**Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání**

Pronajímatel:

**Domov F. A. Skuherského, z.ú.**

Tyršova 683, 517 73 Opočno

IČO: 096 18 72

Zastoupený: Mgr. K. Vilímkovou, ředitelkou

Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Kontakt: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

jako pronajímatel na straně jedné

(dále jen **„pronajímatel“**)

a

Nájemce:

**Liana Krištofová**

**Bytem: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

Fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona, nezapsaná v obchodním rejstříku, zapsaná v živnostenském rejstříku: 69545034

Bankovní spojení: Česká spořitelna

Č. účtu: xxxxxxxxxxxxxxxx

Telefon: xxxxxxxxxxxxxxxx

jako nájemce na straně druhé

(dále jen **„nájemce“**)

(pronajímatel a nájemce jsou dále označováni jako „smluvní strany”)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení [§ 2302201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.](javascript:viewlawpart('89_2012%20Sb.','','%C2%A7%202201-','','')), občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) tuto

**smlouvu o sdíleném nájmu prostor sloužících podnikání**

(dále jen „smlouva”)

**I.**

**Úvodní prohlášení**

Pronajímatel tímto prohlašuje, že na základě Smlouvy o výpůjčce, uzavřené dne 20.10.2021 mezi vlastníkem budovy Domov pro seniory Jitřenka na adrese Tyršova 683, jímž je Město Opočno (Kupkovo nám. 247, Opočno, IČO 002 751 91) a Domovem F. A. Skuherského, z. ú. jako vypůjčitelem, je Domov F. A. Skuherského, z. ú. dle čl. III. bod 4 oprávněn dát předmět výpůjčky do dalšího užívání třetí osobě, a to až po předchozím souhlasu půjčitele (tj. po předchozím souhlasu Města Opočna).

**II.**

**Předmět smlouvy a účel nájmu**

Pronajímatel tímto pronajímá nájemci formou sdíleného nájmu předmět nájmu, a to nebytové prostory sloužící podnikání o celkové výměře podlahové plochy 79,41m2 umístěné vpravo v I. NP budovy Domova pro seniory Jitřenka, na adrese Tyršova čp. 683 v  obci Opočno. Předmět nájmu je blíže specifikován v Příloze č. 1 této smlouvy – Plánek předmětu nájmu (dále jen „**předmět nájmu**“). **Předmět nájmu budou sdílet dva nájemci současně.**

**Struktura užívaných místností:**

**Prostory sloužící k podnikání:**

* Místnost - kadeřnictví - výměra 17,61 m2
* Místnost -mytí - výměra 8,17 m2
* Místnost – denní m. - výměra 8,17 m2
* Místnost - sklad - výměra 4,95 m2
* WC zaměstnanci - výměra 2,81 m2

**Celkem 41,71 m2.**

**Ostatní prostory náležející a užívané provozovnou kadeřnictví**

* WC zákazníci - výměra 5,93 m2
* Vstupní hala (společná) ½-výměra 44,42:2 =22,21 m2
* Zádveří (společné) ½ - výměra 19,11:2 = 9,56 m2

**Celkem 37,7 m2.**

Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu jako provozovna kadeřnictví. Předmětem podnikání a činnosti nájemce uskutečňovaným v předmětu nájmu bude:

* Poskytování kadeřnických služeb

1. Nájemce se zavazuje od pronajímatele předmět nájmu převzít a užívat dle podmínek stanovených touto smlouvou, především pak platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné sjednané v této smlouvě.
2. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem předmětu nájmu před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmět nájmu je vhodný pro sjednaný účel nájmu.
3. Případné úpravy prostor nezbytných pro řádné provozování kadeřnictví dle příslušných požadavků na takovou provozovnu provede nájemce po vzájemném koncensu s druhým nájemcem na své náklady a na základě písemného souhlasu pronajímatele, který si vyžádá předchozí souhlas vlastníka budovy (Město Opočno).

**III.**

**Nájemné a jiné platby**

1. Smluvní strany sjednaly **výši nájemného** za užívání předmětu nájmu následovně:

Prostory sloužící podnikání: celkem 41,71 m2 2.406,- Kč/měsíc/provozovna

Společné prostory: celkem 37,7m2 2.134,- Kč/měsíc/provozovna

Celkem nájem za měsíc: 4.540,-Kč/měsíc/provozovnu

**Nájem tedy činí 2.270 Kč/měsíc/nájemce**

V nájmu je zahrnuto:

-vytření vstupní haly a vyluxování zádveří – ve frekvenci 3 x týdně pondělí-středa-pátek (úklid nad rámec stanovených dní si zajistí nájemce sám)

-sezonní úklid skleněných výplní zádveří a automatických dveří v hale

-náklady na mzdy úklidových pracovníků pronajímatele

-mycí, úklidové prostředky a dezinfekční potřeby pronajímatele k zajištění úklidu

-úklid před vstupem do objektu vč. kuřácké zóny, parkoviště a okolí popelnic

-energie k osvětlení vstupní haly a zádveří

1. **Výše záloh (dále jen „vedlejší náklady“):**

Náklady na dodávku tepla celkem 750,-Kč

Spotřeba studené vody celkem 200,-Kč

Náklady na ohřev teplé vody celkem 300,-Kč

Spotřeba teplé vody celkem 250,-Kč

Celkem 1500,-Kč/měsíc/provozovnu

**Zálohy tedy činí 750 Kč/měsíc/nájemce**

1. **Vzhledem k tomu, že provozovnu sdílí dva nájemci, výsledný nájem a zálohy na provozovnu se dělí mezi oba nájemce rovným dílem (půlí se).**
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné ve výši  **2.270 Kč** (slovy:dvatisícedvěstě sedmdesát korun českých) a zálohy na úhradu služeb poskytovaných s užíváním předmětu nájmu (vedlejší náklady) ve výši **750 Kč** (slovy: sedmsetpadesát korun českých) za jeden měsíc. **Celkem tedy 3 020 Kč/měsíc.**
3. Sjednané platby budou hrazeny hotově do pokladny v sídle pronajímatele, a to do posledního dne příslušného měsíce, za který platba náleží.
4. V případě prodlení nájemce s úhradou zaplatí nájemce pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý kalendářní den prodlení.
5. Úhrada za vedlejší náklady bude vyúčtována dle skutečné spotřeby jednou ročně. Úhrady za vedlejší náklady jsou uváděny včetně DPH.
6. Roční vyúčtování bude vyhotoveno do 30. 4. následujícího roku.
7. Nájemce uhradí rozdíl po odpočtu splacených záloh do 14 dnů po obdržení vyúčtování.
8. Případný přeplatek na zálohách bude pronajímatelem zaslán na výše uvedený bankovní účet nájemce nebo bude započten proti nájmu za nebytový prostor.

**IV.**

**Inflační doložka**

1. Smluvní strany se ve smyslu § 2248 občanského zákoníku dohodly, že nájemné bude každoročně, a to od roku 2023, upravováno o index spotřebitelských cen za posledních dvanáct měsíců předcházejícího roku, zveřejněný Českým statistickým úřadem, popř. jiným subjektem, který jej nahradí.
2. Při stanovení výše upraveného nájemného se vychází z poslední předcházející výše ročního nájemného. Nájemné bude upravováno vždy od 1. 1. příslušného roku. Pronajímatel doručí nájemci písemné oznámení o zvýšeném nájemném, a to nejpozději do 30. 4. kalendářního roku, v němž má ke zvýšení nájemného dojít. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemné nebude výše uvedenou úpravou po dobu nájmu snižováno.

**VI.**

**Povinnosti nájemce a pronajímatele**

1. Nájemce je oprávněn na svůj náklad vnášet a instalovat v předmětu nájmu movité věci sloužící k provozování sjednaného účelu nájmu a odpovídá za jejich bezpečnost, provozuschopnost, revize a škody, které mohou vzniknout jejich používáním.
2. Nájemce je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a drobnými opravami, a to zejména malování, opravy omítek, odhmyzování, drobné opravy, drobné opravy WC apod.
4. Stavební úpravy předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, který si předem vyžádá souhlas vlastníka budovy (Město Opočno). Náklady na provedení technického zhodnocení hradí nájemce bez nároku na jejich vypořádání po skončení nájmu.

V případě odsouhlasení technického zhodnocení nemovitosti vlastníkem budovy a dále pronajímatelem, pronajímatel nájemci povoluje odepisování jím vynaložených nákladů v souladu s ustanovením zákona o daních z příjmů v platném znění.

Pronajímatel prohlašuje, že o technické zhodnocení provedené nájemcem nezvýší vstupní cenu předmětné nemovitosti.

Pokud nebude dohodnuto jinak, je nájemce povinen uvést nebytové prostory po skončení nájmu do původního stavu.

1. Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli potřebu nutných oprav většího rozsahu než těch, které jsou uvedeny v předchozích odstavcích, které se týkají předmětu nájmu, případně zasahují do podstaty nemovitosti s tím, že nutné opravy většího rozsahu budou hrazeny nájemcem, pokud jím byly zaviněny, v ostatních případech hradí opravy většího rozsahu pronajímatel. Při nesplnění této povinnosti nájemce odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat povinnosti vyplývající z obecně platných předpisů, především BOZP, hygienických předpisů, předpisů o ochraně životního prostředí, předpisů o ochraně majetku, požární ochrany a provozně technických předpisů. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu řádným způsobem v souladu s těmito předpisy.
3. Nájemce přebírá povinnosti k zajištění požární ochrany objektů a zařízení vyplývající ze zákona č. 133/1985 Sb. ve znění pozdějších předpisů a dalších právních předpisů.
4. Dále nájemce přebírá odpovědnost za zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, za pohyb cizích osob v pronajatých prostorách, za provoz zařízení v pronajatých prostorách a pronajatých movitých předmětů.
5. Nájemce se zavazuje umožnit pověřeným zástupcům pronajímatele přístup do předmětu nájmu za účelem provádění kontroly jeho stavu nebo případných oprav a úprav.
6. Nájemce odpovídá za případné škody způsobené jeho činností na předmětu nájmu či budově, ve které se předmět nájmu nachází způsobených ať v úmyslu či z nedbalosti v souvislosti s užíváním, jakož i za škody způsobené osobami, které se s vědomím nájemce v předmětu nájmu zdržují.
7. Nájemce je povinen zajistit úklid předmětu nájmu (vyjma dnů a činností uvedených výše v rozpisu nájmu) na svůj náklad.
8. Nájemce je povinen zajistit si svoz komunálního odpadu, v případě, že produkuje nebezpečný odpad je povinen zajistit jeho řádnou likvidaci.
9. Nájemce nesmí dát předmět nájmu nebo jeho část do užívání nebo podnájmu třetí osobě.
10. Pronajímatel se zavazuje udržovat a zabezpečit objekt s předmětem nájmu tak, aby bylo zajištěno řádné a nepřerušované užívání nájemcem ke sjednanému účelu.
11. Pronajímatel uděluje nájemci výslovný souhlas k tomu, aby na adrese budovy, v níž se nachází předmět nájmu, tj. Opočno, Tyršova 683, PSČ: 517 73, zřídil na dobu nájmu dle této smlouvy za účelem provozování podnikatelské činnosti: „kadeřnické služby“ v předmětu nájmu svoji provozovnu, přičemž při skončení nájmu je povinen provozovnu na této adrese zrušit; adresu sídla svého podnikání na tuto adresu je nájemce oprávněn umístit pouze s předchozím písemným souhlasem vlastníka budovy (Město Opočno) a pronajímatele.

**VII.**

**Doba trvání nájmu**

1. Nájem dle této smlouvy se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 6 měsíců. Má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní lhůta 3 měsíce.
2. Pronajímatel může písemně vypovědět nájem i bez výpovědní doby s okamžitou platností z níže uvedených důvodů:

* nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou
* nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného a/nebo služeb (záloh) spojených s užíváním předmětu nájmu
* nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek
* nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do užívání nebo podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

1. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájem i bez výpovědní doby s okamžitou platností z níže uvedených důvodů:

* ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal
* předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání
* pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy.

1. Nájemce se zavazuje uvést předmět nájmu při skončení nájmu do původního stavu, nebude-li smluvními stranami písemně uvedeno jinak. Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, s přihlédnutím k případným stavebním úpravám, pokud byly provedeny s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a s přihlédnutím na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. O odevzdání předmětu nájmu po skončení nájmu bude sepsán Protokol o předání a převzetí nebytových prostor.
2. Obě smluvní strany se dohodly, že v jakémkoliv případě ukončení nájemního vztahu, pokud bude nájemce v prodlení s vyklizením delším než 15 dní, může pronajímatel vyklidit předmět nájmu a uložit věci nájemce do skladu na náklady nájemce.
3. Smluvní strany po vzájemné dohodě vylučují aplikaci [§ 2315](javascript:viewlawpart('89_2012%20Sb.','','%C2%A7%202315','','','')) občanského zákoníku ohledně náhrady za převzetí zákaznické základny, kdy výslovně sjednávají, že nájemce nemá nárok na náhradu za převzetí zákaznické základny za žádných okolností.

**X.**

**Reklamní tabule a označení**

1. Nájemce je oprávněn umístit na předmětu nájmu v místech určených pronajímatelem reklamní tabule a firemní označení až po souhlasu vlastníka budovy (Město Opočno). Opatření příslušných úředních povolení je věcí nájemce. Náklady na reklamní tabule a firemní označení hradí nájemce.
2. Reklamní tabule a firemní označení budou zhotoveny a instalovány po konzultaci s vlastníkem budovy (město Opočno) a pronajímatelem s přihlédnutím k jejich stanovisku tak, aby bylo zajištěno jednotné estetické hledisko. Při skončení nájmu je nájemce povinen reklamní tabule a firemní označení odstranit a uvést dotčenou část předmětu nájmu/budovy na své náklady do původního stavu.

**XI.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podepsání oběma smluvními stranami, účinnosti dnem 1. 1. 2022.
2. Změny této smlouvy musí mít formu písemného dodatku, rovněž tak veškerá další ujednání vyplývající z nájemního poměru touto smlouvou založeného.
3. Smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech stejné právní síly, z nichž po jedné obdrží každá ze smluvních stran.
4. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že souhlasí s jejím obsahem, že byla sepsána na základě pravdivých skutečností a podle jejich svobodné vůle.
5. Tato smlouva byla schválena vlastníkem budovy (Město Opočno) dne

V Opočně, dne . 2021 V Opočně, dne . 2021

…………………………………………. ………………………………………….

pronajímatel nájemce

Přílohy:

1. Plánek předmětu nájmu