

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR URČENÝCH K PODNIKÁNÍ

Městská část Praha-Klánovice,

se sídlem U Besedy 300, 190 14 Praha-Klánovice

IČ: 00240281

zastoupená Mgr. Zorkou Starčevičovou, starostkou městské části Praha-Klánovice

dále jen „pronajímatel“

a

Martina Schreiberová, nar. [REDACTED] 1972

s místem podnikání Revoluční 244, Šestajovice

IČ:70395292

dále jen „nájemce“

níže uvedeného dne uzavřeli podle ustanovení § 2302 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. v aktuálním znění následující

smlouvu o nájmu prostor určených k podnikání

Čl. 1 - Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se na ul. Slavětínská v budově č.p. 128 – objekt občanské vybavenosti na pozemku parc. č. 15 v katastrálním území a části obce Klánovice zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha na listu vlastnictví č. 914 a nacházející se ve výlučném vlastnictví obce Hlavní město Praha a svěřené do správy pronajímatele.
2. Objekt má celkovou výměru (podlahovou plochu) 56,8 m², která je celá předmětem nájmu.

Čl. 2 - Účel nájmu

1. Nájemce bude nebytové prostory užívat k účelům, pro něž jsou určeny, tj. **pro provozovnu kadeřnictví** a případně další podobné související služby jako např. pedikúra či masážní salon.
2. Způsob užívání odpovídá předmětu činnosti nájemce v souladu s jeho podnikatelským oprávněním.

Čl. 3 – Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Nájemce tímto prohlašuje, že je seznámen se skutečným stavem předmětu nájmu a takto jej ve smyslu plnění podle této smlouvy přijímá.

2. Po dokončení rekonstrukce před počátkem nájmu bude smluvními stranami sepsán a podepsán předávací protokol, který bude zachycovat věrně a úplně stav předmětu nájmu k okamžiku vzniku nájemního vztahu. Předávací protokol bude zejména obsahovat označení smluvních stran, osob jednajících jejich jménem, datum a místo jeho sepsání a popis jednotlivých součástí předmětu nájmu.
3. Tímto není dotčena uzavřená dohoda umožňující vstup nájemce do objektu před uzavřením této smlouvy za účelem dozařízení provozovny, která zanikne podpisem předávacího protokolu dle této smlouvy.

Čl. 4 - Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
3. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení předmětu nájmu, jeho součástí, příslušenství a věcí nacházejících se v předmětu nájmu.
4. Nájemce je povinen zachovávat požadavky požárních, ekologických, hygienických, bezpečnostních a jiných obecně závazných předpisů.
5. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a zajistit na své náklady jeho běžné opravy, úklid a údržbu. Mezi běžné opravy zejména nepatří opravy stavebních prvků budovy a vnitřních rozvodů inženýrských sítí.
6. Nájemce je povinen potřebu oprav, k jejichž provedení se nezavázal dle předchozího odstavce, neprodleně oznámit pronajímateli, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
7. Úpravy předmětu nájmu, pokud nespádají pod ust. odst. 5, je nájemce oprávněn činit pouze s předchozím výslovným souhlasem pronajímatele, který souhlas není povinen udělit. Smluvní strany se dohodly na tom, že každá jednotlivá žádost nájemce o poskytnutí souhlasu ke stavebním úpravám předmětu nájmu musí obsahovat jejich věcnou, časovou a případně i nákladovou specifikaci (např. cenová nabídka zhotovitele) a podle povahy i projektovou dokumentaci.
8. Předmět nájmu je nájemce povinen ke dni ukončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli v tom stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nebude-li předmět nájmu odpovídat stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, je pronajímatel oprávněn uvést jej v původní stav na náklady nájemce, zároveň si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši dále stanoveného nájemného, a to po dobu, po kterou nebude pronajímatel moci užívat předmět nájmu v důsledku špatného stavu předmětu nájmu podle tohoto odstavce.
9. Nájemce přebírá odpovědnost za udržování čistoty a schůdnosti chodníků před pronajatými prostory.
10. Nájemce je povinen zajistit na své náklady provádění předepsaných periodických revizí elektro zařízení. Po ukončení nájmu je povinen předat veškeré zařízení k rukám pronajímatele ve způsobilém stavu s příslušnou dokumentací a revizními zprávami.
11. Nájemce je povinen po předchozím upozornění umožnit vstup do pronajatého nebytového prostoru pracovníkům pronajímatele nebo jím pověřeným osobám za účelem kontroly majetku a hospodaření s nebytovým prostorem.
12. Nájemce se zavazuje zpřístupnit předmětný nebytový prostor pronajímateli ihned v případě havárie nebo jiné obdobné mimořádné situace; nebude-li toto možné, nájemce poskytuje tímto pronajímateli souhlas ke vstupu do předmětného nebytového prostoru v jeho nepřítomnosti, a to za účelem odstranění havárie nebo řešení jiné obdobné mimořádné situace, jejíž řešení nesnese odkladu.

Čl. 5 - Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
3. Pronajímatel je dále povinen bez zbytečného odkladu provést opravy dle čl. 4. odst. 6

Čl. 6 – Podnájem

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
2. Souhlas podle odstavce 1 se nevyžaduje v případě, že nájemce dá do podnájmu část pronajatých prostor osobě (kolegyni) vykonávající rovněž kadeřnictví (pronájem kadeřnického křesla) nebo doplňkové služby jako např. manikúra, pedikúra, masáže, za předpokladu, že nájemce bude nadále rovněž +osobně provozovat kadeřnictví.

Čl. 7 - Nájemné

1. Nájemné činí **9.000,- Kč měsíčně**. Za měsíc květen 2019 nájemce uhradí poměrnou část nájmu do 10.6. 2019.
2. Nájemné bude hrazeno převodem na bankovní účet pronajímatele **č.9021-2000707339/0800, variabilní symbol 112801**.
3. Nájemné bude hrazeno měsíčně předem, a to vždy do 10. dne měsíce, za který je hrazeno.
4. Pokud bude nájemce v prodlení s plněním svých peněžitých závazků vůči pronajímateli, má pronajímatel nárok na smluvní úrok z prodlení ve výši 0,2% z příslušné dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní sankcí není dotčeno právo na náhradu škody. Nájemce není povinen platit nájemné, pokud pro vady předmětu nájmu, které nezpůsobil, nemohl předmět nájmu používat dohodnutým způsobem. Může-li nájemce užívat předmět nájmu pouze omezeně, má nájemce nárok na přiměřenou slevu z nájemného.
5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit „výměrem nájemného“ výši nájmu a to poprvé od 1.1.2020 a dále každoročně o částku odpovídající roční míře inflace oficiálně vykázané za běžný rok Českým statistickým úřadem. V takovém případě bude nájemci upravena výše nájmu o celou výši roční míry inflace. Změnu ve výši nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemnou formou, nejpozději do 31.3. příslušného kalendářního roku. V opačném případě zůstává výše nájemného za příslušný kalendářní rok nezměněna. V písemném oznámení o zvýšení nájemného sdělí současně pronajímatel nájemci výši doplatku k nájemnému za předcházející měsíce příslušného kalendářního roku, kdy nájemce platil nájemné platné pro předcházející kalendářní rok. Doplatek nájemného odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným zvýšeným podle předchozího bodu této smlouvy za období od 1.1. běžného roku do doby určení nového „výměru nájemného“ uhradí nájemce bezhotovostním převodem ve prospěch účtu pronajímatele při nejbližším řádném termínu úhrady nájemného.
6. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním nebytových prostor tj. za vodné, stočné, odvoz komunálního odpadu, dodávky elektřiny.

Čl. 8 – Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou 10 let, a to od **17. května 2019 do 16. května 2029**.
2. V případě že nájemce bude plnit veškeré svoje povinnosti vyplývající z této smlouvy, zejména nebude mít žádné nedoplatky na nájemném a sdělí pronajímateli nejpozději 6 měsíců před koncem doby nájmu, že má zájem pokračovat v nájmu, prodlužuje se doba nájmu o 5 let, přičemž výše nájemného bude upravena na nájemné obvyklé v místě a čase.

3. Pronajímatel je oprávněn odstoupit písemně od této smlouvy, pokud je nájemce v prodlení s úhradou nájemného delší než 90 dnů.
4. Pronajímatel je oprávněn odstoupit písemně od této smlouvy, pokud nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou. Tím nejsou dotčeny ostatní zákonné důvody k odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.
5. Nájemce je oprávněn od smlouvy odstoupit, stane-li se předmět nájmu dlouhodobě nezpůsobilým k užívání v souladu s touto smlouvou.

Čl. 9 - Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Nájemce svým podpisem této smlouvy výslovně prohlašuje, že předmět nájmu shledal ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání.
2. Nájemce se zavazuje pronajímateli neprodleně uhradit veškerou škodu, která mu vznikla v souvislosti s činností nájemce dle této smlouvy. Obě strany se zároveň zavazují uhradit veškerou škodu, která vznikla straně jedné v souvislosti s nepravdivým prohlášením strany druhé, které bylo učiněno v této smlouvě.
3. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu po skončení doby nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
4. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
5. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
6. Strany této smlouvy prohlašují, že se s touto nájemní smlouvou seznámily, že si nejsou vědomy nápadně nevýhodných podmínek, tísně či omylu, že jsou osobami k jejímu uzavření způsobilé, přičemž na důkaz připojují své vlastnoruční podpisy.
7. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží dva a nájemce dva.
8. Městská část Praha-Klánovice ve smyslu § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů osvědčuje, že uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou městské části Praha-Klánovice na jejím jednání konaném dne 15. 5. 2019 (usnesení č. RMČ 15/122/2019), čímž je splněna podmínka platnosti tohoto právního jednání.

V Praze-Klánovicích dne 16. 5. 2019

V Praze-Klánovicích dne 16. 5. 2019

.....

pronajímatel

.....

nájemce