

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

MUDr. Pavel Kejř

IČO: 46769226
se sídlem České armády 163/17, 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 sloužícího podnikání

Čl. I Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem prostorů sloužících podnikání, které se nachází v budově č.p. 163/17 v ulici České armády v obci Litoměřice, stojící na pozemku parc.č. 1324 v katastrálním území Litoměřice.

2. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání, které se nachází v prvním nadzemním podlaží budovy uvedené v odst. 1. **o celkové podlahové ploše 57,78 m².**

Pronajatý prostor sloužící podnikání tvoří tyto místnosti:

místnost č. 8	25,05 m ²
místnost č. 9	21,28 m ²
čekárna	6,30 m ²
očista úst	0,42 m ²
sociální zařízení	4,33 m ²
sklad nebezp. odpadu	0,40 m ²

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 mu s ohledem na předchozí dlouhodobé užívání tohoto prostoru sloužícího podnikání nejsou známy žádné skutečnosti ani okolnosti, které by bránily užívání předmětu nájmu v souladu s jeho účelem a podpisem této smlouvy stvrzuje, že jej přebírá ve stavu způsobilém k užívání.

Čl. III Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn provozovat pronajaté prostory sloužící podnikání za účelem provozování stomatologické ordinace. 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.

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 23 112 Kč** (slovy: dvacet tři tisíc jedno sto dvanáct korun českých), **čtvrtletně** tedy částku **5 778 Kč** (slovy: pět tisíc sedm set sedmdesát osm korun českých).

3. Společně s nájemným je nájemce povinen hradit zálohu na služby v celkové výši **78 920 Kč** (slovy: sedmdesát osm tisíc devět set dvacet korun českých) **ročně, čtvrtletně** tedy částku **19 730 Kč** (slovy: devatenáct tisíc sedm set třicet korun českých). Tato záloha zahrnuje náklady na spotřebu vody, odvádění srážkových vod, spotřebu elektrické energie, tepla, dále pak na ostrahu objektu, údržbu a úklid.

Celková výše nájemného včetně záloh na služby činí **ročně částku 102 032 Kč** (slovy: jedno sto dva tisíc třicet dva korun českých).

Čtvrtletní předpis nájemného včetně zálohových plateb činí celkem částku 25 508 Kč (slovy: dvacet pět tisíc pět set osm korun českých).

4. Nájemné a zálohy na služby je nájemce povinen platit čtvrtletně, vždy do posledního dne příslušného čtvrtletí, za který je nájemné placeno bezhotovostní platbou – převodem na účet pronajímatele, vedený u Komerční banky, a.s., číslo: **XXXXX**, variabilní symbol **943000094**. Za termín úhrady bude považován termín připsání platby ve prospěch účtu pronajímatele.

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 tří měsíců od doručení vyúčtování bude provedeno vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků.

5. 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.

6. 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 01.07.2017.**

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, 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. Vzhledem ke skutečnosti, že nájemce prostor sloužící podnikání, který je předmětem nájmu, dlouhodobě užíval a je mu znám jeho stavebně – technický stav tímto prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti ani okolnosti, které by bránily užívání předmětu nájmu v souladu s jeho účelem.

2. S ohledem na předchozí využití předmětu nájmu totožným nájemcem nebyly v souvislosti s uzavřením této nájemní smlouvy předány žádné klíče. 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 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.

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 Další ujednání

1. Nájemce poskytl osobní údaje uvedené o jeho osobě v záhlaví této smlouvy pro vyhotovení této nájemní smlouvy a evidenčního listu nájemníka. Dále tímto dává na dobu trvání nájemního vztahu podle této smlouvy a poté do doby uhrazení veškerých dluhů nájemce vůči pronajímateli výslovný souhlas k tomu, aby pronajímatel osobní údaje nájemce uvedené v této smlouvě použil:

- pro účely vytvoření registru nájemců, k ukládání na nosiče informací, evidování a uchovávání na nich, používání k vyhotovení výtisků nových nájemních smluv, evidenčních listů, vyúčtování služeb a k pozdější likvidaci těchto osobních údajů,
- v případě prodloužení nájemce s uhrazením splatného dluhu souvisejícího s nájmem předmětného prostoru vůči pronajímateli pro účely vymáhání těchto pohledávek, k ukládání na nosiče informací, evidování a uchovávání na nich, používání k vyhotovení písemných upomínek, žalob apod.

2. Nájemce má právo přístupu ke svým osobním údajům.

Čl. IX Závěrečná ustanovení

1. Tato nájemní smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání nahrazuje nájemní smlouvu ze dne 13.01.2006.
2. 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 vzniku nájmu podle Čl. V.
3. 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.
4. 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.
5. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana.
6. 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.
7. 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.
8. O zveřejnění záměru pronájmu prostoru sloužícího podnikání rozhodla Rada města Litoměřice na svém jednání dne 04.05.2017 pod usnesením č. 264/10/2017, záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce od 05.05.2017 do 23.05.2017.
9. O nájmu rozhodla Rada města Litoměřice dne 01.06.2017 pod usnesením č. 340/13/2017.

V Litoměřicích dne:

V Litoměřicích dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

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

.....
MUDr. Pavel Kejř