

1/ Název **Město Týn nad Vltavou,**
zastoupené Vltavotýnskou realitní spol. s r.o.
zastoupená Ing. Jiřím Vránkem, ředitelem společnosti
Adresa 375 01 Týn nad Vltavou, Tyršova 780
Sídlo 375 01 Týn nad Vltavou, náměstí Míru 2
IČ 002 45 585
DIČ CZ00245585
Plátce DPH Ano
Bankovní spojení ČSOB Týn nad Vltavou
Č.ú. 296001781/0300
jako „pronajímatel“ na straně jedné

a
2/ Název **Jana Janálová – STUDIO SONET**
zastoupená Janou Janálovou
Adresa sídl. 5.května 773, 391 65 Bechyně
Sídlo sídl. 5.května 773, 391 65 Bechyně
IČ 690 88 781
DIČ
Plátce DPH Ne
Bankovní spojení Moneta Money Bank
Č.ú. 192811800/0600

jako „nájemce“ na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU URČENÉHO PODNIKÁNÍ

Čl. I.

Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít tuto smlouvu, stejně jako způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním právním jednáním práva a povinnosti.

Čl. II.

1/ Pronajímatel je výlučným vlastníkem objektu č.p. 709 na stavební parcele číslo 2360 v ulici Veselská v Týně nad Vltavou (dále také jen „předmět nájmu“). Předmět nájmu je způsobilý k užívání, je bez právních vad a jeho užívání nebrání žádná věcná břemena či závazky

2/ Obsahem této smlouvy je nájem prostoru určeného podnikání v I. nadzemním podlaží objektu specifikovaném v tabulce č. 1.

Tabulka č1:

Číslo, popis a umístění místnosti	Plošná výměra v m ²	Koeficient dle 269/2015 Sb.	Započitatelná podlahová plocha v m ²
166 - dílna	9,6	1,3	12,48
163 - zádveří	2,97	0,2	0,59
165 - sprcha	0,90	0,1	0,09
164 - WC	1,35	0	0
Celková plocha nebytového prostoru	14,82 m²		13,16 m²

Místnosti jsou vyznačeny v situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 1.

Čl. III.

1/ Nájemce je oprávněn užívat prostor určený podnikání uvedený v čl. I. odst. 2. za účelem zřízení nehtového studia.

2/ Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem prostoru určeného podnikání před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmětný prostor je vhodný pro účely jeho podnikání.

Čl. IV.

1/ **Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 1. 9. 2021.**

2/ Nájem zaniká písemnou dohodou stran nebo výpovědí. Obě smluvní strany jsou oprávněny vypovědět smlouvu ve tříměsíční výpovědní lhůtě, a to i bez udání důvodu. Výpověď musí být podána písemnou formou a prokazatelně doručena. Výpovědní lhůta začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Čl. V.

1/ Nájemné se sjednává dohodou za celý předmět nájmu ve výši **11 856,- Kč** ročně (slovy: jedenáct tisíc osm set padesát šest). Nájemné je osvobozeno od DPH dle §56 zákona č. 235/2004 Sb. o DPH.

V takto sjednaném nájemném není zahrnuta cena služeb ani jiné plnění spojené s užíváním prostor.

2/ Úhrada nájemného bude nájemcem placena **čtvrtletně** na základě pronajímatelem vystavené faktury. Fakturace proběhne v prvním měsíci daného čtvrtletí. Splatnost faktury je stanovena 14 dnů ode dne převzetí faktury nájemcem.

3/ Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn každoročně k datu 1. června zvyšovat nájemné podle koeficientu vyjadřující míru růstu spotřebitelských cen (míry inflace) na základě údaje oficiálně zveřejněného Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Zvýšení nájemného bude nájemci oznámeno písemně nejpozději do 30. 5. běžného kalendářního roku.

4/ Vedle nájemného je nájemce povinen platit zálohově ve stejných termínech a stejným způsobem jako nájemné i úhradu za služby, které pronajímatel nájemci poskytuje v souvislosti s nájmem prostoru určeného podnikání.

5/ Pronajímatel zajistí do prostoru určeného podnikání:

- dodávku tepla
- dodávku SV
- dodávku elektrické energie
- dodávku TUV

6/ Za dodávku studené vody a teplé vody se nájemce zavazuje platit pronajímateli čtvrtletní zálohy ve výši **300,- Kč**.

Náklady na dodávku studené a teplé vody budou nájemci účtovány v souladu s přílohou č. 12 k vyhlášce č. 120/2011 Sb. ve výši 18 m³ ročně na jednoho pracovníka v jedné směně.

7/ Za dodávku tepla pro vytápění se nájemce zavazuje platit pronajímateli čtvrtletní zálohy ve výši **900,- Kč**.

Náklady na dodávku tepla budou nájemci přeúčtovány ve výši 0,47 GJ na 1 m² započitatelné podlahové plochy nebytových prostor v ceně na 1 GJ fakturované dodavatelem tepla. Započitatelná podlahová plocha prostor činí 13,16 m².

8/ Za dodávku elektrické energie se nájemce zavazuje platit pronajímateli čtvrtletní zálohy ve výši **350,- Kč**.

Náklady na dodávku elektrické energie budou nájemci rozúčtovány podle vypočtené spotřeby užívaných spotřebičů a jejich provozních hodin. Vypočtená spotřeba v kWh pronajatého prostoru tvoří nedílnou přílohu č. 2 této smlouvy. Náklady za 1 kWh budou v ceně fakturované dodavatelem elektrické energie.

9/ **Uvedené ceny záloh jsou včetně DPH.**

10/ V průběhu kalendářního roku nebudou zálohy měněny s tím, že případný pohyb cen nájemce uhradí v ročním vyúčtování. Výše záloh však může být změněna vždy k 1. lednu kalendářního roku.

11/ Celkové roční vyúčtování zajišťovaných služeb včetně DPH provede pronajímatel na základě skutečných nákladů v termínu do 30. dubna za rok předcházející. V ročním vyúčtování budou odečteny všechny uhrazené zálohy.

12/ Vzniklý nedoplatek i přeplatek záloh za poskytované služby jsou splatné nejpozději do 30. června kalendářního roku.

13/ V případě prodlení s platbou nájemného a záloh za služby, doplatku za vyúčtování je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši 2,5 promile z neuhrazené částky za každý den prodlení.

Čl. VI

1/ Smluvní strany se dohodly na tom, že prostor určený podnikání se pronajímá v tom stavu, v němž se nachází ke dni uzavření této smlouvy, a že veškeré opravy a úpravy těchto prostor provede nájemce na svůj náklad bez nároku na jejich odečet z nájemného, či náhradu po ukončení nájmu.

2/ K provádění jakýchkoliv stavebních úprav je třeba předchozího výslovného a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí tohoto souhlasu je také přesná specifikace takových úprav podle písemné žádosti nájemce. Stavební úpravy musí být prováděny v souladu se stavebním zákonem a s jinými platnými předpisy.

3/ Nájemce se zavazuje na své náklady odstraňovat závady a škody vzniklé při jeho činnosti, udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání odpovídajícímu běžnému opotřebení a užívat jej v souladu s hygienickými a protipožárními předpisy a s předpisy o bezpečnosti práce. Je rovněž povinen umožnit pronajímateli přístup do všech prostor, jež jsou předmětem nájmu, k provedení kontroly, provozní údržby, likvidaci havárií apod.

4/ Pronajímatel se zavazuje, že vytvoří pro nájemce takové podmínky, aby mohl předmět nájmu nerušeně užívat.

5/ Pronajímatel je povinen zabezpečit uzavření pojistné smlouvy, vztahující se na škody způsobené živelnou pohromou. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni účinnosti této smlouvy byla tato pojistná smlouva uzavřena a bude účinná po celou dobu trvání nájemního vztahu. Při nedodržení tohoto závazku nese odpovědnost za případně vzniklou škodu. Za jiné škody pronajímatel neodpovídá a není povinen v tomto smyslu uzavřít jinou pojistnou smlouvu.

6/ Nájemce je povinen chránit předmět nájmu před poškozením nebo zničením, nahlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které je nutno provést a současně umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

7/ Nájemce je povinen zdržet se veškerého jednání, kterým by rušil ostatní ve svých právech. Zejména nesmí rušit ostatní nájemce prostorů sloužících k podnikání v objektu hlukem, vibracemi, pachem, kouřem, jakož i jinými činnostmi, které by vykonával nad míru přiměřenou poměrům.

8/ Další služby spojené s užíváním pronajatých prostor nspecifikované v čl. V. bod 5. této smlouvy sjednává nájemce na svůj náklad s příslušnými oprávněnými organizacemi.

9/ Nájemce smí instalovat reklamu pro prezentaci poskytovaných služeb pouze se souhlasem pronajímatele. Po skončení nájmu se nájemce zavazuje na svůj náklad reklamu odstranit.

10/ Nájemce nese ze svého pojištění vlastního provozu, zboží a zařízení provozovny, jinak odpovídá za případně vzniklou škodu.

11/ Po skončení nájmu je nájemce povinen předat prostor sloužící k podnikání ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení, event. odstraní škody nad tento rámeček, hygienicky vymalovaný. V opačném případě vzniklé nedostatky nebo škodu odstraní pronajímatel na náklady nájemce.

12/ Při převzetí předmětu nájmu a při skončení nájmu bude mezi smluvními stranami podepsán protokol a uvedené stavy měřičů příslušných médií.

Čl. VII.

1/ Smlouva se řídí právním řádem České republiky, a to zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.

2/ Smlouva může být doplněna nebo změněna pouze na základě písemných číslovaných dodatků.

3/ Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

4/ Smluvní strany prohlašují, že byla smlouva uzavřena na základě jejich pravé, svobodné vůle, prosté omylu, že byly s obsahem smlouvy seznámeny, souhlasí s ním a na důkaz toho připojují své podpisy.

5/ Tato smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Město Týn nad Vltavou se zavazuje realizovat zveřejnění této smlouvy v předmětném registru smluv v souladu s uvedeným zákonem.

6/ Uzavření této smlouvy schválila RM Týn nad Vltavou na své 22. schůzi dne 9. 8. 2021 usnesením č. 424/2021.

V Týně nad Vltavou dne: 18.8. 2021

V Týně nad Vltavou dne: 18.8.2021

