

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

uzavřená dle ust. § 2201 a násl., resp. dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

mezi těmito smluvními stranami:

Domov pro seniory Vratislavice nad Nisou, příspěvková organizace

sídlo: U Sila 321, 463 11 Liberec 30

IČ: 712 20 038

zastoupená: Mgr. Evou Stehlíkovou, ředitelkou

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „*pronajímatel*“)

a

Lenka Suchá

Liberec 7

IČ: 656 32 915

jako nájemce na straně druhé (dále jen „*nájemce*“)

(pronajímatel a nájemce jsou společně dále označováni jako „*Smluvní strany*“)

Článek I

Prohlášení pronajímatele

- 1) Pronajímateli byla Smlouvou o výpůjčce ze dne 4. 4. 1997, Dodatkem č. 1, ze dne 20. 12. 2004, Dodatkem č. 2, ze dne 5. 8. 2015, předána k užívání nemovitá věc, a to pozemek p. č. 2152/4 o výměře 1573 m², st. p. č. 2154 o výměře 485 m² zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba obč. vyb. č.p. 310 v areálu Domova pro seniory Vratislavice nad Nisou, p.o., na adrese U Sila, Liberec 30 – Vratislavice nad Nisou, v k.ú. Vratislavice nad Nisou, v obci Liberec, evidovaných na listu vlastnictví č. 1 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálního pracoviště Liberec (dále jen „*nemovitost*“).
- 2) Pronajímatel prohlašuje, že:
 - a) je v souladu se zřizovací listinou oprávněn se souhlasem Rady Libereckého kraje níže specifikovaný *předmět nájmu* nájemci na základě této smlouvy pronajmout a tuto smlouvu v celém jejím rozsahu platně uzavřít;
 - b) níže specifikovaný *předmět nájmu* je v době podpisu této smlouvy způsobilý ke sjednanému účelu nájmu, přičemž dle nejlepšího vědomí pronajímatele bude předmět nájmu ke sjednanému účelu nájmu způsobilý i v době účinnosti této smlouvy;
 - c) k *předmětu nájmu* neuplatňuje žádná osoba práva, která by byla neslučitelná s právy nájemce dle této smlouvy.

Článek II Předmět nájmu

- 1) Touto nájemní smlouvou pronajímatel přenechává nájemci prostory o rozloze 26,57 m² nacházející se v *nemovitosti* uvedené v čl. I. odst. 1), které jsou blíže vymezeny Přílohou č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „*prostor*“ nebo „*předmět nájmu*“).
- 2) *Prostor* se pronajímá vybavený inventářem, jehož podrobný soupis je uveden v Příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- 3) *Nájemce* se zavazuje užívat vymezený *předmět nájmu*, který je blíže specifikován v Příloze č.1, a platit za jeho užívání níže uvedené nájemné, to vše za podmínek stanovených touto smlouvou.
- 4) *Pronajímatel* přenechává za níže uvedené nájemné *předmět nájmu*, který je blíže specifikován v Příloze č.1, nájemci touto smlouvou do užívání a nájemce *předmět nájmu* za podmínek stanovených touto smlouvou přijímá.
- 5) Předmět nájmu je *nájemce* oprávněn užívat za podmínek stanovených touto smlouvou ode dne 1. 1. 2020.

Článek III Účel nájmu

- 1) Účelem nájmu je užívání *prostoru nájemcem* k provozování podnikatelské činnosti spočívající v kadeřnictví a holičství, zejména pro uživatele služeb Domova pro seniory a veřejnosti.
- 2) *Nájemce* prohlašuje, že se seznámil se stavem *prostoru* před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že *prostor* je vhodný pro sjednaný účel nájmu.
- 3) *Nájemce* není oprávněn užívat *prostor* k jinému účelu, než který je definován v čl. III odst. 1) této smlouvy, bez předchozího písemného souhlasu *pronajímatele*.

Článek IV Nájemné a platby za služby

- 1) Výše nájemného je stanovena dohodou smluvních stran a činí **221 Kč** (*slovy: dvě stě dvacet jedna korun českých*) měsíčně.
- 2) Paušální poplatky za služby spojené s nájmem *prostoru* činí měsíčně **2.095 Kč** (*slovy: dva tisíce devadesát pět korun českých*). Tyto paušální poplatky zahrnují částky za vytápění, vodné a stočné, elektrickou energii a odvoz komunálního odpadu. Výpočet výše jednotlivých poplatků za služby, které jsou spojené s nájmem, je podrobně zpracován v Příloze č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- 3) Celková částka za nájemné a poplatky za služby spojené s nájmem dle čl. IV odst. 1) a odst. 2) bude hrazena měsíčně na daný kalendářní měsíc, vždy do dvacátého pátého dne v

měsíci, a to na účet pronajímatele č. [REDAKCE] Den zaplacení platby je den, kdy peníze budou připsány na účet pronajímatele.

- 4) *Smluvní strany* se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2020, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. února příslušného roku, jinak toto právo zaniká.
- 5) Pro případ prodlení s placením nájemného, poplatků za služby, je *pronajímatel* oprávněn požadovat zákonný úrok z prodlení.

Článek V

Práva a povinnosti nájemce

- 1) *Nájemce* **není** oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část k užívání třetím osobám.
- 2) *Nájemce* je povinen užívat *prostor* jako řádný hospodář a k účelu, ke kterému byl pronajat.
- 3) *Nájemce* je oprávněn umístit do předmětu nájmu zařízení, které bude sloužit k naplnění účelu této smlouvy, a to zejména ruční přístroje a další zařízení.
- 4) *Nájemce* je povinen dodržovat právní předpisy, které se vztahují k požární ochraně a bezpečnosti a ochraně zdraví při práci.
- 5) *Nájemce* není oprávněn provozovat jinou činnost nebo změnit způsob a podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu nebo z ujednání stran.
- 6) *Nájemce* je oprávněn po předchozím souhlasu pronajímatele nemovitost, kde se nachází pronajímaný prostor, opatřit v přiměřeném rozsahu štíty a podobnými znameními. Po ukončení nájmu je povinen uvést nemovitost do původního stavu.
- 7) *Nájemce* je po dobu nájmu povinen na své náklady provádět drobné opravy až do částky 5.000 Kč za každý jednotlivý případ.
- 8) *Nájemce* je povinen písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav hned poté, kdy ji zjistí. Dále je nájemce povinen umožnit pronajímateli provedení těchto oprav i jiných nezbytných oprav, které nelze odložit na dobu po skončení nájmu.
- 9) *Nájemce* je povinen pojistit vlastní movitý majetek, který je umístěn v předmětu nájmu.
- 10) *Nájemce* je v případě ukončení nájmu povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli v takovém stavu, v jakém byla v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Vlastní věci movité, vnesené do předmětu nájmu, je povinen vyklidit na vlastní náklady.
- 11) *Nájemce* je oprávněn užívat adresu pronajímatele jako svou doručovací a zasilatelskou adresu, a to pouze pro účely, které jsou v souladu s účelem nájmu vymezeným v článku III. této smlouvy.

Článek VI

Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) *Pronajímatel* předá po podpisu této smlouvy *nájemci* na jeho výzvu, bez zbytečného odkladu, písemným protokolem *předmět nájmu* ve stavu, který nebude bránit ujednanému účelu užívání a umožní jej po celou dobu trvání smlouvy nerušeně užívat.
- 2) *Pronajímatel* je povinen udržovat nebytové prostory v takovém stavu, aby mohly být používány k tomu účelu, ke kterému byly pronajaty.
- 3) *Pronajímatel* nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu z důvodu zjištění aktuálního stavebního a provozního stavu a případného zjištění potřeby oprav.
- 4) *Pronajímatel* umožní *nájemci* vjezd vozidel do areálu sídla pronajímatele, kde se nachází předmět nájmu, a to na nezbytně nutnou dobu.

Článek VII

Stavební a jiné úpravy

- 1) *Nájemce* je oprávněn provádět stavební a jiné úpravy a změny na *předmětu nájmu* pouze na základě předchozího písemného souhlasu *pronajímatele*. Součástí písemného souhlasu *pronajímatele* je přesná specifikace stavebních úprav a změn, a to dle jejich popisu v písemné žádosti *nájemce*.
- 2) *Pronajímatelem* povolené stavební úpravy a změny na *předmětu nájmu* provede *nájemce* na své náklady. Dojde-li takto ke zhodnocení *předmětu nájmu*, *nájemce* výslovně prohlašuje, že nebude požadovat pro *pronajímatele* toto zhodnocení uhradit.

Článek VIII

Doba nájmu, platnost a účinnost

- 1) *Pronajímatel* přenechává *nájemci* *předmět nájmu* do užívání na dobu určitou, počínaje dnem 1. 1. 2020 – 31. 12. 2023.
- 2) Nájemní smlouva *prostoru* nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu *Smluvními stranami*.

Článek IX

Ukončení smlouvy

- 1) Tuto smlouvu je možné ukončit písemnou dohodou nebo výpovědí jedné ze smluvních stran, a to pouze z důvodů uvedených v tomto článku. Výpovědní lhůta je 3 měsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně z těchto důvodů:
 - a) *Pronajímatelem* může být smlouva ukončena pokud:
 - (i) *nájemce* užívá *předmět nájmu* v rozporu s touto smlouvou, nebo

- (ii) nájemce je o více než tři měsíce v prodlení s placením nájemného nebo zálohy na poplatky za služby spojené s nájmem nebo úhrady za spotřebu elektrické energie, nebo
- (iii) nájemce přenechal *předmět nájmu* do užívání jinému subjektu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nebo
- (iv) nájemce i přes písemnou výzvu pronajímatele provádí nepovolené stavební úpravy, nebo
- (v) nájemce nebude plnit další povinnosti dle čl. V této smlouvy.

b) Nájemcem může být smlouva ukončena pokud:

- (i) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si *prostor* najal, nebo je s přihlédnutím ke všem nově nastalým okolnostem zřejmé, že nemůže mít zájem na jejím dalším provozování způsobem či za podmínek, které jsou předpokládány touto smlouvou, nebo
- (ii) *prostor* se stane bez jeho zavinění nezpůsobilý ke smluvenému užívání, nebo
- (iii) pronajímatel poruší jakoukoliv svou povinnost dle této smlouvy.

- 2) Obě *Smluvní strany* jsou oprávněny tuto smlouvu písemně vypovědět bez udání důvodu s 6 měsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 3) Obě *Smluvní strany* jsou oprávněny tuto smlouvu písemně vypovědět bez výpovědní doby, pokud jedna ze smluvních stran zvláště závažným způsobem porušuje své povinnosti uvedené v této smlouvě a zároveň v souvislosti s tímto porušením způsobí značnou újmu druhé smluvní straně.
- 4) *Smluvní strany* se výslovně dohodly, že v případě ukončení této nájemní smlouvy nebude aplikováno ustanovení § 2220 odst. 1 občanského zákoníku, a to s odkazem na dohodu o zhodnocení věci uvedené v čl. VII odst. 2 této smlouvy.
- 5) Výpověď této smlouvy jinak než způsobem v této smlouvě výslovně uvedeným se vylučuje.
- 6) Povinnost náhrady škody a povinnost k zaplacení úroků z prodlení dle této smlouvy, při ukončení této smlouvy, zůstává nedotčena.

Článek X

Závěrečná ustanovení

- 1) Ostatní právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a předpisy jej provádějícími a doplňujícími.
- 2) Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny u věcně a místně příslušného soudu České republiky.
- 3) Smluvní strany se shodly, že na jejich nájemní vztah nebudou aplikovány ustanovení následujících §§ 557, 1999, 2212, 2223, 2226, 2253, 2303, 2312 obč. zák.
- 4) Smluvní strany přebírají podle § 1765 obč. zák. riziko změny okolností.

- 5) Stane-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), použije se § 576 obč. zák. obdobně.
- 6) Ve smyslu § 564 obč. zák. lze změny a doplňky (popř. jiná ujednání) týkající se této smlouvy nebo s touto smlouvou související, činit pouze formou písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami, a to pouze v listinné podobě, přičemž pro vyloučení pochybností nelze tuto smlouvu měnit či doplňovat ústně ani emailem či jinými elektronickými zprávami.
- 7) Smluvní strany se dohodly, že písemnosti týkající se této smlouvy budou doručovány na adresy uvedené v této smlouvě, nebo na adresy, které si po uzavření této smlouvy písemně sdělí. Písemnosti budou doručovány prostřednictvím držitele poštovní licence do vlastních rukou s dodejkou nebo prostřednictvím datové zprávy. Nevyzvednou-li si Smluvní strany písemnosti do deseti (10) dnů od uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení písemnosti, i když se Smluvní strany o uložení nedověděly, ačkoliv se v místě doručení zdržují, nebo uvedenou adresu Smluvní strany písemně uvedly. V případě, že se písemnost vrátí jako nedoručitelná, považuje se za okamžik doručení den vrácení písemnosti odesílateli, pokud tato skutečnost nastala dříve než podle lhůty uvedené v předchozí větě.
- 8) Tato smlouva je sepsána dle vážné a svobodné vůle účastníků, po jejím přečtení pak účastníci prohlašují, že text smlouvy doslovně souhlasí s jejich vůlí a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 9) Tato smlouva byla uzavřena společně se smlouvou o nájmu textilních strojů.
- 10) Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s přílohami č. 1 – č. 4, které jsou neoddelitelnou součástí této smlouvy:
- a) Příloha č. 1 – zakreslení předmětu (prostoru) nájmu v nemovitosti
 - b) Příloha č. 2 – soupis inventáře
 - c) Příloha č. 3 – výpočet paušálních poplatků za služby, včetně komentáře ke kalkulaci
 - d) Příloha č. 4 – zápis
- 11) Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží dva výtisky a nájemce dva výtisky.
- 12) Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání byla schválena Radou Libereckého kraje usnesením číslo 2171/19/RK ze dne 3. 12. 2019.
- 13) Rada Libereckého kraje svým usnesením číslo 2171/19/RK ze dne 3. 12. 2019 udělila souhlas k pronájmu předmětu nájmu, který je specifikován v článku II. této smlouvy, na dobu delší, než jeden rok.

V *Liberci* dne *31.12.2019*

V *LIBERCI* dne *31.12.2019*

Mgr. Eva Stehlíková,
pronajímatel

Lenka Suchá,
nájemce

Domov pro seniory Vratislavice n./N.
příspěvková organizace
U Síla 321, 463 11 · Liberec 30
IČ: 71220038, Tel.: 482 750 799

Příloha č. 3 – Výpočet nájemného a paušální poplatky za služby

a) Výpočet smluvního nájemného:

Pronajímané prostory činí celkem 26,57 m².

Varianta A: výše smluvního nájemného činí 21,50 Kč/m²/měsíc, tj. 571 Kč/měsíc

Varianta B: výše smluvního nájemného činí 100 Kč/rok/m², tj. 221 Kč/měsíc (organizace doporučuje variantu B s ohledem na udržitelnost provozování předmětu nájmu)

027 – kadeřnictví	16,38 m ²
012 – sklad	5,42 m ²
023 – předsíň WC	2,43 m ² (započítána ½ celkové plochy 4,85 m ² z důvodu využívání prostor zaměstnanci organizace)
024 – WC	2,34 m ² (započítána ½ celkové plochy 4,68 m ² z důvodu využívání prostor zaměstnanci organizace)

b) Výpočet výše paušálních poplatků za služby spojené s nájmem nebytových prostor:

Odvoz komunálního odpadu za rok 2018:

za organizaci 154.652,12 Kč na 261 osob

tj. 592,54 Kč/osobu/rok, tzn. 49 Kč/osobu/měsíc

Vodné a stočné za rok 2018:

za organizaci 515.555,30 Kč na 261 osob

tj. 532,- Kč/osobu/rok, tzn. 165 Kč/osobu/měsíc

x 3 osoby v prostoru = 495 Kč/osoby/měsíc

Teplota a teplo v teplé vodě za rok 2018:

za organizaci 3.583.233,32 Kč na celkovou plochu 6.629,02 m²

tj. 540,54 Kč/m²/rok, tzn. 45 Kč/m²/měsíc

z toho vytápěně pronajaté prostory 26,57 m² x 45 Kč = 1.196 Kč/měsíc

Elektrická energie za rok 2018:

za organizaci 1.061.797,81 Kč na celkovou plochu 6.629,02 m²

tj. 160,17 Kč/m²/rok, tzn. 4.255,72 Kč/m²/rok = 355 Kč/m²/měsíc

Termín: 31. 12. 2019

Komentář k výpočtu paušálních poplatků:

Smluvní nájem – celková plocha pronajímaných prostor činí 26,57 m².

Zjištěná cena výše nájemného v komerčním sektoru v daném místě a čase činí cca 43 Kč/měsíc/m², dle zveřejněného inzerátu na internetu. <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/obchodni-prostor/liberec-liberec-xxx-vratislavice-nad-nisou-tarvaldska/2729705052#img=0&fullscreen=false>. Vzhledem k tomu, že se pronajímané prostory nacházejí v objektu Domova pro seniory, navrhuje organizace smluvní nájemné v celkové výši 21,50 Kč/měsíc/m², se zdůvodněním: nájemkyně pravidelně dochází na oddělení služeb Domova pro seniory, kde poskytuje své služby. Jedná se o holení mužů, stříhání mužů a žen, nejen ve vyčleněných prostorách, ale dochází i k lůžku u imobilních klientů (Přílohou – zápis z pracovní schůzky ohledně nastavení pravidel poskytování služeb).

Dle Interního předpisu pro stanovení nájemného za užívání prostoru nebo místnosti v objektech ve vlastnictví Statutárního města Liberec a správě Městského obvodu Liberec – Vratislavice nad Nisou, článek 3, bod 3.2.2. prostory v okrajových částech – služby – 100 Kč/1m²/rok. (konzultace ohledně platnosti Interního předpisu z 2014 s MO Vratislavice nad Nisou, doposud je v platnosti z důvodu udržitelnosti nájemců).

Svoz komunálního odpadu – organizace měsíčně likviduje odpad v celkové výši 3.555 kg, což z 90% obnáší likvidace inkontinečních pomůcek prostřednictvím velkokapacitního objemového kontejneru, proto je při výpočtu započítána dvojnásobná kapacita klientů + počet zaměstnanců.

Vodné a stočné – u výpočtu byla použita dvojnásobná kapacita počtu klientů (96x2 + 69 zaměstnanců, kde přímá péče poskytuje službu 24 hodin 365 dnů v roce = 261 osob), zejména s ohledem na provoz vlastní prádelny (4 ks velkokapacitní pračky, 4 ks domácí pračka, provoz 5 dní, 8 hodin denně, po dobu celého kalendářního roku), s ohledem na provoz vlastní kuchyně s provozem 365 dnů a s ohledem na provádění denní osobní hygieny všech uživatelů, zejména těmito provozu má organizace zvýšenou spotřebu vody

Elektrická energie – stanovena výše úhrady na základě celkového ročního nákladu v Kč na celkový počet m² ploch budov.