



SMLOUVA O NÁJMU prostoru sloužícího k podnikání

Nemocnice Rudolfa a Stefanie Benešov, a.s., nemocnice Středočeského kraje
se sídlem Máchova 400, 256 01 Benešov, IČ: 27253236
zastoupená MUDr. Romanem Mrvou, předsedou představenstva a ředitelem
(dále jen „pronajímatel“)

a

DENTAL JANA s.r.o.
se sídlem K Nádraží 344, 251 66 Mirošovice, IČ: 06644767
zastoupená Janou Petráškovou, jednatelkou
(dále jen „nájemce“)

uzavřeli dnešního dne tuto nájemní smlouvu, dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb,
občanský zákoník, v platném znění (dále jen „smlouva“).

1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, je vlastníkem prostoru - dvou místností, situované v prvním nadzemním podlaží pavilonu bývalé SZŠ na adrese Máchova 400, Benešov, katastrální území Benešov (dále jen „nemovitost“).
- 1.2. Nájemce v nemovitosti hodlá provozovat činnosti související s provozem ostatních služeb v objektu.

2. Předmět smlouvy

- 2.1. Předmětem této smlouvy je nemovitost specifikovaná v odst. 1.1. této smlouvy, kterou pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do užívání a nájemce se zavazuje za nemovitost platit nájemné. Součástí nájmu i využívání společných prostor situovaných v prvním nadzemním podlaží, tj. prostor vstupní haly a sociálního zázemí. Pronajímatel bude dále nájemci poskytovat služby, nutné k řádnému užívání předmětu nájmu. Tyto služby zahrnují dodávku tepla, elektrické energie, vodné a stočné, úklid prostor a likvidaci infekčního i neinfekčního odpadu do maximálního ročního objemu 10 Kg.

3. Doba nájmu

- 3.1. Nájem nemovitosti dle této smlouvy se sjednává na dobu neurčitou s účinností od 1.4.2024.
- 3.2. Po skončení nájmu se nájemce zavazuje nemovitost bez náhrady vyklidit a ve stavu, ve kterém ji převzal předat pronajímateli zpět. V případě, že nájemce tuto svou povinnost nesplní a nemovitost nevyklidí a/anebo nepředá pronajímateli zpět, je povinen uhradit

pronajímateli nájemné a cenu služeb do doby splnění této povinnosti a smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pětset korun českých) za každý den prodlení s vyklizením nemovitosti či jejím předáním.

- 3.3. Opustí-li nájemce nemovitost takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoliv pochybností považovat za skončený, má se nemovitost za odevzdanou ihned. V takovém případě má pronajímatel právo nechat nemovitost na náklady nájemce vyklidit, a to i bez jeho přítomnosti.
- 3.4. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká:
 - 3.4.1. uplynutím doby nájmu, nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak;
 - 3.4.2. písemnou dohodou smluvních stran o ukončení nájmu;
 - 3.4.3. písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s okamžitou účinností, pokud nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatí-li nájemné za dobu alespoň dvou měsíců, poškozují-li nemovitost závažný nebo nenapravitelným způsobem, způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo užívá-li nemovitost jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo sjednáno. V takovém případě je nájemce povinen nemovitost vyklidit do 3 dnů ode dne, kdy mu písemná výpověď byla doručena;
 - 3.4.4. tuto smlouvu mohou smluvní strany vypovědět v tříměsíční výpovědní lhůtě, která začíná běžet první den měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 3.5. Ukončením nájemního vztahu není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody či úroku z prodlení.

4. Práva a povinnosti smluvních stran

- 4.1. Nájemce se zavazuje zejména:
 - 4.1.1. užívat předmět nájmu řádným způsobem k podnikání,
 - 4.1.2. nepoškozovat nemovitost. V případě, že nájemce poškodí nemovitost či jakoukoli její část, je povinen na svůj náklad uvést nemovitost do původního stavu a odstranit závady a nahradit pronajímateli škodu, kterou tímto poškozením způsobil. Pokud by nájemce opakovaně, tj. více než jednou, poškodil nemovitost, je pronajímatel oprávněn v souladu s touto smlouvou okamžitě ukončit nájemní vztah,
 - 4.1.3. umožnit pronajímateli na jeho výzvu po předchozí dohodě o termínu vstup do nemovitosti, aby pronajímatel mohl její stav průběžně kontrolovat,
 - 4.1.4. odstranit závady a poškození, které v nemovitosti způsobil sám nebo v důsledku své činnosti,
 - 4.1.5. provádět na vlastní náklady běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním nemovitosti; potřebu jiných oprav je nájemce povinen hlásit neprodleně pronajímateli, smluvní strany se dohodly, že drobnými opravami se rozumí jednorázová oprava do výše 2.000,- Kč, max. však 10.000,- Kč ročně,
 - 4.1.6. neprovádět v nemovitosti žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - 4.1.7. upozornit okamžitě pronajímatele na nutnost provést úpravy dle odst. 4.1.6. této smlouvy,
 - 4.1.8. nahradit pronajímateli veškeré škody, které svým jednáním nájemce způsobil.

- 4.2. Před skončením nájmu je nájemce povinen po předchozí dohodě umožnit přístup do nemovitosti případným zájemcům o nájem nemovitosti, a to v doprovodu pronajímatele nebo jím zmocněné osoby.
- 4.3. Pronajímatel si vyhrazuje právo vstupu do nemovitosti bez předchozího upozornění v případě havarijního stavu nemovitosti či budovy (např. havárie vody apod.).
- 4.4. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobitelném k užívání a zajistit nájemci plné a nerušené užívání předmětu nájmu.

5. Nájemné

- 5.1. Smluvní strany sjednaly měsíční nájemné ve výši:
 - [REDAKCE] Kč za nemovitost specifikovanou v odst. 1.1. této smlouvy.
 - [REDAKCE] Kč bez DPH za služby spojené s užíváním pronajatých prostor.
- 5.2. Úhradu nájemného a služeb je nájemce povinen platit řádně a včas na základě měsíčně vystavených faktur se splatností 30 dnů na bankovní účet pronajímatele č.ú. 2014310033/6000. V případě prodlení s úhradou nájemného se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky denně.
- 5.3. Pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranně zvýšit nájemné dle odst. 5.1. této smlouvy v souladu s výší nárůstu inflace zveřejněné ČSÚ, a to počínaje prvním dnem kalendářního roku následujícího po zveřejněním indexu spotřebitelských cen. Toto je pronajímatel oprávněn provést automaticky jednostranným písemným oznámením nájemci bez toho, aby byl vyhotoven dodatek této smlouvy upravující navýšení nájmu o výše uvedenou hodnotu inflace. Nebude-li nájemce platit pronajímatel takto určené nájemné, je toto považováno za hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy.

6. Závěrečná ustanovení

- 6.1. Skutečnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a vykládají se podle práva České republiky.
- 6.2. Změny této smlouvy jsou platné jen ve formě písemného dodatku, který bude takto výslovně označen a oběma stranami podepsán.
- 6.3. Obě smluvní strany stvrzují, že smlouva byla uzavřena v souladu s jejich svobodnou vůlí. Svými podpisy stvrzují povinnost plnit závazky plynoucí z této smlouvy o nájmu. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 (dvou) stejnopisech; nájemce i pronajímatel obdrží po jednom vyhotovení.
- 6.4. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné či neplatné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná a platná. Strany se zavazují nahradit neúčinné či neplatné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným a platným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.

6.5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož stvrzují smlouvu svými podpisy.

V Benešově dne _____

.....

Nájemce

.....

Pronajímatel