



SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR URČENÝCH K PODNIKÁNÍ

202400288/OR

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

Město Český Brod

se sídlem náměstí Husovo 70, 282 01 Český Brod

IČO: 00235334

zastoupené starostou Mgr. Tomášem Klineckým

(jako budoucí pronajímatel)

a

VadisDent s.r.o.

se sídlem Pod Jiřím 228, 251 66 Mirošovice

IČO: 21207020

zastoupená jednatelem Jakubem Vackem

(jako budoucí 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 v katastrálním území Český Brod, vedené Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrálním pracovištěm Kolín na LV č. 10001. Budova č. p. 1311, která je součástí st. p. č. 1623.

2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci níže uvedené prostory:

prostory v budově č. p. 1311, která je součástí pozemku p. č. st. 1623 (pavilon E) celkem 2 o celkové výměře 45,50 m² v prvním patře vlevo nad schody za prosklenými dveřmi.

V 1. patře: Místnost č. 2.15 o výměře 14,99 m² a místnost č. 2.16 o výměře 22,99 m² a podíl chodby, včetně užívání společných prostor, podle situačního plánu, který je přílohou této smlouvy.

3. Pronajímané prostory jsou pronajaty za účelem provozování stomatologické ambulance s podmínkou, že nájemce je povinen doložit pronajímateli, že v obchodním rejstříku společnosti VadisDent s.r.o. jako předmět podnikání má uvedeno: **praktické zubní lékařství**, a to do 90ti dnů ode dne podpisu této smlouvy.

Článek II.

Cena nájmu a platební podmínky

1. Nájemné za užívání nebytových prostor se sjednává dohodou smluvních stran a činí celkem 137.865 Kč ročně, slovy: jednotřicetsedmtisícsmsetšedesátpetkorunčeských). Uvedené nájemné neobsahuje cenu služeb poskytovaných nájemci v souvislosti s nájmem nebytových prostor podle této smlouvy.
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 předání předmětu nájmu pronajímatelem na základě předávacího protokolu.
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 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 elektroměrů, bude tento rozdíl vyúčtován podílem podlahové plochy. 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 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 a vnesených elektrických zařízení 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 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 neurčitou ode dne 01.10.2024 s výpovědní lhůtou 6 měsíců bez uvedení důvodu.
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 podnájal předmět nájmu třetí osobě bez předchozího souhlasu pronajímatele
 - by nájemce provozoval v pronajatých prostorách činnost v rozporu s účelem, ke kterému byly pronajaty
 - by nájemce porušil povinnosti vyplývající z čl.I.odst.3 této smlouvy.
3. V případě odstoupení od smlouvy nájemní poměr končí posledním dnem v následujícím měsíci, ve kterém došlo k doručení odstoupení od smlouvy.
4. Smlouva pozbude platnosti a nájem zaniká, pokud dojde k zániku předmětu nájmu.
5. Při skončení platnosti smlouvy mají účastníci smlouvy povinnost vzájemně vypořádat své závazky, a to ve lhůtě do 30ti kalendářních dnů.

6. 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. Změny smlouvy jsou platné a účinné jen na základě písemných, oboustranně odsouhlasených a chronologicky číslovaných dodatků.
2. Smlouva o nájmu je vyhotovena ve třech stejnopisech o čtyřech stranách, z nichž nájemce obdrží po jednom vyhotovení a pronajímatel po dvou vyhotoveních této smlouvy.
3. Přílohy, které jsou nedílnou součástí smlouvy:
 1. situační plány s vyznačeným předmětem pronájmu

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

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění platné smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. v platném znění. Osobou zveřejňující tuto smlouvu v registru smluv je město Český Brod.

V Českém Brodě dne
18-09-2024



Doložka dle § 41

potvrzuje se, že podmínky podmiňující platnost tohoto právního úkonu obce podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, jsou splněny.

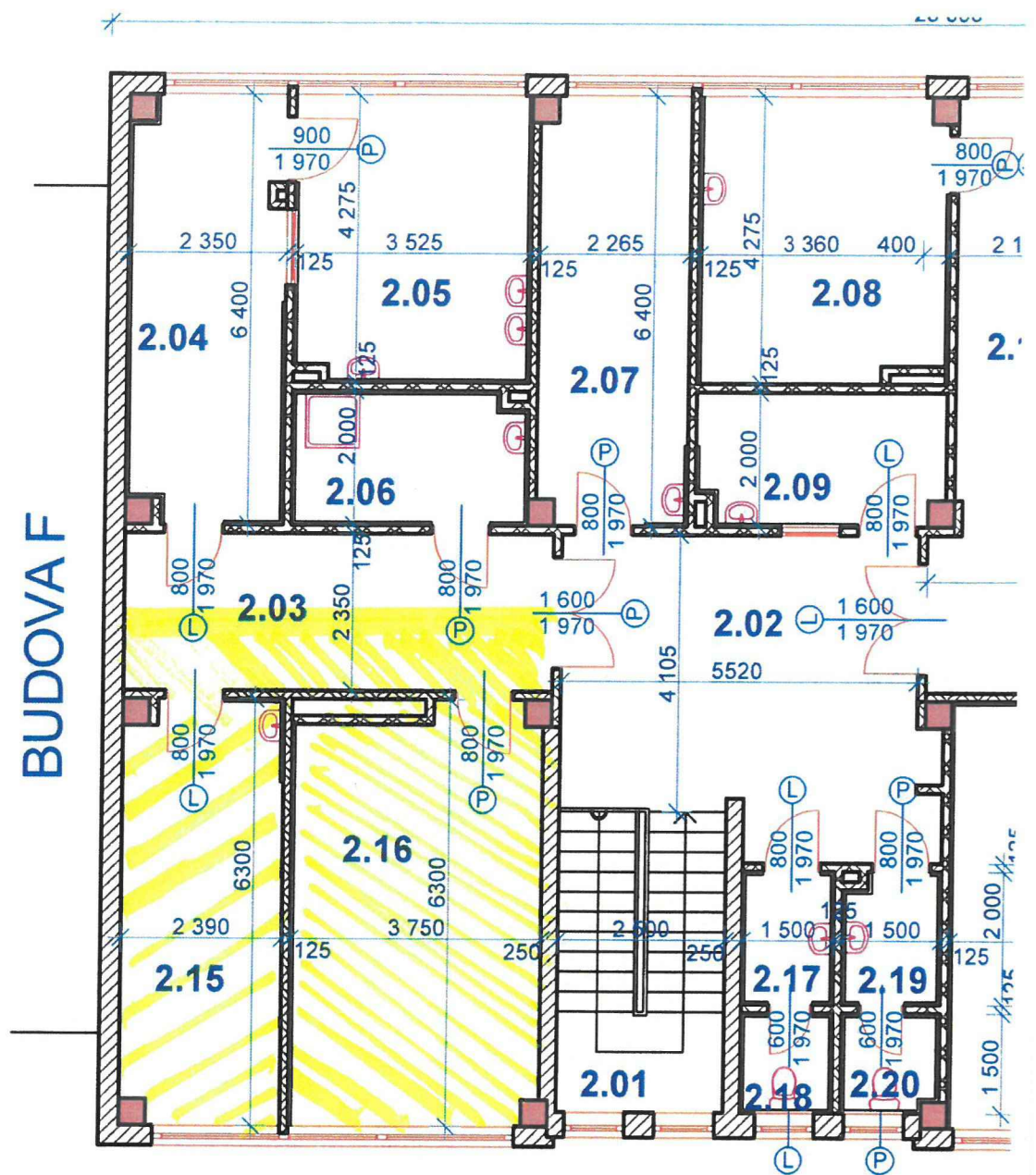
Usnesení č. 464/2024

Datum 11.09.2024

Záměr MUCB 38449/2024

Datum 16.09.2024

Podpis VO



ZÁKRES PLOCHY K PROVAZMUTÍ

POZNÁMKA: TENTO VÝKRES SLOUŽÍ POU

CELKOVÁ PRONÁJATÁ PLOCHA 4,52 m²

14,99 m²

22,99 m²

45,5 m²