



Reg číslo:	_____
Spis. sl.:	SML/ /
OMM:	_____

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU URČENÉHO K PODNIKÁNÍ

(dále jen smlouva) reg. č.

uzavřená v souladu se zák. č. 89/2012 Sb. - občanský zákoník a na základě Usn. RM č. 702/2023 ze dne 12.9.2023 mezi:

Město Ostrov

se sídlem: Jáchymovská 1, 363 01 Ostrov

IČO: 00254843

DIČ: CZ00254843

bankovní spojení: ČSOB., a. s. pobočka Karlovy Vary, expozitura Ostrov

č. účtu: 953282/0300

zastoupené: na základě příkazní smlouvy ze dne 23.4.2015,

DOSPRA, spol. s r.o., IČO 602 79 231

se sídlem: Březenecká 4475, 430 04 Chomutov

zastoupená: Bc. Stanislavem Šárou, MBA, jednatelem

(dále jen "pronajímatel")

a

MDDr. Miroslav Dušek

se sídlem: Jedlová 219, 33000 Třemošná

IČO: 75214903

DIČ:

bankovní spojení:

č. účtu:

zastoupený: panem Duškem

zápis v obchodním rejstříku, vedený

(dále jen "nájemce")

I

Předmět nájmu

1. Město Ostrov je vlastníkem prostoru určeného k podnikání v **I. NP** budovy č.p.225 Ostrov, ulice Jáchymovská, která je součástí pozemku st.p.č.112 (zastavěná plocha a nádvoří), vše v k.ú. Ostrov nad Ohří.
2. Touto smlouvou pronajímatel za podmínek dále stanovených pronajímá nájemci prostor určený k podnikání nacházející se v **I. NP** výše specifikované budovy, o výměře **221 m²** provozní plochy, dále specifikované na situačním plánu, který je označen jako příloha č. 1 a tvoří nedílnou součást této smlouvy (dále jen „Předmět nájmu“).

II. Účel nájmu

1. Předmět nájmu se pronajímá za účelem provozování činnosti nájemce v souladu s jeho předmětem podnikání, tedy za účelem provozování zubní ordinace . K jinému účelu využití není nájemce oprávněn. V nájemní smlouvě je zohledněn program aktivní podpory podnikání, kdy v prvním roce provozu ordinace nebude nájemce hradit nájemné, ale jen služby.
2. Nájemce se zavazuje, že bude prostory určené k podnikání udržovat a nebude je využívat k jiné než dohodnuté činnosti. Nájemce si zajistí na svůj náklad k výše uvedené činnosti podnikání případnou změnu způsobu užívání (rekolaudaci) uvedeného prostoru určeného k podnikání, a to v souladu s § 126 a § 127 stavebního zákona. Ke změně způsobu užívání prostoru je nutný předchozí písemný souhlas vlastníka.

III. Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od **1.10.2023**.
2. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna bez udání důvodu tuto smlouvu písemně vypovědět. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět tuto smlouvu v případě prodlení nájemce s placením nájemného o více než jeden měsíc, přičemž výpovědní lhůta dle tohoto odstavce činí jeden měsíc a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

IV. Nájemné

1. **Výše nájemného od 1.10.2024 bude dohodnuta a uzavřena dodatkem ke stávající smlouvě**

I. NP	plocha m ²	sazba Kč/m ² /rok	celkem
provozovna 225/11	221		
roční nájemné celkem:			
<i>celkem měsíční nájemné:</i>			

stanovení výše měs. zálohy na služby od 1.10.2023

záloha na teplo	8.619,- Kč
záloha na vodu SV	1 100,- Kč
záloha na vodu TUV	1 100,- Kč
ohřev TUV	1 000,- Kč
pevný domovní odpad	181,- Kč

celkem zálohové platby za měsíc: 12.000,- Kč

2. Nájemné specifikované v článku IV. bodu 1. této smlouvy (dále jen „nájemné“), je nájemce povinen platit pronajímateli měsíčně, tedy ve dvanácti stejných částkách. Pronajímatel si vyhrazuje právo, v souladu s usnesením Rady Města v Ostrově č. 419/14 ze dne 26.5.2014, jednou ročně jednostranně navyšovat nájemné v závislosti na roční míře inflace zveřejněné Českým statistickým úřadem. Navýšení nájemného bude nájemci písemně oznámeno.

V.

Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Spolu s nájemným se nájemce zavazuje hradit pronajímateli úhrady za služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu jako je studená voda a teplá voda (dále jen „ceny služeb“). Týká se to těch služeb, které hradí a zúčtovává pronajímatel.
2. Nájemce je povinen hradit měsíční zálohy na ceny služeb ve výši **12.000,- Kč**.
3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši stanovené zálohy na ceny služeb podle skutečnosti za předchozí rok, popř. podle záloh upravených v průběhu roku poskytovateli služeb.
4. Nájemce se zavazuje do 14 dnů od podpisu této smlouvy na vlastní náklady zabezpečit instalaci elektroměru pro odečet elektrické energie. Ceny za odběr elektřiny je nájemce povinen hradit na základě příslušné smlouvy přímo dodavateli.

VI.

Splatnost nájemného a záloh na ceny služeb

1. Nájemné, blíže specifikované v čl. IV. a zálohy na ceny služeb, blíže specifikované v čl. IV. a V. této smlouvy, jsou splatné vždy do každého 10. (desátého) dne měsíce, za který se platí, a to na účet pronajímatele vedený u ČSOB banky, pobočka Ostrov, č. ú. **953282/0300** (dále jen „účet pronajímatele“), **VS 22511**, a to vždy do desátého dne v měsíci, jehož se platba týká, přičemž dnem splnění výše uvedené povinnosti uhradit nájemné a zálohy na ceny služeb je den připsání těchto plateb na účet pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn jednostranně provést změnu účtu pronajímatele, přičemž nájemce je touto změnou vázán uplynutím pěti dnů ode dne, kdy byl o provedené změně prokazatelně vyrozuměn pronajímatelem. Smluvní strany se dohodly, že případnou změnu účtu pronajímatele oproti účtu uvedenému v tomto bodě je pronajímatel povinen sdělit písemně.
2. V případě prodlení s úhradou nájemného, záloh na ceny služeb nebo nedoplatku z vyúčtování záloh na ceny služeb je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý, i započatý, den prodlení. Tímto ujednáním není dotčeno právo pronajímatele na náhradu eventuální škody způsobené prodlením nájemce.

3. Pronajímatel je povinen v zákonem stanovené lhůtě předložit nájemci vyúčtování záloh na ceny služeb. Případný přeplatek se poskytovatel služeb zavazuje vrátit nájemci na účet uvedený v záhlaví této smlouvy do 4 měsíců od provedení vyúčtování.
4. Nájemce se zavazuje uhradit na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy případný nedoplatek z vyúčtování záloh na ceny služeb, a to do 4 měsíců od obdržení tohoto vyúčtování.

VII.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu za podmínek stanovených touto smlouvou, přitom se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon práv jiných osob.
2. Nájemce je povinen Předmět nájmu řádně udržovat a na své náklady provádět úklid, běžnou údržbu, včetně drobných oprav, a veškeré předepsané revize. Běžná údržba a drobné opravy budou smluvními stranami posuzovány dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav přesahujících rámec běžné údržby, které je povinen provést pronajímatel. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen uhradit škodu, která tímto pronajímateli vznikla, a nevznikají mu nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat Předmět nájmu.
4. Nájemce je povinen informovat pronajímatele o škodách vzniklých na Předmětu nájmu, a to ve lhůtě 48 hodin od zjištění takové škody, jinak odpovídá za škodu, která tímto opomenutím pronajímateli vznikla.
5. Nájemce má povinnost, tím že je provozovatelem stomatologické praxe zajistit instalace a řádný provoz odlučovačů.
6. Pronajímatel seznámil nájemce s umístěním a obsluhou elektrických jističů, uzávěrů plynu a vody, protipožárních zařízení a technických zařízení v prostorech určených k podnikání.
7. Pronajímatel je oprávněn bez předchozího upozornění nájemce během provozní doby nájemce vstoupit za přítomnosti nájemce do Předmětu nájmu a zkontrolovat jeho stav.
8. Pronajímatel neručí za škody způsobené nájemci omezením provozu způsobeného omezením vstupu do Předmětu nájmu dle této smlouvy, např. při opravě inženýrských sítí a přílehlé komunikace, opravou přílehlých budov, požárem, živelní pohromou, vandalismem aj., pokud tyto nezpůsobí pronajímatel. Nájemce je povinen se proti těmto škodám zajistit sjednáním vhodného pojištění.
9. Nájemce se zavazuje, že v Předmětu nájmu nebude skladovat zbraně a nebezpečné látky, zejména narkotika, psychotropní látky, jedy, hořlaviny, výbušniny, škodlivé chemikálie.

10. Za poškození Předmětu nájmu, jakož i za poškození jeho součástí, příslušenství a zařízení náležící k Předmětu nájmu je nájemce povinen uhradit škodu v případě, že byla způsobena jím, jakož i třetími osobami vyskytujícími se v Předmětu nájmu v souvislosti s podnikatelskou činností nájemce.
11. Nájemce se zavazuje nakládat s odpady dle příslušných předpisů a dodržovat příslušné hygienické a požární předpisy a dále předpisy vztahující se k ochraně životního prostředí.
12. Nájemce je povinen uzavřít smlouvu o pojištění odpovědnosti za provozovanou činnost související s užíváním předmětného nebytového prostoru. Pojistná smlouva bude doložen jako příloha této Nájemní smlouvy.
13. Nájemce je oprávněn provádět jakékoliv stavební či jiné úpravy Předmětu nájmu popř. jeho části, které mají trvalý charakter, pouze s předchozím výslovným souhlasem pronajímatele. Tento souhlas musí být písemný, podepsaný osobou k tomu oprávněnou, a musí obsahovat přesný rozsah úprav, jichž se povolení týká a podmínek jejich provádění. V pochybnostech se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavebně architektonické podstaty Předmětu nájmu, změny ovlivňující v současnosti i do budoucna schopnost Předmětu nájmu plnit své základní určení, pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do všech instalací, jež jsou součástí Předmětu nájmu. Před započítáním stavebních úprav vyžadujících ohlášení nebo povolení ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, je nájemce povinen vyžádat si patřičná povolení nebo takovou činnost ohlásit příslušnému stavebnímu úřadu. Souhlas stavebního úřadu nenahrazuje souhlas pronajímatele s provedením úprav Předmětu nájmu.
14. Veškeré změny a úpravy Předmětu nájmu, provedené nájemcem, hradí nájemce, který se zavazuje, že při skončení nájmu dle této smlouvy si nebude z titulu takto provedených změn a úprav předmětu nájmu činit žádných finančních či jiných nároků. Výjimku představují pouze úpravy a změny, u kterých se pronajímatel v souhlasu s jejich provedením výslovně zavázal, že po skončení nájemního vztahu uhradí nájemci náklady na jejich provedení. Plnění pronajímatele bude nižší o amortizaci provedených úprav a změn. Pronajímatel je povinen uhradit náklady úprav a změn za podmínek stanovených v tomto článku do nejpozději do 3 (tří) měsíců od skončení nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
15. Provede-li nájemce změny, či úpravy předmětu nájmu bez náležitého souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést předmět nájmu do původního stavu bez nároku na jakékoliv plnění ze strany pronajímatele, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
16. **NP nachází v budově chráněné památkovým úřadem:**
 - a) nájemce bere na vědomí, že instalace individuálních rozhlasových a televizních antén na vnějším plášti budovy jsou zakázané
 - b) nájemce se podpisem této smlouvy zavazuje dodržovat níže uvedené podmínky státní památkové péče:
 - c). Ve společných prostorách a na schodišti, je zakázán jakýkoliv zásah do povrchů stěn a podlah. V v pronajatých prostorách, je zakázáno sekání do omítek a původních konstrukcí. Na veškeré historické konstrukce je zakázáno používání tapet.
 - d) Je zakázáno jakýmkoliv způsobem do dřevěných konstrukcí zasahovat nebo natírat. Jakékoliv úpravy na dveřích jsou zakázané.

e) Veškeré prováděné změny v objektu a v pronajímaném nebytovém prostoru musí být projednány se správcem firmou Dospra, spol. s r.o. a s příslušnými orgány státní památkové péče ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

17. Po skončení nájmu je nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. V případě prodlení s vyklizením a předáním Předmětu nájmu uhradí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý i započatý den prodlení.
18. Nevyklidí-li nájemce Předmět nájmu ve stanovené lhůtě, prohlašuje, že výslovně souhlasí s tím, aby byl Předmět nájmu na jeho náklady vyklizen pronajímatelem a jeho věci uskladněny způsobem zabraňujícím jejich poškození nebo zničení. O vyklizení Předmětu nájmu nechá pronajímatel na náklady nájemce zhotovit notářský zápis, jehož obsahem bude i soupis všech vyklizených věcí nájemce. O vyklizení a uskladnění věcí pronajímatelem vyrozumí nájemce bez zbytečného odkladu.
19. Nájemce je oprávněn umístit na budovu, ve kterém se Předmět nájmu nachází, informační tabuli přiměřené velikosti s informacemi o nájemci, předmětu podnikání nájemce, provozní době, popřípadě o cenách provozovaných služeb. K umístění těchto a jiných informací je nezbytný předchozí písemný souhlas pronajímatele.
20. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu, ani jeho část do podnájmu popř. k jakémukoliv užívání třetí osobě bez písemného a výslovného souhlasu pronajímatele, ani jej použít jako vklad do obchodní společnosti apod. Žádost nájemce o souhlas k podnájmu musí být písemná a její součástí musí být podnájemní nebo jiná smlouva v konečném znění. Na předloženém znění podnájemní smlouvy, či jiné smlouvy nesmí být dodatečně nic měněno. Totéž platí pro postoupení jakýchkoliv práv nájemce z této smlouvy vyplývajících na třetí osoby.

VIII. Další ujednání

1. Nájemce prohlašuje, že stav Předmětu nájmu je mu znám, a že je s ním srozuměn.
2. V případě, že nájemce ze svých prostředků, na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a v souladu s platnými právními předpisy provede nebo nechá provést a uhradí technické zhodnocení Předmětu nájmu, je nájemce oprávněn toto technické zhodnocení odepisovat. Vstupní cena technického zhodnocení musí být v souladu s daňovými právními předpisy náležitě doložena. Toto oprávnění nájemce nemá pro technické zhodnocení, které provedl v rozporu s tímto ustanovením.
3. Pronajímatel si vyhrazuje právo odstoupit od této smlouvy v případě, že nájemce poruší některou z povinností uvedených v čl. II., VI., nebo VII této smlouvy. Odstoupením se tato smlouva ruší, a to s účinky ke dni, kdy oznámení o odstoupení bylo nájemci doručeno.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Vztahy z této smlouvy se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
2. Veškeré změny této smlouvy budou prováděny formou číslovaných písemných dodatků, které se stanou nedílnou součástí této smlouvy.
3. Je-li kterékoliv ustanovení této smlouvy neplatné či nevynutitelné nebo stane-li se takovým v budoucnu, nemá to vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení. Smluvní strany se zavazují nahradit vadná ustanovení novými, platnými ustanoveními.
4. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely po vzájemné dohodě, určité a vážně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek pro některou z nich.
5. Strany se dohodly, že pokud se na tuto smlouvu vztahuje povinnost uveřejnění dle zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, zašle smlouvu správce registru smluv k uveřejňování Město Ostrov.
6. Město Ostrov ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že u právních úkonů obsažených v této smlouvě byly splněny ze strany Města Ostrov veškeré podmínky stanovené zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního úkonu.
7. Nájem Předmětu nájmu schválila Rada města svým usnesením RM č. **7022023** ze dne **12.9.2023**
8. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a tři pronajímatel.
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran s účinnosti od 1.10.2023
10. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 - Situační plánek

Příloha č. 2 - Oznámení - Záměr Města Ostrov pronajmout prostor určený k podnikání

V Ostrově dne 1.10.2023

.....

.....