

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Město Chrastava, se sídlem nám. 1. máje 1, 463 31 Chrastava
zastoupené starostou Ing. Michaellem Canovem
IČ 00262871
DIČ CZ00262871

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

a

paní **Bc. Dagmar Jirousková**, narozena [REDACTED],
trvale bytem [REDACTED], 463 31 Chrastava
IČ 07771436
DIČ [REDACTED]
na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

uzavírají v souladu s § 2302 a následujícím zákonem č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů a změn (dále jen „OZ“), tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání:

I. Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku par. č. st. 298 o výměře 331 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova čp. 250, nám. 1. máje v Chrastavě (dále jen „**Budova**“), v katastrálním území Chrastava I, uvedený nemovitý majetek je zapsán u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, KP Liberec na listu vlastnictví 1 pro katastrální území Chrastava I, obec Chrastava.

II. Předmět pronájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci v Budově čp. 250 prostor sloužící k podnikání o výměře 29,1 m². Jedná se o nebytové prostory v prvním nadzemním podlaží, levý vchod z náměstí - dvě místnosti a sociální zařízení (dále jen „**Předmět nájmu**“) – dispoziční plánec vymezených prostor přílohou č. 1.

Nájemce předmět nájmu do nájmu přijímá za podmínek uvedených v této smlouvě a pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nerušený výkon nájemního práva po dobu trvání nájemního vztahu.

Pokud je součástí pronajímaného majetku rovněž zařízení, je toto zařízení uvedeno v předávacím protokolu, který bude sepsán mezi zástupcem pronajímatele, Městským bytovým družstvem Chrastava (dále jen „**MBD Chrastava**“), a nájemcem nejdéle do 30. 8. 2019.

III. Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá prostor sloužící k podnikání nájemci za účelem zřízení a provozování služeb – kosmetika, pedikúra.
2. Nájemce nese zodpovědnost za provozování činnosti v souladu s obecně závaznými předpisy. Ke změně činnosti prováděné v pronajatém prostoru musí mít nájemce písemný souhlas pronajímatele.
3. Předmět nájmu pronajímá pronajímatel nájemci za podmínek a k účelu v této smlouvě dále uvedených, ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy a nájemce prohlašuje, že je mu znám stavební i technický stav pronajímaného majetku. Nájemce byl seznámen se skutečností, že se jedná o vlhké přízemní prostory. Nájemce Předmět nájmu přijímá ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy.
4. Nájemce se zavazuje, že nebude pronajatý prostor využívat k činnostem, které nejsou předmětem nájemní smlouvy.
5. Oprávnění k provozování podnikatelské činnosti, k níž byl Předmět nájmu pronajat, dokládá nájemce výpisem z obchodního rejstříku, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

IV. Nájemné

1. Nájemné se dle § 2218 OZ platí měsíčně pozadu.
2. Nájemce se zavazuje uhradit na účet správce nemovitostí města Chrastava, MBD Chrastava, č. ú. 29022-0984852379/0800, var. symbol 0090250007 u České spořitelny, a.s., nájemné, určené takto:

Základní nájemné je stanoveno v celkové výši 33.600,- Kč za rok (slovy: třicet tři tisíce šest set korun českých), splatných ve dvanácti měsíčních splátkách ve výši 2.800,- Kč, které jsou splatné nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno, přičemž za den úhrady je vždy považován den, kdy je příslušná částka připsána na výše uvedený účet.
3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel upraví výši nájmu stanovenou v této smlouvě vždy o výši meziročního nárůstu inflace zveřejňovaného statistickým úřadem, případně jeho nástupcem, vždy k 1. 4. následujícího roku.
4. Trvá-li nájem při jeho zahájení, případně ukončení pouze po část kalendářního měsíce, vypočte se výše nájmu jako poměrná část.

V. Náklady spojené s provozem

1. Předmětem nájemného není úhrada nákladů za spotřebovanou el. energii, teplo, odvoz odpadů a další platby za služby spojené s předmětem pronájmu. Tyto náklady uhradí nájemce příslušnému dodavateli médií či služeb nebo vznikne-li po dobu platnosti této smlouvy povinnost pronajímatele některý z uvedených nákladů uhradit, je povinností správce nemovitostí města Chrastava, MBD Chrastava, do 10 dnů od jejich vzniku tyto přefakturovat nájemci a tento se zavazuje je neprodleně uhradit.
2. Nájemce se zavazuje hradit na účet uvedený v čil. IV odst. 2. zálohu na vodné a stočné ve výši 200,- Kč měsíčně splatnou v termínu shodném s platbou nájmu. Zálohy podléhají ročnímu vyúčtování.
3. Pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranně upravit výši záloh na cenu služeb, a to zejména v závislosti na výši skutečných nákladů na dané služby. Novou výši záloh na cenu služeb sdělí správce nemovitostí města Chrastava, Městské bytové družstvo Chrastava (dále jen „MBD Chrastava“), nájemci písemně minimálně jeden měsíc před čtvrtletím, od kdy bude výše zálohy upravena. Nájemce se zavazuje takto provedenou úpravu výše záloh akceptovat a respektovat.
4. Pronajímatel neodpovídá za přerušení dodávek těchto služeb z důvodu na straně dodavatelů nebo na straně nájemce.
5. Smluvní strany se dohodly, že skutečná výše úhrady se zúčtuje se zaplacenými zálohami na vodné a stočné ke každému 31. 12. v roce, v němž nájem trval nebo ke dni skončení nájmu. Vyúčtování záloh provede pronajímatel zpravidla nejpozději do 4 (čtyř) měsíců po skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok. Nájemce se v případě nedoplatků zavazuje zaplatit pronajímateli dlužnou částku nejpozději do 1 (jednoho) měsíce ode dne předložení vyúčtování. Pronajímatel se v případě přeplatků zavazuje zaplatit nájemci příslušnou peněžní částku nejpozději do 1 (jednoho) měsíce ode dne provedení vyúčtování. V případě, že tato smlouva bude z jakéhokoli důvodu ukončena předčasně, zavazuje se pronajímatel zajistit vyúčtování plateb za služby spojené s užíváním předmětu nájmu nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne ukončení této smlouvy.
6. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy na úhradu za služby do pěti dnů po touto smlouvou daném termínu, je povinnen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení z dlužného nájemného a smluvní pokutu a poplatek z prodlení z nezaplacených záloh a úhrady z vyúčtování služeb, a to ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

VI. Povinnosti pronajímatele

1. Smluvní strany se dohodly, že správce nemovitostí města Chrastava, MBD Chrastava, předá nájemci předmět nájmu a sepiší o tom předávací protokol, jehož obsahem bude alespoň popis stavu předmětu nájmu, zařízení, počet předaných klíčů, datum a podpisy stran. Předávací protokol bude vyhotoven ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno

vyhotovení obdrží správce nemovitostí města Chrastava, MBD Chrastava a každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu dle této smlouvy.

VII. Nájemce se zavazuje

1. Zajistit na vlastní náklady a na své jméno zřízení odběrného místa elektřiny.
2. Zajistit na vlastní náklad kotel a topná tělesa pro vytápění prostor a zařízení pro ohřev vody, neboť Předmět nájmu je pronajímán bez tohoto zařízení.
3. Zajišťovat povinnosti vyplývající z platných předpisů BOZP a PO na svůj náklad a svými silami.
4. Vybavit pronajatý prostor prostředky požární ochrany (hasicí přístroje) dle požadavků na provozovanou činnost, ve smyslu platných předpisů, vč. provádění pravidelných revizí a kontrol.
5. Instalovat elektrické a tepelné spotřebiče dle návodů od výrobce a zajistit a provádět pravidelné kontroly těchto zařízení ve lhůtách daných právním předpisem.
6. Udržovat pronajatý majetek v řádném stavu.
7. Nájemce je povinen hradit drobné opravy pronajatého prostoru související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou. Tyto drobné opravy a náklady vymezují strany dohodou shodně s vymezením uvedeným v nařízení vlády, kterým se provádí občanský zákoník. Nájemce tyto drobné opravy a náklady spojené s údržbou prostoru nehradí v případě, že jejich potřeba vznikla pouze jako důsledek oprav, které jinak hradí pronajímatel.
8. Ručit za případné škody, které vzniknou v souvislosti s nájmem předmětného majetku a činností nájemce pronajímateli nebo třetím osobám.
9. Nepřenechat pronajatý majetek nebo jeho část do užívání jiné osobě bez souhlasu pronajímatele. Pokud tak učiní je takováto podnájemní smlouva neplatná a porušení tohoto zákazu je považováno za hrubé porušení nájemní smlouvy.
10. Neprovozovat v prostorách nájmu loterii a jiné podobné hry podle zákona o loteriích a jiných podobných hrách č. 202/1990 Sb.
11. Veškeré stavební úpravy Předmětu nájmu, případně rekonstrukce, modernizace a jiné zásahy (změny pronajatého majetku) je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V opačném případě odpovídá pronajímateli za škodu takto způsobenou.
12. Název provozovny vyvěsit se souhlasem ORM a OVÚS MěÚ Chrastava. Při skončení nájmu odstranit název provozovny na vlastní náklady.

13. Po ukončení nájmu předat majetek ve stavu odpovídajícím stavu před počátkem nájmu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně pouze se změnami, které písemně odsouhlasil pronajímatel.

14. V případě ukončení nájmu, nést odpovědnost za poškození, zničení nebo ztrátu a bere na vědomí, že v těchto případech nahradí určenou odpovídající částku.

15. Pojistit svá zařízení v domě proti ohni, živelným pohromám a případným dalším škodám; nájemce je odpovědný za pojištění činnosti v pronajatých prostorách prováděné.

16. Umožnit pracovníkům (zástupcům) pronajímatele vstup na písemnou výzvu do předmětného prostoru určeného k podnikání za účelem ověření způsobu jeho užívání.

17. Nájemce je povinen dodržovat ustanoví domovního řádu.

VIII. Další ujednání

1. V případě, že dojde k převodu vlastnictví k nemovitosti, jejíž součástí je uvedený prostor sloužící k podnikání, přechází práva a povinnosti z této smlouvy na nabyvatele.

IX. Doba pronájmu a způsob jeho ukončení ujednání

1. Tato smlouva se uzavírá od **1. 9. 2019** na dobu **neurčitou**.

2. Nájemní vztah na dobu neurčitou skončí:

- a) zánikem pronajaté věci,
- b) dohodou pronajímatele a nájemce,
- c) písemnou výpovědí pronajímatele či nájemce, i bez udání důvodů, přičemž výpověď je v obou případech písemná, výpovědní doba činí 6 (šest) měsíců. Má-li však smluvní strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční. Trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem, za nichž smluvní strana nemohla předpokládat, že druhá smluvní strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.
- d) smrtí nájemce, pokud dědici po zůstaviteli, který byl nájemcem, do 30 (třiceti) dnů od jeho smrti neoznámí pronajímateli, že pokračují v nájmu,
- e) zánikem právnické osoby bez právního nástupce, byla-li tato osoba nájemcem.

3. Vypovídána smluvní strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky. Námitky vyžadují písemnou formu. Nevznese-li vypovídána strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.

4. Vznese-li vypovídáná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídáná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpět vzetí výpovědi.

5. Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, má nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem. Nájemce toto právo nemá, byl-li z nájmu vypovězen pro hrubé porušení svých povinností.

6. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi a končí posledním dnem kalendářního měsíce.

7. Nedojde-li k doručení výpovědi nájemci na jeho adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy či jinou písemně oznámenou doručovací adresu (např. odepření přijetí, nezdržuje-li se na uvedené adrese), sjednává se, že výpověď je doručena 15. den ode dne jejího podání k poštovní přepravě.

X.

Ustanovení společná a závěrečná

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami po schválení příslušným orgánem města, účinnosti pak nabývá dnem podpisu protokolu o předání a převzetí dle čl. II.

2. V otázkách touto smlouvou výslovně neupravených se právní vztahy touto smlouvou založené či v souvislosti s ní vznikající řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž po jednom obdrží nájemce a správce nemovitosti (MBD Chrastava) a dva pronajímatel.

4. Obě smluvní strany shodně konstatují, že ustanovení obsažená v této smlouvě vyjadřují jejich svobodnou vůli, což potvrzují svými podpisy.

5. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:

Příloha č. 1 – dispoziční plánec vymezených prostor pro podnikání

Příloha č. 2 – výpisem z obchodního rejstříku

Chrastava 22. 8. 2019

Chrastava 26. 8. 2019

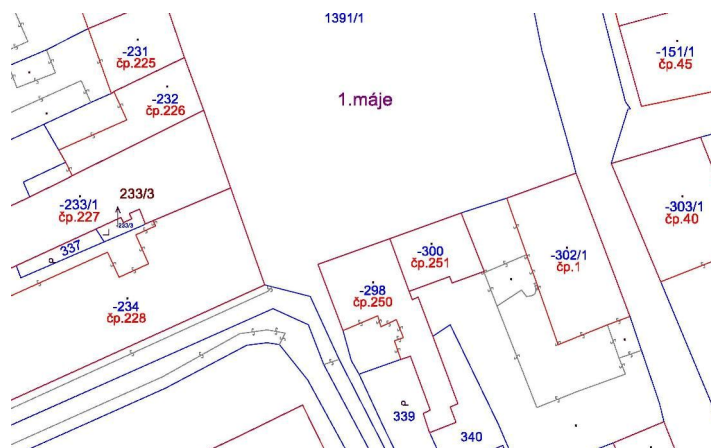
Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Město Chrastava
Ing. Michael Canov
starosta

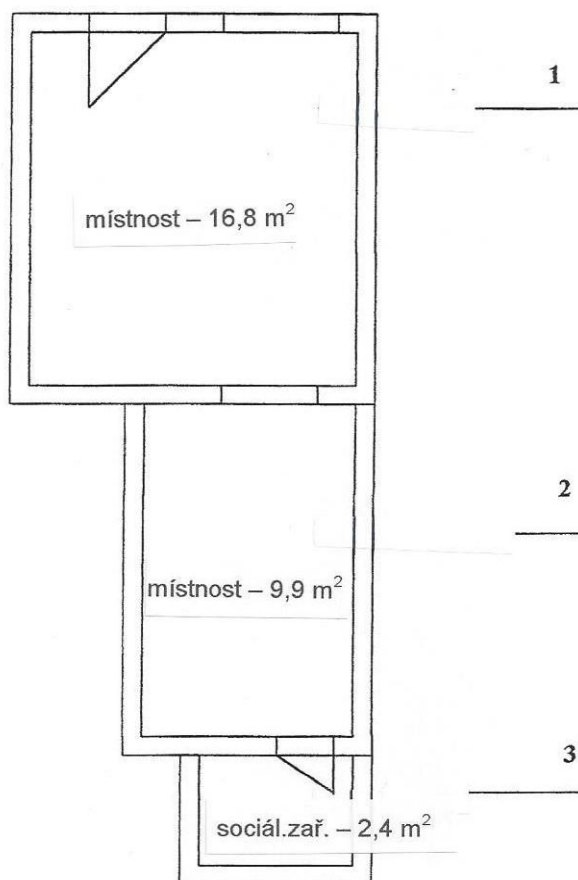
.....
Dagmar Jirousková

Příloha č. 1



Nebytový prostor č.2. celková výměra : 29.1m²

- 1 – místnost 16,8 m²
- 2 – místnost 9,9 m²
- 3 – sociální zařízení (umyvadlo, WC) 2,4 m²





MĚSTO CHRASTAVA

náměstí 1. máje 1, 463 31 Chrastava
telefon: (+420) 482 363 812 fax: (+420) 485 143 344

Doložka o schválení dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích

Zveřejněno

19. 7. – 6. 8. 2019

Zadávací řízení

Popis:

Pronájem prostoru sloužícího k podnikání v objektu čp. 250, náměstí 1. máje, Chrastava.

Číslo smlouvy:

N/19/2019

**Schváleno usnesením
RM ze dne:**

19. srpna 2019

Číslo usnesení:

2019/12/II

Nad rámec zákona bude tato smlouva po podpisu obou smluvních stran uveřejněna v registru smluv.

**Datum vystavení
doložky:**

22. 8. 2019

Vyřizuje

██████████

Podpis/razítko

Ing. Michael Canov
starosta