

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

Smluvní strany:

Město Beroun

se sídlem Husovo nám. 68, 266 43 Beroun-Centrum
IČ: 00233129
zastoupené: Ing. Šárkou Endrlovou, starostkou
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Zoltán Cilling

se sídlem: Švermova 1366/13, 266 01 Beroun-Město
IČ: 75313260
(dále jen „**nájemce**“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „smlouva“):

Článek I. Úvodní ustanovení

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku st. č. 5961 o výměře 1335m², vedeného na LV č. 10001 pro obec Beroun, k.ú. Beroun u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun. Součástí pozemku je stavba Beroun-Město, č.p. 111, způsob využití bydlení.

1.2 V budově čp. 111, na adrese Na Parkáně, Beroun – Město uvedené v odstavci 1.1 se nachází kromě jiného i prostory určené k podnikání – část prostor provozovny pedikúry v přízemí nemovitosti o výměře 16,40m² a část zázemí k provozovně o výměře 4,42m².

Článek II. Předmět smlouvy.

2.1 Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání prostory uvedené v článku I. odstavci 1.2, a to část prostor provozovny pedikúry v přízemí nemovitosti o výměře 16,40m² a část zázemí k provozovně o výměře 4,42m² viz příloha č. 1 (dále jen „prostory“) a nájemce se zavazuje za to platit nájemné ve výši podle článku IV. odstavec 4.1.

2.2 Nájem se zřizuje za účelem provozování podnikatelské činnosti ve shora uvedených prostorech, která spočívá v provozování léčebných rehabilitačních služeb – masáží.

Článek III. Doba nájmu

3.1 Tato smlouva se sjednává na dobu neurčitou s účinností od 1.1. 2015.

Článek IV. Nájemné a další platby

4.1 Nájemce se zavazuje platit měsíční nájemné ve výši 900,- Kč (slovy devětsetkorun-českých), které je splatné vždy do 10. dne příslušného kalendářního měsíce, na účet pronajímatele **19-326131/0100**, vedený u Komerční banky, pobočka Beroun, variabilní symbol **9166000388**.

4.2 Pro včasnost platby je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.

4.3 Pro případ prodlení s finančním plněním ze strany nájemce je sjednána smluvní pokuta ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

4.4 V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním prostorů (dále jen „služby“), které zajišťuje pronajímatel – dodávky elektrické energie, vody, vytápění, odvod odpadních vod, odvoz a likvidace tuhého odpadu.

4.5 Nájemce se zavazuje hradit náklady za služby (spotřebované teplo na vytápění pronajaté části- v provozovně a v zázemí provozovny a likvidaci odpadu, které budou vyúčtovány na základě přefakturace od Domova Penzionu pro důchodce Beroun, IČ: 47559969, se sídlem Na Parkáně 111, 266 01 Beroun-Město. Úhrada bude provedena do 10-ti dnů od doručení faktury na účet 7764210237/0100 vedený u KB Beroun. Variabilním symbolem je číslo faktury nebo hotově do pokladny Domova penzionu pro důchodce Beroun. Platba se považuje za provedenou dnem, kdy je příslušná částka připsána na účet Domova penzionu pro důchodce. V případě, že nájemce bude v prodlení s placením zálohy po dobu delší 10-ti kalendářních dní nebo se budou opakovat platby po lhůtě splatnosti předá penzion pronajímateli návrh na ukončení nájemního vztahu. Domov penzion pro důchodce Beroun provádí celkové vyúčtování skutečných nákladů za služby v souladu s Vyhláškou č. 372/2001 Sb., v platném znění. Fakturačním obdobím je kalendářní rok. Domov penzion pro důchodce Beroun účtuje nájemci náklady na základě Úplného znění zřizovací listiny ze dne 30.11.1995, účinné od 1.1.2007, kde v článku III. Hlavní a doplňková činnost je pověřen správou domu s pečovatelskou službou a zajišťováním služeb s tím spojených.

4.6 Náklady na spotřebované energie v pronajaté části prostoru a prostoru zázemí, řeší písemná dohoda, kterou je nájemce povinen uzavřít s nájemcem pedikúry nejpozději v den sjednané doby nájmu tohoto dodatku.

4.7 Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně navýšit nájemné, a to o míru inflace v předchozím kalendářním roce stanovenou Českým statistickým úřadem (CPI Index). Navýšené nájemné je nájemce povinen hradit počínaje měsícem následujícím po doručení písemného oznámení pronajímatele o navýšení nájemného.

4.8 Město Beroun je podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů plátcem DPH. Nájemné dle této smlouvy je osvobozeným plněním podle § 56 odst. 3 zákona o DPH.

Článek V. Práva a povinnosti smluvních stran

5.1 Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat prostory k ujednanému účelu.

5.2 Pronajímatel je povinen prostory předat ve stavu způsobilém k řádnému užívání pro účel sjednaný touto smlouvou.

5.3 Nájemce je povinen užívat prostory jen pro účely sjednané touto smlouvou.

5.4 Nájemce je povinen prostory užívat s péčí řádného hospodáře a na své náklady zajišťovat jeho obvyklou údržbu a péči o něj.

5.5 Nájemce může provádět jakékoliv změny, stavební úpravy, rekonstrukce modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

5.6 Nájemce může nemovitou věc, kde se prostory nalézají opatřit štítem, návěstím a podobnými znameními jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

5.7 Nájemce může zřídit užívací právo k prostorům třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

5.8 Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k nebytovým prostorům za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem.

5.9 Nájemce je povinen zabezpečit na vlastní náklady pravidelné, příslušnými předpisy stanovené revize a technické prohlídky pro pronajaté prostory, provádět kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti práce a celkového stavu pronajatého majetku a předat pronajímateli do 30-ti dnů od provedení jedno vyhotovení každé revizní nebo obdobné zprávy.

5.10 Opravy a údržbu v rozsahu běžné údržby pronajatých nebytových prostor je povinen realizovat nájemce na své náklady až do výše 10.000,-Kč na jednotlivý případ. Výši oprav přesahující částku 10.000,-Kč zajistí a uhradí pronajímatel na základě písemného požadavku nájemce (po odsouhlasení radou města).

5.11 Z důvodu elektronického zabezpečení objektu – Domova penzionu pro důchodce Beroun bylo dohodnuta s nájemcem max. povolená pracovní doba v pracovní dny od PO – PÁ od 7,00 do 19,00 hod.

Článek VI. Zánik nájmu

6.1 Nájemní vztah založený touto smlouvou může zaniknout kdykoliv písemnou dohodou mezi smluvními stranami nebo jednostrannou písemnou výpovědí kterékoliv ze stran i bez uvedení důvodu s výpovědní dobou tři měsíce, počínající prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena 3. den po odeslání.

6.2 V případě závažného porušení povinností daných touto smlouvou jsou pronajímatel i nájemce oprávněni tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní lhůty, v případě, že jedna strana závazně porušuje ustanovení smlouvy. Pro účely této smlouvy se za závažné porušení smlouvy, považuje zejména neumožnění užívání předmětu nájemní smlouvy, jakož i prodlení s úhradou nájemného či jeho příslušenství delší 30 dnů i po písemné výzvě pronajímatele k dodatečné úhradě dluhu s přiměřenou lhůtou k jeho splnění. Strany jsou oprávněny vypovědět smlouvu s jednoměsíční výpovědní dobou rovněž v případě porušení povinností nájemce uvedených v článku V. této smlouvy.

Článek VII. Závěrečná ujednání

7.1 V případě, že se některé ustanovení této smlouvy stane neplatným, nebo neúčinným, platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy zůstane nedotčena. Namísto takového neplatného nebo neúčinného ustanovení budou ostatní ustanovení této smlouvy vykládána přiměřeným způsobem tak, aby v mezích zákona bylo co možná nejvíce dosaženo smyslu této smlouvy podle původního záměru smluvních stran. Současně se strany zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení ustanovením novým, odpovídajícím obsahu a smyslu ustanovení původního.

7.2 Tuto smlouvu lze změnit nebo doplnit jen číslovaným dodatkem k ní uzavřeným v písemné formě, podepsaným oběma smluvními stranami.

7.3 Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každý účastník obdrží po jednom z nich.

7.4 Smluvní strany se dohodly, že v případě výpovědi ze strany pronajímatele je vyloučena aplikace § 2315 zákona č. 89/2012 Sb.

7.5 Smluvní strany shodně prohlašují, že smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzují svými podpisy.

7.6 Záměr města pronajmout prostory byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Beroun od 18.11.2014 do 2.12.2014 před projednáním pronájmu radou města v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

7.7 Město Beroun ve smyslu § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že podmínky platnosti této smlouvy byly splněny. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Beroun na jejím zasedání dne 10.12.2014 usnesením č. 619/2014 bod č. 2.

V Berouně dne: 4. 2. 2015

V Berouně dne: 4. 2. 2015

Město Beroun
zastoupené starostkou
Ing. Šárkou Endrlovou

Zoltán Cilling