

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

Smluvní strany:

Obec Všenory

se sídlem: U Silnice 151, 252 31 Všenory

IČ: 00241849

DIČ: CZ00241849

zastoupená: Ing. Romanem Stěrbou, starostou

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

číslo účtu: 0789513399/0800

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“ nebo také „obec“)

a

společnost B-smiledent s.r.o.

se sídlem 5. května 442, 252 29 Dobříehovice

IČ: 04458630

zastoupena paní Barborou Němcovou, jednatelkou

jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce jsou dále též společně označováni jako „smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „smluvní strana“)

uzavřely níže uvedeného dne podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto
smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání
(dále jen „smlouva“)

Čl. I

Úvodní ustanovení

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. 133, jehož součástí je budova č.p. 151, objekt občanské vybavenosti, vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, na listu vlastnictví č. 10901 pro katastrální území Všenory, přičemž budova má adresu U Silnice 151, 252 31 Všenory (dále jen „budova“). Výpis z katastru nemovitostí předloží pronajímatel nájemci na vyžádání.
- 1.2 Nájemce je společností s ručením omezeným s předmětem podnikání v oboru zubního lékařství (poskytování zdravotních služeb). Dále uvedené činnosti dle čl. III. této smlouvy bude poskytovat především zubní lékař MDDr. Barbora Němcová.

Čl. II

Předmět nájmu

- 2.1 Předmětem nájmu upraveného touto smlouvou jsou prostory o celkové výměře 85 m², které se nachází v přízemí budovy Obecního úřadu (dále jen „prostory“). Zakreslení prostor je vyznačeno v příloze č. 1 této smlouvy. Nájemce v prostorech umístí ordinaci a další nezbytné prostory, jako je čekárna a sociální zařízení.
- 2.2 Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn prostory pronajmout za podmínek a pro účel uvedené v této smlouvě.
- 2.3 Veškeré zařízení a vybavení prostor si zajišťuje nájemce. Pronajímatel provedl na své náklady stavební rekonstrukci prostor.

Čl. III Účel nájmu

- 3.1 Nájemce je oprávněn užívat prostory pro účely poskytování zdravotních služeb – v oblasti zdravotní péče zubní lékař, ve smyslu zákona č. 372/2011 Sb. o zdravotních službách. Nájemce prohlašuje a zaručuje pronajímateli, že má potřebné oprávnění i kvalifikaci k provozování činnosti, která je vymezena jako účel nájmu, což na vyzvání pronajímatele doloží kopií patřičného dokladu.

Čl. IV

Práva a povinnosti pronajímatele

- 4.1 Pronajímatel je povinen prostory předat nájemci ke dni 1.12.2024. O předání bude sepsán předávací protokol, který bude tvořit přílohu č. 2 této smlouvy a stane se její nedílnou součástí.
- 4.2 Pronajímatel je povinen ode dne počátku nájmu po celou dobu nájemního vztahu zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce, a to tak, aby bylo možno dosáhnout účelu užívání prostor podle této smlouvy.
- 4.3 Pronajímatel, nebo jím pověřená osoba, je oprávněn po předchozí dohodě s nájemcem vstoupit do prostor spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění oprav, které má pronajímatel za povinnost provádět, jakož i kontroly elektrické instalace a zdravotně-technické instalace. V případě havárie je pronajímatel oprávněn vstoupit do prostor i mimo pracovní dobu nájemce.
- 4.4 Pronajímatel je povinen odstranit neprodleně veškeré vady prostor, které má za povinnost odstranit, tak, aby nájemce mohl prostory nerušeně a v plném rozsahu užívat. Pronajímatel nese náklady na opravy prostor, vyjma těch, ke kterým je povinen podle této smlouvy nájemce, a dále nese veškeré náklady na provoz, úklid a údržbu budovy.

Čl. V

Práva a povinnosti nájemce

- 5.1 Nájemce je oprávněn užívat prostory v rozsahu a k účelu podle této smlouvy. Jakékoliv změny ve způsobu užívání prostor je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 5.2 Nájemce je povinen užívat prostory s péčí řádného hospodáře, a provádět jejich úklid. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel za povinnost provést a současně mu umožnit jejich provedení v rámci svých možností tak a v té míře, aby to co nejméně narušilo provoz nájemce v předmětu nájmu. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla. Současně je nájemce povinen oznámit pronajímateli veškeré závady a poruchy, které nastaly na prostorech, bez ohledu na příčinu jejich vzniku.
- 5.3 Nájemce se zavazuje v předmětu nájmu zahájit v plném rozsahu a plnohodnotně svoji činnost, která je blíže specifikována v čl. III, odst. 3.1 této smlouvy, nejpozději dne 1.3.2025.
- 5.4 Nájemce je povinen zajišťovat na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy prostor, a to analogicky v rozsahu Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., bez ohledu na to, zda je toto nařízení v rozhodné době účinné či nikoli. Ostatní údržbu a opravy prostor a veškerou údržbu budovy provádí pronajímatel na své náklady. Jakékoliv škody vzniklé na prostorech je nájemce povinen neprodleně ohlásit pronajímateli, a to i v případě, že nevznikly jeho zaviněním.
- 5.5 Podnájem prostor je možný pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to i v částečném rozsahu. Nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí učinit žádný právní úkon ani jakýkoliv jiný krok či postup, kterým by došlo ke změně v osobě nájemce. Za změnu nájemce se nepovažuje změna právní formy nebo přeměna společnosti nájemce.
- 5.6 Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu pronájmu bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu.

- 5.7 Nájemce je oprávněn instalovat vně a uvnitř budovy přiměřené označení nájemce, propagační nájemce a účel nájmu podle této smlouvy. Konkrétní umístění takových označení podléhá předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele. Označení zřizuje nájemce výhradně vlastním nákladem a je povinen je nejpozději v den skončení nájmu vlastním nákladem odstranit.
- 5.8 Nájemce je povinen ke dni ukončení nájemního vztahu prostory vyklidit a předat je pronajímateli nové vymalované, ve stavu odpovídajícím opotřebení v závislosti na délce nájmu. O předání bude sepsán předávací protokol.
- 5.9 Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na svůj majetek v předmětu nájmu a na odpovědnost za újmy způsobené jeho činností v předmětu nájmu a na zařízení a vybavení předmětu nájmu, a dále pronajímateli nebo třetí osobě, ať již jde o újmy na majetku nebo na zdraví, a takovýto pojistný vztah udržovat po celou dobu trvání tohoto nájemního vztahu.
- 5.10 Na základě žádosti pronajímatele je nájemce povinen poskytnout pronajímateli doklad o existenci pojištění uvedených v odst. 5.9 tohoto článku a doklad o zaplacení pojistného anebo prohlášení od pojišťovacího makléře toto potvrzující.
- 5.11 Nájemce se zavazuje neskladovat v předmětu nájmu jakékoli nebezpečné odpady nebo látky schopné ohrozit činnost pronajímatele v budově, jakož i zdraví osob v budově se nacházejících, případně musí-li takové věci nezbytně skladovat v souvislosti s účelem této smlouvy, budou skladovány dle platné legislativy nakládání s odpady a v souladu s dalšími obecně závaznými právními předpisy.
- 5.12 Nájemce je povinen dodržovat v přiměřeném rozsahu ve vztahu k jeho činnosti hygienicko-epidemiologická pravidla stanovená obecně závaznými právními předpisy. Při pohybu v budově jsou Nájemce i jeho zaměstnanci, pacienti a obchodní partneři povinni se chovat způsobem, který lze rozumně vyžadovat s ohledem na umístění obecního úřadu v budově. Nájemce odpovídá za dodržování uvedených povinností ze strany jeho zaměstnanců a pacientů a dodavatelů.
- 5.13 Nájemce je povinen zabezpečit pronajatý prostor tak, aby zabránil nekontrolovanému pohybu cizích osob.

ČL. VI

Nájemné

- 6.1 Nájemné za užívání prostor činí po dobu prvních 5 let nájmu 8.000,- Kč/měsíc.
- 6.2 Po dobu zbývajících 5 let nájmu činí výše nájmu 20.000,- Kč/měsíc.
- 6.3 Úhrada nájemného a měsíčních záloh na dále specifikované služby bude prováděna měsíčně dopředu bezhotovostním převodem příslušné částky na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to vždy nejpozději desátého dne měsíce, na který se nájemné a zálohy platí (tento den je dnem splatnosti). Nájemné se považuje za zaplacené dnem připsání na účet pronajímatele. K nájemnému bude přičítána DPH v odpovídající sazbě, bude-li pronajímatel povinen DPH podle obecně závazných právních předpisů účtovat.
- 6.4 Pronajímatel je oprávněn výši nájemného jednostranně zvýšit s účinností k 1. 6. kalendářního roku na který je nájemné hrazeno o míru inflace, která je vyjádřena přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen tak, jak jej vyhláší Český statistický úřad. V případě, že Index nebude zveřejňován, bude každoroční úprava nájemného počítána na základě jiného ekvivalentního indexu dle volby pronajímatele. K prvnímu navýšení nájemného je pronajímatel oprávněn k 1. 6. 2026.

ČL. VII

Služby související s nájmem

- 7.1 Pronajímatel zajišťuje nájemci spolu s nájmem následující služby (dodávky): teplo/plyn/, studená a teplá voda, odvod odpadních vod, elektrická energie (dále jen „služby“). Zálohy hrazené na uvedené služby budou pravidelně 1x ročně pronajímatelem vyúčtovány, a následně bude vrácen přeplatek nebo nájemcem zaplacen doplatek.
- 7.2 Pro účel této nájemní smlouvy nebylo smluvními stranami sjednáno poskytování žádné další služby.

- 7.5 Bude-li to potřeba pro účely měření spotřeby nájemce, budou v prostorách instalovány odpovídající podružná měření.

Čl. VIII

Úpravy předání a pronájmu

- 8.1 Pronajímatel tímto poskytuje nájemci souhlas s provedením drobných nestavebních úprav prostor, které tvoří předmět nájmu, dle potřeb nájemce, s výjimkou případu, že by výsledek takovýchto prací nájemce snížil užitečnou nebo investiční hodnotu prostor.
- 8.2 Nájemce bere na vědomí, že jakékoli stavební úpravy nejsou povoleny bez písemného souhlasu pronajímatele a bez schválení příslušným orgánem či před vydáním souhlasu či stanoviska příslušného úřadu.
- 8.3 Při předání prostor bude nájemci předána sada klíčů k prostorům, jakékoli další klíče budou nájemci opatřeny na základě jeho žádosti a na jeho náklady. Veškeré klíče odevzdá nájemce po skončení nájmu zpět pronajímateli.

Čl. IX

Doba nájmu

- 9.1 Nájem podle této smlouvy se uzavírá na dobu určitou, a to s účinností od 1.12.2024 na dobu 10 let. Nájemce je oprávněn nejpozději 1 měsíc před dnem ukončení doby trvání nájmu vyzvat pronajímatele k prodloužení smlouvy o dalších 5 let. V takovém případě smluvní strany jednáním aktualizují podmínky této smlouvy pro prodloužené období.
- 9.2 Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu i před uplynutím ujednané doby za následujících podmínek:
- 9.2.1 Nájemce užívá prostory v hrubém rozporu se smlouvou nebo hrubě poruší svoje povinnosti vyplývající z této smlouvy a neprovede nápravu závadného stavu ani přes písemnou výzvu pronajímatele, v dodatečně lhůtě poskytnuté pronajímatelem nájemci ke splnění povinností, která nesmí být kratší než 15 dnů;
- 9.2.2 Nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem; nebo
- 9.2.3 Nájemce přenechá prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu Pronajímatele;
- 9.3 Nájemce může vypovědět tuto Smlouvu i před uplynutím ujednané doby výlučně z následujících důvodů:
- 9.3.1 Pronajímatel porušuje hrubým způsobem své povinnosti vyplývající z této smlouvy, a neprovede nápravu závadného stavu ani přes písemnou výzvu nájemce, v dodatečně lhůtě poskytnuté nájemcem pronajímateli ke splnění povinností, která nesmí být kratší než 30 dnů; nebo
- 9.3.2 Prostory se stanou bez zavinění nájemce nezpůsobilé ke smluvnému užívání po dobu delší než dvacet dnů, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor.
- 9.4 Výpovědní doba činí 1 měsíc a počíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 9.5 Smluvní strany se dohodly, že pokud bude některá strana zvlášť závažným způsobem porušovat své povinnosti, a tím působit značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

Čl. X

Doručování

- 10.1 Všechna vzájemná oznámení mezi smluvními stranami se budou zasílat na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy (dále jen „adresa pro doručování“), musí být písemná a musí se zasílat doporučeným dopisem, kurýrní službou nebo předávat osobně. Pokud by některý z účastníků změnil svou adresu pro doručování, vyrozumí druhého účastníka do deseti dnů po takové změně. Pokud má kterákoli strana datovou schránku, použije se pro doručování přednostně datová schránka. Pro běžnou komunikaci týkající se plnění smlouvy předpokládají strany elektronickou komunikaci prostřednictvím e-mailu.

Čl. XI

Ustanovení závěrečná

- 11.1 Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a nahrazuje v souvislosti s tímto předmětem veškeré předchozí písemné či ústní dohody a ujednání smluvních stran.
- 11.2 Záměr pronájmu prostor i uzavření této smlouvy schválilo zastupitelstvo obce Všenory, záměr byl řádně zveřejněn.
- 11.3 Smluvní strany se dohodly, že v případě, že by se kterékoliv ustanovení této smlouvy ukázalo být neplatné či neúčinné, nahradí jej do 30 dnů ode dne zjištění této skutečnosti (nejpozději však do 30 dnů ode dne právní moci rozhodnutí, kterým byla neplatnost či neúčinnost tohoto ustanovení konstatována) ustanovením, které bude obchodně nejbližší ustanovení, které bylo shledáno neplatným či neúčinným.
- 11.4 Nájemce je srozuměn s tím, že údaje, které se týkají tohoto smluvního vztahu, budou v rámci správy předmětu nájmu a finančního výkaznictví uloženy pronajímatelem na nosičích dat a případně zpracovávány v databázích pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje dodržovat při zpracování dat ustanovení zákona o zpracování osobních údajů.
- 11.5 Při plnění smluvních závazků z této smlouvy vyplývajících se nájemce zavazuje postupovat tak, aby v žádném případě nedošlo k poškození dobrého jména pronajímatele.
- 11.6 Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., v platném znění.
- 11.7 Veškeré změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze písemně formou číslovaných dodatků k této smlouvě.
- 11.8 Veškerá práva pronajímatele vůči nájemci, která se dle příslušných právních předpisů promlčují, se promlčují ve smluvně prodloužené promlčecí lhůtě v délce trvání 5 let.
- 11.9 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálů, přičemž každá strana obdrží jedno vyhotovení.
- 11.10 Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 - zakreslení prostor v plánu budovy

Příloha č. 2 - předávací protokol, obsahující popis stávajícího stavu prostoru

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Místo: Všenory

Datum: 25.6.2024

Místo: VŠENORY

Datum: 25.6.2024

Obec Všenory
starosta



