

S M L O U V A

o nájmu prostor sloužících podnikání

1. **Město Kopřivnice, se sídlem v Kopřivnici, Štefánikova 1163, IČ 00298077**
zastoupené
Správou sportovišť Kopřivnice, IČ: 62331078, se sídlem Kopřivnice, Štefánikova 1163, 742 21
Kopřivnice, zast. ředitelem Bc. Pavel Vyškovský
(dále jen „SpSK“)
jako *pronajímatel* na straně jedné

a

2. **Kateřina Pomklová, se sídlem Alšova 1139/1, Kopřivnice 742 21, IČ 07931476, jako**
nájemce na straně druhé

uzavřeli dnešního dne na základě úplných a pravdivých údajů a dle své pravé a svobodné vůle podle ust § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, následující smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání:

I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je příspěvkovou organizací města Kopřivnice založenou za účelem zajištění provozu tělovýchovných a sportovních zařízení města Kopřivnice a vytváření podmínek pro sportovní a relaxační aktivity občanů a návštěvníků města.
2. Nájemce je fyzická osoba podnikající na základě výpisu z Živnostenského rejstříku, IČ **07931476** provozování masérské, rekondiční a regenerační služby.
3. Město Kopřivnice je mimo jiné výlučným vlastníkem nemovitosti – budovy s č.p. 1340/9 – objekt občanské vybavenosti, na adrese Husova čp. 1340/9 v Kopřivnici, nacházejí se na pozemku parc.č.1909/250 v k.ú. Kopřivnice, přičemž předmětná nemovitost je v jeho prospěch zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, na LV. č. 10001, pro obec a k.ú. Kopřivnice.
4. Pronajímatel prohlašuje, že v nemovité věci specifikované v předchozím bodě, v prvním nadzemním podlaží tohoto objektu se nachází **místnost** o výměře 8,8 m², která je určena k užívání jako masérna. Přílohou č. 1 je situační zakres. Toto dále jen „**předmět nájmu**“.
5. Pronajímatel vykonává na základě zřizovací listiny ze dne 1.9.1995 správu uvedených nemovitostí. V souladu s usnesením Rady města č. 1579 ze dne 25.5.2004 je pronajímatel oprávněn rozhodovat o uzavření nájemních smluv týkajících se jemu svěřeného objektu.

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k užívání předmět nájmu specifikovaný v článku I. bod 4. této smlouvy za účelem provozování podnikatelské činnosti nájemce, tj. masérské, rekondiční a regenerační služby.
2. Pronajímatel se zavazuje zajistit pro nájemce po dobu nájmu nezbytné služby, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen, a to zejména dodávku vody, elektřiny a tepla a odvoz odpadu.
3. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, osobně se seznámil s jeho stavem a že tento je vhodný k účelu, za kterým jej hodlá užívat.
4. Nájemce nemá právo bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele v předmětu nájmu provozovat jinou činnost, než je specifikované v bodě 1 tohoto článku, nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.
5. Zajištění masérských služeb v předmětu nájmu, třetími osobami rozdílnými od nájemce může nájemce vykonávat až po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, může být po dohodě smluvních stran jednorázově navýšeno.

III. Doba a rozsah nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Nájem touto smlouvou sjednaný počíná dnem 1. 1. 2022.

IV. Cena nájmu

1. Cena nájmu za celý předmět nájmu je stanovena částkou **300,-Kč / m² měsíčně tj. 2640,-Kč měsíčně.**
2. Do ceny nájmu nejsou zahrnuty služby související s nájmem předmětu nájmu, tedy dodávka teplé a studené vody, elektrické energie, příslušenství masérny a svoz odpadu.
3. **Dodávky elektrické energie a studené a teplé vody, tepla, včetně příslušenství a svoz odpadu se nájemce zavazuje uhradit paušální částkou ve výši 600,- Kč za měsíc v termínu splatnosti nájemného. Sjednaná částka za služby poskytované společně s nájmem bude hrazena bez ohledu na skutečnou spotřebu služeb.**

Nájemné bude hrazeno nájemcem bezhotovostně na účet pronajímatele číslo 1767246369/0800 vedený u České spořitelny vždy k poslednímu kalendářnímu dni v měsíci.

4. Nájemce se zavazuje platit po dobu trvání nájmu nájemné a paušální částku za poskytované služby, tj. částku v celkové výši **3240,- Kč měsíčně**, a to bezhotovostně na účet pronajímatele číslo **1767246369/0800** vedený u České spořitelny, a.s., pod **VS 202202**.

5. Příslušenstvím předmětu nájmu, které se nájemci přenechává v užívání jsou movité věci uvedené v soupise zařízení, který tvoří přílohu této smlouvy.
6. Pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranného navýšení ceny nájmu podle míry inflace přičemž podkladem k této úpravě budou oficiální statistické údaje.
7. V souladu s platnými Mimořádnými opatřeními Ministerstva zdravotnictví České republiky, Usnesením vlády ČR popř. KHS vydanými k ochraně obyvatelstva a prevenci nebezpečí vzniku a rozšíření onemocnění COVID – 19 způsobené novým koronavirem SARS-CoV.2, Omicron a jiné, se strany dohodly, že po dobu platnosti vládních nařízení se úhrada nájemného i služeb odpouští.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. **Pronajímatel je povinen:**

- a) přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému účelu; udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu užívání, pro které byl pronajat;
- b) zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu trvání nájmu,
- c) bez zbytečného odkladu a na svůj náklad odstranit vzniklé závady a poruchy hlášené nájemcem vyjma závad a poruch, které vznikly zaviněním nájemce;
- d) dbát na řádný stav elektroinstalace v předmětu nájmu podle předepsaných revizních zpráv a tyto revize provádět v předepsaných lhůtách stanovených obecně závaznými právními předpisy či technickými normami po celou dobu trvání nájmu, a to na svůj náklad;
- e) protokolárně převzít předmět nájmu (soupis vybavení masérny) Příloha 2.

2. **Pronajímatel je oprávněn:**

- a) vstoupit do předmětu nájmu v přítomnosti nájemce nebo osoby oprávněné jednat jménem nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení a zařízení, jestliže je toto zapotřebí. Toto oprávnění mají rovněž osoby pronajímatelem písemně zmocněné;
- b) vstoupit do předmětu nájmu i bez přítomnosti nájemce nebo osoby oprávněné jednat jménem nájemce, vyžaduje-li to náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost a prokáže-li, že před takovým vstupem nemohl při vynaložení a vyčerpání všech možností zajistit přítomnost nájemce nebo osoby oprávněné jednat jménem nájemce

3. **Nájemce je oprávněn:**

- a) užívat předmět nájmu v rozsahu a účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájmu;
- b) užívat předmět nájmu v době od 8.00 h do 20.00 h od pondělí do neděle.

4. Nájemce je povinen:

- a) řádně a včas hradit sjednané nájemné dle čl. IV této smlouvy a rovněž služby související s nájmem, jejichž úhrada dle této smlouvy není součástí ceny nájmu;
- b) bez zbytečného odkladu oznámit písemně pronajímateli veškeré vady na předmětu nájmu, a to ihned poté, kdy je zjistí nebo kdy je při pečlivém užívání předmětu nájmu zjistit mohl, a jejich odstranění umožnit. Smluvní strany se dohodnou na formě a způsobu odstranění vady, která již není považována za vadu drobnou, jakož i na tom, která smluvní strana uhradí náklady vzniklé v souvislosti s odstraněním vady. Udržovat v předmětu nájmu pořádek, zajišťovat úklid pronajatého prostoru, bezpečnost, dodržovat zásady protipožární ochrany a bezpečnosti práce, hygienické, ekologické předpisy a předpisy o ochraně majetku a zdraví osob;
- c) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájmu, především dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením a dále nepoužívat, neskladovat, neprodukovat ani žádným jiným způsobem v předmětu nájmu nenakládat s toxickými, hořlavými nebo nebezpečnými odpady, substancemi, látkami či jinými škodlivými či nebezpečnými látkami;
- d) oznámit pronajímateli jakoukoliv změnu svých identifikačních údajů;
- e) písemně oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré změny jakéhokoliv charakteru, které nastaly v nebo na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, jeho zaměstnanců tak zapříčiněním jiných osob;
- f) vyklidit a protokolárně (Příloha 2.) předat pronajímateli předmět nájmu nejpozději v den skončení nájmu bez ohledu na způsob ukončení nájemní smlouvy, a to v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a k provedeným opravám se souhlasem pronajímatele.

VI.

Podnájem

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.

VII.

Skončení nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou může být ukončen:
 - a) písemnou výpovědí nájemce nebo pronajímatele i bez uvedení důvodů výpovědi s tím, že výpovědní lhůta je tři měsíce; a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé straně.
 - b) písemnou výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby v případě, kdy nájemce hrubě poruší své povinnosti vyplývající z této smlouvy zejména tím, že

- je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájmného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu;
- užívá pronajatý prostor v rozporu s ujednáním této smlouvy nebo užívá pronajaté prostory i přes písemnou výstrahu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká nebo hrozí škoda;
- zřídí třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
- užíváním předmětu nájmu obtěžuje vlastníky sousedících nebytových prostor nadměrným hlukem nepřiměřeným místním poměrům;
- užíváním předmětu nájmu opakovaně porušuje obecně závaznou vyhlášku obce Kopřivnice o nočním klidu.

c) písemnou výpovědí nájemce bez výpovědní doby v případě, kdy pronajímatel hrubě poruší své povinnosti vyplývající z této smlouvy zejména tím, že

- neplní své povinnosti vlastníka vyplývající pro něj z právních předpisů,
- neudržuje svým nákladem předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a nezabezpečí řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s jeho užíváním spojeno,
- nezajistí nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem prostor sloužících podnikání,
- neprodleně neodstraní svým nákladem případné závady bránící řádnému užívání pronajímaných prostor nájemcem.

d) dohodou obou smluvních stran uzavřenou v písemné formě.

2. Výpověď musí být doručena druhé straně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy jako adresa sídla účastníka této smlouvy.

VIII.

Ostatní ujednání

1. Tam, kde tato smlouva nebo zákon ukládá povinnost doručit, doručuje se na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, neoznámí-li prokazatelně jedna strana druhé změnu své doručovací adresy. Vráť-li se zásilka jako nedoručená nebo nedoručitelná, považuje se za doručení pátý den po odeslání zásilky.
2. Při všech způsobech skončení nájmu jsou pronajímatel a nájemce o stavu předávaného předmětu nájmu povinni vyhotovit písemný předávací protokol s uvedením stavu soupisu majetku i případné majetkoprávní vypořádání vzájemných závazků z této smlouvy.
3. Pronajímatel neručí za věci nájemce umístěné v předmětu nájmu vyjma soupisu majetku uvedeného v příloze č. 2, na kterých Pronajímatel zajišťuje opravy i servis.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. Smlouvu zašle správci registru k uveřejnění pronajímatel.
2. Tuto smlouvu lze změnit či doplnit písemnými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami, či jejich oprávněnými zástupci, které budou vzestupně číslovány a výslovně prohlášeny za dodatek této smlouvy.
3. Je-li, nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Namísto neplatného či neúčinného ustanovení se použijí ustanovení platných právních předpisů upravujících otázku vzájemného vztahu smluvních stran. Strany se pak zavazují upravit svůj právní vztah přijetím jiného ustanovení, které svým výsledkem nejlépe odpovídá záměru ustanovení neplatného, resp. neúčinného.
4. Na právní vztahy mezi nájemcem a pronajímatelem touto smlouvou výslovně neupravené se vztahují ustanovení obecně závazných právních předpisů, zejména zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
5. Před uzavřením této smlouvy byl záměr města Kopřivnice pronajmout předmětné prostory sloužící podnikání zveřejněn na Úřední desce Městského úřadu v Kopřivnici po zákonem stanovenou dobu.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá strana obdrží po dvou vyhotoveních.
7. Smluvní strany svými podpisy pod touto smlouvou stvrzují, že tato je vyhotovena podle jejich pravé a svobodné vůle prosté tísňe a na základě úplných a pravdivých údajů.