NÁJEMNÍ SMLOUVA
o nájmu prostor sloužících k podnikání č. 2020/05/01

1. SMLUVNÍ STRANY

1.1 **Pronajímatel:** Město Mikulov se sídlem MěÚ Mikulov
Náměstí 1, zastoupeno TEDOS Mikulov, s.r.o.
se sídlem: Republikánské Obrany 1584/1, 692 01 Mikulov
- zastoupena jednatelem Ing. Radimem Světlíkem
- bankovní spojení: KB Mikulov
- číslo účtu: 2126651/0100,
- IČO : 269 49 962
- DIČ: CZ 269 49 962
(dále též jen „pronajímatel“)

1.2 **Nájemce**: KHUAT NANG PHUC
- [redacted]
- IČO: 63649462

NGO VAN NGHI
- [redacted]
- IČO : 27552012
- bankovní spojení : [redacted]
- banka : [redacted]
(dále též jen „nájemce“)

2. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

2.1 Pronajímatel je vlastníkem pozemku p. č. 1949 zapsaného na listu vlastnictví číslo 10001 pro k. ú. Mikulov na Moravě a obec Mikulov, jehož součástí je stavba na ulici Nádražní, č. or. 9, č. p. 979, obec Mikulov. Jedná se o nebytové prostory v uvedeném objektu s vlastním vchodem.

2.2 Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat níže uvedené nebytové prostory do nájmu nájemci ve smyslu § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

2.3 Předmětem nájmu jsou nebytové prostory ve výše uvedeném objektu o 1 podlažích o celkové výměře 97 m2 s následujícím zařízením a vybavením - (popsáno ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí smlouvy)

2.4 N á j e m c e bude nebytové prostory, které jsou uvedeny výše, užívat za účelem:

STUDIO NAIL

(pedikúra, manikúra, modeláž nehtů, masáže)

2.5 O předání a převzetí předmětu nájmu bude proveden zápis ve dvou stejnopisech pro obě smluvní strany.

3. CENA NÁJMU

3.1 Výše nájemného uvedených nebytových prostor byla dohodnuta takto:

1 350,- Kč/m2/rok bez DPH

měsíční zálohy - viz. příloha 1 - Výpočtový list.

3.2 Nájemné bude hrazeno vždy do posledního dne příslušného měsíce. Při neplnění termínu úhrady nájemného se nájemci účtují úroky z prodlení dle zákona. Platba nájemného bude provedena převodem na účet číslo **19-2033060287/0100 VS ,** Městu Mikulov a zálohy na služby na účet číslo **2126651/0100, VS 0009002002,** spol. TEDOS Mikulov s.r.o. u Komerční banky Břeclav a.s., pob. Mikulov.

3.3. Dohodnuté nájemné platí pouze pro rok 2020. Pro každý následující rok bude upraveno dle míry inflace stanovené českým statistickým úřadem.

3.4 Nájemce bude hradit samostatně cenu služeb souvisejících s nájemním vztahem, a to především za dodávky elektrické energie, vodné a apod. a to dle vlastních měřidel, nebude-li to možné, uhradí je oprávněné osobě podle technického výpočtu.

4. DOBA NÁJMU

4.1 Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, přičemž nájem nebytových prostor popsaných v článku 2. odst. 2.1 začíná **od 12. 05. 2020** s tří měsíční výpovědní lhůtou**.**

5. PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

5.1. Nájemce je povinen provádět na vlastní náklady práce spojené s drobnými opravami a obvyklým udržováním nebytových prostor (malování místností, nátěr oken a vnitřních dveří, výměny klik u oken a dveří, vypínačů, osv. těles, drobné opravy vnitřních omítek, obkladů a dlažeb, čištění kanalizace po hlavní odpad,) a pod. a může jen s písemným souhlasem pronajímatele provádět i drobné stavební úpravy včetně zavedení poplašného zařízení. V případě neprovádění drobných oprav ani na písemnou výzvu pronajímatele, zajistí tyto opravy pronajímatel a náklady na ně budou přefakturovány k úhradě nájemci. U nátěru oken se má za drobné opravy

provedení venkovního nátěru 1 x za 5 let, vnitřního nátěr 1 x za 10 let, nebo dle potřeby.

5.2. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce a odpovídá za dodržení všech předpisů zejména hygienických, bezpečnostních, požárních atd. a mít o těchto zařízeních na provozovně stanovené doklady (revizní zprávy a pod.). Pravidelně dle dohody s ostatními nájemci provádět úklid společných prostor a v zimním období zajistit na vlastní náklady úklid chodníku před nebytovým prostorem.

5.3. Nájemce je povinen řádně užívat nebytové prostory, jež mu byly předány do nájmu, platit úhrady za užívání a za služby, užívat majetek tak, jak bylo smluveno.

5.4. Nájemce nesmí provádět žádné stavební úpravy nebo opravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do instalace elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.

5.5. Nájemce se zavazuje umožnit v případě potřeby přístup pronajímateli do pronajatých prostor po předchozím písemném oznámení.

5.6. Změnu užívání pronajatých nebytových prostor včetně stavebních úprav z toho vyplývajících si bude nájemce zřizovat sám na vlastní náklady, avšak po předběžném písemném souhlasu pronajímatele. Tento písemný souhlas nenahrazuje stavební a jiné povolení.

5.7. Nájemce není oprávněn přenechat pronajatý nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.

5.8. Nebude-li dohodnuto jinak, je v případě ukončení nájmu nájemce povinen vrátit pronajatý nebytový prostor v řádném stavu s přihlédnutím k přiměřenému opotřebení nebo dle předávacího protokolu.

5.9. Nájemce je povinen zajistit pojištění zasklených výkladů pro případ jejich poškození cizí osobou pokud tyto jsou v daném objektu.

5.10. Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu o odpovědnosti za škody při provozování jeho činnosti v pronajatých prostorách s příslušnou pojišťovnou. Je povinen nahlásit pronajímateli datum uzavření pojistné smlouvy včetně čísla a názvu pojišťovny, případně pronajímateli na požádání tuto pojistnou smlouvu předložit. Při nesplnění této podmínky nese nájemce náklady vzniklé škody.

5.11 Nájemce provede na vlastní náklady úpravu vnitřních prostor a změnu účelu užívání uvedeného nebytového prostoru ke svému podnikatelskému záměru.

5.12 Pronajímatel je povinen zabezpečit příslušná zařízení (např. přívody médií) tak, aby byla v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal platným normám, přičemž případné závady budou odstraněny bez zbytečného odkladu.

5.13 **Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli každou skutečnost mající vliv na uplatnění daně z přidané hodnoty a to bezodkladně, nejpozději do 3 dnů ode dne, kdy skutečnost nastala.**

5.14 Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, přičemž obě strany prohlašují, že předmětem nájmu v současném stavu je způsobilý k naplnění účelu smlouvy po stavebních úpravách, které provede nájemce. Náklady vynaložené na rekonstrukci uhradí nájemce.

Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce v rámci rekonstrukce provedl individuální úpravy prostor, včetně vybavení prostor vestavným nábytkem, potřebných pro užívání prostorů pro zamýšlený účel užívání prostor stran nájemce. Z tohoto důvodu pronajímatel souhlasí se stavebními úpravami učiněnými ze strany nájemce v a na

budově. Při skončení nájmu je Nájemce povinen vrátit předmět nájmu do takového stavu, jaký byl při převzetí, pokud to Pronajímatel bude požadovat.

Budou-li potřeba, je nájemce povinen zajistit potřebná stavební a jiná povolení u příslušných úřadů k provedení stavebních úprav. Bude-li zapotřebí součinnost ze strany pronajímatele, zavazuje se tento tuto součinnost neprodleně poskytnout.

Strany se dohodly, že náklady na rekonstrukci, jakož i další budoucí náklady související s provedeným technickým zhodnocením předmětu nájmu a opravami, které nebude hradit pronajímatel, jsou daňově uznatelným výdajem nájemce. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s odpisováním položek uvedených v předchozí větě. K okamžiku skončení nájmu má nájemce právo na vyrovnání odpovídajícího zhodnocení předmětu nájmu.

5.15 V případě ukončení nájemního vztahu je nájemce oprávněn na domu u štítků a návěstí směrem na ulice o velikosti max. o velikosti A2, popř. i na jeho poštovní schránce, kterou coby nájemce užíval, uvést informaci o ukončení podnikání na stávající adrese a přesunu provozu podnikání no novou adresu. Pronajímatel je povinen strpět tuto informaci nejdéle po dobu šesti měsíců od ukončení nájemního vztahu.

6. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

6.1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel i nájemce jsou oprávněni smlouvu vypovědět písemně bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta je 3 měsíční a počíná běžet následující den po jejím doručení druhé smluvní straně.

6.2. Pokud není ve smlouvě uvedeno jinak, platí příslušné ustanovení § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

6.3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísni ani za jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

6.4. Tato smlouva je provedena ve třech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží pronajímatel a jedno nájemce.

V Mikulově dne …….

---------- ----------

pronajímatel nájemce

Doložka dle ustanovení § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) Smlouva o nájmu NP byla schválena ve smyslu ustanovení § 102, odst. 2, písm. m) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecním zřízení) radou města ze dne 11. 03. 2020.