

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

I. Smluvní strany

1. **Město Boskovice**,
sídlo: Boskovice, Masarykovo náměstí 4/2, 680 18
IČ: 00279978
DIČ: CZ 00279978
zastoupené starostkou **Bc. Hanou Nedomovou**
číslo účtu: 107-6902250217/0100

(jako pronajímatel na straně jedné)

a

2. **Anna Chládková**,
bytem:
IČ: 05131928
číslo účtu:

(jako nájemce na straně druhé)

II. Vlastnictví k nemovitosti

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí v k.ú. Boskovice, a to budovy č. p. 2181, která je postavena na pozemku p. č. 163 a p. č. 166/3 na ul. Kpt. Jaroše v Boskovicích, zapsaná na LV 10001 pro obec a k.ú. Boskovice u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat nebytové prostory v budově uvedené v odst. 1. do nájmu nájemci.
3. Strany této smlouvy se na základě plné shody vůle o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, na této smlouvě, jejímž předmětem je nájemní vztah mezi smluvními stranami a účelem této smlouvy je tento nájemní vztah upravit.

III. Předmět nájmu a účel nájmu

1. Předmětem této nájemní smlouvy jsou prostory v nemovitosti uvedené v čl. II. odst. 1. této smlouvy, kdy celková pronajímaná plocha činí 36,3 m².
2. Jedná se konkrétně o :

místnost č.	druh místnosti	výměra v m ²
103	obchodní kancelář	36,3

2. Nájemce je oprávněn spolu s pronajatými prostory užívat společné prostory, které tvoří vstup, schodiště, chodby a sociální zařízení na patře (v přízemí).
3. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory za účelem provozování své obchodní činnosti – provozování holičství a prodejny značkové obuvi.
4. Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory do podnájmu třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

IV. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s účinností ode dne **01.06.2016**.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna smlouvu za trvání smluvního vztahu vypovědět bez uvedení důvodu, a to na podkladě písemné výpovědi doručené druhé ze smluvních stran.
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě výpovědi nebudou uplatňovat zákonné ustanovení § 2312 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ale stanovily si dohodou tříměsíční výpovědní lhůtu.
4. Pro případ závažného porušení této smlouvy si smluvní strany ujednaly jednoměsíční výpovědní lhůtu, která počíná běžet den následující po dni, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena.
5. Smluvní strany se dále výslovně dohodly, že pokud bude nájemní vztah ukončen výpovědí ze strany pronajímatele, nevzniká nájemci právo na náhradu za převzetí zákaznické základny dle § 2315 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
6. Každá výpověď musí být učiněna v písemné formě a musí být doručena druhé smluvní straně. V případě odepření převzetí výpovědi platí, že byla doručena 3. dnem po jejím uložení na poště.
7. Nájemce je povinen vyklidit předmětné prostory v den skončení nájmu a uvést je do stavu, v jakém byly při jejich převzetí nájemcem s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O stavu předaných a převzatých prostorů bude stranami sepsán protokol.
8. Pro případ, že by nájemce ke dni skončení nájmu prostory nevyklidil, je pronajímatel oprávněn předmětné prostory vyklidit a veškeré vyklizené věci uskladnit ve kterémkoliv pronajímatelem určeném skladu. O stavu takto vyklizených prostorů sepíše pronajímatel protokol za účasti dvou nestranných svědků. Veškeré náklady spojené s takovým postupem pronajímatele se nájemce zavazuje pronajímateli uhradit neprodleně na jeho výzvu.
9. Pro případ, že by nájemce prostory ke dni skončení nájmu vyklidil, avšak je neuvedl do stavu, ve kterém byly při jejich převzetí nájemcem s přihlédnutím k běžnému opotřebení, je pronajímatel oprávněn předmětné prostory do takového stavu uvést na náklady nájemce. Nájemce se zavazuje takto vzniklé náklady pronajímateli na jeho výzvu neprodleně uhradit.

V.

Výše a splatnost nájemného a úhrad za plnění poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru a způsob jejich úhrady

1. Cena nájmu je stanovena dohodou obou smluvních stran a činí **Kč 43 560/rok**.

Smluvní strany se dohodly na paušálních úhradách za poskytované služby následovně :

- Teplo.....Kč 21 700,00 / rok
- Elektřina.....Kč 6 500,00 / rok
- Voda.....Kč 2 000,00 / rok

K úhradám za služby bude připočtena zákonná sazba DPH.

2. Nájemné je splatné v pravidelných měsíčních splátkách ve výši **3 630,00 Kč**. Jednotlivé splátky jsou splatné vždy do **25. dne** příslušného měsíce, za nějž náleží. Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č.ú. [REDACTED]
3. Paušální úhrady za služby jsou splatné v pravidelných měsíčních splátkách ve výši uvedené ve splátkovém kalendáři, tj. daňovém dokladu podle § 28 odst.5 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, vystaveném pronajímatelem a tvořící přílohu této smlouvy. Pronajímatel nevystavuje na jednotlivé splátky samostatný daňový doklad. Měsíční platby jsou splatné vždy do **25. dne** příslušného měsíce za nějž náleží. Paušální úhrady budou hrazeny bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený ve splátkovém kalendáři.
4. Smluvní strany se dohodly, že paušální platby za poskytované služby budou každý následující rok upraveny podle skutečných spotřeb uplynulého roku.
5. Smluvní strany se vzájemně dohodly, že pronajímatel je oprávněn sjednané nájemné každoročně upravovat pro následující rok podle roční míry inflace v České republice tak, jak bude vyhlášena ČSÚ. Takto upravené nájemné se nájemce zavazuje platit na základě platebního výměru vydaného pronajímatelem. První inflační navýšení bude provedeno v roce 2017.
6. Smluvní strany sjednávají pro případ porušení povinnosti nájemce hradit nájemné a paušální úhrady za plnění poskytované s nájmem řádně a včas smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. Veškeré platby z této smlouvy se považují za provedené v den, kdy bude sjednaná částka připsána na účet pronajímatele. Pokud nájemce neuhradí dvě po sobě jdoucí úhrady nájemného nebo služeb dle této smlouvy řádně a včas, bude tato skutečnost považována za závažné porušení této smlouvy.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
2. Pronajímatel je povinen odevzdat předmětné prostory ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu užívání, o stavu předaných a převzatých prostor bude sepsán předávací protokol.
3. Pronajímatel je povinen zdržet se všech činností, jenž by bránily nájemci řádně užívat předmětné prostory v souladu s předmětem této smlouvy a účelem tohoto nájmu.
4. Pronajímatel je oprávněn prostřednictvím jím pověřené osoby vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem nebo jím pověřenou osobou za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, a to v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, což se nájemce zavazuje strpět.

5. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že nájemce ponese náklady spojené s běžným udržováním pronajatých prostor. Ve věci posouzení charakteru opravy jako drobné, se smluvní strany výslovně dohodly, že budou vycházet z dnes již zrušeného nařízení vlády č. 258/1995 Sb.
6. Nájemce není oprávněn v pronajatých prostorách provádět stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele.
7. Nájemce zajišťuje plnění úkolů požární ochrany ve všech svých činnostech a všech pronajatých prostorách ve smyslu obecně závazných předpisů. Ve společných prostorách zajišťuje plnění úkolů požární ochrany pronajímatel a nájemce je povinen dodržovat opatření požární ochrany stanovená pronajímatelem.
8. Nájemce je oprávněn instalovat v pronajatých prostorách pouze taková technická zařízení, která odpovídají platným normám a předpisům a nezpůsobí škodu třetím osobám ani neohrozí majetek pronajímatele.
9. Pronajímatel zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize přenosného elektrického nářadí a elektrických spotřebičů, které jsou majetkem nájemce.
10. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli pronajatý prostor ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení vzhledem k účelu a době nájmu.

VII. Závěrečná ujednání.

1. Obě smluvní strany prohlašují, že smlouvu uzavřely po vzájemném projednání na základě své pravé a svobodné vůle, se smlouvou souhlasí, což stvrzují svými podpisy.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každá strana obdrží jeden .
3. Změny v obsahu smlouvy mohou být prováděny pouze formou písemných dodatků.
4. Tato smlouva nabývá platnosti jejím uzavřením a účinnosti dnem 01.06.2016.
5. Záměr města pronajmout předmětné nebytové prostory byl v souladu s ustanovením § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění zveřejněn na úřední desce městského úřadu a tato smlouva byla schválena na 32. schůzi Rady města Boskovic konané dne 24.05.2016, usnesení č. 22.2.

31 -05- 2016

V Boskovicích dne

za pronajímatele:

[Redacted signature]

Bc. Hana Nedomová
starostka města



za nájemce:

[Redacted signature]

Anna Chládková