

Nájemní smlouva

prostor sloužících k podnikání

Město Neratovice,

IČ: 002 37 108, DIČ: CZ00237108

se sídlem: Kojetická 1028, 277 11 Neratovice

číslo účtu: [REDACTED]

zastoupené starostou města: Ing. Romanem Kroužeckým

(dále také „**pronajímatel**“)

a

NL - BioLAB s.r.o.

IČ: 498 27 081, DIČ: CZ699004286

Jankovcova 1518/2, Holešovice 170 00, Praha 7

Číslo účtu: [REDACTED]

zastoupená jednatelem: [REDACTED]

(dále také „**nájemce**“)

společně také jako „smluvní strany“ uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto
n á j e m n í s m l o u v u:

Článek I.

Prohlášení pronajímatele

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem následující nemovitosti:

- pozemku p. č. 627/3 a
- pozemku p.č. 940,

jejichž součástí je rozestavěná stavba (dále jen „Stavba“), a to vše zapsáno na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, katastrální území Neratovice.

Článek II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory ve Stavbě. Jedná se o prostory sloužící k podnikání o celkové podlahové ploše **35,81 m²** umístěné v I. NP objektu Polikliniky Neratovice, ul. Urxova, Neratovice, které sestávají ze 4 místností. Přesné vyznačení uvedených prostor je specifikováno v příloze č. 1 této smlouvy, (dále jako „Předmět nájmu“).
2. Pronajímatel tímto nájemci přenechává Předmět nájmu do užívání, dle níže uvedených podmínek a nájemce Předmět nájmu do svého užívání dle stanovených podmínek přijímá a zavazuje se pronajímateli platit nájemné ve výši níže uvedené.
3. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu prostory sloužící k podnikání, které tvoří Předmět nájmu za účelem jejich využívání nájemcem pro potřeby provozování odběrového pracoviště zdravotnické laboratoře v souladu se zákonem č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách a vyhlášky

č. 92/2012 Sb., o požadavcích na minimální technické a věcné vybavení zdravotnických zařízení a dalších souvisejících předpisů. V případě ztráty předmětného oprávnění k účelu nájmu je povinen nájemce tuto skutečnost bezodkladně pronajímateli oznámit.

4. Pronajímatel souhlasí se zřízením sídla podnikání nájemce a místa poskytování zdravotních služeb na adrese provozovny pronajímatele v budově Polikliniky Neratovice, ul. Urxova, 277 11 Neratovice.
5. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je v celém rozsahu podle svého stavebně-technického, funkčního a dispozičního uspořádání prostor způsobilý, aby jej nájemce užíval pro sjednaný účel nájmu dle ustanovení této smlouvy, tj. provozování odběrového pracoviště zdravotnické laboratoře.
6. Nájemce není oprávněn Předmět nájmu podnajmout bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
7. Nájemce má zároveň k dispozici místnost 1.09, pro výkon závazku dle článku VIII, odstavce 2. Tato místnost musí mít omyvatelnou podlahu i stěny, musí mít odvětrání a musí být kolaudována jako sklad nebezpečného odpadu.
8. Nájemce může využívat společných prostor, zejména se jedná o místnost č. 2.35.1 - zázemí lékařů - denní místnost, 2.35.2 - balkon, 2.35.3 - šatna ženy a 2.35.6 - šatna muži, WC pro personál je ve 2.NP - místnosti 2.35.3 až 2.35.5 a 2.35.7 až 2.35.8. Pacienti mají WC s umývárnu společné na chodbě - místnosti 1.21.1 až 1.21.4 a 1.22 a 1.23.1 až 1.23.3.
9. Čekárnu pro běžné pacienty je samotná chodba.

Článek III.

Doba nájmu a předání Předmětu nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu určitou, a to na 10 let. Za začátek nájemní doby se považuje den odevzdání Předmětu nájmu nájemci. Smluvní strany se dohodly, že za předpokladu, že si nájemce bude řádně a včas plnit povinnosti vyplývající z této smlouvy, vzniká nájemci právo na prodloužení doby nájmu o 5 let, a to na základě oznámení doručeného pronajímateli minimálně 90 dní před skončením nájmu podle této smlouvy (dále jen „opce“). Při využití opce se doba pronájmu prodlužuje automaticky bez nutnosti písemného dodatku ke smlouvě, a to za stejných podmínek.
2. O předání Předmětu nájmu, sepiší smluvní strany Předávací protokol, ve kterém uvedou mimo jiné stavy měřidel energií.

Článek IV.

Cena nájmu

1. Nájemné za Předmět nájmu se sjednává jako smluvní, a to ve výši 80 000 Kč (slovy: osmdesát tisíc korun českých) měsíčně bez DPH. Nájemce a pronajímatel se výslovně dohodli, že nájemné bude nájemce platit od počátku nájmu uvedeného v článku III. odst. 1. této smlouvy.

2. Nájemné bude hrazeno převodem na bankovní účet ve čtvrtletních splátkách na základě vystavených faktur od pronajímatele. Splatnost faktury bude vždy 30 dnů od jejího vystavení.
3. Nájemné bude předmětem každoročního navýšování o kladnou míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Úprava nájemného se provádí tak, že oznámení o změně výše nájemného, se doručí druhé straně nejpozději do 28. 2. a následně se tato změna promítne zpětně do výše nájemného počínaje prvním dnem daného kalendářního roku. Vypočítané částky budou zaokrouhleny na celé desetikoruny nahoru. S ohledem na skutečnost, že strany sjednaly, že změna bude platná již od prvního dne příslušného kalendářního roku, pronajímatel vyúčtuje nejpozději k první platbě nájemného následující po oznámení změny výše nájemného doplatek za předchozí měsíce počínaje prvním dnem příslušného kalendářního roku zpětně.

Článek V.

Individuální náklady

1. Nájemce kromě nájemného bude v rámci provozu Předmětu nájmu pronajímateli hradit odběr služeb potřebných přímo pro provoz Předmětu nájmu (dále také jen „individuální náklady“). Individuální náklady sestávají zejména z odběru vody (vodné a stočné), odvádění odpadních vod v rámci Předmětu nájmu, elektrické energie a úklidu společných prostor.
2. Zálohy na úhradu individuálních nákladů uvedených výše v odst. 1. v Předmětu nájmu smluvní strany sjednávají ve výši 4 000,- Kč + DPH měsíčně. Tyto zálohy se zavazuje nájemce pronajímateli hradit bankovním převodem na základě pronajímatelem vystaveného předpisu záloh. Tyto náklady se nájemce zavazuje hradit po fyzickém předání prostor.
3. Pronajímatel se zavazuje vždy nejpozději k 30. 4. následujícího kalendářního roku zajistit provedení vyúčtování skutečného odběru individuálních nákladů za příslušný kalendářní rok a toto předložit nájemci. Případný přeplatek či nedoplatek je jedna či druhá smluvní strana povinna uhradit nejpozději do 30 dní ode dne, ve kterém bude vyúčtování předloženo nájemci.
4. Zálohy na úhradu individuálních nákladů se mohou v průběhu nájemního vztahu měnit v závislosti na změnách cen příslušných dodavatelů. Příslušná DPH bude uvedena v souladu s platným zákonem o DPH a druhem energie a služeb ke dni DUZP. Výše záloh bude odpovídat ceně, kterou pronajímatel platí příslušnému dodavateli v daném období.
5. Ostatní služby potřebné pro provoz Předmětu nájmu, než jsou uvedeny ve výčtu individuálních nákladů v odst. 1. tohoto článku, si ujedná nájemce sám svým jménem přímo s dodavateli takových služeb, ledaže se strany nedohodnou jinak.
6. V případě provozování televizního a rozhlasového přijímače je nájemce povinen přihlásit se k příslušným úhradám na vlastní jméno a hradit poplatky vyplývající z tohoto provozování.

Článek VI.

Udržování a užívání Předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje, že bude Předmět nájmu užívat za účelem uvedeným v čl. II. odst. 3. této smlouvy, že bude respektovat práva ostatních uživatelů na nerušené užívání nebytových prostor a ostatních společných prostor Nemovitosti.
2. Nájemce je povinen dodržovat v Předmětu nájmu a v přilehlých vnitřních prostorách a vnějších plochách všechny platné bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy. Pronajímatel má právo kontroly dodržování zásad PO. Současně nájemce bere na vědomí, že nájemce plně odpovídá za škodu způsobenou provozní činností nájemce.
3. Veškerou běžnou údržbu Předmětu nájmu zajišťuje na své náklady nájemce. Běžnou údržbou se rozumí soubor činností, které jsou nezbytné k zachování provozuschopnosti, funkčnosti a estetického stavu Předmětu nájmu, zejm. malování, čištění, opravy menšího rozsahu.
4. V případě stavebních prací prováděných nájemcem je nájemce povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele s druhem a rozsahem těchto prací. Po odsouhlasení pronajímatelem se nájemce zavazuje zajistit na své náklady veškerou dokumentaci a povolení, včetně provedení těchto prací bez nároku na jejich úhradu pronajímatelem. Smluvní strany se dohodly, že nárok na náhradu nákladů za stavební úpravy nevzniká nájemci ani při skončení nájmu.
5. Nájemce je alespoň jednou za půl roku povinen umožnit pronajímateli kontrolu Předmětu nájmu. O termínu kontroly je pronajímatel povinen nájemce vyznamet alespoň 7 dní před jejím uskutečněním. V naléhavých případech má pronajímatel právo přístupu do Předmětu nájmu, zejména pak k závěrům vody a topení, a to i mimo otevírací dobu provozovny nájemce. V případě potřeby přístupu pronajímatele do Předmětu nájmu za účelem provádění údržby a oprav zajišťovaných pronajímatelem je nájemce povinen tento umožnit, a to na základě výzvy pronajímatele doručené nájemci nejpozději jeden týden předem. Pronajímatel se zavazuje zajistit provádění údržby a oprav tak, aby provoz nájemce nebyl omezen. V případě, že bude nutné provoz nájemce omezit, zavazuje se pronajímatel omezit provoz pouze v nezbytně nutné míře a po nezbytně nutné dobu. Pronajímatel se rovněž zavazuje informovat nájemce o plánovaných opravách s dostatečným předstihem a koordinovat načasování oprav tak, aby byl dopad na provoz nájemce minimalizován.
6. Nájemce je povinen bezodkladně oznámit pronajímateli všechny vzniklé škody a veškeré závady, které ohrožují nebo by mohly ohrozit majetek pronajímatele.

Nájemce se po dobu nájmu též zavazuje hradit v plném rozsahu škody vzniklé v souvislosti s jeho činnostmi na majetku pronajímatele či na majetku třetích osob. Neodstraní-li nájemce vzniklé škody ani po písemné upomínce v určeném termínu, je pronajímatel oprávněn tyto škody odstranit sám na náklady nájemce. Vznikne-li škoda, jejíž náprava nesnese odkladu, je pronajímatel oprávněn provést její odstranění na náklady nájemce sám; o odstranění takové škody pronajímatel nájemce vyznamet bez zbytečného odkladu společně s vyčíslením nákladů potřebných na její odstranění.

7. Nájemce je povinen uzavřít pojištění své činnosti, svého zboží a zařízení a zejména pak pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozní činností a pojištění vybavení umístěného v Předmětu nájmu, a to v přiměřeném rozsahu. Toto pojištění je nájemce povinen udržovat po celou dobu trvání nájmu. Nájemce předloží na výzvu pronajímatele fotokopii pojistné smlouvy a doklad o úhradě pojistného a vždy po dobu trvání této smlouvy bude předkládat na výzvu pronajímatele

pronajímateli doklad o zaplacení pojištění. V případě, že nájemce tuto svoji povinnost nesplní, jedná se o podstatné porušení této smlouvy a pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět s 10 denní výpovědní lhůtou. Výpověď smlouvy musí být doručena druhé smluvní straně.

8. Nájemce je oprávněn bezplatně označit vstup do prostor sloužících k podnikání s uvedením svého názvu a vykonávané činnosti včetně bezplatného umístění loga k vykonávané činnosti. Vizualizace velikost a umístění loga a označení prostor je uvedena v příloze č. 2 této smlouvy. Údržbu, opravy a úpravy těchto označení, jakož i jejich odstranění k datu ukončení nájemního vztahu, provádí svým nákladem nájemce. Veškeré označení bude provedeno v míře přiměřené a bude respektovat obvyklý vizuální styl a formu označení užívanou ve Stavbě.
9. Nájemce bere na vědomí, že není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn umístit vně/u nemovitosti jakoukoli reklamu s výjimkou takové, která je specifikována vzájemnou písemnou dohodou smluvních stran. Nájemce se zavazuje, že instalaci předmětných reklamních ploch provede na své náklady a v souladu s právními předpisy a podmínkami dotčených orgánů.
10. Nájemce je mimo jiné povinen k tomu, že na instalovaných požárně bezpečnostních zařízeních a věcných prostředcích požární ochrany v prostorách, která jsou Předmětem nájmu, nebudou prováděny zásahy neoprávněnou osobou takovým způsobem, že by mohlo dojít k nefunkčnosti nebo omezené funkčnosti zařízení podmiňující požární bezpečnost objektu. Veškeré závady na těchto zařízeních je nájemce povinen prokazatelně oznámit pronajímateli bez zbytečného prodlení.
11. Pronajímatel je povinen:
 - a) zajistit vybavení pronajatých prostor věcnými prostředky požární ochrany a požárně bezpečnostním zařízením, a to dle schváleného požárně bezpečnostního řešení stavby, příp. po rekolaudaci dle dílčích zpráv a projektů. Dále je pronajímatel povinen zajistit provozuschopnost těchto prostředků a zařízení a jejich kontrolu v rozsahu a způsobem stanoveným platnými právními předpisy, včetně jejich údržby a oprav. Nájemce se v této situaci zavazuje k tomu, že osobě vykonávající úkony uvedené v tomto bodě, umožní přístup k těmto prostředkům a zařízením k provedení předepsaných úkonů. Pronajímatel oznámí nájemci provedení těchto úkonů alespoň 3 pracovní dny předem.
 - b) v případě nutného rozšíření požárně bezpečnostních zařízení nájemcem po stavebních úpravách, které se stávají pevnou součástí budovy, bude tyto PBZ udržívat v provozuschopném stavu dle legislativy pronajímatel. Náklady s tím spojené jsou nebo budou zohledněny v ceně nájmu.
 - c) prokazatelně seznámit nájemce a jím určené osoby se způsobem nakládání s odpady a všemi dalšími provozními řády a pravidly vázanými na pronajatý prostor a k tomuto účelu vydanými, které ovlivňují nebo mohou ovlivnit činnost nájemce.
 - d) poskytnout kopii následující dokumentace nájemci:
 - a. Protokol o určení vnějších vlivů a výchozí revizi rozvaděče a připojení elektrické energie v objektu
 - b. Požárně bezpečnostní řešení a způsob zapojení EPS a návazných požárně bezpečnostních zařízení
12. Smluvní strany se dohodly, že revize spojené s Předmětem nájmu (elektřiny, požární ochrany, tlakových nádob...) si hradí nájemce.
13. Pronajímatel neodpovídá za movité věci a zboží, které jsou v majetku nájemce a které budou umístěny v pronajatých prostorech nebo souvisejících prostorách. Pronajímatel upozorňuje nájemce na nutnost sjednání si pojištění vlastních movitých věcí u své pojišťovny.

Článek VII.

Skončení nájmu

1. Nájem zaniká uplynutím doby určité dle čl. III. odst. 1 smlouvy, nebo před uplynutím sjednané doby:
 - a) na základě písemné dohody smluvních stran ke dni, na kterém se pronajímatel a nájemce dohodnou,
 - b) na základě písemné výpovědi, doručené druhé smluvní straně, a to
 - a. s tříměsíční výpovědní dobou, přičemž doba začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně; výpovědní důvody jsou vymezeny v ust. § 2308 a § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
 - b. bez výpovědní doby v případě zvlášť závažného porušení nájemní smlouvy některou ze smluvních stran.
2. Podá-li pronajímatel výpověď pro prodlení nájemce s úhradou nájmu a/nebo jiných plateb dle této smlouvy delším než šedesát dnů nebo porušuje-li nájemce, případně jeho zaměstnanci či smluvní partneři, hrubě a opakovaně klid a pořádek v prostorech, a to i přes písemné upozornění, pak je výpovědní doba sjednána v délce jednoho měsíce a její počátek prvním dnem po dni, ve kterém byla výpověď nájemci doručena. I v takovém případě je skončení nájmu považováno za skončení z důvodů na straně nájemce se všemi z toho plynoucími následky.
3. Ohledně námitek proti výpovědi a u jejich uplatnění platí § 2314 zákona č. 89/2012 Sb. Smluvní strany se dohodly, že lhůta pro uplatnění námitek činí 2 měsíce.
4. Při skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli Předmět nájmu ve stavu, ve kterém jej nájemce převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a případné pronajímatelem odsouhlasené změně Předmětu nájmu. Nájemce se zejména zavazuje předat Předmět nájmu vymalovaný a uklizený, pokud se strany nedohodnou jinak.
5. V případě prodlení nájemce s vyklizením a předáním předmětu nájmu podle odst. 4 tohoto článku delším než 5 dní nájemce tímto zmocňuje pronajímatele k vyklizení předmětu nájmu a uskladnění všech věcí nájemce v předmětu nájmu na náklady nájemce a s tímto postupem souhlasí. Po vyklizení pronajímatel sdělí nájemci, kde jsou jeho věci uskladněny a umožní mu jejich převzetí. Nájemce dále v takovém případě zmocňuje pronajímatele k vymalování a uklizení předmětu nájmu na náklady nájemce, a to i prostřednictvím třetí osoby.

Článek VIII.

Smluvní pokuty

1. Bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného a/nebo individuálních poplatků, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
2. Smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý jednotlivý případ, kdy nájemce poruší povinnost stanovenou v čl. IX. odst.1.
3. Smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý jednotlivý případ, kdy nájemce poruší povinnost stanovenou v čl. IX. odst.2.

4. Bude-li nájemce v prodlení s vyklizením Předmětu nájmu, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2 000 Kč za každý i započatý den prodlení; vyklizení Předmětu nájmu osobou odlišnou od nájemce se pro účely smluvní pokuty považuje za vyklizení provedené nájemcem.
5. Výše všech smluvních pokut uvedená v tomto článku se bude každé 2 roky valorizovat o míru inflace vyjádřenou indexem spotřebitelských cen (CPI) v České republice stanovenou ČSÚ, a to o kumulovanou míru inflace za předešlé 2 roky.

Článek IX.

Zvláštní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce zajistí tuto minimální provozní dobu pracoviště odběrů v Předmětu nájmu:
 - pondělí až pátek vždy od 6:30 do 12:00 hod.,
 - to vše mimo státní svátky.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen na své náklady zajistit odvoz a likvidaci infekčního odpadu ze zdravotní péče, pocházející od lékařů působících v budově polikliniky, kteří s ním uzavřou dohodu o spolupráci. Odvoz a likvidace infekčního odpadu musí být provedeny v souladu se všemi příslušnými právními předpisy.
3. Nájemce prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy:
 - a) vůči jeho majetku neprobíhá ani v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku ani insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení, ani nebyl konkurs zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující ani nebyla zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů,
 - b) není v likvidaci,
 - c) nemá v evidenci daní zachyceny daňové nedoplatky,
 - d) nemá nedoplatek na pojistném a na penále na veřejné zdravotní pojištění,
 - e) nemá nedoplatek na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti,
 - f) nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s jeho předmětem podnikání, nebo pro trestný čin hospodářský nebo pro trestný čin proti majetku.V případě, že by se jakákoli skutečnost uvedená v prohlášení nájemce změnila, je povinen nájemce o této skutečnosti bezodkladně, nejpozději však do deseti pracovních dnů ode změny písemně vyrozumět pronajímatele. V případě, že by se některé z prohlášení nájemce uvedených v tomto článku ukázalo jako nepravdivé, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.
4. Pro účely této smlouvy se považuje zásilka doručovaná na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy (případně na jinou adresu písemně druhé straně oznámenou) prostřednictvím subjektu s poštovní licencí za doručenou i v případě jejího nedoručení dnem, kdy byla zásilka vrácena odesílateli jako nedoručená, a to bez ohledu na důvod jejího nedoručení.
5. Kromě adresy uvedené v záhlaví této smlouvy si strany sjednávají, že budou komunikovat prostřednictvím datových schránek:
 - ID DS pronajímatele: 45qb68g
 - ID DS nájemce: 2kbbte2
6. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele postoupit tuto smlouvu na třetí osobu.

7. Smluvní strany se dohodly, že změny smlouvy jsou možné pouze v písemné formě. Smluvní strany se rovněž dohodly, že se na změny této smlouvy neuplatní ustanovení § 1740 odst. 3 občanského zákoníku.

Článek X.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání a dostatečně určuje předmět vzájemných závazků a že jim není nic známo, co by platnému uzavření této smlouvy bránilo a že tato smlouva je projevem jejich pravé, svobodné a omylu prosté vůle.
2. V případě, že by se v budoucnu stalo některé z ustanovení smlouvy neplatným, nestane se neplatnou celá smlouva a neplatné ustanovení bude nahrazeno novým, nebo obecnou zákonnou úpravou.
3. Ostatní vztahy mezi smluvními stranami neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění a ostatními platnými předpisy.
4. Nájemce i pronajímatel jsou si povinni neprodleně oznamovat jakékoliv změny touto smlouvou pojatých skutečností, zejména změny související s jejich identifikací (změna adresy, názvu, jednající osoby apod.).
5. Tato smlouva byla sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každý účastník obdrží dva výtisky.
6. Tato nájemní smlouva byla schválena usnesením Rady města Neratovice č. RM/17/05/24 dne 11.9.2024

Přílohy:

- 1) Specifikace pronajatých prostor
- 2) Vizualizace označení

V Neratovicích dne 20.9.2024



v Praze dne 1.10.2024



nájemce

⑤

Příloha č. 2 – Vizualizace označení



