



SMM /19/2008 - NS
1200/SO/00178/18

DODATEK č. 4 **k nájemní smlouvě č. SMM /19/2008 - NS**

Smluvní strany

Město Tábor

IČ: 002 53 014

DIČ: CZ00253014

se sídlem: Žižkovo nám. 2, 390 15 Tábor

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Tábor č. účtu: 19-0701427349/0800

zastoupené Ing. Olgou Bastlovou, místostarostkou města

jako ***pro n a j í m a t e l***

a

MUDr. Dana Čandra s.r.o.

IČ: 056 10 401

není plátce DPH

se sídlem: Kpt. Jaroše 2876, 390 03 Tábor

bankovní spojení: MONETA Money Bank, a.s. č. účtu: 221662841/0600

XXXXXXXXXXXXXXX XXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích,

oddíl C, vložka 25556

jako ***n á j e m c e***

1.

Město Tábor uzavřelo dne 4. 12. 2008 smlouvu o nájmu nebytových prostor v I. nadzemním podlaží budovy č. p. 2876, tř. Kpt. Jaroše v Táboře s MUDr. Danou Čandrou, IČ: 46696474. Smlouva byla upravena dodatkem č. 1 ze dne 14. 3. 2011 a dodatkem č. 2 ze dne 25. 3. 2013. Dodatkem č. 3 ze dne 22. 2. 2017 přešla veškerá práva a povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy na společnost MUDr. Dana Čandra s.r.o., IČ: 05610401.

2.

Smluvní strany se dohodly na **prodloužení doby nájmu na dobu určitou do 31. 12. 2028.**

3.

Pronajímatel prohlašuje, že Rada města Tábora schválila usnesením č. 3922/65/18 ze dne 9. 4. 2018 záměr změny nájemní smlouvy ve smyslu prodloužení doby nájmu na dobu určitou do 31. 12. 2028, který byl v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění zveřejněn v době od 16. 4. 2018 do 9. 7. 2018.

4.

Pronajímatel prohlašuje, že Rada města Tábora schválila usnesením č. 4190/69/18 ze dne 9. 7. 2018 uzavření tohoto dodatku.

5.

Smluvní strany souhlasí s tím, že tímto Dodatkem č. 4 se s účinností od 1. 1. 2019 mění výše uvedená smlouva takto:

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (NOZ)

Smluvní strany

Město Tábor

IČ: 002 53 014

DIČ: CZ00253014

se sídlem: Žižkovo nám. 2, 390 15 Tábor

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Tábor č. účtu: 19-0701427349/0800

zastoupené Ing. Olgou Bastlovou, místostarostkou města

jako ***pronajímatel***

a

MUDr. Dana Čandra s.r.o.

IČ: 056 10 401

není plátce DPH

se sídlem: Kpt. Jaroše 2876, 390 03 Tábor

bankovní spojení: MONETA Money Bank, a.s. č. účtu: 221662841/0600

xxxxxxxxxxxxXXXxxxXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích,
oddíl C, vložka 25556

jako ***nájemce***

I.

preambule

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 1198/19 o výměře 940 m², jehož součástí je budova č. p. 2876, tř. Kpt. Jaroše v Táboře, stavba občanského vybavení, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor na listu vlastnictví č. 10001.

II.

předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá níže uvedené prostory sloužící podnikání v I. nadzemním podlaží budovy uvedené ve čl. I. této smlouvy:

<i>druh a popis prostoru</i>	<i>součásti a příslušenství</i>	<i>podlahová plocha</i>	<i>vytápěná plocha</i>
ordinace - 138	6x zářivka, radiátor, 1x umyvadlo, 2x baterie	25,99 m ²	25,99 m ²
místnost odsávání - 146	světlo obyčejné	2,16 m ²	
WC s předsíní - 147	2x svítidlo, WC, umyvadlo + baterie,	2,61 m ²	
chodba - část 145	1x zářivka, 1x nouzové svítidlo	8,00 m ²	
celkem		38,76 m²	25,99 m²
společné prostory - ideální 1/3			
chodba - část 145	2x zářivka	7,23 m ²	
zádveží	1x zářivka, radiátor 2x bezpečnostní svítidlo	2,16 m ²	2,16 m ²
společné prostory - ideální 1/2			
chodba - část 145	1x zářivka, 1x nouzové svítidlo, radiátor	4,00 m ²	4,00 m ²
celkem společné prostory		13,39 m²	6,16 m²

2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává výše uvedené prostory sloužící podnikání nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory v souladu se zákonem a touto smlouvou.
3. Smluvní strany prohlašují, že prostory sloužící podnikání jsou ve stavu způsobilém k účelu podnikání uvedenému v této smlouvě.

III.

dobu nájmu

1. Smluvní strany souhlasí s tím, že tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 1. 1. 2009 do 31. 12. 2028** bez nutnosti zvláštní výpovědi.

IV.

výše nájemného

1. Smluvní strany prohlašují, že nájemné bylo stanoveno dohodou a s účinností od 1. 1. 2013 činí **82.056 Kč ročně**. Smluvní strany výslovně prohlašují, že s touto výší nájemného souhlasí.
2. V nájemném nejsou zahrnuty provozní náklady ani úhrada za služby spojené s pronájmem prostoru sloužícího podnikání.
3. Smluvní strany se dohodly, že se výše nájemného bude každoročně upravovat vždy k prvnímu dni nového kalendářního roku tak, že roční nájemné za příslušný kalendářní rok se zvýší o průměrnou roční míru inflace v České republice, vyhlášenou Českým statistickým úřadem a vyjádřenou zvýšením průměrné hladiny spotřebitelských cen v minulém roce proti roku předminulému, a to za podmínky, že průměrná roční míra inflace bude činit minimálně 2,5 %. O úpravě nájemného bude písemně informovat pronajímatel nájemce po vyhlášení průměrné roční míry inflace Českým statistickým úřadem. Úprava výše nájemného bude platná vždy od 1. ledna příslušného kalendářního roku, ve kterém k úpravě výše nájemného dojde. V případě, že bude pronajímatel informovat nájemce o úpravě nájemného po datu splatnosti nájemného, uhradí nájemce částku odpovídající úpravě nájemného dodatečně do 15 dnů od doručení oznámení pronajímatele.
4. Nájemce se zavazuje uzavřít s pronajímatelem dohodu o změně výše nájemného v případě nahrazení české koruny eurem. Nájemné bude upraveno pevně stanoveným směnným kurzem české koruny vůči euru. Porušení tohoto závazku je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele, s čímž obě strany souhlasí.

V.

splatnost nájemného

1. Nájemné je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách, vždy k 5. dni prvního měsíce běžného čtvrtletí ve výši 1/4 ročního nájemného.
2. Zaplacením nájemného se rozumí připsání platby na účet pronajímatele uvedený v záhlaví. Platbu označí nájemce variabilním symbolem 4005000133.
3. V případě prodlení s úhradou nájemného má pronajímatel právo na úrok z prodlení, a to ve výši platného vládního nařízení.

VI.

účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn provozovat v předmětu nájmu stomatologickou ordinaci v oboru praktické zubní lékařství. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící podnikání pouze pro tento účel.
2. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro výše uvedený účel nájmu na vlastní náklady. Prostory sloužící podnikání lze využívat jen pro zákonné a smluvně přípustné účely.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn zřídit třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, přičemž tato smlouva musí mít písemnou formu. Účel smlouvy o zřízení užívacího práva třetí osobě musí být v souladu s touto smlouvou. V případě porušení těchto povinností se jedná o hrubé porušení povinností nájemce a zakládá pronajímateli právo smlouvu vypovědět i před uplynutím nájmu. Užívací právo končí nejpozději společně s nájmem.

VII.

služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje zajistit si vlastním jménem a na vlastní náklad *odvoz odpadu* vzniklého vlastním provozem.
2. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci *dodávku tepla a teplé vody, dodávku studené vody* a zajistit *odvod odpadních a srážkových vod* a umožnit *odběr elektrické energie* prostřednictvím zařízení pronajímatele.
3. Smluvní strany se dohodly na tomto způsobu úhrady služeb a vyúčtování:
 - a) Nájemce se zavazuje hradit za *dodávku tepla a teplé vody, dodávku studené vody* a *odvod odpadních a srážkových vod* a *odběr elektrické energie* čtvrtletní zálohy ve výši uvedené v tabulce na účet č. **6015-0701427349/0800**, a to se stejnou splatností a variabilním symbolem jako nájemné
 - b) Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli náklady na zajištění *dodávky tepla a teplé vody*, a to v poměru celkové výměry všech vytápěných ploch pronajatých prostor k celkové výměře všech vytápěných ploch budovy č. p. 2876.
 - c) Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli náklady na zajištění *přívodu elektrické energie* do pronajatého prostoru ve výši 4 % celkových nákladů na *dodávku elektrické energie* do budovy č. p. 2876 po odečtení stavu odpočtových elektroměrů pro prostory v I. nadzemním podlaží.
 - d) Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli náklady na zajištění *dodávky studené vody* do pronajatého prostoru a *odvod odpadních vod*
 - pevná složka (stálá platba podle hodnoty průtoku vodoměru) - v podílu dle aktuálního počtu uživatelů prostor v budově č. p. 2876
 - pohyblivá složka - ve výši 4 % celkových nákladů na vodné a stočné budovy č. p. 2876 po odečtení stavu odpočtových vodoměrů.
 - e) Vyúčtování nákladů za *odvod srážkových vod* vychází z podílu užívaných ploch na celkové ploše, ze které je odváděna srážková voda, když pronajaté prostory tvoří 2,9 % celkové plochy budovy č. p. 2876.
 - f) Pronajímatel se zavazuje zálohy vyúčtovat na základě skutečné spotřeby nejméně 1x ročně, nejpozději vždy do 30. 4. následujícího roku a přeplatek vrátit nájemci do 30 dnů. Případný doplatek se nájemce zavazuje pronajímateli uhradit do 30 dnů od obdržení vyúčtování.

<i>služby</i>	<i>podíl na celkové spotřebě všech uživatelů budovy</i>	<i>výše čtvrtletní zálohy</i>
dodávka tepla a teplé vody	podíl na celkové vytápěné ploše budovy	1.800 Kč
dodávka elektrické energie	4 %	2.000 Kč
dodávka studené vody, odvod odpadních vod	4 %	1.000 Kč
odvod srážkových vod	2,9 %	200 Kč
celkem		5.000 Kč

VIII.

práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

1. Nájemce se zavazuje předmět nájmu řádně udržovat ve stavu způsobilém a provádět vlastním nákladem veškeré drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu a jeho příslušenství v rozsahu jak stanoví nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, když pro tento případ sjednává se analogie uvedeného nařízení vlády. Nájemce se dále zavazuje provádět vlastním nákladem veškeré drobné opravy a běžnou údržbu prostor společně užívaných s paní Evou Buštovou a se společností GYN – POR ambulance Tábor s.r.o. (tzn. provádět drobné opravy a běžnou údržbu společně a nerozdílně).
2. Nájemce se dále zavazuje k provádění úklidu schodiště do II. nadzemním podlaží v budově č. p. 2876 společně a nerozdílně s paní Evou Buštovou.
3. Na základě dohody uzavřené se společností GYN – POR ambulance Tábor s.r.o. je nájemce oprávněn užívat WC pacienti, které má v nájmu společnost GYN – POR ambulance Tábor s.r.o. (nájemní smlouva č. SMM /10/2008 - NS).
4. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli, že předmět nájmu má vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy je zjistí nebo kdy je při pečlivém užívání zjistit mohl, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
5. Nájemce se dále zavazuje počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na předmětu nájmu a na budově uvedené ve čl. I. této smlouvy. Porušení tohoto ujednání je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele pro hrubé porušení povinností.
6. V případě vzniku škody na předmětu nájmu a na budově uvedené ve čl. I. této smlouvy se nájemce zavazuje uhradit škodu, kterou způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.
7. Nájemce není oprávněn provádět na nebo v předmětu nájmu nebo v budově uvedené ve čl. I. této smlouvy žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce není oprávněn provádět žádné změny ani na systému vytápění pronajatých prostor sloužících podnikání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení tohoto ujednání je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele pro hrubé porušení povinností.
8. Nájemce se zavazuje, že vlastním nákladem zajistí plnění povinností plynoucích ze zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů, vztahujících se k provozu pronajatého prostoru sloužícího podnikání, tj. zejména vybavení předmětu nájmu hasicími přístroji.
9. Pronajímatel prohlašuje, že pojistil vlastním nákladem budovu uvedenou ve čl. I. této smlouvy pro případ škody způsobené živelní událostí (požár, úder blesku, výbuch, náraz nebo zřícení letadla, jeho části nebo nákladu, povodeň, záplava, vichřice, krupobití, pád stromů/stožárů/jiných předmětů, tíha sněhu nebo námrazy, pád nebo sesuv lavin, sesuv nebo zřícení půdy/skal/zemin, zemětřesení, vodovodní škody, náraz dopravního prostředku, aerodynamický třesk, kouř, nepřímý úder blesku, atmosférické srážky, zpětné vystoupení vody z kanalizace) a dále proti škodám pro případ odcizení a vandalismu (úmyslné poškození a úmyslné zničení) vč. poškození malbami, nástřiky nebo polepením.
10. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejdéle do 10 dnů změny v označení nájemce, tj. změny sídla či bankovního spojení. Porušení této povinnosti zakládá pronajímateli právo vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za nesplnění každé oznamovací povinnosti, když nájemce je povinen smluvní pokutu zaplatit do 10 dnů od data doručení jejího vyúčtování.

11. Smluvní strany se dohodly, že nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již pronajatý prostor k podnikání slouží, může nájemce převést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení tohoto ujednání je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele pro hrubé porušení povinností.
12. Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce opatří budovu uvedenou ve čl. I. této smlouvy, ve které se nachází předmět nájmu, štíty, návěstími a podobnými znameními. Nájemce se zavazuje obstarat si za tímto účelem vlastním nákladem veškerá příslušná povolení dotčených orgánů, zejména příslušného stavebního úřadu a odpovídá za zaplacení veškerých pokut uložených jemu nebo pronajímateli za jejich nedovolené umístění. Po skončení nájmu se nájemce zavazuje znamení, kterými budovu opatřil, odstranit a nemovitost uvést do původního stavu. V případě nesplnění této povinnosti nejpozději ke dni předání pronajatých prostor po zániku nájmu se smluvní strany dohodly, že znamení odstraní a nemovitost uvede do původního stavu vlastním nákladem pronajímatel a nájemce se zavazuje pronajímateli vzniklé náklady uhradit.
13. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě ukončení nájmu ze strany pronajímatele nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce získanou převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem ve smyslu ust. § 2315 NOZ.
14. Nájemce se zavazuje umožnit osobám pověřeným pronajímatelem vstup do pronajatých prostor sloužících podnikání za účelem jejich prohlídky, a to kdykoliv během provozní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel nájemci oznámí v dostatečném předstihu.
15. Nájemce prohlašuje, že mu pronajímatel před uzavřením této smlouvy předložil Průkaz energetické náročnosti budovy a že si tento průkaz od pronajímatele při podpisu nájemní smlouvy převzal.

IX.

ukončení nájmu

1. Smluvní strany souhlasí s tím, že nájem sjednaný touto smlouvou lze ukončit oboustrannou písemnou dohodou.
2. Nájem lze dále vypovědět písemnou výpovědí nájemce z důvodů stanovených v ust. § 2308 NOZ a písemnou výpovědí pronajímatele z důvodů stanovených v ust. § 2309 NOZ.
3. Výpovědní lhůta činí 2 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že pro účely této smlouvy se za hrubé porušení povinností nájemce považuje mimo jiné i nedodržení závazků nájemce stanovených ve čl. IV. bodu 4., ve čl. VI. bodu 3. a ve čl. VIII. bodech 5., 7. a 11. této smlouvy.
5. Při ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje předat předmět nájmu uklizený a ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

X.

prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že Rada města Tábora schválila usnesením č. 1600/37/08 dne 7. 7. 2008 záměr pronájmu předmětných prostor, který byl v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění zveřejněn v době od 10. 7. 2008 do 25. 9. 2008. Uzavření nového znění nájemní smlouvy schválila v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění Rada města Tábora usnesením č. 3922/65/18 ze dne 9. 4. 2018 a usnesením č. 4190/69/18 ze dne 9. 7. 2018.

XI.

poskytování informací

1. Nájemce prohlašuje, že je seznámen s právem i povinností pronajímatele svobodně vyhledávat, přijímat, poskytovat a rozšiřovat informace, dostupné mu z jeho úřední činnosti, ve smyslu ustanovení článku 17 odst. 5 Listiny základních práv a svobod.
2. Nájemce bere na vědomí úmysl a cíl pronajímatele vytvářet transparentní majetkoprávní poměry a poskytovat otevřené informace o jeho nakládání s obecním majetkem směrem k veřejnosti.
3. Nájemce prohlašuje, že byl informován o tom, že pronajímatel je povinným subjektem ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smlouva, na niž se vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv, je platná ode dne podpisu smluvními stranami a účinná nejdříve dnem zveřejnění v registru smluv. Pro tento případ se smluvní strany dohodly, že správci registru smluv zašle smlouvu k uveřejnění pronajímatel, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy.

XII.

závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany souhlasí s tím, že všechny ostatní skutečnosti v této smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatních platných právních předpisů. Smluvní strany se výslovně dohodly, že obchodní zvyklosti nemají přednost před ustanoveními občanského zákoníku.
2. Nastanou-li u některé ze smluvních stran okolnosti bránící řádnému plnění závazků zřízených touto smlouvou, je povinna to bez zbytečného odkladu oznámit druhé straně.
3. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu lze po vzájemné dohodě měnit pouze písemnými číslovanými dodatky.
4. Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že smlouva byla sepsána určitě, srozumitelně, na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle, bez nátlaku na některou ze stran. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Táboře dne

V Táboře dne

za pronajímatele

za nájemce