

*Níže uvedeného roku, měsíce a dne*

**Město Bochoř,**

IČ 00254444,

s adresou pro doručování Bochoř, nám. Míru 1, PSČ 364 71

s bankovním spojením ČSOB, č.ú. 108465037/0300,

zast. Miroslavem Egertem – starostou města,

(pro účely této smlouvy dále jen pronajímatel)

a

**MDDr. David Irman,**

IČ 05098181,

s místem podnikání Bochoř, nám. Míru č.p. 3, 364 71

(pro účely této smlouvy dále jen nájemce)

uzavřeli tuto

## ***n á j e m n í   s m l o u v u č. 002/MAJ/N/2022***

### **I.**

#### ***Předmět nájmu***

(1) Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti, a to

- stavební parcely parc. č. 3, jejíž součástí je stavba č.p. 3 – objekt k bydlení – postavená na stavební parcele parc. č. 3,

zapsané pro katastrální území Bochoř, obec Bochoř a okres Karlovy Vary u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary.

(2) Předmětem nájmu podle této smlouvy je nebytový prostor o výměře 146,10 m<sup>2</sup>, nacházející se ve II. nadzemním podlaží stavby dle odst. 1 tohoto článku smlouvy, jehož přesná specifikace a umístění v této stavbě je uvedena v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy, a to včetně případného vybavení uvedeného v příloze č. 1 této smlouvy (dále jen předmět nájmu).

### **II.**

#### ***Účel a předmět smlouvy***

(1) Pronajímatel tímto za podmínek dále uvedených přenechává nájemci předmět nájmu dle čl. I. odst. 2 této smlouvy (včetně případného vybavení dle přílohy č. 1 této smlouvy) do užívání za účelem provozování zubní ordinace s dentální hygienou a nájemce jej přijímá, což obě strany podpisem této smlouvy potvrzují.

### III.

#### *Doba trvání nájemního vztahu*

(1) Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou, a to 15 let, počínaje dnem 1.3.2022.

(2) Neoznámí-li nejméně 2 roky před skončením sjednané doby trvání jedna smluvní strana druhé smluvní straně, že hodlá ukončit k poslednímu dni lhůty dle předchozího odstavce nájemní poměr dle této smlouvy, prodlužuje se doba trvání nájemního poměru dle této smlouvy, a to i opakovaně, o 10 let, pokud bude i nadále plněn účel užívání předmětu smlouvy dle článku II. odst. 1 této smlouvy.

### IV.

#### *Nájemné*

(1) Nájemné za užívání předmětu nájmu si smluvní strany této smlouvy sjednávají ve výši **8.030,- Kč**, přičemž nájemné je splatné do konce kalendářního měsíce, za který nájemné náleží. Za případný první a poslední neúplný kalendářní měsíc nájmu je nájemce povinen zaplatit poměrnou část měsíčního nájemného v poměru počtu dní v měsíci, kdy nájemní poměr trval a čísla 30.

(2) Veškeré peněžité platby dle této smlouvy budou nájemcem placeny převodem na účet pronajímatele vedený u **ČSOB, č.ú. 108465037/0300** (dále jen účet pronajímatele). Platba je placena řádně a včas, pokud byla připsána na účet pronajímatele nejpozději v den jeho splatnosti.

(3) Pronajímatel zajistí nájemci dodávky služeb spojených s nájmem specifikované ve výpočtovém listu, který je přílohou č. 2 k této nájemní smlouvě. Nájemce se na tyto služby zavazuje platit spolu s běžným nájemným i zálohy či paušální platby (pokud je ve výpočtovém listu uvedeno, že jde o paušální platby) uvedené ve výpočtovém listu.

(4) V případě zvýšení plateb za služby dle předchozího odstavce tohoto článku smlouvy placených pronajímatelem dodavatelům těchto služeb je pronajímatel oprávněn jednostranným písemným úkonem zvýšit odpovídajícím způsobem i měsíční zálohy nebo měsíční paušální platby dle čl. IV. odst. 3 této smlouvy nájemci. Jejich zvýšení je pro nájemce závazné následujícím platebním termínem po termínu doručení takového jednostranného úkonu pronajímatelem.

(5) Konečné vyúčtování služeb spojených s nájmem (pokud tyto nebyly sjednány jako paušální) bude provedeno vždy jedenkrát ročně na základě faktur od dodavatelů služeb. Případné nedoplatky po odečtení záloh dle čl. IV. odst. 3 této smlouvy jsou splatné na základě faktury pronajímatele nájemci s 30denní splatností od jejího vystavení, která bude nájemci doručena spolu s konečným vyúčtováním a rozúčtováním. Případné přeplatky za služby budou nájemcům vráceny do 30 dnů od doručení vyúčtování nájemci.

(6) V případě prodloužení nájemce s jakoukoliv platbou pronajímateli dle tohoto článku této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli vedle těchto plateb smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý, i započatý, den prodloužení, která bude zaplacená k výzvě pronajímatele doručené nájemci na účet pronajímatele uvedený shora. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, přičemž strany smlouvy se tímto

výslovně odchylují od ustanovení §2050 občanského zákoníku.

(7) V případě, že kumulovaný meziměsíční index růstu spotřebitelských cen vyhlášený Českým statistickým úřadem přesáhne za předchozí kalendářní rok 101 %, je pronajímatel oprávněn jednostranným písemným úkonem doručeným nájemci zvýšit maximálně o tento růst nájemné za aktuální kalendářní rok s tím, že nová výše nájemného je pak platná vždy od 1.1. aktuálního kalendářního roku; s ohledem na oznamování indexu růstu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok dle předchozí věty až v průběhu aktuálního kalendářního roku se nájemce zavazuje zaplatit případný rozdíl mezi původní výši nájemného a nově oznámenou výši nájemného zpětně za období od 1.1. aktuálního kalendářního roku do měsíce oznámení zvýšení nejpozději do dne splatnosti nájemného za měsíc následující po doručení oznámení.

## V.

### *Práva a povinnosti smluvních stran*

(1) Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy, změny či opravy předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Světelné či jiné reklamy na vnější stěně předmětu nájmu či stavby, ve které se předmět nájmu nachází, mohou být osazeny jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

(2) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu řádně a v souladu s účelem této smlouvy a příslušnými právními předpisy a dbát o jeho dobrý stav, provádět jeho běžnou údržbu a drobné opravy. Za běžnou údržbu (nebo drobnou opravu) se považuje udržování (nebo opravy), které je (jsou) spojeno (spojeny) s každodenním užíváním předmětu nájmu, bez něhož (nichž) nelze předmět nájmu užívat pro účely uvedené v této smlouvě, a to včetně revizí a oprav technických zařízení umístěných v předmětu nájmu, pokud tyto zásahy nemění podstatu budovy či těchto technických zařízení; v jednotlivém případě pro účely smlouvy se za **běžnou** považuje **údržba** (drobnou opravu), která nepřekročí v jednotlivém případě **5.000,-Kč**.

Shora uvedené ujednání se podle dohody stran neuplatní v případě klimatizace a vzduchotechniky instalované v předmětu nájmu nebo mimo předmět nájmu, souvisí-li s užíváním předmětu nájmu, které byly pronajímatelem pořízeny na základě žádosti nájemci v návaznosti na sjednaný účel užívání, u kterých se nájemce zavazuje provádět veškeré (nikoliv jen drobné) opravy a veškerou (nikoliv jen běžnou údržbu), a to bez ohledu na hodnotu jednotlivé opravy či údržby. Podle dohody stran platí, že případná nefunkčnost či snížená funkčnost klimatizace či vzduchotechniky nejsou důvodem pro vznik nároku či nároků nájemce na slevu z nájemného, nároku na náhradu škody anebo jiných nároků vůči pronajímateli.

V případě, že nájemce nebude plnit sjednané povinnosti ve vztahu k předmětu nájmu (viz shora), je pronajímatel oprávněn tuto údržbu provést (či nechat provést 3. osobami) na náklady nájemce, čímž nebudou dotčeny jeho nároky na náhradu škody a smluvní pokuty.

(3) Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

(4) Nájemce je povinen dbát na to, aby užíváním předmětu nájmu neobtěžoval nad míru obvyklou uživatele ostatních prostor v budově a uživatele okolních nemovitostí a dbát na to, aby i jeho zaměstnanci, zákazníci a obchodní partneři, kteří s jeho souhlasem předmět nájmu navštěvují takto uživatele ostatních prostor v budově a uživatele sousedních nemovitostí

neobtěžovali.

(5) Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a prohlašuje, že je způsobilý ke smlouvenému způsobu užívání dle č. II. této smlouvy, což potvrzuje podpisem této smlouvy.

(6) Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu a povinen předat předmět nájmu ve stavu způsobilém účelu nájmu, o čemž bude sepsán předávací protokol.

(7) Po skončení nájemního vztahu je nájemce povinen pronajímateli vyklidit a předat předmět nájmu ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. V případě prodlení nájmu s vyklizením a předáním předmětu nájmu ke dni skončení nájmu, je nájemce povinen platit pronajímateli smluvní pokutu odpovídající dvojnásobku výši měsíčního nájemného za užívání předmětu nájmu dle čl. IV. této smlouvy, a to za každý, byť i započatý, měsíc prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody; tímto se smluvní strany výslovně odchylují od ustanovení §2050 občanského zákoníku.

(8) Smluvní strany této smlouvy se dohodly, že nájemce je povinen svou **odpovědnost za škodu** způsobenou svým provozem v předmětu nájmu **pojistit**, a to do výše minimálně **10 mil. Kč**.

(9) Nájemce zajistí na vlastní náklady úklid předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje dodržovat v předmětu nájmu všechny zásady a předpisy požární ochrany. Nájemce je dále povinen si smluvně zajistit (formou uzavření samostatné smlouvy s příslušným subjektem) oprávněné nakládání se všemi druhy odpadů, které vzniknou při jeho činnosti či užívání předmětu nájmu, a to v souladu s příslušnými právními předpisy s tím, že tato povinnost trvá po celou dobu trvání smluvního vztahu podle této smlouvy, přičemž splnění této povinnosti je nájemce povinen pronajímateli k jeho výzvě prokázat, a plnit i další povinnosti podle citovaného zákona ve vztahu ke vzniklým odpadům (třídění na jednotlivé složky apod.).

(10) Pronajímatel je oprávněn provést kontrolu předmětu nájmu do 24 hodin poté, co takový požadavek sdělí nájemci. V případě havárie, živelné pohromy či jiné neodkladné situace je pronajímatel oprávněn okamžitě provést neodkladné úkony k ochraně života, zdraví a majetku osob spočívající i ve vstupu a zásahu do předmětu nájmu. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě přístup do předmětu nájmu, a to za účelem provedení údržby a oprav v předmětu nájmu a údržby a oprav zařízení zde umístěných včetně měřidel spotřeby tepla, TUV, vody a odečtu hodnot na těchto měřidlech naměřených.

(11) V případě, že nájemce poruší smluvní povinnosti dle tohoto článku smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli, vyjma případu dle odst. 7. tohoto článku smlouvy, a bez ohledu na své zavinění, smluvní pokutu ve výši

- a) v případě porušení povinnosti dle odst. 1 a 3 tohoto článku 50.000,- Kč,
- b) v případě porušení povinnosti dle odst. 2, 8, 9 a 10 tohoto článku 10.000,- Kč za každé porušení a
- c) v případě porušení povinnosti dle odst. 4 tohoto článku 5.000,- Kč za každé porušení.

Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, přičemž strany smlouvy se tímto výslovně odchylují od ustanovení §2050 občanského zákoníku.

## VI. *Skončení nájemního vztahu*

- (1) Nájemní vztah je možné skončit písemnou dohodou obou smluvních stran.
- (2) Smluvní strany této smlouvy mohou vypovědět nájemní vztah jen z důvodů uvedených v zákoně, tj. v ustanovení §2302 a násl. občanského zákoníku. Výpovědní doba je 3měsíční a počíná běžet dnem následujícím po doručení písemné výpovědi druhé straně.
- (3) Pronajímatel je navíc oprávněn odstoupit od smlouvy s účinností k datu doručení písemného odstoupení nájemci v případě, že vůči nájemci bude zahájeno insolvenční řízení.

## VII. *Doručování a adresy pro doručování*

- (1) Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně nebo doporučenou listovní zásilkou.
- (2) Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že oznámení bylo řádně doručené:
  - (i) při doručování osobně:
    - dnem faktického přijetí oznámení příjemcem; nebo
    - dnem, v němž bylo doručeno osobě na příjemcově adrese, která je oprávněna k přebírání listovních zásilek; nebo
    - dnem, kdy bylo doručováno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek, a tato osoba odmítla listovní zásilku převzít.
  - (ii) při doručování poštou:
    - dnem předání listovní zásilky příjemci; nebo
    - dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle této smlouvy.

Ke dni podpisu smlouvy je:

- (a) adresou pro doručování nájemci adresa uvedená v záhlaví této smlouvy,
  - (b) adresou pro doručování pronajímateli adresa uvedená v záhlaví této smlouvy.
- (3) Smluvní strany se dohodly, že v případě změny adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu.

## VIII. *Závěrečná ustanovení*

- (1) Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvními stranami smlouvy.
- (2) Tuto smlouvu lze měnit jen písemnou dohodou obou smluvních stran.
- (3) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení.

(4) Smluvní strany prohlašují, že jejich vůle je svobodná a vážná, obsah této smlouvy považují za určitý a srozumitelný, nesjednaný v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzují podpisem této smlouvy.

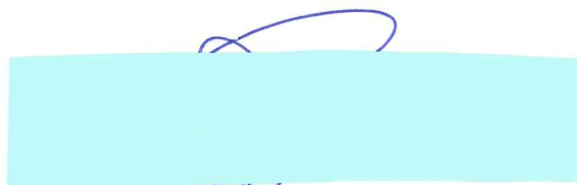
(5) Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným, nemá to vliv na platnost, účinnost a vykonatelnost ustanovení ostatních. Pro takový případ se smluvní strany zavazují, že bez zbytečného odkladu po dni, kdy taková okolnost vyjde najevo, takové ustanovení nahradí ustanovením novým, platným, účinným a vykonatelným, které bude nejvíce odpovídat smyslu původního ustanovení smlouvy.

(6) Pronajímatel prohlašuje, že splnil všechny povinnosti dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, tj. zejména záměr pronajmout předmět nájmu zveřejnil na své úřední desce v době od 25.1.2022 do 12.2.2022 a následně rada města rozhodla dne 14.2.2022 o uzavření této smlouvy.

V Bochově dne 28. 2. 2022



pronajímatel

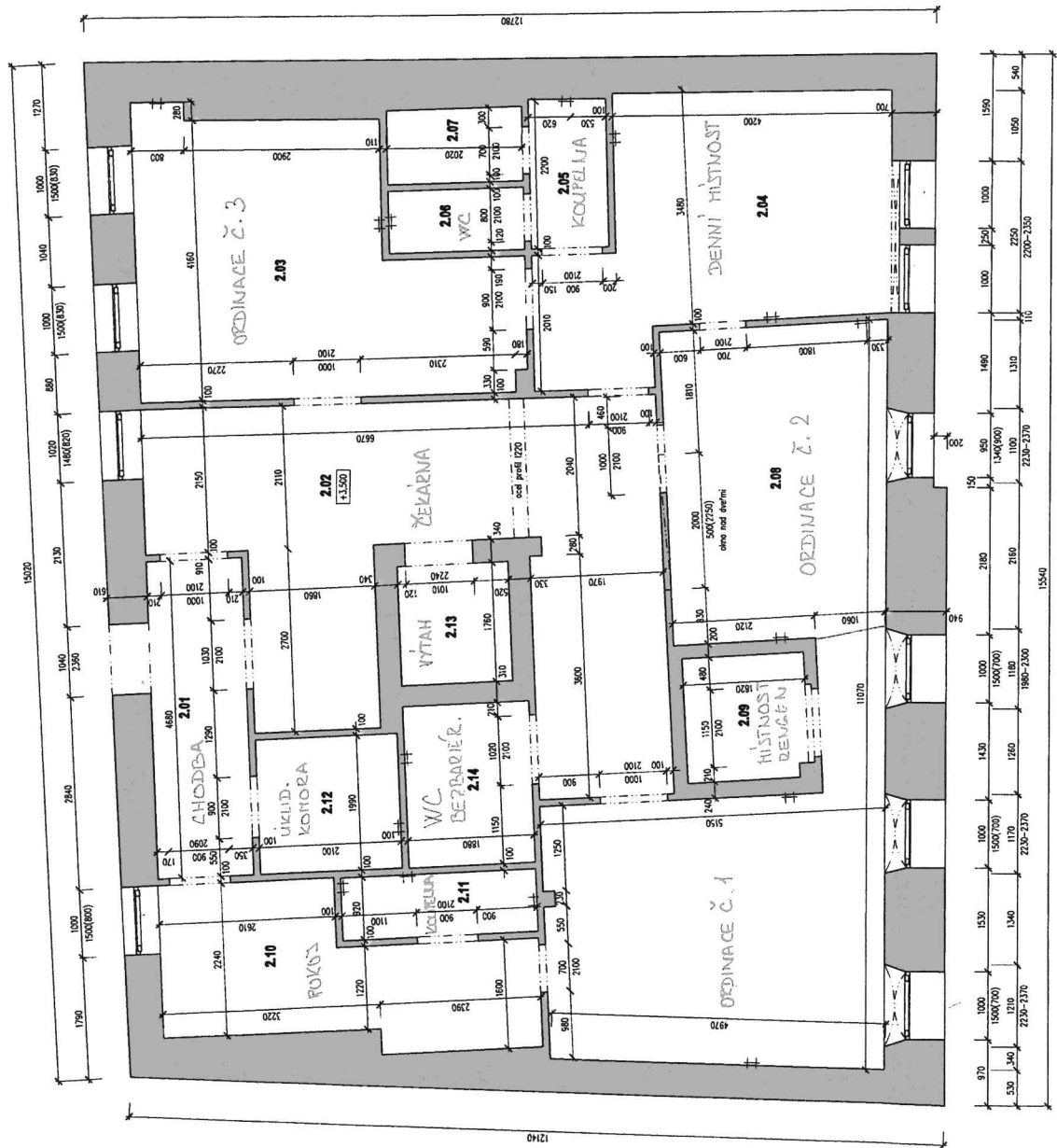


nájemce



**MĚSTO BOCHOV**  
Nám. Míru 1  
364 71 Bochov  
Tel: 353 670 121, 353 670 131  
IČ: 002 54 444

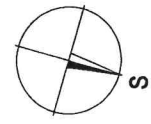




| ozn.          | účel místnosti | plocha m <sup>2</sup> | podlahy | úpravy povrchů stěny | strop | poznámka |
|---------------|----------------|-----------------------|---------|----------------------|-------|----------|
| 2.01          | místnost       | 7,0                   | -       | betón                |       |          |
| 2.02          | chodba         | 29,2                  | -       | betón                |       |          |
| 2.03          | místnost       | 19,7                  | -       | betón                |       |          |
| 2.04          | místnost       | 17,5                  | -       | betón                |       |          |
| 2.05          | místnost       | 2,7                   | -       | betón                |       |          |
| 2.06          | místnost       | 1,9                   | -       | betón                |       |          |
| 2.07          | místnost       | 2,3                   | -       | betón                |       |          |
| 2.08          | místnost       | 37,6                  | -       | betón                |       |          |
| 2.09          | místnost       | 3,5                   | -       | betón                |       |          |
| 2.10          | místnost       | 10,2                  | -       | betón                |       |          |
| 2.11          | místnost       | 2,7                   | -       | betón                |       |          |
| 2.12          | místnost       | 4,2                   | -       | betón                |       |          |
| 2.13          | výšková šachta | 3,1                   | -       | betón                |       |          |
| 2.14          | místnost       | 4,5                   | -       | betón                |       |          |
| úžitná plocha |                | 146,1                 |         |                      |       |          |

legenda materiálů

■ - stěvejtčt zdivo



**ZAMĚŘENÍ STÁVĚJÍCÍHO STAVU STAVBY**  
 na parc.č. st. 3, v katastru Bochoř,  
 ul. náměstí Míru č.p. 3, 384 71, Bochoř,  
 město BOCHOŘ, Ing. KARLOVSKÝ

ZAMĚŘENÍ  
 Ing. Štěpán Mosler  
 07/2020

STAVBA  
 Ing. Štěpán Mosler

VÝKRES  
 Ing. Štěpán Mosler  
 1:50

VÝKRES  
 Ing. Štěpán Mosler  
 03

### **Ordinace č.1**

- úložný a pracovní prostor - dl. 225 cm, s dřezem a vod. baterií
- úložný a pracovní prostor - dl. 199 cm
- úložný a pracovní prostor - dl. 260 cm, s umyvadlem a vod. baterií
- pracovní stůl se zásuvkami- dl. 160 cm
- skříň na materiál – dl. 80 cm, v. 200 cm
- Vzduchotechnika – řídicí jednotka
- Klimatizace – dálkové ovládaní

### **Ordinace č.2**

- úložný a pracovní prostor - dl. 196 cm, s umyvadlem a vod. baterií
- úložný a pracovní prostor - dl. 132 cm
- úložný a pracovní prostor - dl. 212 cm, s dřezem a vod. baterií
- pracovní stůl se zásuvkami- dl. 160 cm

### **Ordinace č.3 (hygiena)**

- úložný a pracovní prostor - dl. 222 cm
- úložný a pracovní prostor - dl. 242 cm
- úložný a pracovní prostor - dl. 210 cm, s dřezem a vod. baterií
- pracovní stůl se zásuvkami- dl. 228 cm

### **Denní místnost**

- Kuchyňská linka dl. 237 cm, dřez s vod. baterií
- varná deska
- Vestavný odsavač par
- Jídelní stůl 80/80



## **Příloha č. 2**

**ke smlouvě o nájmu nebytových prostor č. 002/MAJ/N/2022**

Přesná specifikace plnění spojených s užíváním předmětu smlouvy (viz. Smlouva odd. IV., odst. (3)):

**Nájemce je povinen platit měsíční zálohy na následující služby spojené s nájmem:**

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| <b>Teplo</b>        | <b>6.435,- Kč</b> |
| <b>Výtah provoz</b> | <b>514,- Kč</b>   |

Zálohy na služby v celkové hodnotě 6.949,- Kč budou každý měsíc hrazeny spolu s běžným nájemným.