

čl.III. Předmět nájmu

III.1. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, je prostor sloužící podnikání č. **21** v Bílovci v domě č. p. **746** na ul. **Smetanova** o celkové výměře **56,8 m²**, v katastrálním území Bílovec-město.

čl.IV. Účel nájmu

IV.1. Předmět nájmu bude nájemcem výlučně užíván jako **stomatologická ordinace**, a to jeho vlastním jménem a na jeho účet.

čl.V. Podmínky nájmu

V.1. Pronajímatel přenechává do užívání, v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy, předmět nájmu nájemci a nájmce s užíváním souhlasí. **Užívání předmětu nájmu bude započato 01.01.2024.**

čl.VI. Práva a povinnosti pronajímatele

VI.1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.

VI.2. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba je oprávněn vstoupit do prostor tvořících předmět nájmu spolu s nájemcem kdykoliv, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalších vedení, jestliže je toto zapotřebí. Současně je pronajímatel oprávněn ve výjimečných případech vstoupit do prostor tvořících předmět nájmu bez doprovodu nájemce, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O takovém vstupu však pronajímatel musí neprodleně nájemce informovat, nebylo-li možno jej informovat předem.

VI.3. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody způsobené zcizením a škody způsobené třetí osobou.

VI.4. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu ke **dni 01.07.2023** za účelem jeho přípravy ke splnění účelu uvedeného výše.

čl. VII. Práva a povinnosti nájemce

VII.1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy po celou dobu trvání nájemního vztahu.

VII.2. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu nezbytných oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.

VII.3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním, provozem a úklidem předmětu nájmu a dále drobné opravy.

VII.4. Nájemce je povinen hradit nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu a poskytované pronajímatelem dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.

VII.5. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu.

VII.6. Nájemce se zavazuje provádět vlastním nákladem kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. Na svůj účet a způsobem uvedeným v platných právních předpisech vybaví prostory předepsanou protipožární (hasební) technikou a svými náklady zabezpečí naplnění nebo výměnu této techniky a zabezpečuje pro ni předepsané pravidelné revize a prohlídky.

VII.7. Nájemce se zavazuje zabezpečovat na vlastní náklady pravidelné revize a prohlídky u zařízení, která revize vyžadují, a která byla pořízena na základě povolených úprav provedených nájemcem.

VII.8. Nájemce je dále povinen zajistit celoročně úklid chodníku před provozovnou, zejména pak odklízení sněhu v zimních měsících a dbát, aby byla zaručena bezpečnost při jeho používání.

VII.9. Nájemce není oprávněn jednostranně provádět zápočet jakékoliv své pohledávky vůči pronajímateli. Tímto není dotčeno právo pronajímatele provést jednostranné započtení jakýchkoliv pohledávek věci nájemci.

čl.VIII.

Stavební a jiné úpravy

VIII.1. Veškeré úpravy prováděné nájemcem na předmětu nájmu vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Souhlas vlastníka nenahrazuje rozhodnutí stavebního úřadu. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v písemné žádosti nájemce.

VIII.2. Souhlasu pronajímatele je rovněž zapotřebí pro umístění jakékoliv reklamy či informačních zařízení na objektu, v němž se předmět nájmu nachází.

VIII.3. V souladu se schváleným postupem při provádění oprav rekonstrukcí nebytových prostor a v souladu s čl. VIII.1. této smlouvy může být nájemci poskytnuta pronajímatelem za provedené úpravy finanční náhrada. Náhrada bude poskytována pouze za tzv. zásadní zásahy provedené do objektu, jako je např. elektrorozvod, plynovod, vodovod, plynofikace topení, vybudování WC, výměna oken a dveří apod.

VIII.4. Nájemce, požadující finanční náhradu v souladu s předcházejícími odstavci tohoto článku musí do 3 měsíců po kolaudaci nebo jiného podkladu prokazujícího provedení změny předložit pronajímateli vyúčtování, v opačném případě nárok na úhradu finančních prostředků vložených do stavebních úprav zaniká.

VIII.5. Vlastní náhrada bude vyplácena až po ukončení nájemního vztahu, a to jen tehdy, budou-li provedené úpravy ještě funkční nebo bude jejich opotřebení odpovídat době využívání. Výše finanční náhrady se bude odvíjet od skutečných výdajů, vložených do úprav a rekonstrukcí a bude se snižovat o 10% za každý celý rok využití.

VIII.6. Pronajímatel neprovádí na předmětu nájmu odpisy.

čl.IX.

Nájemné

IX.1. Výše nájemného byla stanovena na základě vzájemné dohody mezi pronajímatelem a nájemcem a činí **měsíčně 2 840,- Kč**, (slovy: *Dva tisíce osmset čtyřicet korun českých*), tj. **ročně 34 080,- Kč** (slovy: *třicet čtyři tisíc osmdesát korun českých*).

IX.2. Úhrada nájemného se provádí vždy na jeden měsíc předem, konkrétně do dvacátého dne měsíce předcházejícího měsíci, za který je nájemné placeno.

IX.3. Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s. Nový Jičín,

číslo účtu: 19-1761833319/0800, VS 9905 746 215

IX.4. Smluvní strany se dohodly, že nájemné a zálohy na úhradu služeb a dodávku energii uvedené v čl. XI, této smlouvy je nájemce povinen hradit od **01.01.2024**.

čl.X. Záloha – kauce

X.1. Nájemce je povinen při podpisu této smlouvy složit na účet pronajímatele, uvedený v této smlouvě, zálohu ve výši tříměsíčního nájemného jakožto smluvní kauci, ze které mohou být uhrazeny splatné pohledávky pronajímatele proti nájemci vzniklé z nájemního vztahu, zejména dlužné nájemné, úhrada za služby, náhrada škody způsobené nájemcem na pronajatých prostorech nebo společných prostorech atd.

Kauce ve výši 8 520 ,- Kč (slovy: *osm tisíc pět set dvacet korun českých*) bude uhrazena na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s. Nový Jičín, č. ú.: **6015 - 1761833319/0800, VS 9907 746 215**

X.2. Pronajímatel je oprávněn použít složenou kauci či její část na úhradu své splatné pohledávky bez souhlasu nájemce. Pronajímatel nájemce o takovém použití kauce následně informuje, je-li mu pobyt nájemce znám.

X.3. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen složenou kauci vrátit nájemci po odečtení všech dluhů nájemce proti pronajímateli. Dojde-li v průběhu nájemního vztahu k použití kauce pronajímatelem v souladu s touto smlouvou, je nájemce povinen na výzvu pronajímatele složit další kauci na účet pronajímatele, aby kauce odpovídala výši tříměsíčního nájemného. V případě, že nájemce tuto kauci neuhradí, tak je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

čl.XI. Úhrada za služby a dodávku energií

XI.1. Nájemce je povinen uhradit měsíční zálohu na služby poskytované pronajímatelem, a to:

záloha na:	měsíční	roční
- dodávku vodného, stočného	500 ,- Kč	6 000 ,- Kč
- dodávku teplé vody	500 ,- Kč	6 000 ,- Kč
- dodávku elektrické energie	1 200 ,- Kč	14 400 ,- Kč
- dodávku tepla	3 000 ,- Kč	36 000 ,- Kč

Celkem: 5 200 ,- Kč 62 400 ,- Kč

XI.2. Zálohy na služby a dodávku energií budou hrazeny vždy jeden měsíc předem, vždy do dvacátého dne měsíce předcházejícího měsíci, za který jsou zálohy placeny, a to na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., **číslo účtu: 19-1761833319/0800, VS 9905 746 215**.

XI.3. Cenu všech ostatních služeb souvisejících s nájemním vztahem je nájemce povinen hradit dodavatelům těchto služeb a to na základě samostatných smluv uzavřených mezi nájemcem a dodavatelem těchto služeb.

XI.4. Nedoplatky nebo přeplatky podle vyúčtování jsou splatné do patnácti dnů po doručení vyúčtování za příslušný kalendářní rok.

XI.5. Po ročním přeúčtování služeb je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit přiměřeně výši záloh na služby, přičemž při stanovení záloh na další období bude vycházet ze skutečné vyúčtované spotřeby období předcházejícího.

čl.XII. Ustanovení obecná

XII.1. Dojde-li ke změně cenových předpisů rozhodných pro stanovení výše nájemného nebo k vydání rozhodnutí o změně cyn nájmu rozhodnutím příslušného orgánu města, tedy rady nebo zastupitelstva města Bílovce, bude nájemní smlouva změněna písemným v řadě očíslovaným dodatkem. Nájemné bude každoročně jednostranně nadvyšováno o míru inflace předcházejícího roku vyhlášenou Českým statistickým úřadem a to do jednoho měsíce od jeho vyhlášení.

XII.2. Jestliže nájemce v rozmezí jednoho roku dvakrát nezaplatí měsíční nájemné nebo měsíční zálohy na služby v termínu sjednaném v této nájemní smlouvě, je pronajímatel oprávněn dát nájemci výpověď s výpovědní lhůtou jednoho měsíce, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Nájemce je povinen prostor sloužící podnikání vyklidit do třiceti dnů ode dne ukončení nájemního vztahu. Pokud tak neučiní, bude prostor sloužící podnikání vyklizen na jeho náklady.

XII.3. Nájemce je povinen uhradit i poměrnou část nájemného a záloh za služby a dodávku energií za měsíc, ve kterém nájemní vztah vznikl.

Tato platba musí být provedena do patnácti dnů od podpisu nájemní smlouvy.

čl.XIII. Smluvní pokuty

XIII.1. V případě, že nájemce nezaplatí nájemné nebo zálohy na služby a dodávku energií v termínu uvedeném v této smlouvě, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu, která činí **0,2%** z výše měsíčního nájemného za každý den prodlení.

XIII.2. Smluvní pokuta při prodlení v zaplacení záloh na služby a dodávky energií činí **0,2 %** z výše měsíčních záloh na služby a dodávku energií za každý den prodlení.

XIII.3. Ustanovením o smluvní pokutě není dotčena případná náhrada škody.

čl.XIV. Doba trvání smlouvy

XIV.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**.

XIV.2. Každá ze stran této smlouvy je oprávněna tuto nájemní smlouvu vypovědět bez udání důvodu ve výpovědní lhůtě tří měsíců, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

čl.XV. Ustanovení přechodná a závěrečná

XV.1. Pronájem prostoru sloužícího podnikání byl schválen 14. schůzí Rady města Bílovce dne 06.06.2023 usnesením **RM/392/14/2023**. Záměr města pronajmout prostor sloužící podnikání **č. 21 v Bílovci v domě č. p. 746 na ulici Smetanova** byl zveřejněn na **úřední desce od 03.05.2023 do 18.05.2023**

XV.2. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit formou písemného dodatku.

XV.3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovení jiným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

XV.4. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu,

příčemž jeden obdrží nájemce a tři pronajímatel.

XV.5. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění.

XV.6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami účinnosti jejím zveřejněním, které provede pronajímatel.

v Bílovci dne: 21.06.2023

v Bílovci dne: 21.06.2023

.....
za pronajímatele
město Bílovec
Martin Holub
starosta města

.....
za nájemce
MUDr. Bohdana Fucimanová