

Příloha č. 1

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

Dům seniorů Liberec – Františkov, příspěvková organizace

IČO: 71220054

se sídlem Domažlická 880/8, Liberec 3, PSČ: 460 10

zastoupená Bc. Janem Gabrielem, ředitelem

dále jen „*Pronajímatel*“

a

Název: Galina Markhotska,

IČ: 287 18 488

místem podnikání: Loučná nad Nisou 70, 168 11 Janov nad Nisou

dále jen „*Nájemce*“

společně oba dále též jako „*smluvní strany*“

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Článek I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je na základě zřizovací listiny č. 113/12/ZK ze dne 25. 4. 2012 ve znění pozdějších změn zřizovací listiny oprávněn přenechat nájemci k užívání níže uvedený prostor nacházející se v budově pronajímatele na adrese Domažlická 880/8, Liberec 3, PSČ: 460 10.

Článek II.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do užívání prostor sloužící k podnikání nacházející se v přízemí objektu, Dům Adam, na adrese Domažlická 880/8, Liberec 3, PSČ: 460 10, o výměře 68m² (dále jen „*Předmět nájmu*“).
2. Předmět nájmu je nájemci pronajímán za účelem provozování živnosti nájemce. Platné živnostenské oprávnění je přílohou č. 1 této smlouvy. /
3. Nájemce je oprávněn k užívání prostor za účelem provozování cukrárny, kavárny, s prodejem některého hygienického sortimentu. /
4. Nájemce je oprávněn změnit nebo rozšířit sjednaný účel nájmu jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s předmětem nájmu a že předmět nájmu je ke dni podpisu této smlouvy plně způsobilý ke sjednanému účelu užívání.

Článek III.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je zejména povinen:

- a) zajistit způsobilost předmětu nájmu k provozování živnosti nájemce,
 - b) předat inventář do péče nájemce dle inventurního soupisu,
 - c) hradit zákonné prohlídky a periodické revize nemovitosti a zařízení.
2. Pronajímatel odpovídá za vady na prostorách, které existovaly již při předání prostor nájemci a zároveň také za případné skryté vady, které nájemce rozpozná později a pronajímateli je neprodleně písemně oznámí.
 3. Pronajímatel je povinen prostory předat nájemci ve lhůtě jednoho dne od okamžiku účinnosti této smlouvy (viz článek IX. odst. 7 této smlouvy). O předání bude sepsán předávací protokol, jehož součástí je i soupis zařízení prostor, zachycení faktického stavu předmětu nájmu a stav elektroměru a dalších měřičů energií, který bude tvořit přílohu č. 2 této smlouvy a stane se její nedílnou součástí.
 4. Pronajímatel, nebo jím pověřená osoba, je oprávněn po předchozím upozornění nájemce vstoupit do prostor spolu s osobou oprávněnou zastupovat nájemce v pracovních hodinách nájemce (ev. po vzájemné domluvě smluvních stran i mimo tuto dobu, a to i pronajímatel samostatně), a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění oprav, které má pronajímatel za povinnost provádět, jakož i kontroly elektrické instalace a zdravotně technické instalace či z důvodů plnění povinností pronajímatele v souvislosti se správou svěřeného majetku. V případě havárie nebo jiného výjimečného případu (např. požár, stav ohrožení apod.) je pronajímatel oprávněn vstoupit do prostor i mimo pracovní dobu nájemce a bez předchozího upozornění.
 5. Pronajímatel je povinen odstranit veškeré vady prostor, které má za povinnost odstranit, bez zbytečného odkladu, tak aby nájemce mohl prostory a potřebné přístupy nerušené a v plném rozsahu užívat.
 6. Pronajímatel dává nájemci souhlas k zabezpečení prostor a jeho zařízení, způsobem odpovídajícím jeho podnikatelské činnosti. O chystaném způsobu zabezpečení je nájemce povinen pronajímatele písemně informovat.

Článek IV. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat prostory včetně vybavení a zařízení s péčí řádného hospodáře. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel za povinnost provést, a současně mu umožnit jejich provedení v rámci svých možností tak a v té míře, aby to co nejméně narušilo provoz nájemce v předmětu nájmu. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla. Současně je nájemce povinen oznámit pronajímateli veškeré závady, poruchy či škody, které nastaly na prostorách, bez ohledu na příčinu jejich vzniku.
2. Nájemce je povinen zajišťovat na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy prostor a zařízení do výše běžných nákladů za jednotlivou opravu. Nájemce se současně zavazuje udržovat čisté okolí předmětu nájmu.
3. Podnájem prostor je možný pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí učinit žádné právní jednání ani jakýkoliv jiný krok či postup, kterým by došlo ke změně v osobě nájemce. Za změnu nájemce se nepovažuje změna právní formy nebo přeměna společnosti nájemce.

4. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k prostorám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu.
5. Nájemce je oprávněn instalovat vně a uvnitř budovy přiměřené označení nájemce, příp. reklamy, propagující nájemce a účel nájmu podle této smlouvy. Konkrétní umístění takových označení podléhá předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele. Označení a reklamy zřizuje nájemce výhradně vlastním nákladem a je povinen je nejpozději v den skončení nájmu vlastním nákladem odstranit. Odměna pronajímatele za užívání takové plochy pro umístění reklam a označení nájemce je již zohledněna v částce sjednaného nájemného.
6. Nájemce je povinen ke dni ukončení nájemního vztahu prostory vyklidit o svůj movitý inventář a předat je pronajímateli ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení v závislosti na délce nájmu a pronajímatelem povoleným stavebním úpravám. Při ukončení nájmu je nájemce povinen předat vyklizené prostory včetně předmětů a zařízení, které mu byly pro činnost v rámci prováděných služeb zapůjčeny k užívání. O předání bude sepsán předávací protokol, jehož součástí bude i soupis zařízení prostor.
7. Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na svůj majetek v předmětu nájmu a na odpovědnost za škody způsobené svou činností v předmětu nájmu a takovýto pojistný vztah udržovat po celou dobu trvání tohoto nájemního vztahu.
8. Na základě odůvodněné žádosti pronajímatele je nájemce povinen poskytnout nájemci doklad o existenci pojištění citovaného v odst. 7 tohoto článku a doklad o zaplacení pojistného anebo prohlášení od pojistného makléře toto potvrzující.
9. Smluvní strany výslovně ujednaly, že nájemce nesmí v prostorech provádět žádnou činnost, která by hlukem, zápachem nebo obdobným způsobem nepřiměřeně obtěžovala klienty nebo personál pronajímatele a návštěvníky pronajímatele.
10. Nájemce se zavazuje neskladovat v předmětu nájmu jakékoli nebezpečné odpady nebo látky schopné ohrozit činnost pronajímatele v budově, jakož i život nebo zdraví osob v budově se nacházejících.
11. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kdykoli vstup do pronajatých prostor k plnění jeho povinností v souvislosti se správou svěřeného majetku.
12. Nájemce je povinen zajistit, aby v recepci pronajímatele byly uloženy duplikáty zapečetěných klíčů od pronajatých prostor pro případ mimořádné události.
13. Nájemce je povinen dbát v pronajatých prostorách na plnění opatření vyplývajících z protipožárních, bezpečnostních, hygienických a dalších předpisů, a účastnit se školení ve věci Bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a Požární ochrany, které pronajímatel pravidelně pořádá.
14. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební či jiné úpravy nad rámec běžné údržby bez předchozího písemného svolení pronajímatele, rovněž nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část jinému do podnájmu. Porušení tohoto ustanovení je považováno za hrubé porušení povinností nájemce.
15. Po skončení nájmu není nájemce oprávněn požadovat po pronajímateli úhradu jím vynaložených nákladů, jimiž došlo ke zvýšení hodnoty předmětu nájmu. Nájemce se s pronajímatelem dohodl tak, že se vyrovnání po skončení nájmu neposkytuje, tedy že se nájemce vzdává práva na vyrovnání za provedené změny předmětu nájmu.

Článek V. Nájemné a platba za služby

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu činí částku 1 400,- Kč (bez DPH) měsíčně.
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce bude hradit pronajímateli měsíčně zálohovou platbu ve výši 2 600,- Kč na spotřebu plnění spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání. Těmito plněními se rozumí (*teplo, odvoz odpadu, úklid společných prostor, elektrickou energii, teplou užitkovou vodu, vodné a stočné*).
3. Dojde-li ke změně cen vstupů za poskytovaná plnění na plnění spojená s užíváním prostoru sloužícího podnikání, je pronajímatel po dohodě s nájemcem a po předložení příslušných dokladů oprávněn změnit výši zálohové platby.
4. Zúčtování uhrazených záloh na poskytovaná plnění spojená s užíváním prostoru sloužícího podnikání se provede jednou ročně, a to na základě ročního vyúčtování skutečné spotřeby zpracované pronajímatelem, které se provádí v roce následujícím po roce, za který se vyúčtování provádí. Vyúčtování nájemci bude provedeno za období, ve kterém nájemce prostor sloužící podnikání užíval ve vyúčtovaném roce, a to na základě předložených dokumentů či kopií dokumentů.
5. Nájemné a částka za služby ve smyslu odst. 2 tohoto článku jsou splatné do pátého dne měsíce, za které se nájemné a částka za služby platí, a to na účet pronajímatele vedený u [REDACTED] a to v celkové výši 4 000,- Kč.
6. Pronajímatel je povinen uhradit nájemci případné přeplatky na vyúčtování zálohových plateb na plnění spojená s užíváním bytu nejpozději do 15 dnů od doručení vyúčtování nájemci, a to na bankovní účet vedený u [REDACTED]
7. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli případné nedoplatky za plnění spojená s užíváním prostoru sloužícího podnikání spotřebovaná nad rámec zaplacených měsíčních záloh, a to na výše uvedený účet pronajímatele nejpozději do 15 dnů od doručení vyúčtování a podkladů jeho skutečné spotřeby pronajímatelem.
8. Pronajímatel je oprávněn počínaje druhým rokem trvání nájemní smlouvy upravit dohodnuté nájemné indexem klouzavého průměru změny hladiny spotřebitelských cen (CPI – Consumer Price Index) za předcházející kalendářní rok zveřejňovaný Českým statistickým úřadem. Pokud by tento index již nebyl zveřejňován, bude platit ten index, který tomuto indexu nejlépe odpovídá. Pokud by ani takový index nebyl zveřejňován, bude index stanoven pronajímatelem podle zásad posledního oficiálního vyhlášení indexu. Kolísání směrem dolů a do 1,5 % směrem nahoru nezpůsobuje žádné změny nájemného. Při překročení navýšení indexu o 1,5 % směrem nahoru je pronajímatel oprávněn nájemné změnit, a to však maximálně o zvýšení převyšujícího 1,5 %. Nové nájemné tvoří výchozí bázi pro případné počítání dalších změn plateb nájemného dle této nájemní smlouvy. Sdělení o úpravě nájemného musí být učiněno pronajímatelem písemně a zasláno nájemci formou doporučeného dopisu. Úprava nájemného se provádí od 1. ledna příslušného roku a nájemce se zavazuje takto upravené nájemné zaplatit v nejbližším termínu splatnosti nájemného.

Článek VI. Jistota

1. Smluvní strany se dohodly na složení jistoty ve výši 0,- Kč (dále také jako „kauce“), kterou nájemce složí na bankovní účet pronajímatele uvedený v Čl. V. odst. 5 této smlouvy, a to do 5 dnů od účinnosti této smlouvy.
2. Kauce bude sloužit jako zajištění případných nedoplatků na nájemném, platbách za poskytnuté služby nebo k úhradě škod na předmětu nájmu (prostorách včetně poskytnutého zařízení a příslušenství), které budou zaviněny nájemcem (vyjma případu běžného opotřebení), jakož i k úhradě případné smluvní pokuty. Pronajímatel je oprávněn čerpat kauci k úhradě shora specifikovaných pohledávek po celou dobu trvání nájemního vztahu, s čímž nájemce výslovně souhlasí. Čerpáno z kauce může být započato vždy, když se pohledávka pronajímatele vůči nájemci stane splatnou.
3. Smluvní strany dále ujednaly, že pokud bude pronajímatelem z kauce čerpáno v souladu s odst. 2 tohoto článku, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci doplnění kauce do její původní výše uvedené v odst. 1 tohoto článku, a nájemce je povinen kauci na původní výši doplnit, a to do 15 dnů ode dne, kdy k tomu byl vyzván pronajímatelem.
4. V případě, že nedojde ke vzniku nároku na použití kauce nebo kauce nebude použita v celé výši, je pronajímatel povinen kauci nebo její zbývající část vrátit zpět nájemci bezhotovostním převodem na jeho bankovní účet, z něhož obdržel složenou kauci, nebo na jiný bankovní účet, jehož číslo nájemce za tímto účelem pronajímateli sdělí, a to nejpozději do 90 dnů od skončení nájmu dle této smlouvy. V případě, že nájemce při ukončení nájmu nesplní svou povinnost dle článku IV. odst. 6 této smlouvy, je pronajímatel oprávněn vrátit nájemci kauci nebo její zbývající část do 15 dnů poté, co nájemce tuto svou povinnost (dodatečně) splní, přičemž pokud tak nájemce v přiměřené době neučiní, je pronajímatel oprávněn jistotu nebo její zbývající část použít na vyklizení pronajatých prostor.

Článek VII. Trvání nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1.3.2020 do 28.02.2023.
2. Smluvní strany jsou oprávněny ukončit nájem i před uplynutím ujednané doby, a to na základě jejich písemné oboustranné dohody.
3. Pronajímatel i nájemce mohou tuto smlouvu vypovědět z jakéhokoliv důvodu i bez uvedení důvodu v tříměsíční výpovědní době. Tato doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
4. Pronajímatel dále může tuto smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době za následujících podmínek:
 - a) Nájemce užívá prostory v hrubém rozporu se smlouvou nebo závažným způsobem poruší svoje povinnosti vyplývající z této smlouvy a nájemce neprovede nápravu závadného stavu ani přes písemnou výzvu pronajímatele v dostatečné lhůtě poskytnuté pronajímatelem nájemci ke splnění povinností, která nesmí být kratší než 30 dnů.;

- b) Nájemce je nejméně jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo záloh na služby.;
nebo
 - c) Nájemce přenechá prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce může vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době z následujících důvodů:
- a) Pronajímatel porušuje závažným způsobem povinnosti vyplývající z této smlouvy, a pronajímatel neprovede nápravu závadného stavu ani přes písemnou výzvu nájemce, v dostatečné lhůtě poskytnuté nájemcem pronajímateli ke splnění povinností, která nesmí být kratší než 30 dnů; nebo
 - b) Prostory se stanou bez výlučného zavinění nájemce nezpůsobilé ke smluvenému užívání po dobu více než 30 dnů v době dvanácti po sobě jdoucích měsíců.
6. Pronajímatel i nájemce mohou ukončit smlouvu odstoupením od smlouvy za podmínek, kdy to tak tato smlouva nebo zákon stanoví s účinky do budoucna. V takovém případě nájem dle této smlouvy končí dnem, kdy písemné odstoupení od této smlouvy došlo druhé smluvní straně, není-li v odstoupení od této dohody uveden den pozdější.

Článek VIII. Další ujednání

1. Nájemce se zavazuje provozovat živnost nebo činnost v souladu s platnými předpisy.
2. Nájemce se zavazuje poskytovat služby klientům a zaměstnancům pronajímatele podle předem sjednaných podmínek.
3. Součástí této smlouvy je Ceník služeb, jež tvoří její přílohu č. 3. O případných změnách je nájemce povinen informovat pronajímatele.
4. Nájemce a pronajímatel se shodli na provozní době pronajaté provozovny: PO – NE od 9:00 hodin do 18:00 hodin.

Článek IX. Ustanovení závěrečná

1. Nájemce je srozuměn s tím, že údaje, které se týkají tohoto smluvního vztahu, budou v rámci správy předmětu nájmu a finančního výkaznictví uloženy pronajímatelem na nosičích dat a případně zpracovávány v databázích pronajímatele a/nebo jeho zřizovatele. Pronajímatel se zavazuje dodržovat při zpracování dat ustanovení obecně závazných předpisů týkajících se oblasti ochrany osobních údajů a mlčenlivost o všech skutečnostech, o kterých se dověděl v souvislosti s touto nájemní smlouvou o nájemci, a to i po skončení této nájemní smlouvy, jejíž obsah i okolnosti při jejím uzavírání považují smluvní strany za důvěrné. Stejně právo a povinnost má i nájemce.
2. Při výkonu práv a povinností z této smlouvy vyplývajících se nájemce zavazuje postupovat tak, aby v žádném případě nedošlo k poškození dobré pověsti a jména pronajímatele.
3. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů. Jako rozhodné právo smluvní strany zvolily právo České republiky.

4. Veškeré změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze písemně formou číslovaných dodatků k této smlouvě. Veškeré změny nebo doplňky pořízené v této smlouvě vlastní rukou, jsou-li opatřeny podpisy smluvních stran, mají přednost před ustanoveními smlouvy, která jsou v tištěné podobě.
5. Strany tímto výslovně sjednávají, že se na závazek založený touto smlouvou neuplatní, a to ani analogicky, následující ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů: § 2209, § 2303, § 2310, § 2314, § 2315.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopisu smlouvy.
7. Tato smlouva nabývá účinnosti dne 1.3.2020 nebo dnem jejího zveřejnění v registru smluv, podle toho, který den nastane později.
8. Nájemce bere na vědomí povinnost pronajímatele zpřístupnit obsah této smlouvy nebo jeho část třetím osobám, která je založená právními předpisy, zejména v souladu se zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. V rámci vyloučení všech pochybností smluvní strany prohlašují, že takové uveřejnění této smlouvy nebo jejích částí ze strany pronajímatele nevyžaduje předchozí souhlas nájemce.
9. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv (dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv), zajistí pronajímatel. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření této smlouvy.
10. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím zněním souhlasí a na důkaz pravé a svobodné vůle a nikoliv tísně či nápadně nevýhodných podmínek připojují níže své podpisy.
11. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Přílohy:

- *Příloha č. 1: Kopie živnostenského oprávnění/ Kopie oprávnění k poskytování zdravotních služeb*
- *Příloha č. 2: Předávací protokol*
- *Příloha č. 3: Ceník služeb*

Pronajímatel:

Liberec, dne

18.2.2020

za



Nájemce:

Liberec, dne

18.02.2020

