrnou část nákladů na dodávku studené vody včetně stočného. Náklady na dodávku studené vody včetně stočného budou rozpočítány podle počtu osob zaměstnaných v jednotlivých ordinacích. Při podpisu této smlouvy byl stav nahlášených osob v jednotlivých ordinacích: RTG 4, orthopedie 2, chirurgie 3, ORL 2, gastroenterologie 2, plicní 2, gynekologie 2, gynekologie Nájemce je povinen nahlásit pronajímateli bez odkladu změnu počtu osob.

6. Náklady na úklid společných prostor, odvoz TDO příp. další služby budou rozpočítány na každou ordinaci stejným poměrem.

V.

Povinnosti nájemce

1 Nájemce je povinen dbát při užívání pronajatého prostoru sloužícího k podnikání práv ostatních nájemců a nerušit výkon jejich práv, dodržovat obecně stanovené podmínky užívání pronajatých prostor i prostor společných.

Nájemce se zavazuje udržívat prostor sloužící k podnikání i prostory společné ve způsobilém stavu, zejména musí dbát, aby nedocházelo k jejich poškozování, znečišťování, nadměrnému opotřebení nebo znehodnocování. Vzniklé škody je povinen odstranit na svůj náklad, ať již způsobil škodu sám, jeho zaměstnanci, zákazníci nebo návštěvníci, jemu smluvně zavázání partneri či opraváři nebo jiné osoby pro ně pracující

2. Nájemce je povinen zajišťovat a hradit náklady spojené s obvyklým udržováním prostoru sloužícího k podnikání. Jedná se zejména o jeho malování, čištění podlah, čištění oken, odstraňování prachu a atd. Drobné opravy technologického vybavení prostoru sloužícího k podnikání (výměny žárovek, zářivkových trubec, el. jištění, opravy sociálního zařízení atp.), když cena opravy v jednotlivém případě nepřesáhne 1.000,- Kč (tato částka bude 1 x za 2 roky aktualizována dle míry inflace).

Dále je povinen hradit náklady na opravy a údržbu zařízení, která jsou určena a výlučně slouží zvláštnímu účelu nájemce.

3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které mají být provedeny a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Pokud se tak nestane, odpovídá nájemce za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla. Potřeba oprav bude oznámena na tlf.č. _____ nebo _____.

4. Nájemce je povinen po předchozím ohlášení pronajímateli nebo jeho zmocněnci umožnit vstup do pronajatého prostoru sloužícího k podnikání za účelem jejich kontroly a dodržování povinností vyplývajících z této smlouvy a předpisů souvisejících a to i v doprovodu třetích osob. Pronajímatel je povinen dbát toho, aby nenarušil běžný provoz nájemce.

5. Nájemce je rovněž povinen vyžádat si od pronajímatele souhlas k provádění zásadních úprav pronajatých prostor (zejména stavebních úprav popř. zásahů do konstrukce objektu).

6. Nájemce je povinen dodržovat v pronajatých prostorech veškeré protipožární, hygienické, bezpečnostní a ekologické předpisy.

7. Nájemce je povinen uzavřít pojištění nad rámec pojištění proti živelným pohromám, pojištění odpovědnosti za škodu na pronajatých prostorách a pojištění vnitřního vybavení.

VI.

Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel zabezpečí u pojišťovaciho ústavu uzavření pojištění nemovitosti (tzv. pojištění živelné).

2. Pronajímatel se dále zavazuje:

- a) zajistit plný výkon práv spojených s užívání prostor,
- b) zplnomocnit nájemce k jednání s příslušnými dodavateli služeb souvisejících s nájmem,
- c) bez zbytečného odkladu zajistit odstranění závad bránících řádnému užívání prostor. Způsob odstranění a event. omezení užívání prostoru sloužícího k podnikání s nájemcem projednat a dohodnout formou dodatku k této smlouvě.

3. Pronajímatel smí provádět opravy a stavební úpravy objektu, které jsou nezbytně nutné nebo účelné pro údržbu nebo odvrácení hrozící škody, i bez souhlasu nájemce, včetně oprav a stavebních úprav pronajatých prostor, dojde-li k havárii nebo ke vzniku škody. Podle naléhavosti je pronajímatel povinen jejich provádění předem oznámit nájemci a při jejich provádění postupovat tak, aby nedošlo k podstatnému narušení běžného provozu nájemce a škodám na interiéru. Nájemce je povinen místnosti nebo prostory přicházející v úvahu při uvedených pracích zpřístupnit a nesmí bezdůvodně bránit v provádění prací a to i prací směřujících ke zlepšení stavu objektu nebo pronajatých prostor. V poslední uvedeném případě může pronajímatel tyto stavební úpravy provádět po předchozí dohodě s nájemcem.

V případě, že stavebními úpravami prováděnými pronajímatelem v předmětných prostorách nebo v domě, kde se tyto prostory nacházejí, bude nájemci znemožněno nebo omezeno užívání těchto prostor k účelům uvedeným v této smlouvě, má nájemce právo na slevu z nájemného odpovídající výši nájemného za počet kalendářních dnů, po které nemohl prostory užívat nebo bylo užívání omezeno. V případě omezení užívání bude brán zřetel také na rozsah omezení. Stejně tak má nájemce právo na slevu z nájemného v případě, že stavebnětechnický stav pronajatých prostor nebo domu, v němž se nacházejí, znemožní nebo omezí nájemce v jeho právu prostory užívat.

Otázka vlivu těchto zásahů resp. stavebnětechnického stavu na výši nájemného bude řešena vzájemnou dohodou smluvních stran a přesná výše slevy z nájmu bude dohodnuta nejpozději do dvou měsíců od skončení důvodů, které vedly ke snížení nájmu.

4. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci po celou dobu trvání této Smlouvy řádné a nerušené užívání předmětu nájmu a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této Smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této Smlouvy.

5. Pronajímatel souhlasí s umístěním informační tabule na viditelném místě v objektu. Osazení informační tabule si zabezpečí nájemce vlastním nákladem.

VII.

Závěrečná ujednání

1. Obě smluvní strany se zavazují případné spory vyplývající z uzavřeného nájemního vztahu řešit především vzájemným jednáním a dohodou, bez jednostranných kroků odporujících této smlouvě a dobrým mravům. Nestane-li se tak, může oprávněná smluvní strana předložit spor k rozhodnutí příslušnému soudu.
2. Veškeré vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem touto smlouvou neupravené se řídí zák. č. 89/2012 Sb. v platném znění a dalšími platnými právními předpisy.
3. Případné změny a doplňky smlouvy lze provádět pouze oboustranně podepsanými písemnými a číslovanými dodatky, výjima ustanovení, ve kterých tato smlouva připoustí jednostrannou změnu.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech a každá smluvní strana obdrží jeden podepsaný výtisk.
5. Účastníci smlouvy prohlašují, že si smlouvu přečetli, že souhlasí s jejím obsahem, že smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné vůle, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.
6. Tato smlouva nabývá účinnosti k 1.5. 2016.

V Poděbradech dne 8.4.2016

.....
pronajemtel

.....
nájemce

Dodatek č. 1

1. Situování a členění prostoru sloužícího k podnikání přenechaného nájemci k užívání (čl.I., bod 2 smlouvy):
Prostor sloužící k podnikání – ordinace č. 9 situovaná ve 3. nadzemním podlaží č.p. 252/III. v tomto členění:

Místnost	číslo	výměra	
Ordinace	308	25,86	m2
Čekárna 1/2 výměry 27,1 m2	306	13,55	m2
Soc. zařízení 1/9 výměry 29,3 m2	202-205,218,219,303,304,309,310	3,25	m2
Celkem		42,66	m2

[illegible]

pronajímatel

nájemce



MĚSTSKÁ REALITNÍ PODĚBRADY

PŘEDÁVACÍ PROTOKOL

Předávající:

společnost: Městská realitní Poděbrady, a.s.

Identifikační číslo: 463 57 564

Sídlo: nám. T.G. Masaryka 1130/18, Poděbrady III, 290 01 Poděbrady

Označení osoby jednající jménem předávajícího:

Přejímající:

společnost: MUDr. Jan Luxemburk

Identifikační číslo: 75120445

Sídlo:

Předávající a přejímající svým podpisem níže stvrzují, že dne 11.5.2016 došlo k předání nebytového prostoru ordinace č.8 a č. 9 v budově č.p. 252/III, Jiráskova, 290 01 Poděbrady

Současně bylo předáno toto:

klíče: ordinace č.303 - 4x

ordinace č. 302 – 4x

hl.sklep – 1x

posuvné dveře – 3x

společné dveře – 4x

výtah – 5x

hlavní vchod 4x

WC + sprcha 4x

podružný elektroměr č 1 v.č. – 017481, stav – 2992,4 kWh
č.2 v.č. - 008147, stav – 8,3 kWh



MĚSTSKÁ REALITNÍ PODĚBRADY

Další ujednání:

.....

předal

.....

převzal

.....

Dodatek č. 2

ke smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání – ordinace č. 9 situovaná ve 3. NP v domě čp. 252/III., ul. Jiráskova, 290 01 Poděbrady, kterou uzavřelo

Město Poděbrady, Jiřího náměstí 20/I, 290 31 Poděbrady, IČ 00239640

zastoupené na základě Mandátní smlouvy Městskou realitní Poděbrady, a.s.

sídlo : Jiřího náměstí 20/I, 290 01 Poděbrady,

bankovní spojení :

číslo účtu :

zast.

na straně jedné jako pronajímatel

a

MUDr. Jan Luxemburk

sídlo : Jiráskova 252/III, 290 01 Poděbrady

IČ, DIČ : 75120445, -

bankovní spojení :

číslo účtu :

zast. MUDr. Janem Luxemburkem

na straně druhé jako nájemce

Tímto dodatkem se mění a doplňuje:

1. Výpočet ročního nájemného:	Výměra prostoru sloužícího k podnikání ^{41,66 m²} 2,66 m ² po 1.000,- Kč
Roční nájemné činí celkem	42.660,- Kč
1.1 Měsíční nájemné činí celkem	3.555,- Kč
2. Výše měsíčních úhrad záloh na služby poskytované s nájmem prostoru sloužícího k podnikání:	
2.1 záloha na dodávku tepelné energie na vytápění a ohřev teplé vody	1.800,- Kč
2.2 záloha na dodávku studené vody	200,- Kč
2.3 záloha na dodávku el. energie	600,- Kč
2.4 záloha na úklid společných prostor	1.000,- Kč
2.5 záloha na odvoz TDO	200,- Kč
2.6 záloha na provoz výtahu	300,- Kč
2.7 záloha na údržbu <u>společných prostor</u>	150,- Kč
Měsíční úhrady záloh na služby c e l k e m	4.250,- Kč
=====	
3. Měsíční úhrada nájemného a záloh	7805,- Kč
=====	

4. Tento Dodatek č. 2 nabývá účinnosti dne 1.8.2018

V Poděbradech dne 28.6.2018

Za pronajímatele:

Za nájemce: