SMLOUVA O NÁJMU
PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku těmito smluvními stranami (dále jen **„smlouva“**):

Město Soběslav
IČO: 00252921,
se sídlem náměstí Republiky 59, Soběslav I, Soběslav, PSČ 392 01,
zastoupená panem Ing. Jindřichem Bláhou, starostou města,

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen **„pronajímatel“**)

a

paní
Dagmar Zemanová,
IČ: 129 02 349, DIČ CZ5753282161,
místo podnikání: Na Vyhlídce 329/15, Soběslav III, Soběslav, PSČ 392 01
fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku

a

paní
Denisa Zemanová,
IČ: 73479292,
místo podnikání: Na Vyhlídce 329/15, Soběslav III, Soběslav, PSČ 392 01
fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku

jako nájemci na straně druhé (dále jen **„nájemci“**)

I.
Úvodní prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je mimo jiné výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 10 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 194 m^2, jehož součástí je budova č.p. 44 – objekt k bydlení, nacházející se na adrese Soběslav I, Kostelní ulice 44/1, a pozemku parc. č. 9 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 150 m^2, jehož součástí je budova č.p. 45 – objekt k bydlení, nacházející se na adrese Soběslav I, Kostelní ulice 45/1, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, pro katastrální území a obec Tábor na LV č. 10001.

2. V budovách č.p. 44 a 45 se nacházejí prostory sloužící podnikání, umístěné v přízemí těchto budov o celkové výměře 86,6 m^2, které zahrnují hlavní místnost, chodbu, WC, šatnu a sprchu.

II.
Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemcům k dočasnému užívání prostory sloužící podnikání, blíže specifikované v článku I. odst. 2 této smlouvy, o celkové výměře 86,6 m^2 (dále jen „předmět nájmu") umístěné v přízemí budov č.p. 44 a 45 a nájemci se zavazují za to platit pronajímateli nájemné.

2. Účastníci se dohodli, že nájemci jsou oprávněni užívat předmět nájmu k podnikatelské činnosti – provozování dámského a pánského kadeřnictví. Nájemci shodně prohlašují, že jsou oba oprávněni k provozování uvedené podnikatelské činnosti v daném oboru na základě odpovídajícího živnostenského oprávnění. Nájemci se zavazují užívat předmět nájmu pouze pro sjednaný účel.

3. Nájemci prohlašují, že se před podpisem této smlouvy řádně seznámili se stavem předmětu nájmu, který je způsobilý ke smluvenému užívání, a v tomto stavu jej ke dni podpisu této smlouvy převzali.

4. Smluvní strany dále sjednávají, že ke změně způsobu užívání předmětu nájmu je potřeba předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

III.
Doba a ukončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to počínaje dnem 1. 4. 2019 a konče dnem 31. 3. 2024. Sjednanou dobu nájmu lze prodloužit po vzájemné dohodě smluvních stran.

2. Smluvní strany sjednávají, že nájem skončí výlučně následujícími způsoby:

   a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
   b) písemnou dohodou smluvních stran,
   c) písemnou výpovědí v případech stanovených touto smlouvou,
   d) zánikem předmětu nájmu.

3. Pronajímatel i nájemci mají právo nájem před uplynutím doby nájmu vypovědět pouze z níže uvedených důvodů. Výpověď musí být vždy písemná, přičemž výpovědní lhůta začíná běžet od prvého dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď se považuje za doručenou rovněž v případě, že ji smluvní strana, které je určena, odmítne převzít. Bude-li výpověď zaslána druhému účastníkovi doporučeným dopisem, je považována za doručenou převzetím druhým účastníkem. Při uložení zásilky na poště je považována za doručenou uplynutím úložní lhůty a v případě nedoručitelnosti patnáctým dnem po odeslání doporučeného dopisu na adresu druhého účastníka uvedenou v této smlouvě nebo jinou adresu oznámenou jím jako novou adresu pro doručování.

4. Nájemci mají právo nájem vypovědět před uplynutím ujednané doby v jednoměsíční výpovědní době, pokud:
   a) ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
   b) přestane být pronajatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen.

5. Pronajímatel má právo nájem vypovědět před uplynutím ujednané doby v jednoměsíční výpovědní době, pokud:
   a) má být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, nebo

b) nájemci porušují hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že:
- jsou v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání po dobu delší než jeden měsíc,
- chovají se tak, že v důsledku toho vzniká na předmětu nájmu škoda nebo hrozí vznik značné škody nebo je jejich chování v rozporu s dobrými mravy
- přenechají pronajaté prostory nebo jejich část do užívání nebo požívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- provedli stavební úpravy předmětu nájmu nebo jakékoliv jiné změny, úpravy či opravy předmětu nájmu stavebního či technologického charakteru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- užívají předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu.

IV.
Nájemné

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran v celkové výši **65.316,- Kč** (slovy: šedesát pět tisíc tři sta šestnáct korun českých) ročně.

2. Nájemci se zavazují platit sjednané nájemné v pravidelných měsíčních splátkách ve výši **5.443,- Kč** (slovy: pět tisíc čtyři sta čtyřicet tři koruny české), splatných vždy nejpozději do 20. dne běžného kalendářního měsíce na účet pronajímatele Města Soběslav č. 19-0701490399/0800, VS 2140 2132, zřízený u České spořitelny, a.s., pobočka Soběslav.

3. Pronajímatel je oprávněn sjednané nájemné za celý předmět nájmu počínaje kalendářním rokem 2020 každoročně zvýšit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Tato změna výše nájemného bude realizována formou písemného oznámení doručeného nájemci během měsíce března každého kalendářního roku, resp. po vyhlášení uvedeným statistickým úřadem. Nájemci se zavazují v prvním splatném období po obdržení této informace uhradit případný nedoplatek na nájemném za předchozí kalendářní rok.

4. Dohodnutá výše nájemného nezahrnuje poplatky za elektrickou energii, vytápění, vodné, stočné, svoz odpadů a za další služby, spojené s užíváním předmětu nájmu.

5. Nájemci berou na vědomí, že dodávky veškerých energií, vody a další služby, spojené s užíváním předmětu nájmu jsou zajišťovány pro nájemce na jejich náklady společností Správa města Soběslavi, s.r.o., IČ 260 29 987, se sídlem Soběslav, Soběslav III, Tyršova 482/13.

6. Smluvní strany shodně prohlašují, že mají nájemci za účelem zajištění dodávek služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání ke dni podpisu této smlouvy uzavřenu smlouvu o poskytování služeb se společností Správa města Soběslavi, s.r.o., IČ 260 29 987, se sídlem Soběslav, Soběslav III, Tyršova 482/13.

7. Veškeré ostatní služby spojené s užíváním předmětu nájmu, zejména telekomunikační, telefonní a internetové služby si zajišťují na svoje náklady nájemci sami. Stejně tak nájemci hradí případné poplatky spojené s užíváním televizních a rozhlasových přijímačů, včetně autorských poplatků, náklady na běžné opravy, údržbu a úklid předmětu nájmu.

8. Pro případ, že se dostanou nájemci do prodlení s úhradou kterékoli ze splátek nájemného, smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. Ustanovením o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

V.
Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemci jsou povinni užívat předmět nájmu řádným a obvyklým způsobem pro naplnění účelu této smlouvy, přičemž jsou zejména povinni udržovat v předmětu nájmu pořádek, zajišťovat jeho pravidelný úklid a počínat si tak, aby na předmětu nájmu nevznikala škoda.

2. Nájemci jsou povinni umožnit pronajímateli, nebo jím zmocněnému zástupci prohlídku předmětu nájmu a uskutečnění kontroly stavu, způsobu a účelu jeho využívání, kontroly ochrany předmětu nájmu. Nájemci, popř. jím určená osoba jsou oprávněni se této prohlídky zúčastnit.

3. Nájemci nejsou oprávněni bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání nebo požívání třetí osobě.

4. Nájemci jsou povinni dodržovat veškeré hygienické předpisy a jiné předpisy a technické normy, v souladu s příslušnými ustanoveními právního řádu ČR.

5. Pronajímatel se zavazuje na svůj náklad udržovat předmět nájmu v řádném stavu. Nájemci se zavazují provádět na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu (malování místností, opravy podlahové krytiny, opravy osvětlovacích těles, elektroinstalace, sanitárního zařízení a další opravy, kde náklad na jednotlivou opravu nepřesáhne částku 5.000,- Kč).

6. Nájemci jsou povinni bez zbytečných odkladů předem oznámit pronajímateli potřebu případných oprav předmětu nájmu, jinak odpovídají za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

7. Stavební úpravy předmětu nájmu a jakékoliv jiné změny, úpravy či opravy stavebního či technologického charakteru, lze provádět vždy pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Veškeré práce v takovém případě provádí nájemci na svůj náklad, a v případě, že se vložené investice stanou stavební součástí předmětu nájmu, popř. celého objektu, a bez porušení majetkové podstaty je nebude možné odebrat, zůstávají tyto neoddělitelnou součástí předmětu nájmu, aniž by pronajímatel byl povinen poskytnout po skončení nájmu finanční náhradu.

8. Nájemci odpovídají za škodu způsobenou z titulu užívání předmětu nájmu a jsou povinni tuto nahradit pronajímateli v plné výši. Za škodu způsobenou nájemci se považuje i škoda, kterou způsobil jejich zaměstnanec nebo jiná osoba, která se s vědomím nájemců v předmětu nájmu zdržovala.

9. Nájemci se zavazují, že nebudou v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele provozovat jinou činnost, než uvedenou v této smlouvě.

10. Nájemci jsou oprávněni instalovat na své náklady na budově i v předmětu nájmu své označení s uvedením poskytovaných služeb, pokud neruší ráz budovy. Po skončení nájmu jsou nájemci povinni toto své označení na svůj náklad odstranit.

11. Nájemci se zavazují ke dni skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu s příslušenstvím, ve stavu, v jakém jej převzali, po provedených opravách s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání a převzetí sepíší účastníci samostatný protokol.

VI.
Závěrečné ustanovení

1. Vztahy mezi účastníky této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními z. č. 89/2012 občanský zákoník.

2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

3. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

4. Neplatnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy neovlivní platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že by jakékoli takovéto ustanovení mělo z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti.

5. Pronajímatel prohlašuje, že záměr nájmu dle této smlouvy byl schválen usnesením Rady města Soběslav ze dne 19.3.2019 pod č. 10/089/2019, v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Záměr nájmu dle této smlouvy byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Soběslav a zároveň byl zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup, po dobu od 18.1.2019 do 4.2.2019. Toto prohlášení se činí v souladu s ust. § 41 citovaného zákona a považuje se za doložku potvrzující splnění podmínek zákona.

6. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s uveřejněním této smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, v registru smluv, zajištěným pronajímatelem postupem podle tohoto zákona

7. Tato smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, z nichž každý účastník obdrží jeden.

8. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla uzavřena dobrovolně, svobodně a vážně a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Soběslavi dne

Pronajímatel

.....
Město Soběslav
zastoupené Ing. Jindřichem Bláhou
starostou města

Nájemci

.....
Dagmar Zemanová

.....
Denisa Zemanová