

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

Článek 1 Smluvní strany

1.1. Městský dům kultury Karviná, příspěvková organizace

se sídlem: tř. Osvozené 1639/43, 735 06 Karviná-Nové Město
zastoupen: Mgr. Olgou Humplíkovou, ředitelkou
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
číslo účtu: 335791/0100
IČ : 00320463
DIČ: CZ00320463
plátce DPH
(dále jen "pronajímatel")

1.2. Kamila Šnapková

se sídlem: čp. 1258, 735 71 Dětmárovice
IČ: 72982284, neplátce DPH
(dále jen "nájemce")

Milena Faltová

se sídlem: Na kopci 2108/48, 734 01 Karviná - Mizerov
IČ: 62687603, neplátce DPH
(dále jen "nájemce")

Eva Volková

se sídlem: V Aleji 649/33, 734 01 Karviná - Ráj
IČ: 48007650, neplátce DPH
(dále jen "nájemce")

Věra Bieguňová

se sídlem: Flemingova 2842, 733 01 Karviná - Hranice
IČ: 62311956, neplátce DPH
(dále jen "nájemce")

Andrea Fránková

se sídlem: Rajecká 54/29, 734 01 Karviná -Ráj
IČ: 73185159, neplátce DPH
(dále jen "nájemce")

Romana Mikuloková

se sídlem: Jurkovičová 1546, 735 06 Karviná – Nové Město
IČ: 74269712, neplátce DPH
(dále jen "nájemce")

Lenka Michnová

se sídlem: U Lesa 719/8, 734 01 Karviná – Ráj
IČ: 66148961, neplátce DPH
(dále jen "nájemce")

Danuše Hromadová

se sídlem: F. S. Tůmy 1236, 735 14 Orlová - Lutyně
IČ: 71999744, neplátce DPH
(dále jen "nájemce")

Petra Popiolková

se sídlem: Jurkovičova 1550/6, 735 06 Karviná – Nové Město
IČ: 65504615, neplátce DPH
(dále jen "nájemce")

(subjekty sub.1.1. a sub. 1.2. dále též označovány společně jako "strany této smlouvy " nebo "smluvní strany ")

se dohodly na této **Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání** uzavřené podle § 2302 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“):

Článek 2

Předmět smlouvy a účel nájmu

2.1. Pronajímatel je oprávněn hospodařit se svěřeným majetkem statutárního města Karviná pozemkem p. č. 3298, jehož součástí je budova číslo p. 1639/43, stojící na tř. Osvobození, Karviná-Nové Město. Pozemek je zapsán u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, na listu vlastnictví č. 10001, katastrální území Karviná-město, obec Karviná. Na základě uvedeného je pronajímatel oprávněn s výše uvedenou nemovitostí nakládat, t. j. rovněž ji pronajímat.

2.2. Předmětem této smlouvy je pronájem prostor o výměře **98,15 m²** v budově pronajímatele. Prostory se nachází vpravo od hlavního vchodu (dále jen „předmět nájmu“).

2.3. Touto smlouvou pronajímatel přenechává a nájemce přebírá do užívání předmět nájmu. Smluvní strany si nejsou vědomy vad, které by bránily řádnému užívání předmětu nájmu. Předmět nájmu je ve stavu způsobitelném ke smluvenému užívání.

2.4. Předmět nájmu je vybaven zařízením ve vlastnictví pronajímatele. Vybavení předmětu nájmu převezme nájemce na základě předávacího protokolu.

2.5. Účelem nájmu je provozování podnikatelské činnosti. Předmět podnikání nájemce, jenž bude v předmětu nájmu vykonáván, je **kadeřnictví, holičství, kosmetický salón, laser a nehtová modeláž**.

2.6. Nájemce je seznámen se stavem předmětu nájmu. Nájemce má právo užívat i společné prostory domu v rozsahu nezbytném pro řádné užívání předmětu nájmu.

Článek 3

Doba nájmu

Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1. 11. 2019.

Článek 4

Nájemné

4.1. Nájemné za užívání předmětu nájmu je smluvní a je stanoveno dle Zásad pro nakládání s nemovitým majetkem statutárního města Karviné, které byly schváleny radou města Karviné dne 11. 9. 2019 a Zastupitelstvem města Karviné dne 16. 9. 2019 a jsou účinné od 1. 10. 2019.

Výše nájemného dle Zásad pro nakládání s nemovitým majetkem je stanovena **11 836,-- Kč/měs.**

Výpočet: 98,15 m² 1 447,-- Kč/m²/rok 142 023,05 Kč/rok 11 836,-- Kč/měsíc

V případě, že nájemce je plátcem daně z přidané hodnoty, bude nájemné podléhat DPH (cena za nájem + DPH).

4.2. Povinnost platit nájemné vzniká dnem uzavření smlouvy. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné měsíčně dle článku 4 bod 4.1. vždy do 15. dne měsíce předcházejícího měsíci, za který se platí nájemné, a to na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., č. účtu 335791/0100 nebo v pokladně pronajímatele.

Nájemci se dohodli, že úhrady za nájemné a služby bude pronajímateli hradit paní Kamila Šnapková ve sjednané výši a termínech ve prospěch účtu 335791/0100 nebo v pokladně pronajímatele. Případné smluvní pokuty budou vyúčtovány p. Kamile Šnapkové. Rozúčtování nájemného a služeb mezi nájemci NP není součástí tohoto ujednání.

4.3. Nájemce je povinen hradit pronajímateli služby spojené s nájmem:

- a) odběr tepla dle otápených ploch v souladu s fakturací dodavatele,
- b) odběr elektrické energie dle skutečného odečtu v souladu s fakturací dodavatele,
- c) vodné, stočné dle skutečného odečtu v souladu s fakturací dodavatele,
- d) služby – elektrorevize, hydranty, hromosvody, hasicí přístroje **50,-- Kč/měsíc,**

e)	odvoz komunálního odpadu	580,-- Kč/měsíc,
g)	služby – úklid společných prostor, domovnické práce (provoz WC, spotřeba toalet. potřeb)	420,-- Kč/měsíc.

Ceny služeb jsou uvedeny bez DPH

Úhradu za služby provede nájemce na základě faktur – daňových dokladů měsíčně vystavovaných pronajímatelem s 15-ti denní splatností.

4.4. Povinnost zaplatit je splněna dnem připsání příslušné částky na účet pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit v případě prodlení nájemce s placením nájemného nebo služeb spojených s nájmem.

Článek 5 Valorizace nájemného

5.1. Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo upravovat výši nájemného jednou za kalendářní rok dle míry inflace oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Nájemné bude upraveno na základě rozhodnutí orgánu statutárního města Karviné a s účinností ode dne v tomto rozhodnutí stanoveném. Úprava nájemného bude nájemci písemně oznámena nejpozději k poslednímu dni měsíce předcházejícího měsíci, v němž bude požadováno zvýšené nájemné. Úprava nájemného bude pronajímatelem provedena sdělením, které bude nájemci doručeno, a které se okamžikem jejího doručení nájemci stane nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce s tímto postupem souhlasí a zavazuje se platit nájemné ve výši stanovené v písemném sdělení.

Článek 6 Práva a povinnosti pronajímatele

6.1. Pronajímatel má právo kontroly předmětu nájmu po předchozím upozornění nájemce ústně, telefonicky nebo písemně den před zamýšlenou kontrolou, a to i bez uvedení účelu kontroly.

6.2. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu vždy bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovém vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

6.3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn provést opravu nebo rekonstrukci budovy, v níž se předmět nájmu nachází. Nájemce se zavazuje prováděním oprav nebo rekonstrukce strpět částečnou či úplnou uzavírku objektu nebo jeho části a umožnit tak pronajímateli v požadovaném termínu jejich realizaci.

Článek 7 Práva a povinnosti nájemce

7.1. Nájemce přebírá předmět nájmu ve stavu, se kterým byl seznámen při podpisu této smlouvy a zavazuje se, že jej bude používat výhradně za účelem uvedeným v čl. 2 bodě 2.5. této smlouvy. Nájemce je povinen dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy.

7.2. Nájemce provádí na své náklady následující drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu.

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

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 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) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuků.

3. Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, výlevků, dřezů, splachovačů, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů 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 bodě 3.

5. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v bodě 3 a 4, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku Kč 500,-. 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.

6. Náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu jsou náklady na udržování a čištění předmětu nájmu, které se provádějí obvykle při delším užívání předmětu nájmu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v bodě 3, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Ostatní údržbu a jiné nezbytné opravy předmětu nájmu provádí pronajímatel.

7.3. Nájemce je povinen v případě nutnosti provedení oprav většího rozsahu (havárie, generální opravy) a při revizích zpřístupnit pronajímateli nebytové prostory v rozsahu nezbytném pro provedení prací či revizí.

7.4. Nájemce je povinen dodržovat veškeré hygienické normy, zejména limity hluku stanovené příslušnými právními předpisy a neobtěžovat občany bydlící v okolí nadměrným hlukem.

7.5. Změny v předmětu nájmu, včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provést pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

7.6. Smluvní strany se dohodly, že nájemce může provádět stavební úpravy pouze se souhlasem pronajímatele. Nájemce předmětu nájmu nemá právo požadovat po pronajímateli při skončení nájmu náklady na pořízení tohoto zařízení ani případnou protihodnotu toho, oč se zvýšila hodnota předmětu nájmu. Nájemce je povinen při skončení nájmu uvést prostor do původního stavu tzn. do stavu, ve kterém byl předmět nájmu před převjímkou.

7.7. Nájemce se zavazuje k úhradě nákladů za revize a kontroly provedené pronajímatelem, které souvisejí s užíváním nebytových prostor ve výši skutečných nákladů.

7.8. Nájemce je povinen zajišťovat dodržování bezpečnosti a provozní spolehlivosti instalovaného elektrického zařízení dle ČSN po celou dobu trvání nájemní smlouvy a je za plnění výše uvedených závazků odpovědný. Nájemce je dále povinen zajišťovat na své náklady pravidelné revize vlastních přenosných elektrických zařízení a spotřebičů. Kopie zpráv o provedených revizích předá nájemce neprodleně pronajímateli.

7.9. Nájemce je oprávněn umístit na své náklady na fasádě objektu, v němž se nachází předmět nájmu, štíty, návěstní či jiná podobná znamení, pouze po předchozím souhlasu pronajímatele. Pokud je k tomuto umístění potřebný souhlas správních orgánů, je povinen si jej nájemce vyžádat.

7.10. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání jiné osobě.

7.11. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu umístit herny s výherními a hracími přístroji. V případě porušení tohoto zákazu si pronajímatel vyhrazuje právo od této smlouvy odstoupit.

7.12. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn změnit předmět podnikání, který bude v předmětu nájmu provozovat, pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

7.13. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen při skončení nájmu předmět nájmu předat pronajímateli vyklizený a ve stavu, v jakém jej převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to v den skončení nájmu. Předmět nájmu od nájemce převezme pronajímatel nebo jím pověřená osoba a sepíše o tom „Protokol o převzetí prostoru sloužícího podnikání“. V případě zjištění škod bude sepsán „Škodní protokol“. Případné náklady na odstranění škod nese nájemce. Pokud nájemce odstranění škody neprovede ve lhůtě do 1 měsíce od sepsání „Škodního protokolu“, provede odstranění škod pronajímatel nebo správce na náklad nájemce. Nájemce se současně zavazuje, že tyto náklady uhradí v plné výši do 10 dnů od obdržení faktury.

7.14. Nedílnou součástí smlouvy je příloha č. 1 – Místní předpis k dodržování PO a BOZP. Nájemce podpisem smlouvy stvrzuje, že se při své činnosti bude řídit dohodnutými postupy, vnitřními pokyny a informacemi uvedenými v této příloze.

7.15. Nájemce se zavazuje mít sjednanou účinnou pojistnou smlouvu pro případ způsobení škody na majetku pronajímatele. Fotokopii pojistné smlouvy nájemce předá pronajímateli.

7.16. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad úklid nebytového prostoru.

7.17. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady likvidaci vzniklých nebezpečných odpadů v souladu s platnými předpisy, nájemci se zakazuje likvidace nebezpečného odpadu odkládáním do odpadových nádob určených pro komunální odpad. Nájemce se zavazuje zajistit, aby řádným větracím systémem bylo zamezeno šíření pachů kosmetických přípravků.

7.18. Nájemce se zavazuje dodržovat zákaz kouření v celém objektu MěDK.

7.19. Nájemce se zavazuje dodržovat provozní dobu centrální budovy MěDK, v ostatních případech pouze dle písemného povolení pronajímatele.

Článek 8 Zvláštní ujednání

Nájemce tímto dává souhlas se zpracováním svých osobních údajů získaných v souvislosti s uzavřením této smlouvy pronajímatelem, a to za účelem úkonů nezbytných k uzavření, změně či zániku této smlouvy a s nimi souvisejícího projednání v orgánech statutárního města Karviné. Nájemce výslovně souhlasí, aby pronajímatel v souvislosti s touto smlouvou shromažďoval potřebné osobní údaje týkající se jeho osoby ve smyslu zákona o ochraně osobních údajů v platném znění.

Článek 9 Skončení nájmu

9.1. Tato smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran. Od této smlouvy lze odstoupit v případech sjednaných v této smlouvě nebo nestanoví-li tak občanský zákoník. Neplacení nájemného v souladu se smlouvou je důvod k okamžitému odstoupení od smlouvy.

9.2. V případě odstoupení od smlouvy se smlouva ruší ode dne doručení písemného sdělení o odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně. Písemné odstoupení pronajímatele od smlouvy se doručuje nájemci osobně v pronajatých prostorách a není-li zastížen, pak na adrese sídla uvedeného v záhlaví této smlouvy.

9.3. Výpovědní doba je tři měsíce a počítá se od prvního dne následujícího po doručení výpovědi. Výpověď musí být písemná.

9.4. Smluvní strany se dohodly, že v případě skončení nájmu výpovědi ze strany pronajímatele nájemce nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce za převzetí zákaznické základny.

Článek 10 Závěrečná ustanovení

10.1. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou upraveny přímo v této smlouvě, se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.

10.2. Nezaplátí – li nájemce cenu nájmu a služeb nebo jejich vyúčtování v den splatnosti stanovený touto smlouvou, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

10.3. Za porušení jednotlivých povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3 000,-- Kč, a to za každé jednotlivé porušení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody. Smluvní pokuta se na náhradu škody nezapočítává.

10.4. Nepředá – li nájemce po skončení nájmu nebytový prostor ve lhůtě ve smlouvě dohodnuté, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,-- Kč za každý den prodlení bez ohledu na zavinění.

Zaplacená pokuta se nezapočítává na náhradu škody.

10.5. Smluvní strany se dohodly, že vyjma případu sjednaného v článku 9 odst. 9.3. této smlouvy, si budou veškeré písemnosti související s touto smlouvou doručovat na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, nesdělí-li jedna smluvní strana druhé smluvní straně písemně jinou adresu pro doručování písemností, nebo do datové schránky, má-li ji smluvní strana zřízenou. Smluvní strany se dále dohodly pro případ, že nájemce zmaří doručení písemností zasílaných prostřednictvím držitele poštovní licence tím, že pronajímateli neoznámí změnu adresy pro doručování písemností, tato se bude považovat za doručenu třetím pracovním dnem po odeslání.

10.6. Smluvní strany se dohodly na provozní době kadeřnictví, holičství, kosmetického salónu, laseru a nehtové modeláže: pondělí – pátek od 7,00 hod. do 19,00 hod., v sobotu od 7,00 hod. do 12,00 hod.. Při každém opuštění pronajatého prostoru nájemce zabezpečí prostory uzamčením a při ukončení své provozní doby oznámí odchod na pokladně pronajímatele. Nedodržení této povinnosti je považováno za porušení nájemní smlouvy.

10.7. Tato smlouva je uzavřena okamžikem podpisu osob oprávněných jednat za smluvní strany. Smluvní strany berou na vědomí, že účinnost této smlouvy nastává okamžikem uveřejnění v registru smluv. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.

Pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že povinnosti dle tohoto zákona v souvislosti s uveřejněním smlouvy zajistí pronajímatel. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv v platném znění. Smluvní strany souhlasí s tím, že v registru smluv bude zveřejněn celý obsah smlouvy, včetně osobních údajů, a to na dobu neurčitou.

10.8. Změny této smlouvy je možné provést pouze dohodou obou smluvních stran formou písemných, postupně číslovaných dodatků k této smlouvě.

10.9. Tato smlouva je vypracována v 11 vyhotoveních, každé s platností originálu, z nichž 1 vyhotovení obdrží každý nájemce a 1 vyhotovení obdrží pronajímatel.

10.10. Touto smlouvou se ruší Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání ze dne 31. 10. 2016 včetně jejich dodatků.

10.11. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že je projevem jejich pravé a svobodné vůle, a že nebyla podepsána v tísni, ani za nápadně nevýhodných podmínek.

Příloha:č. 1 Místní předpis k dodržování PO a BOZP

V Karviné dne 31. 10. 2019

V Karviné dne 31. 10. 2019

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Mgr. Olga Humplíková
ředitelka

Kamila Šnapková
Milena Faltová
Eva Volková
Věra Bieguňová
Andrea Fránková
Romana Mikuloková
Lenka Michnová
Danuše Hromadová
Petra Popiolková