

SMLOUVA o nájmu prostor sloužících podnikání

Smluvní strany:

Statutární město Kladno

se sídlem nám. Starosty Pavla 44, 272 52 Kladno

IC: 00234516

zastoupené statutárním náměstkem primátora panem Jiřím Chvojkou

dále jako „pronajímatel“

a

Marcela Šomková

IC: 09805699

se sídlem [REDAKCE] Kladno - [REDAKCE]

dále jako „nájemce“

uzavřely níže uvedeného data ve smyslu § 2201, § 2302 a následujících ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto **nájemní smlouvu**:

Článek 1 Předmět smlouvy

- 1.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parcelní č. 445, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova s číslem popisným 88, vše zapsáno na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Kladno, pro katastrální území Motyčín, obec Kladno.
- 1.2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání prostory sloužící k podnikání nacházející se v budově uvedené v odstavci 1.1. této smlouvy, a to jednu místnost v přízemí objektu o **výměře 11,50 m²**, situovanou vpravo vedle schodiště (dále jen „předmět nájmu“).
- 1.3. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat výlučně za účelem provozování níže uvedené podnikatelské činnosti: masérské, rekondiční a regenerační služby.
- 1.4. Nájemce předmět pronájmu do užívání přijímá a zavazuje se platit pronajímateli dohodnuté nájemné.

Článek 2 Doba trvání nájmu

- 2.1. Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou, počínaje dnem uzavření této smlouvy.

Článek 3 Nájemné a jeho splatnost

- 3.1. Smluvní strany sjednaly nájemné za užívání předmětu nájmu ve výši 534,- Kč/m²/rok, tj. **6.140,- Kč** (upraveno) ročně.

- 3.2. Nájemné se zavazuje nájemce hradit čtvrtletně bezhotovostně splátkami ve výši 1.535,- Kč, vždy předem do 1. dne měsíce prvního ve čtvrtletí, tj. ledna, dubna, července a října na účet pronajímatele: číslo účtu: [REDAKCE] Komerční banka, a.s., variabilní symbol: 1420020939.
První splátku za období od data účinnosti této smlouvy k nejbližšímu řádnému termínu splátky uhradí nájemce při podpisu smlouvy na výše uvedený účet pronajímatele.
- 3.3. Úhrada za služby spojené s nájmem: nájemce uhradí pronajímateli zálohu za odběr elektřiny, plynu, vodné, stočné, srážkovou vodu a svoz odpadu ve výši 8.000,- Kč ročně.
Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady pronajímatele na poskytnutá plnění v průběhu kalendářního roku vynaloženými vyúčtuje pronajímatel nájemci následovně:
- a) elektřina: 6 % z celkových nákladů, po odečtení spotřeby kadeřnictví;
 - b) plyn: 5 % z celkových nákladů;
 - c) vodné a stočné (WC): 15 % z celkových nákladů, po odečtení spotřeby poměrových měřidel;
 - d) vodné a stočné (umyvadlo v pronajatých prostorech): dle odečtu poměrového měřidla;
 - e) srážková voda: 5 % z celkových nákladů;
 - f) svoz odpadu: 5 % z celkových nákladů.
- 3.4. Zálohu za služby spojené s nájmem se zavazuje nájemce hradit čtvrtletními splátkami ve výši 2.000,- Kč, vždy předem do 1. dne měsíce prvního ve čtvrtletí, tj. ledna, dubna, července a října na účet pronajímatele: číslo účtu [REDAKCE], variabilní symbol: 1420020939.
První splátku za období od data účinnosti této smlouvy k nejbližšímu řádnému termínu splátky uhradí nájemce při podpisu smlouvy na výše uvedený účet pronajímatele.
- 3.4. V případě prodloužení s úhradou nájemného má pronajímatel právo požadovat od nájemce zákonný úrok z prodloužení.
- 3.5. Pronajímatel si vyřazuje právo valorizovat úhradu za pronájem tak, že smluvené nájemné je možné upravit každý rok vždy od 1. dubna dle průměrné meziroční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí rok nebo jako součet průměrné meziroční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem v jednotlivých letech za maximálně 10 let zpětně. V tomto případě bude změna nájemného nájemci jednostranně písemně oznámena.

Článek 4

Práva a povinnosti smluvních stran

- 4.1. Nájemce prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem předmětu nájmu, který je ve stavu způsobilém k užívání za dohodnutým účelem, a v tomto stavu jej bude užívat. Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět běžnou údržbu předmětu nájmu včetně drobných oprav (ve smyslu nařízení vlády č. 308/2015 Sb.).
- 4.2. Nájemce je povinen zajistit splnění všech podmínek požární ochrany a dodržovat všechny předpisy související s provozem a zabezpečením předmětu nájmu (viz čl. 5. této smlouvy). Za veškeré škody, které by vznikly nesplněním těchto podmínek, nese plnou odpovědnost nájemce. Osobou, nájemcem určenou za dodržování výše uvedených předpisů a podmínek v oblasti požární ochrany je:

Jméno: Marcela Šomková

Adresa: [REDAKCE] Kladno [REDAKCE]

Tel: [REDAKCE]

- 4.3. Nájemce je povinen na základě předchozí výzvy (oznámení nájemci alespoň tři dny předem) umožnit zástupci pronajímatele přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho užívání a dodržování podmínek této smlouvy. V případě havárie, popř. jiné situace vyžadující okamžitý přístup do předmětu nájmu, odpovídá za zpřístupnění těchto míst nájemce nebo jeho zástupce:

Jméno: Marcela Šomková

Adresa: [redacted] Kladno [redacted]

Tel: [redacted]

- 4.4. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv úpravy, rekonstrukce a stavební práce na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Opravy a úpravy předmětu nájmu nad rámec běžné údržby (odst. 5.1., 5.2. této smlouvy) provádí a hradí pronajímatel. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby. Pronajímatel se zavazuje posoudit nutnost provedení těchto oprav do 5 dnů po jejich oznámení a v případě nezbytnosti opravu zajistit. V případě, že pronajímatel rozhodne, že opravu nezajistí, je nájemce oprávněn provést takovou opravu sám na náklady pronajímatele za podmínky, že prokáže oprávněnost, nutnost a účelnost vynaložených nákladů. V případě havarijní situace, která nesnese odkladu, je nájemce oprávněn zajistit provedení nezbytných kroků pro zabránění vzniku dalších škod na náklady pronajímatele i bez jeho předchozího souhlasu a neprodleně projednat s pronajímatelem způsob provedení následných oprav. Pronajímatel uhradí nájemci jím účelně a oprávněně vynaložené náklady na řešení havarijní situace do 14 dnů ode dne, kdy bude k jejich úhradě nájemcem písemně vyzván. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání nebytového prostoru. Pronajímatel je povinen písemně upozornit nájemce nejméně 1 měsíc před začátkem na provádění těchto prací, nejde-li o odstranění havarijních závad.
- 4.5. Nájemce je oprávněn uzavřít podnájemní vztah s třetí osobou pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájemní nebo jiné užívací právo k nebytovému prostoru bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu. Umožní-li nájemce užívat nebytový prostor třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.
- 4.6. Pronajímatel prohlašuje, že má na budovu uvedenou v odst. 1.1. této smlouvy uzavřenu pojistnou smlouvu pro případ vzniku pojistné události – živelné pohromy. Pojištění movitých věcí umístěných v předmětu nájmu si nájemce zajišťuje sám vlastním jménem a na vlastní náklady.

Článek 5

Zajištění požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (PO, BOZP)

- 5.1. Nájemce je povinen zajišťovat ve všech prostorách dle této nájemní smlouvy plnění povinností v oblasti PO ve smyslu aktuálních platných obecně závazných předpisů, souvisejících vyhlášek a závazných norem.
- 5.2. Nájemce je povinen zajišťovat a dokladovat potřebné revize, kontroly a opravy všech požárně bezpečnostních zařízení a věcných prostředků požární ochrany, které jsou součástí předmětu nájmu, a to v souladu s termíny danými obecně závaznými předpisy PO a pokyny výrobců. Revize a kontroly technických zařízení ve vlastnictví pronajímatele zajišťuje pronajímatel.

- 5.3. Nájemce je povinen v souladu s obecně závaznými předpisy v oblasti PO na základě jím prováděných činností, vnitřních dispozičních a komunikačních změn v objektu dovybavit předmět nájmu potřebným množstvím a typy hasicích přístrojů a vypracovat místní požárně bezpečnostní směrnice v souladu s druhem jím provozované činnosti.
V souladu s obecně závaznými předpisy PO nájemce zajišťuje odborné kontroly, údržbu a opravy všech hasicích přístrojů instalovaných v jemu pronajatých prostorech.
- 5.4. Prostory pronajaté dle této nájemní smlouvy jsou předaným pracovištěm nájemci po celou dobu trvání nájmu.
- 5.5. Nájemce je povinen pravidelně kontrolovat na svých pracovištích úroveň BOZP. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho požádání vstup do pronajatých prostorů za účelem provedení kontroly zajištění BOZP.
- 5.4. Nájemce je povinen zajistit svým jménem dodržování PO a BOZP v předmětu nájmu i vůči třetím osobám, které se v prostorách pohybují, bez ohledu na jejich status. Nájemce o je povinen bezodkladně informovat pronajímatele o všech dalších činnostech v této smlouvě, které by mohly mít vliv na PO a BOZP.

Článek 6 Skončení pronájmu

- 6.1. Nájem skončí:
- a) řádnou písemnou výpovědí, kterou může dát pronajímatel i nájemce. V tomto případě je výpovědní lhůta **tříměsíční** a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi,
 - b) dohodou ke sjednanému dni,
 - c) zánikem předmětu nájmu,
 - d) výpovědí bez výpovědní doby:
 - da) porušuje-li smluvní strana zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím působí značnou újmu druhé straně; za porušení povinností zvláště závažným způsobem se na straně nájemce zejména považuje, jestliže nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou, porušuje povinnosti stanovené v článku 4 této smlouvy, neplatí ve stanovené lhůtě nájemné a je v prodlení s placením plateb, které vyplývají z vyhlášek města Kladna (jakékoliv dluhy vůči městu a úřadu Kladno).
 - db) výpovědí bez výpovědní doby, užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení. V takovém případě vyzve nejprve pronajímatel nájemce, aby předmět nájmu užíval řádně, k čemuž mu poskytne přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena. Neuposlechne-li nájemce výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě.
 - dc) výpovědí bez výpovědní doby, nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného. V takovém případě vyzve nejprve pronajímatel nájemce, aby dluh na nájemném uhradil, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena. Neuposlechne-li nájemce výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Výpověď nájmu bez výpovědní doby musí být řádně odůvodněna, přičemž pronajímatel má právo požadovat, aby nájemce pronajaté prostory odevzdal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

- 6.2. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Zápis o odevzdání předmětu nájmu zpět pronajímateli se okamžikem jeho podpisu stává součástí této smlouvy s následkem možného uplatnění nároku na náhradu škody. V případě prodlení nájemce s vyklizením předmětu nájmu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 500,- Kč.
- 6.3. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
- 6.4. Nachází-li se v předmětu nájmu po jeho odevzdání pronajímateli věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, má se za to, že nájemce tuto opustil, a pronajímatel je oprávněn bez dalšího takovou věc prodat nebo s ní naložit jako s odpadem.
- 6.5. Smluvní strany se dohodly, že pokud by nájemce předmět nájmu užíval i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel by ho do jednoho měsíce nevyzval, aby mu nebytový prostor odevzdal, nedochází tím k obnovení nájmu ve smyslu § 2230 odst. 1) občanského zákoníku. Účinky ustanovení § 2230 odst. 1) občanského zákoníku jsou v nájemním vztahu založeném touto smlouvou vyloučeny. Smluvní strany se rovněž dohodly, že pokud by nájemce pokračoval v užívání předmětu nájmu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem skončit a pronajímatel by nevyzval v této době nájemce, aby předmět nájmu vyklidil, nedochází tím k obnovení nájmu ve smyslu § 2285 občanského zákoníku. Účinky ustanovení § 2285 občanského zákoníku jsou v nájemním vztahu založeném touto smlouvou vyloučeny.
- 6.6. Zánikem či skončením této Smlouvy z jakéhokoli důvodu není dotčeno právo oprávněné smluvní strany na náhradu škody, zaplacení dlužné úhrady za pronájem či jiných dlužných plateb na základě této smlouvy a dále nejsou dotčena ta ujednání této smlouvy, z jejichž povahy vyplývá, že mají přetrvat i po zániku či skončení smlouvy.

Článek 7

Závěrečná ustanovení

- 7.1. Vztahy mezi účastníky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními občanského zákoníku a dalšími obecně platnými právní předpisy.
- 7.2. Veškeré změny a doplňky jednotlivých ustanovení této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného zástupci obou smluvních stran.
- 7.3. Pokud některé z ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, neplatnost či neúčinnost tohoto ustanovení nebude mít za následek neplatnost smlouvy jako celku ani jiných ustanovení této smlouvy, pokud je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku smlouvy. Smluvní strany se zavazují takovéto neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým platným a účinným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení.
- 7.4. Záměr města Kladna uzavřít tuto nájemní smlouvu byl v souladu s ustanoveními zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů zveřejněn na úřední desce v termínu od 20.8.2020 do 8.9.2020 a schválen Radou města dne 14.9.2020.
- 7.5. Písemnosti se doručují na adresy uvedené v této smlouvě, případně do podatelny či elektronické podatelny pronajímatele. Nájemce je povinen do 3 dnů od změny poštovní adresy pro doručování písemností tuto změnu oznámit pronajímateli. Pokud se písemnost adresovaná nájemci vrátí jako nedoručitelná, má se za to, že byla doručena třetí pracovní den po odeslání zásilky prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.

7.6. Nájemce bere na vědomí, že:

- a) pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a že tato smlouva a její dodatky mohou být předmětem žádosti o poskytnutí informace dle citovaného zákona,
- b) pronajímatel je ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) správcem osobních údajů subjektů údajů a že zpracovává osobní údaje nájemce za účelem realizace této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje zpracovávat osobní údaje nájemce pouze k účelu danému touto smlouvou, bez využití jiného zpracovatele údajů. Nájemce prohlašuje, že si je vědom všech svých zákonných práv v souvislosti s poskytnutím svých osobních údajů k účelu danému touto smlouvou. Podrobné informace o ochraně osobních údajů jsou uvedeny na oficiálních webových stránkách www.mestokladno.cz v sekci Ochrana osobních údajů.

7.7. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s tím, že jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.

7.8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

7.9. Smluvní strany shodně prohlašují, že jim nejsou známy žádné okolnosti, které by bránily uzavření této Smlouvy, že si tuto Smlouvu důkladně přečetly, s jejím obsahem souhlasí a uzavírají ji vědomy si všech jejích důsledků.

V Kladně dne:

10-05-2021

V Kladně dne:

11.5.2021

Pronajímatel:
Statutární město Kladno

Nájemce:



Jiří Chvojka
statutární náměstek primátora *

Marcela Šomková

