

NÁJEMNÍ SMLOUVA

o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Město Litoměřice

Mírové náměstí 15/7, 412 01 Litoměřice
IČO: 00263958 DIČ: CZ00263958
zastoupené starostou Mgr. Ladislavem Chlupáčem
na základě pověření k podepisování nájemních smluv
vedoucí odboru OSNMM Mgr. Václav Härting

na straně jedné jako **pronajímatel**

a

Vivant Dentes s.r.o.,

Libavské Údolí č.p. 46, 357 51 Libavské Údolí
IČO: 08529175
zastoupená jednatelem MDDr. Danielem Kábrtem

na straně druhé jako **nájemce**

uzavřeli

podle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“)

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Čl. I Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem prostor sloužících podnikání, které se nachází v budově č.p. 169, stojící na pozemku parc.č. 232 a v budově č.p. 170 stojící na pozemku parc.č. 233 v katastrálním území Litoměřice na Mírovém náměstí v obci Litoměřice.

2. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání, které se nachází v prvním nadzemním podlaží a v prvním podzemním podlaží budov uvedených v odst. 1. **o celkové podlahové ploše 220,70 m².**

Pronajímané prostory sloužící podnikání tvoří místnosti v prvním nadzemním podlaží (1. NP) o celkové výměře 125,10 m² a místnosti v prvním podzemním podlaží (1. PP) o celkové výměře 95,60 m².

Čl. II Projev vůle

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává prostory sloužící podnikání (specifikované v Čl. I. této smlouvy) nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory sloužící podnikání v souladu se zákonem a touto smlouvou.

2. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání (účelu) podle této smlouvy (viz. Čl. III.).

3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu nákladů, které vynaloží na předmět nájmu ani vyrovnání za zhodnocení předmětu nájmu ve smyslu ust. § 2220 odst. 1 občanského zákoníku.

Čl. III Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn provozovat pronajaté prostory sloužící podnikání za účelem poskytování zdravotnických služeb. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící podnikání pouze pro tento účel.
2. Nájemce se zavazuje splnit zákonné technické předpisy potřebné pro uvedený účel užívání na vlastní náklady. Prostory sloužící podnikání lze využívat pouze pro účel, který je v souladu se zákonem a touto smlouvou.
3. Nájemce provede na vlastní náklady stavební úpravy předmětu nájmu se kterými pronajímatele předem seznámil.

Čl. IV Nájemné a náklady spojené s užíváním předmětu nájmu

1. V souladu s ustanovením Čl. II. odst. 1 této smlouvy je nájemce povinen platit nájemné.
2. Výše nájemného se vypočítává z částky stanovené za jeden metr čtverečný pronajímané plochy násobené celkovou pronajímanou plochou. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a činí **1 400 Kč** (slovy jeden tisíc čtyři sta korun českých) na jeden metr čtverečný podlahové plochy v prvním nadzemním podlaží (1. NP) za jeden rok a **700 Kč** (slovy sedm set českých) na jeden metr čtverečný podlahové plochy v prvním podzemním podlaží (1. PP).

Výše nájemného činí ročně za pronájem prostoru v 1.NP částku **175 140 Kč** (slovy: jedno sto sedmdesát pět tisíc jedno sto čtyřicet korun českých) a za pronájem prostoru v 1.PP částku **66 924 Kč** (slovy: šedesát šest tisíc devět set dvacet čtyři korun českých). **Celková výše nájemného činí ročně částku 242 064 Kč** (slovy: dvě stě čtyřicet dva tisíc šedesát čtyři korun českých), **měsíčně tedy částku 20 172 Kč** (slovy dvacet tisíc jedno sto sedmdesát dva korun českých).
3. Vzhledem ke zhodnocení předmětu nájmu, ke kterému dojde po stavebních úpravách může nájemce požádat na základě usnesení RM č. 325/16/2014 Radu města Litoměřice o slevu z nájemného. Na základě tohoto usnesení může být nájemné sníženo až o 30%. V případě, že rada města slevu na nájemném schválí, bude uzavřen dodatek nájemní smlouvy, ve kterém bude výše nájemného přesně vyčíslena.
4. Nájemné je nájemce povinen platit měsíčně, vždy do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné placeno bezhotovostní platbou – převodem na účet pronajímatele, vedený u Komerční banky, a.s., číslo: ██████████, variabilní symbol **9430000464**. Za termín úhrady bude považován termín připsání platby ve prospěch účtu pronajímatele.
5. Společně s nájemným je nájemce povinen hradit zálohu na vodné a stočné (dále jen „služby“) ve výši **24 000 Kč** (slovy: dvacet čtyři tisíc korun českých) za jeden rok, měsíčně tedy **2 000 Kč** (slovy: dva tisíce korun českých), zálohu na odvádění srážkových vod ve výši **840 Kč** (slovy: osm set čtyřicet korun českých) za jeden rok, měsíčně tedy **70 Kč** (slovy: sedmdesát korun českých) a zálohu na osvětlení společných prostor ve výši **240 Kč** (slovy: dvě stě čtyřicet korun českých) za jeden rok, měsíčně tedy **20 Kč** (slovy: dvacet korun českých).

Celková výše nájemného a záloh na služby tedy činí ročně částku **267 144 Kč** (slovy: dvě stě šedesát sedm tisíc jedno sto čtyřicet čtyři korun českých). **Měsíční předpis nájemného včetně zálohových plateb na služby činí celkem částku 22 262 Kč** (slovy: dvacet dva tisíc dvě stě šedesát dva korun českých).
6. Nájemné a náklady na služby budou nájemcem hrazeny po ukončení stavebních úprav, a to od prvního dne měsíce, který následuje po měsíci, v němž byl udělen kolaudační souhlas.
7. Smluvní strany se dohodly, že v průběhu nájemního vztahu podle této smlouvy je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit výši zálohy při navýšení ceny (zálohy) dodavatelem.

Skutečné náklady za poskytnuté služby vyúčtuje pronajímatel každoročně nájemci nejpozději do 31. května následujícího roku a dále se smluvní strany dohodly, že ve lhůtě 3 měsíců od doručení vyúčtování bude provedeno vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků.

8. V případě skončení nájemního vztahu provedou smluvní strany vyúčtování nejpozději v den skončení tohoto nájemního vztahu. Nájemné nebo jiné finanční plnění je v tomto případě splatné nejpozději do třiceti dnů ode dne skončení nájmu, u služeb do 30-ti dnů ode dne předložení vyúčtování.

9. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o částku schválenou rozhodnutím Rady města Litoměřice o plošném zvyšování cen za pronájem nebytových prostor ve městě.

Čl. V **Doba nájmu a výpověď**

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu **určitou od 01.12.2019 do 30.11.2020.**

2. Nájemní vztah bude v případě řádného plnění nájemcem, po dohodě smluvních stran, před koncem sjednané doby prodloužen. Prodloužení bude realizováno formou písemného dodatku k této smlouvě s přihlédnutím k nájemcem provedeným stavebním úpravám.

3. Nájem zaniká:

- a) uplynutím sjednané doby nájmu,
- b) písemnou dohodou smluvních stran,
- c) písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran.

4. Výpověď:

Pronajímatel je oprávněn nájem na dobu určitou vypovědět z důvodů uvedených v § 2309 občanského zákoníku s tříměsíční výpovědní dobou.

Pronajímatel je oprávněn nájem na dobu určitou vypovědět bez výpovědní doby pouze z důvodů uvedených v § 2291 ve spojení s § 2311 a podle § 2232 občanského zákoníku.

Nájemce je oprávněn nájem na dobu určitou vypovědět z důvodů uvedených v § 2308 a § 2287 občanského zákoníku s tříměsíční výpovědní dobou.

4. Každá výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena 10. dnem po jejím prokazatelném odeslání. Doručováno bude nájemcům - fyzickým osobám (i podnikajícím) na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, nesdělí-li smluvní strana písemně jinou doručovací adresu. Nájemcům - právnickým osobám bude doručováno do jejich datové schránky. Pronajímateli bude doručováno buď do datové schránky, nebo na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.

Čl. VI **Předání předmětu nájmu**

1. Pronajímatel se zavazuje poskytnout předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání. Ohledně předání bude sepsán Předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav pronajímaných prostor v okamžiku předání, který podepíší obě smluvní strany.

2. Nájemci bude při jeho nastěhování předána sada klíčů. Klíče potřebné nad tento rámec budou nájemci opatřeny na základě jeho přání a na jeho náklady. Nájemce odevzdá pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče.

Čl. VII Práva a povinnosti

1. Práva a povinnosti spojené s nájmem prostoru sloužícího podnikání se řídí touto smlouvou, příslušnými ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. a souvisejících zákonů.
2. Nájemce se zavazuje pronajaté prostory sloužící podnikání řádně udržovat ve stavu způsobilém k užívání a provádět úklid, drobné opravy a běžnou údržbu na vlastní náklady. To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace atd.), pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem. Za tímto účelem nájemce zajistí na své náklady provedení řádných revizí v souladu s příslušnými právními předpisy.
3. K provádění stavebních a ostatních úprav předmětu nájmu je nájemce oprávněn výhradně po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen provedené úpravy a změny bez odkladu po skončení nájmu na své náklady odstranit a uvést předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
4. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné úpravy předmětu nájmu, především pokud překračují stav předmětu nájmu při předání nebo se od něj jinak odchyľují, provede (se souhlasem pronajímatele) nájemce na své náklady, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Nájemce prohlašuje, že nebude nárokovat na pronajímatele úhradu těchto nákladů (investic), které vloží do předmětu nájmu.
5. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které se zdržují v předmětu nájmu s jeho souhlasem.
6. Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímatel, nebo jím pověřené osoby, mohli vstupovat v nezbytném rozsahu do pronajatých prostor, za účelem prohlídky stavu předmětu nájmu, kdykoliv během pracovní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu.
7. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli poškození nebo vadu, k jejímuž odstranění je pronajímatel povinen a umožnit pronajímateli jejich provedení.
8. Nájemce nemá právo provozovat v prostoru sloužícím podnikání jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než tak jak vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání smluvních stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovitosti (blíže pak ust. § 2304 občanského zákoníku).
9. Nájemce se zavazuje v zájmu zachování domovního klidu nad míru přiměřenou poměrům neobtěžovat ostatní nájemce a podnájemce hlukem, vibracemi, zápachem apod. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou nedodržováním tohoto závazku. V případě výtky ze strany pronajímatele se nájemce postará o okamžitou nápravu.
10. Nájemce je povinen zabezpečit všechny povinnosti, související se zabezpečením požární ochrany v předmětu nájmu, dle platných předpisů.
11. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu dále do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele.
12. Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a dle stavu uvedeného v Předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a s přihlédnutím ke stavebním úpravám, které provedl se souhlasem pronajímatele.
13. Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

Čl. VIII Další ujednání

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je správcem ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů a Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 obecné nařízení o ochraně osobních údajů (GDPR), a zpracovává jeho osobní údaje v rozsahu: jméno, příjmení, datum narození a adresa na základě oprávněného zájmu stanoveného právními předpisy.
2. Nájemce má právo přístupu ke svým osobním údajům.

Čl. IX Závěrečná ustanovení

1. Město Litoměřice, jako povinný subjekt podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), touto doložkou potvrzuje, že pro platnost a účinnost tohoto právního jednání splní povinnosti uložené uvedeným zákonem, tedy že tuto smlouvu zveřejní v ISRS.
2. Smluvní strany jsou si vědomy, že Město Litoměřice je povinným subjektem podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), a tímto vyslovují svůj souhlas se zveřejněním této smlouvy v ISRS na dobu neurčitou a uvádějí, že výslovně označily údaje, které se neuveřejňují.
3. Smluvní strany podpisem této smlouvy potvrzují, že ve smyslu § 1770 občanského zákoníku mezi sebou před uzavřením této smlouvy ujednaly dohodu, podle které je tato smlouva platně uzavřena dnem podpisu poslední ze smluvních stran. Účinnosti nabývá smlouva dne 01.12.2019.
4. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po jejich podpisu oběma smluvními stranami se stávají nedílnou součástí této smlouvy.
5. Smluvní strany prohlašují, že si obsah této smlouvy před podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.
6. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana.
7. O zveřejnění záměru pronájmu prostoru sloužícího podnikání rozhodla Rada města Litoměřice na svém jednání dne 07.10.2019 pod usnesením č. 563/20/2019, záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce od 08.10.2019 do 24.10.2019.
8. O nájmu rozhodla Rada města Litoměřice dne 04.11.2019 pod usnesením č. 608/22/2019.

V Litoměřicích dne:

V Litoměřicích dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Město Litoměřice
Mgr. Václav Härting
vedoucí odboru OSNMM

.....
Vivant Dentes s.r.o.
MDDr. Daniel Kábrt
jednatel