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: KB, č. účtu: 9294920267/0100
zastoupené starostou Bc. Jakubem Nekolným
(jako pronajímatel)

a

OmniLab s.r.o.
se sídlem Jeseniova 780/101, Praha 3
IČO: 64574245
zastoupená jednatelem Janem Zívalem
(jako nájemce)

uzavřeli dnešního dne tuto

smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání.

Článek I.
Předmět smlouvy, vymezení předmětu nájmu a účel nájmu

1. Město Český Brod prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č. p. 282, která je součástí st. p. č. 341/1 v katastrálním území Český Brod, vedených Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrálním pracovištěm Kolín na LV č. 10001.

2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci níže uvedené prostory: v budově č. p. 282 v přízemí ve spojovací chodbě třetí místnost vpravo od výtahu - laboratoř (21,41 m^2). První místnost - náběrová místnost (12,28m^2), druhá místnost - laboratoř (10,7m^2) a třetí místnost - denní místnost (9,95 m^2), čtvrtá místnost – sociální zařízení (3,12m^2) to vše naproti výtahu a jedna místnost - šatna (6,27 m^2) pod schodištěm vpravo, včetně užívání společných chodeb. Celková výměra prostor 63,73 m^2.

3. Za účelem provozování zdravotnického zařízení a zdravotnických služeb.

Článek II.
Cena nájmu a platební podmínky

1. Nájemné za užívání nebytových prostor se sjednává dohodou smluvních stran a činí celkem 49.327 Kč ročně, (slovy: čtyřicetdevěttisíctřistadvacesedmkorunčeských). Uvedené nájemné neobsahuje cenu služeb poskytovaných nájemci v souvislosti s nájmem nebytových prostor podle této smlouvy.

2. Nájemné se každoročně upraví o průměrnou roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu (CPI) spotřebitelský cen, vyjadřující procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12ti předchozích měsíců stanovenou Českým statistickým úřadem s účinností od 1. dubna daného roku.

3. Nájemce se zavazuje hradit nájemné pronajímateli na základě čtvrtletně vystavené faktury pronajímatelem na účet pronajímatele č.9294920267/0100, vedený u Komerční banky Kolín 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. 142/1994 Sb.

6. Výše úroku z prodlení činí ročně dvojnásobek diskontní sazby, stanovené Českou národní bankou a platné k prvnímu dni prodlení s plněním peněžitého dluhu. 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 od 01.05.2015 hradit spotřebu studené vody na základě vystavených faktur pronajímatelem. Elektrickou energii měsíčně zálohově dle přílohy této smlouvy, přičemž bude záloha vyúčtována do 30ti dnů, kdy bude pronajímateli doručeno vyúčtování od dodavatele. Výše spotřebovaných služeb bude rozúčtováno dle poměru odpovídajícímu poměru podlahové plochy pronajatého prostoru. V případě, že dojde v budoucnu k osazení pronajatých prostor podružnými vodoměry a elektroměry, pak bude vyúčtováno na základě skutečné spotřeby zjištěné z těchto měřidel. V případě rozdílu stavu na hlavním vodoměru a elektroměru a součtu podružných vodoměrů a elektroměrů, bude tento rozdíl vyúčtován podílem podlahové plochy.

III.
Užívání předmětu nájmu

1. Obě strany konstatují, že ke dni uzavření této smlouvy jsou nebytové prostory ve stavu způsobilém k obvyklému užívání ke stanovenému účelu. Pronajímatel se zavazuje, že je bude v tomto stavu svým nákladem udržovat a zabezpečovat řádné poskytování služeb a obslužných činností, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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 v pronajatých prostorách.

6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za znehodnocení věcí nacházejících se v pronajatém prostoru podle obecně závazných právních předpisů.

7. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

8. Nájemce se zavazuje oznámit neprodleně pronajímateli všechny skutečnosti rozhodné pro rozsah a způsob užívání nebytových prostor.

9. 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.

10. 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 zastižení, 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 neurčitou ode dne 01.05.2015. Výpovědní lhůta je 3 měsíce.

1. Nájem sjednaný na dobu neurčitou skončí písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran nebo dohodou smluvních stran.

2. Pronajímatel má právo od této smlouvy odstoupit v případě, že:
   - by nájemce prováděl v pronajatých prostorách stavební úpravy bez předchozího souhlasu pronajímatele,
   - by nájemce podnajal předmět nájmu třetí osobě bez předchozího souhlasu pronajímatele
     by nájemce provozoval v pronajatých prostorách činnost v rozporu s účelem, ke kterému byly pronajaty

3. Smlouva pozbude platnosti a nájem zaniká, pokud dojde k zániku předmětu nájmu.

4. Při skončení platnosti smlouvy mají účastníci smlouvy povinnost vzájemně vypořádat své závazky, a to ve lhůtě do 30ti kalendářních dnů.

5. 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.

V.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dne 01.05.2015.

2. Změny smlouvy jsou platné a účinné jen na základě písemných, oboustranně odsouhlasených a chronologicky číslovaných dodatků.

3. Smlouva o nájmu je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech o čtyřech stranách, z nichž každá strana obdrží po dvou vyhotoveních.

4. Přílohy, které jsou nedílnou součástí smlouvy:
   1. situační plánky s vyznačeným předmětem pronájmu
   2. kalkulace k nájemní smlouvě

Účastníci této smlouvy potvrzují svými vlastnoručními podpisy platnost této smlouvy, prohlašují, že si tuto smlouvu přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání nikoli v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.

V Českém Brodě dne 29.04.2015

[redacted]

.....
za p
Bc. J

MĚSTO ČESKÝ BROD

[redacted]

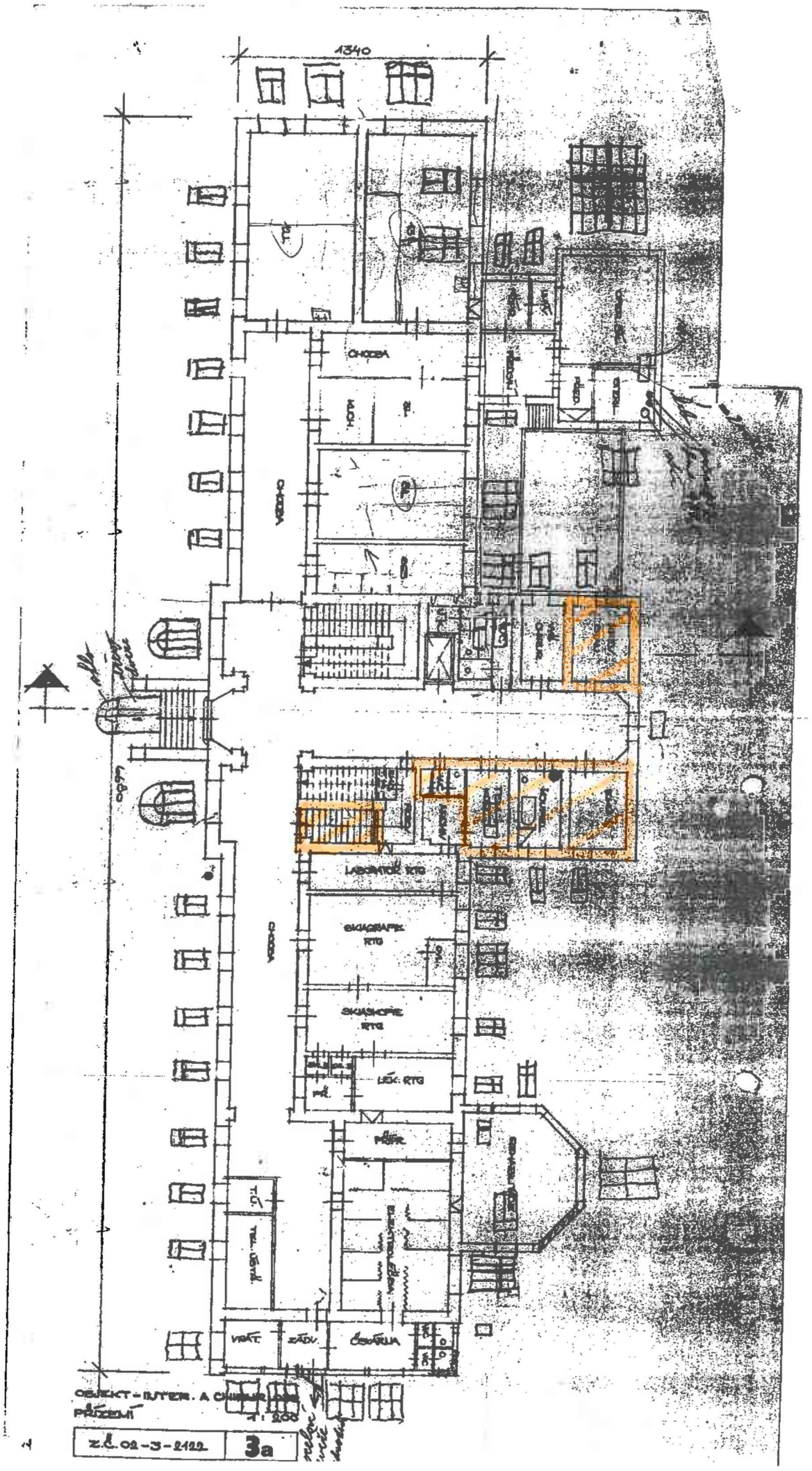
Doložka: ZM 29.4.2015 USN 43/2015
potvrzuje se, že podmínky podmiňující platnost tohoto právního úkonu obce podle § 41 zákona č. 12[redacted]
jsou splněny.

Datum: 29.4.2015 Podp[redacted]

29. 4. 2015

29. 4. [redacted]

PŘÍLOHA č.1


1340
CHODBA
CHODBA
CHODBA
LABORATOŘ RTG
SKIAGRAFIE RTG
SKIASKOPIE RTG
LÉK. RTG
PŘÍPR.
VRÁT.
ZÁDV.
OSVÁRNA
OBJEKT - INTER. A CHIRURGIE
PŘÍZEMÍ
1 : 200
Z.Č. 02-3-2122
3a

Kalkulace k nájemní smlouvě OmniLab s.r.o. Hlavní budova

	m2	Kč/m2/rok	
laboratoř	21,41	774	16 571,34 Kč
náběrová místnost	12,28	774	9 504,72 Kč
laboratoř	10,7	774	8 281,80 Kč
denní místnost lékařů	9,95	774	7 701,30 Kč
sociální zařízení	3,12	774	2 414,88 Kč
šatna	6,27	774	4 852,98 Kč
celkem	63,73		49327,02