

Městské středisko sociálních služeb OÁZA
T. G. Masaryka 1424, 549 01 Nové Město nad Metují
Zastoupené: ředitelkou Mgr. Janou Balcarovou
IČO 627 30 631
Bankovní spojení: Číslo účtu:

jako pronajímatel, na straně jedné

a

Jana Jůzová
Dolní Újezd 164, 569 61
IČ: 01799339
Bankovní spojení:
Číslo účtu:

jako nájemce, na straně druhé

uzavírají podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012, občanský zákoník v platném znění (dále jen „zákon“) tuto

Smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání I.

Předmět smlouvy

Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci do nájmu prostory vymezené v čl. II této smlouvy.

II.

Vymezení předmětu a účelu nájmu

1. Předmětem nájmu jsou prostory provozovny kadeřnictví v objektu T. G. Masaryka 1424, který je součástí st. p.č. 2260 - bližší určení prostoru je popsáno v příloze č. 1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).

III.

Doba trvání nájmu

2. Nájem se sjednává od 11. 10. 2021 na dobu neurčitou.
3. Nájemní poměr lze ukončit písemnou výpovědí, podanou kteroukoliv ze smluvních stran s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně. V případě, že nájemce bude po

dobu delší než 30 dnů v prodlení s placením nájemného, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět ve výpovědní době jeden měsíc. Výpovědní doba počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně.

3. Nájemní poměr lze rovněž ukončit dohodou obou stran.
4. Nájem dále skončí zánikem kterékoli ze stran nebo zánikem předmětu nájmu.
5. Nájemce je povinen předat pronajímateli ke dni skončení nájmu předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
6. Pokud nájemce nepředá předmět nájmu pronajímateli řádně nebo včas, je povinen platit pronajímateli úplatu ve výši nájemného, příp. její poměrnou část, až do dne jeho předání pronajímateli.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář v rozsahu a způsobem uvedeným v této smlouvě. Je povinen na své náklady zajišťovat jeho drobnou údržbu a provádět drobné opravy svým nákladem. Běžnou opravou a údržbou se rozumí náklad vynaložený na jeden druh práce v částce do 5.000 Kč včetně materiálu v pronajatých prostorách. Za běžnou údržbu a drobné opravy nejsou považovány úpravy pronajatého prostoru, které mají investiční charakter.
2. V případě provedení opravy, nad stanovený limit běžné údržby, je nájemce povinen, před provedením opravy, konzultovat s pronajímatelem způsob provedení opravy, výši nákladů na provedení a způsob úhrady. Při nesplnění této podmínky nese veškeré náklady spojené s takovou opravou nájemce. Toto ujednání neplatí v případě, že se prokazatelně jedná o havarijní stav, který může zapříčinit škodu na majetku nájemce, nebo pronajímatele.
3. Nájemce není oprávněn provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy předmětu nájmu. Všechny změny předmětu nájmu musí být rovněž předem písemně odsouhlaseny pronajímatelem. V případě investic do pronajatých prostor bude o tomto sepsána separátní Smlouva o provedení technického zhodnocení nájemcem.
4. Nájemce je povinen uskutečňovat svou činnost v předmětu nájmu v souladu s požárními, bezpečnostními a hygienickými předpisy. Nájemce se zavazuje zajistit periodické revize technických zařízení sloužících pro potřeby provozu, oprav a údržby pronajatých nebytových prostor vč. elektroinstalace, odstranit případně zjištěné závady a uhradit náklady spojené s těmito revizemi a opravami.
5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provádět pronajímatel, a umožnit jejich provedení.
6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly řádného užívání předmětu nájmu vč. dodržování obecně závazných předpisů v oblasti PO a BOZP, vždy však po předchozí dohodě za účasti nájemce.

7. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, kterou mu způsobí v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
8. Nájemce odpovídá za škodu na věcech ve svém vlastnictví, které se v předmětu nájmu budou nalézat, s výjimkou případu, kdy takovou škodu způsobí pronajímatel.
9. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu bez souhlasu pronajímatele do podnájmu jinému.
10. Nájemce bere na vědomí, že pronajatý prostor se nachází v objektu užívaném poskytovatelem sociálních služeb, který se řídí zákonem č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů a dalšími předpisy či nařízeními, které se na poskytování sociálních služeb vztahují.

V.

Zajištění požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci

1. Nájemce je povinen a současně se i zavazuje v předmětu nájmu dodržovat předpisy BOZP ve smyslu obecně závazných právních předpisů.
2. Nájemce odpovídá za zajišťování požární ochrany v rámci provozované činnosti v předmětu nájmu v rozsahu stanoveném právními předpisy, zejména zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, včetně vedení příslušné dokumentace. Nájemce je povinen zajistit ohlášení vzniku každého požáru pronajímateli.
3. O všech činnostech a změnách v předmětu nájmu, které by mohly mít vliv na BOZP, nebo PO, je nájemce povinen neprodleně informovat pronajímatele a ostatní nájemce a uživatele objektu.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

4. Pronajímatel prohlašuje, že sjednal pojištění celého objektu, včetně vnitřního zařízení budovy a vybavení, na vlastní náklady podle obecných kritérií. Nájemce bere na vědomí, že toto pojištění se nevztahuje na věci ve vlastnictví nájemce.
5. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu a tento udržovat ve stavu, aby mohl sloužit k užívání ke sjednanému účelu.
6. Pronajímatel se zavazuje sdělit nájemci nejméně 30 dnů předem nutnost větších řádných oprav, při nichž by bylo zasaženo do činnosti nájemce.

VII.

Nájemné

7. Cena nájmu za užívání předmětu nájmu byla mezi stranami vzájemnou dohodou sjednána ve výši 14.700 Kč ročně. Nájemce má dále možnost užívat mobiliář, který je

v provozovně kadeřnictví umístěn. Soupis mobiliáře, který bude nájemce společně s předmětem nájmu užívat, je uveden v příloze č. 2 této smlouvy, a to včetně ceny za toto užívání stanovené dle Ceníku mobiliáře kadeřnictví, který je rovněž součástí přílohy č. 2 této smlouvy.

2. V případě, že pronajatý mobiliář pozbyde funkčnosti nebo se opotřebí, pořídí si nájemce mobiliář na vlastní náklady do soukromého vlastnictví. Pronajímatel není povinen nájemci nový mobiliář zajistit.
3. Nájemné sjednané na základě této smlouvy je počínaje od 01.12.2021 splatné v měsíčních splátkách ve výši 1.225 Kč/měsíc, vždy do každého 15. dne měsíce předem, na účet pronajímatele č.ú., vedený u.
4. Částka za pronajatý mobiliář za období od 11. 10. 2021 do 31. 12. 2021 je splatná do 15. 12. 2021 a dále počínaje od 01.01.2022 bude splatná vždy v jedné roční splátce, splatné do 15.12. každého kalendářního roku, vše na účet pronajímatele uvedený v čl. VII odst. 3 této smlouvy.
5. Před podpisem této smlouvy uhradil nájemce na účet pronajímatele uvedený v čl. VII odst. 3 této smlouvy platbu nájemného na měsíce říjen (od 11. 10.) a listopad 2021 ve výši 2.055 Kč.
6. Nájemné z prostor pro podnikání je osvobozeno od daně z přidané hodnoty dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
7. Dohodnutou výši nájemného lze měnit po dohodě obou smluvních stran, která musí být učiněna v písemné podobě formou dodatku k této smlouvě.
8. Úhrada za odběr elektrické energie, bude řešena samostatně, v závislosti na odečtu odpočtového měřidla.
9. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli část nákladů na dodávku tepla. Výše podílu bude určena dle zákona č. 458/2000 v jeho platném znění, dle vytápěných podlahových ploch. Vyúčtování skutečných nákladů provede pronajímatel, vždy poté kdy obdrží fakturu za vyúčtování od dodavatele energie.
10. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli část nákladů na vodné a stočné. Vyúčtování skutečných nákladů provede pronajímatel čtvrtletně, vždy poté kdy obdrží fakturu za vodné a stočné od dodavatele vody a množství bude určeno dle odečtu odpočtového měřidla.
11. Nájemce je povinen pronajímateli částky, které mu pronajímatelem budou sděleny na základě vyúčtování provedených dle čl. 8, 9 a 10 této smlouvy, uhradit vždy nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy od pronajímatele příslušné vyúčtování obdrží.
12. V případě, že nájemce nebude moci po určitou dobu užívat prostory z důvodů zákazu vstupu cizích osob do objektu MSSS Oáza (např. z důvodu epidemiologická situace), bude výše sjednaného nájemného za předmět nájmu a za užívaný mobiliář poměrně krácena.
13. Pokud nebude ujednáno jinak, bude v každém dalším roce trvání nájmu výše nájemného za užívání předmětu nájmu upravena o zjištěné a státem uznané procento nárůstu inflace oproti předchozímu roku. V případě, že by nájemce, nejpozději měsíc po doručení dodatku o zvýšení nájemného, odmítl uzavřít tuto

dohodu v určené nové výši, je pronajímatel oprávněn tuto nájemní smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou. Toto ustanovení bude poprvé použito od 01. 01. 2023.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je uzavřena a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu.
2. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky v listinné podobě podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
3. V otázkách touto smlouvou výslovně neupravených se obě strany řídí ustanoveními občanského zákoníku a dalších platných předpisů.
4. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž jedno obdrží pronajímatel a jedno nájemce.
5. Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že byla uzavřena po vzájemném projednání, určitě a srozumitelně, na základě jejich pravé, vážně míněné a svobodné vůle. Na důkaz uvedených skutečností připojují podpisy svých oprávněných osob či zástupců.
6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
 - Příloha č. 1- bližší určení předmětu nájmu
 - Příloha č. 2 - Ceník pronájmu mobiliáře kadeřnictví a přehled užívaného mobiliáře

V Novém Městě nad Metují dne: 11. 10. 2021

za pronajímatele:

za nájemce:

Mgr. Jana Balcarová
ředitelka MSSS OAZA