



NÁJEMNÍ SMLOUVA o nájmu prostoru služícího 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

MUDr. Ivana Štveráková

IČO: 46769170
se sídlem České armády 2156/11a, Předměstí, 412 01 Litoměřice

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 služícího podnikání

Čl. I

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem prostor služících podnikání, které se nachází v budově č.p. 163, stojící na pozemku parc.č. 1324 v katastrálním území Litoměřice v ulici České armády v obci Litoměřice.

2. Předmětem nájmu jsou prostory služící podnikání, které se nachází v 1. nadzemním podlaží budovy uvedené v odst. 1., **o celkové podlahové ploše 62,14 m²**.

Pronajatý prostor služící podnikání tvoří tyto místnosti:

místnost č. 38 - 16,32 m ²	místnost č. 43 - 4,50 m ²
místnost č. 39 - 7,02 m ²	místnost č. 44 - 2,06 m ²
místnost č. 40 - 2,50 m ²	místnost č. 45 - 2,06 m ²
místnost č. 41 - 2,16 m ²	místnost č. 46 - 7,05 m ²
místnost č. 42 - 2,27 m ²	místnost č. 47 - 16,20 m ²

Čl. II

Projev vůle

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává prostory služící podnikání (specifikované v Čl. I. této smlouvy) nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory služící 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 zdravotní péče v oboru všeobecného lékařství pro dospělé. 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 **400 Kč** (slovy: čtyři sta korun českých) na jeden metr čtverečný podlahové plochy za jeden rok.

Výše nájemného činí **ročně částku 24 864 Kč** (slovy: dvacet čtyři tisíc osm set šedesát čtyři korun českých), **měsíčně** tedy částku **2 072 Kč** (slovy: dva tisíce sedmdesát dva korun českých).

3. Společně s nájemným je nájemce povinen hradit zálohu na vodné-stočné a odvádění srážkových vod, zálohu na teplo a teplou užitkovou vodu a zálohy na provoz společných prostor (dále jen „služby“) ve výši **71 700 Kč** (slovy: sedmdesát jedna tisíc sedm set korun českých) za jeden rok, měsíčně tedy částku **5 975 Kč** (slovy: pět tisíc devět set sedmdesát pět korun českých).

Roční záloha na služby zahrnuje platby v částce **2 400 Kč** na vodné-stočné, v částce **900 Kč** na odvádění srážkových vod, v částce **12 000 Kč** na spotřebu teplé užitkové vody a v částce **16 800 Kč** na náklady za spotřebu tepla. Roční záloha na provoz společných prostor zahrnuje platby na náklady na provoz telefonní ústředny, na provoz elektronického zabezpečovacího zařízení, na osvětlení společných prostor, na úklidové prostředky v celkové výši **16 800 Kč** a dále na mzdy zaměstnanců úklidu v částce **22 800 Kč**.

Celková výše nájemného a záloh na služby tedy činí ročně částku **96 564 Kč** (slovy: devadesát šest tisíc pět set šedesát čtyři korun českých). **Měsíční předpis nájemného včetně zálohových plateb na služby činí celkem částku 8 047 Kč** (slovy: osm tisíc čtyřicet sem korun českých).

4. Nájemné a zálohy na služby 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: **XXXXX**, variabilní symbol **XXXXX**. Za termín úhrady bude považován termín připsání platby ve prospěch účtu pronajímatele.

Smluvní nájemné a náklady na služby budou hrazeny od prvního dne následujícího měsíce po ukončení stavebních úprav. Termín ukončení stavebních úprav prostoru je nájemce povinen bezodkladně oznámit pronajímateli písemnou formou. Stavební úpravy musí být ukončeny nejpozději do 31.10.2022.

5. Skutečné náklady za poskytnuté služby vyúčtuje pronajímatel každoročně nájemci nejpozději do 31. května následujícího roku a dále se smluvní strany dohodly, že ve lhůtě tří měsíců od doručení vyúčtování bude provedeno vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků. Smluvní strany se dohodly, že v průběhu nájemního vztahu podle této smlouvy je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit výši zálohy při navýšení ceny (zálohy) dodavatelem.

6. 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 třiceti dnů ode dne předložení vyúčtování.

7. 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 neurčitou od 01.06.2022.

2. Nájem zaniká:

- a) písemnou dohodou smluvních stran,
- b) písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran.

3. Výpověď:

Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájem na dobu neurčitou vypovědět bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní dobou; ust. § 2312 se nepoužije.

Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájem na dobu neurčitou vypovědět bez výpovědní doby pouze z důvodů uvedených v § 2232 občanského zákoníku.

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, nesdělili smluvní strana písemně jinou doručovací adresu. Nájemcům-právníckým 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. Ohledně předání prostoru bude sepsán Předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav pronájemných prostor v okamžiku předání a počáteční stav měřidel spotřeby tepla, 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 odchylují, provede (se souhlasem pronajímatele) nájemce na své náklady, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Nájemce prohlašuje, že nebude nárokovat na pronajímateli 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 nedodržením 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. Usnesením č. 254/11/2022 ze dne 23.05. 2022 vydala Rada města Litoměřice souhlas pronajímatele s užíváním předmětu nájmu MUDr. Jiřím Štverákem, IČO: 46772065, se sídlem České armády 2156/11a, Předměstí, 412 01 Litoměřice, za účelem výkonu poradenské činnosti v rámci lékařské praxe.

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.

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 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 dnem zveřejnění v ISRS.

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 adresného záměru pronájmu prostoru sloužícího podnikání rozhodla Rada města Litoměřice na svém jednání dne 25.04.2022 pod usnesením č. 207/9/2022, záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce od 26.04.2022 do 12.05.2022.

8. O nájmu rozhodla Rada města Litoměřice dne 23.05.2022 pod usnesením č. 254/11/2022.

Litoměřicích dne:

V Litoměřicích dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

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

.....
MUDr. Ivana Štveráková