



Smlouva o pronájmu prostor sloužících k podnikání ev. č. 202500045/OR

mezi smluvními stranami:

1.

Město Český Brod

Adresa: náměstí Husovo 70, Český Brod, 282 01
IČO: 00235334
DIČ: CZ00235334
Zastoupená: Mgr. Tomášem Klineckým, starostou města

dále jako „pronajímatel“

2.

ANESAN, s.r.o.

Adresa: Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 61677540
Zastoupená: Mgr. Barborou Vaculíkovou, MBA, jednatelkou
MUDr. Václavem Jirků, jednatelem

Dále jako „nájemce“

uzavřeli dnešního dne v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., obč. zák. v platném znění tuto
smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání.

Článek I.

Předmět smlouvy, vymezení předmětu nájmu a účel nájmu

Pronajímatel (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.

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci níže uvedené prostory:

prostory v budově č. p. 282, která je součástí pozemku p. č. 341/1 (hlavní budova A) celkem 792,66 m²

v suterénu (1. p. p.): 3 místnosti: místnost č. 0.15 kontaminovaný odpad o výměře 11,42 m², místnost č. 0.29 strojovna VZT o výměře 36,22 m², místnost č. 0.28 předsíň o výměře 3,80 m² to vše o celkové výměře 51,44 m².

v přízemí (1. n. p.): 25 místností: místnost č. 1.07 sklad o výměře 24,80 m², místnost č. 1.38 laboratoř o výměře 14,74 m², místnost č. 1.39 vstup pro personál o výměře 8,13 m², místnost č. 1.41 šatna o výměře 10,60 m², místnost č. 1.45 příjem o výměře 7,51 m², místnost č. 1.46 chodba o výměře 57,07



m², místnost č. 1.48 úklidová místnost o výměře 1,40 m², místnost č. 1.49 sklad o výměře 1,00 m², místnost č. 1.50 předsíň o výměře 1,30 m², místnost č. 1.51 WC o výměře 1,44 m², místnost č. 1.52 sprcha + WC o výměře 7,56 m², místnost č. 1.53 lékařský pokoj o výměře 14,16 m², místnost č. 1.54 čistící místnost o výměře 7,48 m², místnost č. 1.55 kancelář vrchní sestry o výměře 12,01 m², místnost č. 1.56 kuchyňka o výměře 6,49 m², místnost č. 1.57 denní místnost o výměře 9,32 m², místnost č. 1.58 sál č. 3 o výměře 23,98 m², místnost č. 1.59 pokoj pro pacienty o výměře 52,43 m², místnost č. 1.60 velín č. 1 o výměře 12,87 m², místnost č. 1.61 pokoj pro pacienty o výměře 49,62 m², místnost č. 1.62 chodba o výměře 13,68 m², místnost č. 1.63 sklad desinfekce o výměře 3,48 m², místnost č. 1.64 velín č. 2 o výměře 7,84 m², místnost č. sál č. 4 o výměře 47,45 m², místnost č. 1.66 sál č. 5 o výměře 18,24 m², místnost č. 1.35 podíl chodby ¼ o výměře 13,97 m², místnost č. 1.01 podíl chodby ¼ o výměře 11,61 m², místnost č. 1.37 podíl chodby (venkovního koridoru) ½ o výměře 19,45 m², to vše o celkové výměře 485,01 m².

v 1. patře (2. n. p.): 19 místností: místnost č. 2.38 chodba o výměře 11,39 m², místnost č. 2.39 pokoj o výměře 24,71 m², místnost č. 2.40 chodba o výměře 27,84 m², místnost č. 2.41 předsíň, umývárna o výměře 35,56 m², místnost č. 2.42 sprcha o výměře 4,15 m², místnost č. 2.43 WC o výměře 1,78 m², místnost č. 2.44 koupelna + WC o výměře 5,42 m², místnost č. 2.45 pokoj o výměře 15,15 m², místnost č. 2.46 předsíň WC o výměře 3,65 m², místnost č. 2.47 čistící místnost o výměře 4,71 m², místnost č. 2.48 koupelna + WC o výměře 8,51 m², místnost č. 2.49 sál č. 1 o výměře 41,50 m², místnost č. 2.50 sesterna o výměře 9,74 m², místnost č. 2.51 sklad o výměře 5,49 m², místnost č. 2.52 přípravná o výměře 12,02 m², místnost č. 2.53 sál č. 2 o výměře 19,29 m², místnost č. 2.54 kuchyňka o výměře 10,65 m², místnost č. 2.55 pokoj o výměře 13,28 m², místnost č. 2.56 kancelář sestry o výměře 17,00 m², místnost č. 2.36 podíl chodby 1/2 o výměře 16,36 m², to vše o celkové výměře 256,21 m²

a to za účelem provozování zdravotnického zařízení a poskytování zdravotnických služeb nájemcem.

Číselné označení předmětných místností je uvedeno na situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

Článek II.

Cena nájmu a platební podmínky

1. Nájemné za užívání nebytových prostor se sjednává dohodou smluvních stran takto:
 - (a) **V období od účinnosti této smlouvy do 31.12.2025** činí výše nájemného celkem **716.104,- Kč** (slovy: sedm set šestnáct tisíc jedno sto čtyři koruny české) **ročně, tj. 59.675,30 Kč měsíčně;**
 - (b) **V období od 1.1.2026 do 31.12.2035** činí výše nájemného celkem **1.798.260 Kč** (slovy: jeden milion sedm set devadesát osm tisíc dvě stě šedesát korun českých) **ročně, tj. 149.855,- Kč měsíčně.**

Cenu služeb poskytovaných pronajímatelem nájemci v souvislosti s nájmem nebytových prostor podle této smlouvy bude nájemce hradit způsobem uvedeným v odstavci 8 tohoto článku.



2. Pronajímatel je oprávněn na základě svého písemného oznámení, doručeného nájemci, zvýšit nájemné 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. Písemné oznámení o zvýšení nájemného musí být pronajímatelem nájemci doručeno nejpozději 31. března kalendářního roku, v němž má být od 1. dubna nájemné zvýšeno.
3. Nájemce se zavazuje hradit nájemné pronajímateli v měsíčních splátkách na základě faktury vystavené pronajímatelem v příslušném kalendářním měsíci, za který je nájemné hrazeno, a to na účet pronajímatele č.3955900339/0800, vedený u České spořitelny, počínaje dnem účinnosti této smlouvy. Splatnost faktur se sjednává v délce 30 dnů.
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. 351/2013 Sb.
6. Výše úroku z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8procentních bodů. 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 elektroměru, 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 se dohodly, že nájemce provede v předmětu nájmu stavební a související úpravy specifikované níže v odstavci 5 tohoto článku. S ohledem na tuto skutečnost je též stanovena výše nájemného v článku II. odst. 1 této smlouvy odlišně pro různá období. Pronajímatel se zavazuje, že bude následně předmět nájmu svým nákladem udržovat ve stavu způsobilém k obvyklému užívání ke stanovenému účelu 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 bere na vědomí, že pokud bude po předchozím souhlasu pronajímatele provedena z jeho strany investice do nemovitosti pronajímatele, nájemce není oprávněn provést jednostranný zápočet této investice vůči pronajímateli z titulu případných nákladů vzniklých v souvislosti s nájmem prostor.
4. Účastníci se dohodli, že případně provedená jakákoliv investice nájemce, do majetku pronajímatele, nebude nájemcem nárokována z titulu bezdůvodného obohacení ani z titulu případného zhodnocení pronajímané nemovitosti, a to ani v průběhu nájemního vztahu, ani při ukončení nájemního vztahu.
5. Smluvní strany se dohodly, že nájemce provede v předmětu nájmu stavební a související úpravy v odhadované hodnotě 12 987 216,- Kč spočívající v renovaci pronajímaných prostor v 2.NP. Jde zejména o drobné dispoziční úpravy dle PD, prováděné v souvislosti s podnikatelskou činností nájemce (opravy svislých povrchů, výměnu podlahových krytin, zhotovení nových podhledů, výměnu oken a vnitřních dveří, renovaci sociálních zařízení, renovaci elektroinstalace, nutné úpravy a doplnění VZT, ÚT, ZTI, klimatizace, rozvody mediiplynů vč. instalace technologií) a zohledňující požadavky PBŘ (dále jen „Stavební úpravy“). Pronajímatel s provedením Stavebních úprav nájemcem souhlasí. Stavební úpravy tvoří technické zhodnocení majetku pronajímatele ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že náklady na toto technické zhodnocení bude odepisovat nájemce. Po uplynutí doby trvání nájmu uvedené v čl. IV. odst. 1 této smlouvy bude technické zhodnocení již v celém rozsahu daňově odepsáno. Nájemce se z uvedeného důvodu po ukončení doby platnosti této smlouvy zavazuje nepožadovat v souvislosti se Stavebními úpravami po pronajímateli jakoukoli náhradu. V případě předčasného ukončení nájmu z důvodu porušení zákonné či smluvní povinnosti pronajímatelem je pronajímatel zavázán nájemci k úhradě finanční kompenzace dle čl. IV. odst. 3 této smlouvy.
6. 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.
7. 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.

8. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za znehodnocení věcí nacházejících se v pronajatém prostoru podle obecně závazných právních předpisů.
9. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
10. Nájemce se zavazuje oznámit neprodleně pronajímateli všechny skutečnosti rozhodné pro rozsah a způsob užívání nebytových prostor.
11. 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.
12. Nájemce je oprávněn si na budovu, ve které se nacházejí pronajaté prostory, umístit svůj firemní štít.

IV.

Doba nájmu, zánik nájmu, odstoupení od smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou ode dne její účinnosti **do 31.12.2035**.
2. Nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nebo písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran důvodů uvedených v ustanovení § 2308 a § 2309 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), nebo písemnou dohodou obou smluvních stran.
3. V případě, že nájem dle této smlouvy skončí jakýmkoli způsobem z důvodu porušení zákonné či smluvní povinnosti pronajímatele (včetně nezpůsobilosti předmětu nájmu k užívání dle této smlouvy způsobené pronajímatelem), zavazuje se pronajímatel uhradit nájemci finanční kompenzaci 10 % z hodnoty skutečně provedené investice nájemcem dle čl. III.odst.5. této smlouvy Kč za každý úplný kalendářní rok, o který nájem skončil dříve než uplynutím doby nájmu sjednané v odstavci 1 tohoto článku. Takto určenou finanční kompenzaci je pronajímatel povinen v celé její výši uhradit nájemci do 90-ti dnů ode dne skončení této smlouvy výše uvedeným způsobem. Uvedená finanční kompenzace nevylučuje nárok nájemce na náhradu škody.
4. 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
- 5. V případě odstoupení od smlouvy nájemní poměr končí posledním dnem v následujícím měsíci, ve kterém došlo k doručení odstoupení od smlouvy.
- 6. Smlouva pozbude platnosti a nájem zaniká, pokud dojde k zániku předmětu nájmu.
- 7. Při skončení platnosti smlouvy mají účastníci smlouvy povinnost vzájemně vypořádat své závazky, a to ve lhůtě do 30ti kalendářních dnů.
- 8. 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. Stavebním úpravám dle čl. III. odst. 5 této smlouvy a jiným úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele během nájmu. 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 jejím uzavřením smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nejdříve však dne 01.08.2025. Osobou zveřejňující tuto smlouvu v registru smluv je pronajímatel, který se zavazuje provést zveřejnění v registru smluv tak, aby smlouva mohla dne 01.08.2025 nabýt účinnosti.
2. Tato smlouva v celém rozsahu nahrazuje smlouvy o nájmu nebytových prostor, uzavřené mezi stejnými smluvními stranami, č. 6/2012/FO ze dne 4.6.2012, č. 8/2012/FO ze dne 30.1.2012 a č. 166/2005/OSM ze dne 17.8.2005.
3. Změny smlouvy jsou platné a účinné jen na základě písemných, oboustranně odsouhlasených a chronologicky číslovaných dodatků.
4. Smlouva o nájmu je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech o pěti stranách, z nichž každá strana obdrží po dvou vyhotoveních.
5. 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.



Město Český Brod

Odbor rozvoje

náměstí Husovo 70 | 282 01 | Český Brod

Přílohy, které jsou nedílnou součástí smlouvy:

- 1) situační plánky s vyznačeným předmětem pronájmu

V Českém Brodě dne

V Praze dne

.....
za pronajímatele starosta

Mgr. Tomáš Klinecký

.....
za nájemce jednatelka

Mgr. Barbora Vaculíková, MBA,

.....
za nájemce jednatel

MUDr. Václav Jirků

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. 375/2025
Záměr MUCB 15930/2025

Datum 17.07.2025

Datum

Podpis VO