

Smlouva o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání

uzavřená podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany

Pronajímatel:

Město Ústí nad Orlicí

IČ: 00279676

se sídlem Sychrova 16, Ústí nad Orlicí, PSČ 562 24

zastoupené při sjednávání nájemní smlouvy správcem společností DEMOServis, spol. s r. o.,
IČ: 63216574, bankovní spojení: [REDAKCE], zastoupenou
jednatelkou společnosti [REDAKCE] firma je zapsaná v Obchodním rejstříku
vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 7769
(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

GABAMED, s.r.o.

IČ: 07178611

se sídlem Čs.armády 284, Ústí nad Orlicí, PSČ 562 01

společnost je zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové,
oddíl C, vložka 41705

zastoupená při sjednávání nájemní smlouvy jednatelem [REDAKCE]

(dále je „nájemce“)

každá z výše uvedených osob nebo entit dále také jako „smluvní strana“ a společně též jako
„smluvní strany“, uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu
nebytových prostor sloužících k podnikání (dále jen „Smlouva“).

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel je výlučným vlastníkem nebytových prostor v budově, označované jako
"GALEN", č.p. 1390 v ulici Smetanově v Ústí nad Orlicí. Nebytové prostory (jednotky), které
jsou předmětem této smlouvy, jsou zapsané na LV č. 5941 v katastrálním území a obci Ústí nad
Orlicí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí.
Pronajímatel je dále podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy GALEN a stavební
parcely č. 597 v katastrálním území a obci Ústí nad Orlicí zapsaných na LV č. 4322 u
Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí.

II. Předmět nájmu

Předmětem nájmu, upraveného touto Smlouvou, jsou nebytové prostory, místnosti č. 619 (1/2) (jednotka č. 1390/169), č. 620 (jednotka č. 1390/170) a č. 621 (jednotka č. 1390/171), které se nacházejí v 6. NP budovy, uvedené v článku I. této Smlouvy, o celkové výměře 51,75 m² (dále jen „předmět nájmu“). Předmět nájmu je přesně specifikován v příloze č. 2 této smlouvy, která je její nedílnou součástí.

III. Účel nájmu

3.1. Pronajímatel se v souladu s touto Smlouvou a obecně závaznými předpisy zavazuje přenechat předmět nájmu k dočasnému užívání nájemci, který si jej od pronajímatele najímá, aby jej užíval za účelem provozování oční ordinace.

3.2. Hodlá-li nájemce v předmětu nájmu změnit či rozšířit předmět podnikání, je povinen oznámit to písemně pronajímateli a vyžádat si pronajímatelův předchozí písemný souhlas. V případě, že nájemce poruší povinnost uvedenou v předchozí větě, je pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu vypovědět. Pro tento případ se sjednává třicetidenní výpovědní lhůta, která začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

3.3. Nájemce prohlašuje, že je k provozování činnosti uvedené v odstavci 3.1. této Smlouvy oprávněn na základě údajů v národním registru poskytovatelů zdravotních služeb.

3.4. Nájemce prohlašuje, že nebytové prostory do nájmu přijímá a zavazuje se, za přenechání nebytových prostor k užívání, platit pronajímateli touto Smlouvou stanovené nájemné.

IV. Doba nájmu



4.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, počínaje dnem 1.11.2024.

4.2. Pronajímatel nájemci předmět nájmu předá a Nájemce jej od něj převzme; pro nejpozdější předání a převzetí Smluvní strany závazně ujednaly den 1.11.2024, pokud k předání a převzetí předmětu nájmu nedojde již dříve. Při předání a převzetí předmětu nájmu se sepiše předávací protokol (obsahující mj. popis předmětu nájmu a výčet všeho jeho vybavení a příslušenství, jakož i všech předaných klíčů a listin). Protokol musí být při předání a převzetí předmětu nájmu podepsán oběma smluvními stranami. Podpisem předávacího protokolu nájemce potvrdí, že předmět nájmu převzal v souladu s touto Smlouvou, v odpovídajícím stavu a se vším, co je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu.

V. Nájemné a služby poskytované v souvislosti s nájemní smlouvou

5.1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné.

5.2. Nájemné je stanoveno na:

 pronajímané plochy a jeden kalendářní rok,
 pronajímané plochy společných částí a jeden kalendářní rok.

Specifikace určení nájemného je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy.

5.3. Měsíční nájemné je splatné vždy do každého 5. dne běžného měsíce, a to na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy.

5.4. Pronajímatel poskytuje nájemci v souvislosti s nájemní smlouvou dodávku služeb. Specifikace služeb a výše záloh na služby je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy.

5.5. Zálohy na služby jsou splatné spolu s nájemným, a to vždy do každého 5. dne běžného měsíce na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy.

5.6. V případě nesplnění povinnosti platit nájemné nebo zálohy na služby řádně a včas, je smluvními stranami sjednána smluvní pokuta ve výši 0,5% z dlužné částky, kterou pronajímatel uplatní za každý započatý kalendářní den prodlení s kteroukoli platbou dle této Smlouvy (zejména jednotlivé platby nájemného a služeb nebo jejich část, doplatek z vyúčtování služeb, doplatek valorizace) s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

5.7. Pronajímatel předloží vždy nejpozději do 31.1. následujícího kalendářního roku vyúčtování služeb poskytovaných v souvislosti s nájemní smlouvou za předcházející kalendářní rok. Případné námitky k vyúčtování služeb uplatní nájemce písemně do 15 dnů po doručení vyúčtování. Přeplatky vzniklé z vyúčtování budou pronajímatelem vráceny na účet nájemce do 31. března. Nájemce se zavazuje případné nedoplatky uhradit na účet pronajímatele do 31. března.

VI.

Úpravy nájemného a plateb za služby

6.1. Měsíční nájemné se vždy v každém kalendářním roku automaticky (tj. bez dalšího ujednání) inflačně valorizuje, čímž se rozumí úprava, odpovídající roční míře inflace v České republice za předcházející kalendářní rok, vykázané příslušným úřadem a zaokrouhlení výsledku výpočtu na celou základní měnovou jednotku nahoru. Při druhé a každé další inflační valorizaci je základem pro valorizaci výše měsíčního nájemného po poslední předcházející inflační valorizaci. Pronajímatelovy nároky ohledně inflační valorizace nájemného nezanikají ani v případě, že některá inflační valorizace z jakéhokoliv důvodu neproběhne včas nebo vůbec.

6.2. Zvýšení nájemného oznámí správce nájemci formou předpisu nájemného, nejpozději do 30 dnů po vyhlášení oficiální míry inflace s platností zvýšení od prvního ledna běžného roku.

6.3. Jiné jednostranné úpravy nájemného může pronajímatel provést jen tehdy, umožňuje-li to zákon.

6.4. V případě navýšení cen služeb či jiných skutečností rozhodných pro jejich výši či výši záloh (např. vysoký nedoplatek za předcházející zúčtovací období) budou navýšeny i uvedené zálohové platby služeb písemným oznámením zaslaným nájemci. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve za kalendářní měsíc následující po kalendářním měsíci, ve kterém bylo nájemci doručeno písemné oznámení nové výše zálohy obsahující odůvodnění.

VII.

Stav předmětu nájmu

7.1. Nájemce prohlašuje a podpisem této Smlouvy stvrzuje, že se podrobně a úplně seznámil (nebo se měl možnost seznámit) se stavem, velikostí, stavebním a funkčním určením a všemi dalšími relevantními vlastnostmi předmětu nájmu, že jej shledal fakticky i právně volným a úplně způsobilým a vhodným pro své řádné užívání podle této Smlouvy a že nebude na Pronajímateli ani na nikom jiném požadovat žádné opravy, úpravy, přestavby ani jiné změny nebo jiná plnění, neuvedená v této Smlouvě, jakož ani finanční náhrady či jiné kompenzace takových plnění či nákladů na ně nebo kompenzace toho, že se tato plnění neprovedla. Smluvní strany si v této souvislosti vzájemně výslovně potvrzují, že stav, velikost, stavební a funkční určení a všechny další relevantní vlastnosti předmětu nájmu (včetně všeho jeho vybavení a příslušenství, příp. i poškození, vad a neprovedení oprav, úprav, přestaveb a jiných změn) byly zcela zohledněny při stanovení práv a povinností podle této Smlouvy, a to i v ujednání o době nájmu a o platbách.

7.2. Smluvní strany výslovně ujednávají, že jakékoliv opravy, úpravy, přestavby ani jiné změny nebo jiná plnění provedená nájemcem na předmětu nájmu v době užívání předmětu nájmu, nebudou předmětem finančního ani jiného plnění pronajímatele vůči nájemci, po skončení platnosti této Smlouvy.

VIII.

Práva a povinnosti pronajímatele

8.1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemci po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této Smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu. Tato povinnost se nevztahuje na vybavení předmětu nájmu, který slouží nájemci k zajištění jeho činnosti v pronajatých prostorách.

8.2. Obsahem povinností dle čl. 8.1. Smlouvy je zejména zabezpečení příslušných technických zařízení, sloužících k zajištění provozu dodávky energií tak, aby byly v souladu s bezpečnostními předpisy, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo, nebo došlo jen v míře nezbytné, k omezení výkonu práv Nájemce užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže se prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou, než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil, a ani na ni nemohl mít žádný vliv (tj. není například povinen budovat rozvody technických zařízení dle požadavku nájemce).

8.3. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba a správce jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pověřených pracovníků, jinak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý, byť jen započatý, den prodlení se splněním této povinnosti s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

8.4. Pronajímatel je oprávněn zasahovat do pronajatých prostor, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí domu a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět, jinak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý, byť jen započatý, den prodlení se splněním této povinnosti s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

8.5. Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily Nájemci řádně užívat předmět nájmu.

IX.

Práva a povinnosti nájemce

9.1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu a k účelu dle této Smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.

9.2. Nájemce je oprávněn umístit v pronajatém prostoru své technické vybavení i speciální kusy nábytku a dalšího vybavení, při dodržení obecně závazných právních norem a kolaudačního rozhodnutí. Pronajímatel však neručí za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce.

9.3. Nájemce je povinen hradit nájemné a zálohy na služby dle výše uvedených ustanovení této Smlouvy.

9.4. Nájemce je povinen pronajaté prostory užívat pouze ke smluvenému účelu a předmětu podnikání, a to způsobem obvyklým a povaze místností přiměřených, při dodržování veškerých bezpečnostních norem, zejména požárních, bezpečnostních a hygienických. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce.

9.5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle. Současně je povinen bez zbytečného odkladu, oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.

9.6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru v době užívání nájemních prostor. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.

9.7. Nájemce je povinen v předmětu nájmu, předcházet ohrožením života, zdraví, bezpečnosti, majetku a klidu, jakož i vzniku jiných rizik (a to i co do deliktů a postihů), poruch, poškození, vad, havárií, škod a jiným újem. Nájemce se zavazuje, že vždy:

- písemně upozorní Pronajímatele na jakékoliv poškození či vadu a hrozící škodu či jinou újmu nebo nebezpečí, jakož i na poruchu, havárii a potřebu oprav či úprav v předmětu nájmu, (a na rušení v užívání věci a na jiné nebezpečné či nevhodné jednání jiných osob a cokoliv jiného, co by mohlo předmět nájmu či dům poškodit), a to vždy předem, nevylučuje-li to povaha věci, jinak bez prodlení;

- podle povahy věci Nájemce bez prodlení informuje také policii aj. složky integrovaného záchranného systému, dodavatele plynu, elektřiny a vody, pojišťovnu, vlastníky a uživatele jiných částí domu apod.;

- bez prodlení odstraní na své náklady, je-li k tomu oprávněn, každé poškození, vadu, poruchu či havárii, vzniklé v jakékoliv souvislosti s jeho nájmem či užíváním předmětu nájmu podle této Smlouvy či s porušením jeho povinností podle této Smlouvy či zákona, a bez prodlení nahradí každou v této souvislosti vzniklou škodu či jinou újmu (za takovou škodu či jinou újmu se považuje i škoda či jiná újma způsobená třetí osobou, které nájemce či jeho zaměstnanci aj. kontrahenti umožnili, třeba i mlčky nebo nedbalostí, přístup do předmětu nájmu).

9.8. Nájemce je oprávněn provádět úpravy či změny pronajatých prostor jakožto i jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru, pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Ke každé změně bude možné uzavřít samostatný dodatek k této Smlouvě.

9.9. Nájemce se zavazuje v předmětu nájmu, jakož i jinde v domě, zachovávat a udržovat čistotu a pořádek a o předmět nájmu na své náklady řádně pečovat, uklízet jej a provádět nebo zajišťovat všechnu další běžnou údržbu a drobné opravy.

9.10. Nájemce je povinen dodržovat příslušná ustanovení občanského zákoníku týkající se občanského soužití a dobrých mravů a provozováním pronajatých prostor nezasahovat do práv ostatních osob (uživatelů) č.p. 1390.

9.11. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele (a to ani jen krátkodobě či bezúplatně nebo co do části předmětu nájmu) přenechat předmět nájmu k užívání jiné osobě nebo jí jinak umožnit nebo strpět užívání předmětu nájmu.

9.12. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele (a to ani jen krátkodobě nebo co do části předmětu nájmu) přenechat předmět nájmu do podnájmu.

9.13. Nájemce je oprávněn umístit na vstupních dveřích do objektu, v němž se nachází předmět nájmu informační tabuli o své osobě a provozované činnosti po dohodě s pronajímatelem. K umístění této tabule nebo i jiných reklam či informací na objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je zapotřebí předchozího, výslovného a písemného souhlasu pronajímatele.

9.14. Nájemce je povinen po skončení nájmu vrátit nebytový prostor pronajímateli minimálně ve stavu v jakém ho převzal, a to v den následující po ukončení nájmu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, respektive úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele během nájmu. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý, byť jen započatý, den prodlení se splněním této povinnosti s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

Nájemce souhlasí s tím, že v případě, že ani ve lhůtě 10 dnů od skončení nájemního poměru nepředá pronajímateli vyklizený předmět nájmu, pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a protokolárně ho převzít při respektování ustanovení občanského zákoníku o svépomoci. Tímto není dotčeno právo pronajímatele na úhradu smluvní pokuty, náhradu škody a dalších souvisejících nákladů.

X. Zánik nájmu

10.1. Smluvní vztah zaniká:

- a) dohodou smluvních stran
- b) výpovědí
- c) zánikem předmětu nájmu
- d) odstoupením od smlouvy (příčemž nájem nezaniká od počátku)

10.2. Smlouvu mohou Smluvní strany písemně vypovědět, pokud se nedohodnou:

- a) o změně výše či splatnosti nájemného nebo
- b) o změně rozsahu služeb.

10.3. Nájemce může smlouvu písemně vypovědět, pokud:

- a) nemá zájem dále předmět nájmu užívat,
- b) ztratil způsobilost k podnikání/činnosti, k jehož výkonu je předmět nájmu pronajat,
- c) přestal být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k předmětu podnikání/činnosti, k jehož výkonu byl pronajat,
- d) mu pronajímatel nepovolil stavební úpravy či přenechání předmětu nájmu či jeho části do podnájmu nebo
- e) pokud se s pronajímatelem nedohodl o změně účelu nájmu nebo předmětu podnikání/činnosti v předmětu nájmu.

10.4. Pronajímatel může smlouvu písemně vypovědět, pokud:

- a) nemá zájem, aby nájemce předmět nájmu užíval,
- b) nájemce ztratil způsobilost k podnikání/činnosti, k jehož výkonu je předmět nájmu pronajat nebo
- c) má být nemovitost, v níž se nachází předmět nájmu, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu.

10.5. V případě výpovědi z důvodů uvedených v odstavcích 10.2. až 10.4. tohoto článku, je výpovědní doba tříměsíční a začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

10.6. Pro případ, že nájemce neplatí řádně nebo včas sjednané nájemné nebo zálohové platby služeb dle odstavce 5.3. a 5.5. této Smlouvy nebo nedoplatek z vyúčtování služeb (a to vše ani v případě přiměřené náhradní lhůtě patnácti dní), může pronajímatel tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

10.7. Pro případ, že nájemce přenechá předmět nájmu k užívání jiné osobě nebo podnajíma pronajatý prostor nebo jeho část třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, může pronajímatel tuto Smlouvu vypovědět s třicetidenní výpovědní dobou, která začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

10.8. Pronajímatel může tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu nájmu nebo nemovitosti nebo pokud opakovaně ruší v užívání ostatní oprávněné uživatele nebytových prostor v nemovitosti, nebo provádí stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele nebo umístil na nemovitost reklamu bez souhlasu pronajímatele, a ani přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi, nezjedná do

sedmi dnů od doručení výzvy nápravu. Hrozí-li však vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo vypovědět tuto Smlouvu písemně bez výpovědní doby, aniž by vyzval nájemce k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi.

10.9. Pro případ, kdy je pronajímatel v prodlení s vyplacením přeplatku z vyúčtování služeb, může Nájemce tuto Smlouvu vypovědět s třicetidenní výpovědní dobou, která začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Předchozí výzva k nápravě druhé Smluvní straně a poskytnutí lhůty k nápravě nejsou třeba.

10.10. Strana, která nájem vypoví, neposkytne druhé straně odstupné.

10.11. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2315 občanského zákoníku se na nájemní vztah upravený touto smlouvou nepoužije.

XI.

Souhlas vlastníka

11.1. Záměr pronajmout nebytové prostory byl schválen usnesením č. 1351/53/RM/2024 a byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Ústí nad Orlicí od 14.6.2024 do 30.6.2024.

11.2. K uzavření této smlouvy o nájmu nebytových prostor dala souhlas Rada města Ústí nad Orlicí, podle ustanovení § 102 zákona č.128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů, usnesením č. 1526/59/RM/2024 ze dne 2.9.2024.

XII.

Ustanovení závěrečná

12.1. Smluvní strany si vzájemně doručují na adresy, uvedené v záhlaví této Smlouvy; zásilka Smluvní strany, doručená na takovou adresu druhé Smluvní strany, se považuje bez dalšího za doručenou a druhá Smluvní strana nemůže namítnout, že zásilka nedošla do její dispozice. V případě pochybností o datu doručení zásilky se ve vztahu mezi Smluvními stranami má za to, že doručená zásilka, odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb, došla třetí pracovní den po odeslání. Jestliže byla taková zásilka odeslána doporučeně a na dodejku a provozovatel poštovních služeb ji odesílateli vrátil jako nedoručenou, považuje se ve vztahu mezi Smluvními stranami za prokazatelně doručenou dnem, kdy ji provozovatel poštovních služeb vrátil odesílateli jako nedoručenou. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost Smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou, když adresát svým jednáním doručení zmařil, nebo přijetí písemností odmítl.

12.2. Veškeré platby podle této Smlouvy se považují, není-li zákonem stanoveno nebo Smluvními stranami předem výslovně písemně sjednáno jinak, za zaplacené dnem připsání příslušné částky na příjemcův účet nebo přijetím hotovosti příjemcem.

12.3. K jakémukoliv zastupování jedné Smluvní strany vůči druhé Smluvní straně je zapotřebí, aby zmocněnec prokázal své zmocnění jednat za Smluvní stranu příslušnou písemností, například výpisem z příslušného veřejného rejstříku nebo plnou mocí, a to vždy v originále nebo v úředně ověřené kopii. Pronajímatel však může vůči nájemci bez dalšího jednat a vykonávat svá práva a povinnosti podle této Smlouvy prostřednictvím správní firmy a nájemce se může na pronajímatele obracet i jejím prostřednictvím.

12.4. Každá ze Smluvních stran bez prodlení písemně oznámí druhé ze Smluvních stran jakoukoliv, třeba i jen dočasnou změnu údajů, které jsou o ní uvedeny v záhlaví této Smlouvy (a to vždy předem, nevyklučuje-li to povaha věci). Každá ze Smluvních stran dále oznámí druhé Smluvní straně svou chystanou, očekávanou nebo hrozící platební neschopnost, platební nevělu, insolvenci, oddlužení, likvidaci, úpadek, konkurs, vyrovnání a exekuci (výkon rozhodnutí), jakož i nepřítomnost anebo nedostupnost na adresách, uvedených v záhlaví této Smlouvy, případně v obchodním nebo živnostenském rejstříku.

12.5. Obsah Smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě Smluvních stran formou písemného dodatku ke Smlouvě. Smluvní strany vylučují, aby nabídka s nepodstatnými změnami učiněná jednou Smluvní stranou jako protinávrh druhé Smluvní straně byla brána jako přijetí nabídky, pokud ji druhá strana neodmítne. Nájemce nemůže mít důvodné očekávání v uzavření písemného dodatku ke Smlouvě, dokud o něm nerozhodne příslušný orgán pronajímatele.

12.6. Vztahy, výslovně neupravené touto Smlouvou se řídí zákonem. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů, jakož i ostatními obecně závaznými právními předpisy.

12.7. Na tuto Smlouvu se vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv.

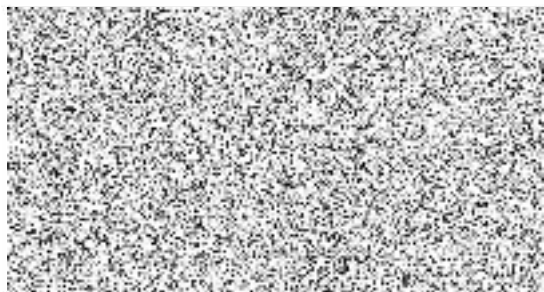
12.8. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce, jeden Město Ústí nad Orlicí a dva správce DEMOServis, spol. s r.o.

12.9. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu Smluvních stran a účinnosti dnem 1.11.2024.

12.10. Smluvní strany prohlašují, že jsou k uzavření této Smlouvy zcela oprávněny (a že není nikoho, kdo by tak mohl učinit na jejich místě nebo společně s nimi a s obsahem Smlouvy a s jejím uzavřením neprojevil souhlas), že si celou Smlouvu před jejím podpisem podrobně přečetly a řádně uvážily její obsah, že s celou Smlouvou souhlasí a že je výrazem jejich projevené pravé, svobodné a vážné vůle, že ji uzavírají po vzájemné dohodě určitě, vážně a srozumitelně, a to nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, v citovém rozrušení nebo rozumové slabosti pro některou ze smluvních stran, což smluvní strany stvrzují níže svými podpisy.

V Ústí nad Orlicí dne 6.9.2024

V Ústí nad Orlicí dne 6.9.2024



jednatel společnosti GABAMED, s.r.o.

DEMOServis , spol. s r.o.

Smetanova 1390



jednatelka společnosti DEMOServis, spol. s r.o.

Příloha č. 1
ke Smlouvě o nájmu
nebytových prostor sloužících k podnikání

mezi

Město Ústí nad Orlicí se sídlem Sychrova 16, 562 24 Ústí nad Orlicí, zastoupené Petrem Hájkem, starostou města

zastoupené při sjednávání této smlouvy o nájmu nebytových prostor společností **DEMOServis, spol. s r.o.**, zastoupenou jednatelekou [redacted]
bankovní spojení: ČS a.s. Ústí nad Orlicí, č.ú.: [redacted], IČO: 63216574

(pronajímatel)

a

GABAMED, s.r.o. se sídlem Čs. armády 284, Ústí nad Orlicí, 562 01
IČO 07178611
zastoupená jednatelem [redacted]

(nájemce)

Specifikace

Nájemné

místn.č.	určení	výměra v m ²	upraveno na m ²	Kč/1m ² /rok	celk.Kč/rok
1/2 619	čekárna	10,35		[redacted]	
620	ordinace	20,70			
621	provozní místnost	20,70			
		51,75	51,75		
	WC podíl	3,125	3,125		
			nájemné celkem:		
			upraveno (/12)	na Kč:	116 028,00

Služby poskytované v souvislosti s nájemní smlouvou

Zálohová platba na poskytované služby	měsíční	roční		
studená voda				
srážková voda				
teplá voda				
teplo				
elektrická energie SP				
provoz výtahů				
svoz odpadu				
úklid SP				
úklid SPVU				
provoz a údržba				
Ista - rozúčtování				
ostatní (el.energie nebytových jednotek)				
CELKEM			3 600	43 200

REKAPITULACE

	Úhrada Kč	
	měsíční	roční
úhrada za nájemné	9 669	116 028
záloha na služby	3 600	43 200
K úhradě celkem:	13 269	159 228

V Ústí nad Orlicí dne 6.9.2024

1. Pronajímatel



2. Nájemce



DEMOServis , spol. s r.o.
 Smetanova 1390
 562 01 Ústí nad Orlicí
 IČO 63216574
 DIČ CZ63216574

