

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“)

mezi smluvními stranami

1. Město Hustopeče

se sídlem: Dukelské nám. 2/2, 693 17 Hustopeče

zastoupené: PaedDr. Hana Potměšilová, starostka

IČO: 00283193

zapsané v Registru ekonomických subjektů vedených ČSÚ v Brně

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

číslo účtu: 19-1382158309/0800

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Jana Mačková

nar.: [REDACTED]

IČO: 02034719

a

Lenka Fröhlichová

nar.: [REDACTED]

IČO: 70480508

(dále jen „nájemci“)

v následujícím znění:

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1074/2 o výměře 407 m² vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří zapsaného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, na listu vlastnictví č. 10001, katastrální území Hustopeče u Brna, obec Hustopeče. Součástí pozemku je stavba - objekt občanské vybavenosti, na adrese Hybešova 1417/5 - „poliklinika Hustopeče“ (dále jen „poliklinika“).
2. Ve I. podzemním podlaží polikliniky se nachází tyto nebytové prostory o celkové výměře 39,64 m² (dále též „předmět nájmu“ nebo „nebytové prostory“):
 - místnosti o celkové orientační výměře 8,51 m² + 2,64 m²,
 - místnosti o celkové orientační výměře 28,49 m².

3. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou místnosti blíže specifikované v odstavci 2 tohoto článku a dále případně i vybavení místností, uvedené v příloze této smlouvy (předávací protokol) nájemcům, aby jej užívali k účelu a za podmínek stanovených v této smlouvě. Nájemci tyto prostory, vč. případného vybavení do nájmu přijímají a zavazují se platit pronajímateli sjednané nájemné a ostatní sjednané úhrady.
4. Přesný zakres jednotlivých pronajímaných místností je zaznačen v příloze č. 2, který je nedílnou součástí této smlouvy.

II.

Účel nájmu

1. Nájemci se zavazují, že budou předmět nájmu užívat k výkonu své podnikatelské činnosti, **za účelem poskytování kadeřnických služeb.**
2. Jakékoliv změny v užívání nebytových prostor musí být předem písemně schváleny pronajímatelem.
3. Nájemci se zavazují užívat předmět nájmu způsobem obvyklým pro výše uvedenou činnost, která nebude poškozovat práva pronajímatele a že jej budou udržovat s péčí řádného hospodáře.

III.

Doba trvání nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá a nájem nebytových prostor specifikovaných v čl. I se sjednává **na dobu neurčitou ode dne 01.05.2019.**
2. Nájem nebytových prostor lze skončit písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemci nebo výpovědí nájmu bez udání důvodu ze strany pronajímatele i nájemců.
3. Výpovědní doba činí jeden měsíc a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce. Za den doručení výpovědi se považuje i den odmítnutí výpovědi, případně poslední den úložní doby, ve kterém si smluvní strana výpověď nevyzvedla u provozovatele poštovní licence.
4. Smluvní strany sjednávají, že před nabytím účinnosti smlouvy může kterákoli ze smluvních stran odstoupit pouze ze zvlášť závažného důvodu prokazaného druhé smluvní straně.
5. Smluvní strany se dohodly, že pro případ odstoupení od této smlouvy kteroukoli ze stran přede dnem nabytí její účinnosti, jak je uveden v čl. III odst. 1, uhradí odstupující smluvní strana tzv. **odstupné**. Odstupné se sjednává ve výši odpovídající jednomu měsíčnímu nájemnému, **tj. 5 946 Kč slovy: pět tisíc devět set čtyřicet šest korun českých) vč. DPH** za každý započatý kalendářní měsíc od doby platnosti této smlouvy až do dne odstoupení od smlouvy odstupující smluvní stranou. Tímto ujednáním není dotčeno pronajímatelovo ani nájemcovo právo na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti.
6. Smluvní strany sjednávají, že v případě odstoupení od smlouvy kteroukoli ze smluvních stran přede dnem nabytí její účinnosti dochází k zániku závazku k okamžiku účinnosti odstoupení.
7. Proti výpovědi nejsou přípustné námitky. Ustanovení § 2314 občanského zákoníku se nepoužije.
8. Pronajímatel může od této smlouvy okamžitě odstoupit, budou-li nájemci v prodlení 14 dnů s úhradou nájemného nebo dalších sjednaných úhrad, blíže specifikovaných v čl. IV této smlouvy, neuzavřou-li nájemci dodatek týkající se změny výše záloh na služby uvedený v čl. IV odst. 5 této smlouvy, užívají-li nájemci předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu v čl. II odst. 1 nebo poruší-li hrubým způsobem jiné ujednání této smlouvy.

IV.

Nájemné a poskytované služby

1. Měsíční nájemné se sjednává mezi smluvními stranami dohodou a činí **5 946 Kč** (slovy: pět tisíc devět set čtyřicet šest korun českých) vč. DPH. Nájemné je splatné vždy k 25. dni příslušného kalendářního měsíce. Nájemné bude hrazeno na výše uvedený účet pronajímatele, **VS 2340100025**. Nájemci nejsou plátcí DPH.
2. Nájemci se zavazují neprodleně informovat pronajímatele o tom, zda se stali, či stanou plátcí DPH a současně jsou povinni uzavřít s pronajímatelem dodatek k této smlouvě zohledňující danou skutečnost.
3. V ceně nájemného nejsou zahrnuty náklady na elektrické energie, plyn, vodné a stočné a ostatní služby spojené s provozem předmětu nájmu podle této smlouvy.
4. Smluvními stranami bylo dále dohodnuto poskytování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, zejména dodávky elektrické energie, plynu, pitné vody (vodné a stočné) a ostatních služeb spojených s provozem předmětu nájmu (dále též „služby“).

Nájemci jsou povinni platit pronajímateli zálohy na služby předem do 10. dne příslušného kalendářního měsíce, a to na výše uvedený účet pronajímatele převodním příkazem, **VS 2340200025**

Měsíční zálohy na služby ve výši:

el. energie	500 Kč
voda (vodné + stočné)	350 Kč
plyn	500 Kč
ostatní služby (úklid, vyjma místností a osvětlení společných prostor)	550 Kč

Zálohy měsíčně celkem

1900 Kč vč. DPH

Nájemci jsou povinni případný nedoplatek uhradit pronajímateli do 14 dnů po doručení vyúčtování fakturou.

5. Na žádost nájemců může být poskytování kterékoli ze služeb sjednaných v předcházejících bodech ukončeno příslušnou úpravou smlouvy.
6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn požadovat změnu výše záloh na služby, dojde-li ke změně cen u dodavatelů, anebo to považuje pronajímatel za nezbytné s ohledem na vyúčtování skutečné spotřeby služeb za daný kalendářní rok. Nájemci se zavazují změnu výše záloh na služby uvedené v odst. 3 tohoto článku akceptovat formou uzavření příslušného dodatku k této smlouvě o nájmu nebytových prostor.
7. Smluvní strany se dohodly na zvyšování nájemného o míru inflace vykázanou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Nájemci jsou povinni takto provedené zvýšení respektovat po obdržení písemného oznámení pronajímatele.
8. Budou-li nájemci v prodlení s placením nájemného a paušálních úhrad za služby, zavazují se uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý kalendářní den prodlení.

V.

Stavební úpravy

1. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemci provádět v pronajatých nebytových prostorách žádné stavební úpravy, které by podléhaly ohlášení nebo schválení podle stavebního zákona. Nájemci

nejdou oprávněni bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele na předmětu nájmu provádět ani jakékoliv změny stavebního či dispozičního charakteru. Případně pronajímatelem povolené úpravy provádí nájemci odborně a nesou za ně odpovědnost.

2. Pronajímatel uděluje nájemcům výslovný souhlas s tím, aby si nájemci na své náklady nebytové prostory vybavili svým nábytkem a zařizovacími předměty, které budou při ukončení nájemního vztahu nájemci vyklizeny.
3. U pronajatých nebytových prostor budou nájemci provádět běžnou údržbu a drobné opravy dle přílohy č. 1 Vymezení rozsahu běžné údržby a drobných oprav předmětu nájmu, která je nedílnou součástí této smlouvy. Nájemci jsou v této souvislosti povinni písemně oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu vznik takových závad, k jejichž odstranění je třeba provedení oprav nad rámec běžné údržby dle přílohy č. 1 této smlouvy a které brání řádnému užívání pronajatých prostor a jsou povinni umožnit pronajímateli provedení těchto oprav, jinak odpovídají za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

VI.

Ostatní ujednání

1. Nájemci jsou povinni užívat předmět nájmu dle čl. I řádně, v souladu s touto smlouvou a v souladu s účelem uvedeným v čl. II této smlouvy a chránit jej před poškozením a zničením. Nájemci jsou povinni udržovat pronajaté nebytové prostory v čistotě tak, aby odpovídaly hygienickým předpisům.
2. Nájemci jsou povinni umožnit pronajímateli nebo osobám písemně zmocněným pronajímatele kdykoliv vstup do pronajatých nebytových prostor za účelem kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení, nebo dodržování této smlouvy.
3. Nájemci jsou v pronajatých nebytových prostorech povinni zajišťovat požadavky bezpečnosti a požární prevence v souladu s platnými právními předpisy, zejména plynoucí z vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), v platném znění. Při obhlídce předmětu nájmu byli nájemci ze strany pověřené osoby pronajímatele seznámeni zejména s únikovými východy, místem umístění věcných prostředků požární ochrany (hasicí přístroje) a s dalšími instalovanými požárně bezpečnostními zařízeními. Současně byl seznámeni, že v objektu je zákaz kouření a místo ke kouření je vymezeno mimo objekt nebo na určeném místě. Současně byli pro případ havárie seznámeni s umístěním uzávěrů vody, elektro apod. Nájemci byli seznámeni, že pro případ úrazu jsou povinni si zajistit prostředky k poskytnutí první pomoci, anebo v případě úrazu může využít prostředky první pomoci, které jsou součástí předávacího protokolu.
4. Nájemci se zavazují neprodleně písemně oznámit pronajímateli instalaci dalších elektrických spotřebičů, které by ovlivnily odběr elektrické energie a dále všechny ostatní skutečnosti rozhodné pro rozsah a způsob užívání nebytového prostoru a jeho vybavení. V určitých odůvodněných případech, zejména s ohledem na bezpečnost a požární prevenci, je pronajímatel oprávněn zakázat instalaci takových spotřebičů.
5. Nájemci jsou povinni zajišťovat v pronajatých nebytových prostorech revizi, údržbu a opravy dle obecně závazných předpisů a norem, a to u všech elektrických zařízení, kterými si nájemci předmět nájmu vybaví.
6. Nájemci nejsou oprávněni přenechat předmět nájmu podle této smlouvy nebo jejich část k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

7. Nájemci odpovídají pronajímateli za veškerou škodu, která mu vznikne v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to i v důsledku jednání zaměstnanců nebo třetích osob, kterým umožnili nájemci do pronajatých nebytových prostor přístup.
8. Při ukončení nájmu jsou nájemci povinni předat vyklizené nebytové prostory ve stavu, v jakém byly převzaty, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to do 5 pracovních dnů po skončení nájmu. V případě porušení povinnosti včas vyklidit předmět nájmu po skončení nájmu sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 500 Kč (slovy: pět set korun českých) za každý započatý kalendářní den neoprávněného užívání předmětu nájmu. Pokud nájemci nevyklidí pronajaté nebytové prostory nebo je neuvedou do stavu, v jakém byly převzaty, do 2 měsíců ode dne skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu nebo ho uvést do původního stavu na náklady nájemců.
9. Nájemci vzali na vědomí stav předmětu nájmu a v tomto stavu jej do nájmu přijímají.
10. Smluvní strany se dohodly, že nájemci jsou oprávněni umísťovat reklamní nápisy na provozovnu pouze po předchozím písemném schválení pronajímatele. Do doby uskutečnění dohody o podobě reklamních označení nejsou nájemci oprávněni instalovat na předmět nájmu ani v předmětu nájmu jakákoliv reklamní označení. Zákonná fikce souhlasu dle ustanovení § 2305 občanského zákoníku se zde nepoužije.
11. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 1765 odst. 1 a § 1766 občanského zákoníku se nepoužije.
12. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2315 občanského zákoníku se nepoužije. V případě výpovědi nemají nájemci právo na náhradu za ztrátu zákaznické základny. Ustanovení § 2304 odst. 2 občanského zákoníku se rovněž nepoužije.
13. Nájemci jsou povinni veškeré změny související s nájemním vztahem hlásit.

VII.

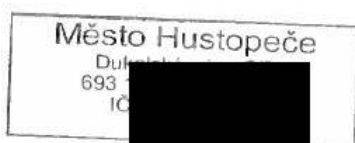
Závěrečná ustanovení

1. V souladu s ustanovením § 4 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, kdy se má za to, že každá svéprávná osoba má rozum průměrného člověka i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností a že to každý od ní může v právním styku důvodně očekávat, smluvní strany posoudily obsah této smlouvy a neshledávají jej rozporným, což stvrzují svými podpisy. Smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle po pečlivém zvážení obou smluvních stran.
2. Tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu této smlouvy poslední smluvní stranou a účinnosti dnem uvedeným v čl. III odst. 1, nejdříve však dnem uveřejnění v registru smluv.
3. Účastníci této smlouvy souhlasí se zveřejněním této smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
4. Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel v souladu s platnými právními předpisy.
5. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena ke dni podpisu té smluvní strany, k jejímuž podpisu dojde později.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech, z nichž každý má povahu originálu, přičemž pronajímatel obdrží po jejím podpisu dvě (2) vyhotovení a nájemci každý po jednom (1) vyhotovení smlouvy.
7. Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemně, číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.

8. Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí právní řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
9. Stane-li se kterékoliv ustanovení této smlouvy neplatným nebo neúčinným, ostatní ustanovení zůstávají v platnosti a smluvní strany se zavazují bez zbytečného prodlení nahradit neplatné nebo neúčinné ustanovení novým, svým účelem a smyslem se co nejvíce blížícím účelu a smyslu ustanovení původního. Smluvní strany sjednávají, že veškeré spory z této smlouvy budou řešit primárně dohodou.

08-04-2019

V Hustopečích dne



.....
za pronajímatele
PaedDr. Hana Potměšilová,
starostka



za 1. nájemce
Jana Mačková



za 2. nájemce
Lenka Fröhlichová

Doložka

dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

Město Hustopeče ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že u právních jednání obsažených v této smlouvě byly splněny ze strany města Hustopeče veškeré zákonem či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.

Tato smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání byla schválena usnesením Rady města Hustopeče dne 02.04.2019.

V Hustopečích dne08....04....2019



PaedDr. Hana Potměšilová
starostka

Příloha č. 1 - Vymezení rozsahu běžné údržby a drobných oprav předmětu nájmu

1) Za drobné opravy se považují opravy předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí předmětu nájmu, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu, s výjimkou hlavního uzávěru pro nemovitosti,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.

5) Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy předmětu nájmu a jejího vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 7000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu podle odstavce 6.

6) Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 150 Kč/m² podlahové plochy všech zastavěných nemovitostí za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.

7) Podlahovou plochou nemovitosti se pro účely této smlouvy rozumí součet podlahových ploch předmětu nájmu; podlahová plocha teras se započítává pouze jednou polovinou.

Náklady spojené s běžnou údržbou nemovitostí

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění nemovitostí, které se provádějí obvykle při delším užívání nemovitostí. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odst. 2 této přílohy (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Příloha č. 2 - Zákes předmětu nájmu

