Smlouva o nájmu prostor sloužícího k podnikání

uzavřena na základě usnesení rady města Nýřany ze dne 31.1.2022 pod bodem usnesení č. 23 a dále podle pravidel města o postupu při převodu,pronájmu a výpůjčce nemovitého majetku města Nýřany,schválených zastupitelstvem města Nýřany dne 19.12.2019.
Oznámení záměru pronájmu (č.u. 1/2022) těchto prostor bylo v souladu se zákonem o obcích zveřejněno od 5.1.2022 – 21.1.2022.

I. Smluvní strany:

Pronajímatel: Město Nýřany, IČO 258199, se sídlem Benešova třída 295, Nýřany, zastoupené Hospodářským dvorem Nýřany spol. s r.o., Revoluční 158, zastoupený Ivanou Křenovou a to na základě plné moci ze dne 11.3.2016 vydané jednatelkou Ing. Dagmar Niedermayerovou

Nájemce: **Simona Jungmannová, nar.**
Jiráskova 840, 330 23 Nýřany
IČ: 14064308

uzavřeli níže uvedeného dne,měsíce a roku tuto
smlouvu o nájmu prostor sloužícího k podnikání
dle § 2302 a násl. Občanského zákoníku

II. Předmět a účel nájmu:

Město Nýřany je výlučným vlastníkem objektu čp. 447 v Nýřanech, Masarykovo náměstí., parc. č. 1427 v k.ú. Nýřany. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání nebytové prostory nacházející se v přízemí, pravé domu, o výměře 48,76 m2 včetně poměrné části společných prostor .

Účelem nájmu je provozování činnosti: pánské kadeřnictví.
Provozní doba nejdéle do 22,00hodin.

Hodlá-li nájemce změnit v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití nebytových prostor, je povinen oznámit to pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.
Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajatý nebytový prostor dále pronajímat.
Pronajímatel prohlašuje , že je oprávněn přenechat uvedené prostory do nájmu. Nájemce prohlašuje,že se seznámil se stavem pronajatých nebytových prostor a v tomto stavu je bez výhrad přebírá.

III. Doba trvání nájmu, skončení nájmu:

Nájemní poměr se uzavírá na dobu **neurčitou , s výpovědní lhůtou 3 měsíce.**

Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne,kdy jí byla doručena výpověď, vznést proti výpovědi námitky,které však vyžadují písemnou formu Nevznese-li vypovídaná strana námitky včas,právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.Vznese-li vypovídaná strana námitky včas,ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne,kdy jí byly námitky doručeny,nevezme svou výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den,kdy nájem končí.Předmět nájmu je odevzdán,obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a jeho užívání.Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a to formou písemného protokolu.Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny,které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu.Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny,které provedl bez souhlasu pronajímatele,ledaže pronajímatel sdělí nájemci,že odstranění změn nežádá – přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila.

Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného ,neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu,a to za každý započatý měsíc a to do doby fyzického předání předmětu nájmu zpět pronajímateli.

IV. Výše nájemného:

Výše nájemného byla stanovena dle výše citovaného rozhodnutí rady města a činí ročně **500,- Kč** za m2/rok pronajaté plochy ,dále **150,- Kč** za m2/rok za podíl společných prostor (soc.zařízení a spol prostory), který činí 9,66 m2.
Roční nájemné (nebytové prostory a společné prostory) činí celkem **21.000,- Kč** .
Splatnost nájemného se stanoví **čtvrtletně ve výši 5250,- Kč, do konce prvního měsíce čtvrtletí na účet pronajímatele dle přiloženého rozpisu nájemného, který je nedílnou součástí této smlouvy.**
V případě opožděné platby nájemného a záloh na služby spojené s užíváním nebytových prostor uhradí nájemce pronajímateli poplatek z prodlení .Neuhrazení nájemného ani po písemném upomenutí pronajímatelem může být důvodem k okamžité výpovědi nájmu ze strany pronajímatele.
Výše nájemného není trvalá, bude upravována dle platných předpisů a vyhlášek. Nájemné bude upravováno na základě dodatku k této smlouvě, který vystaví pronajímatel.

V. Cena za služby spojené s užíváním bytu:

Nájemce je povinen platit kromě nájemného zálohy na služby spojené s užíváním nebytového prostoru.
Zálohy byly stanoveny takto:

otop	4000,- Kč/čtvrtletí
vodné	800,- Kč/čtvrtletí
PDO	200,- Kč/ čtvrtletí

Celkem zálohy na služby činí **5000,- Kč** a také jsou splatné spolu s úhradou nájemného.

Pronajímatel je povinen 1x ročně provádět vyúčtování služeb a to nejpozději do 30.6.následujícího roku a provést vyrovnání přeplatků či nedoplatků a to nejpozději do 2 měsíců ode dne vystavení vyúčtování.

VI . Práva a povinnosti:

Nájemce je povinen zajistit převod elektroměru na svoji osobu na základě předávacího protokolu a to neprodleně po podpisu nájemní smlouvy.

Nájemce je povinen zajistit osazení podružného vodoměru pro svoji provozovnu.

Nájemce se zavazuje,že bude pronajaté nebytové prostory užívat v souladu se smlouvou, řádným a obvyklým způsobem pro účely specifikované v čl. II této smlouvy.

Nájemce zajistí vlastním nákladem případné provedení rekoladuace za účelem možnosti provozování své činnosti.

Nájemce bere na vědomí, že pro stavební úpravy či opravy je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele. V souvislosti s těmito úpravami či opravami bude mezi smluvními stranami uzavřena písemná dohoda zejména o poměru finančního zatížení obou stran.

Nájemce souhlasí s tím,že nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních nákladů na stavební úpravy či opravy, a to ani po zániku nájmu.

Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním, zejména povrchové úpravy stěn a stropů, dveří,oken,nášlapnou vrstvu podlah,výtokové armatury, el.vypínače ,zásuvky,jističe a přepínače,zasklení skleněných výplní apod.

Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné právní předpisy a předpisy zejména v oblasti protipožární ,bezpečnosti práce,ochrany životního prostředí.Dále se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence,bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí.

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav.které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav,jinak nájemce odpovídá za škody,které by vznikly neplněním oznamovací povinnosti.

Nájemce je povinen v případě havárie umožnit přístup a popřípadě i vyklidit nebytový prostor za účelem odstranění havárie.

Nájemce je povinen v případě rekonstrukce pronajatých prostor tento vyklidit a umožnit pronajímateli provedení rekonstrukce.
Záměr rekonstrukce oznámí pronajímatel nájemci 2 měsíce před zahájením prací s vyznačením předpokládaného termínu dokončení.
Po dobu rekonstrukce bude pozastavena platba nájemného.
Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody ,které by mu vznikly v souvislosti s užíváním nebytových prostor podle této smlouvy.

Pokud nájemce i přes písemné upozornění pronajatý prostor nevyklidí, budou mu účtovány veškeré náklady spojené s oddálením rekonstrukce.
Nájemce si zabezpečí vlastním nákladem svůj majetek v pronajatých nebytových prostorách proti odcizení nebo poškození.

Nájemce je povinen pojistit svůj majetek proti škodám,které lze způsobit vlastním provozem své činnosti.
Nájemce odpovídá za všechny škody,které způsobí na předmětu nájmu ,včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu,pokud nebude písemně ujednáno jinak.

Nájemce je povinen v pronajatém prostoru i v jeho okolí udržovat pořádek a čistotu, v zimních měsících provádět úklid sněhu a posyp vstupů do objektu včetně schodů. Dále je nájemce povinen zajišťovat úklid společných prostor v nemovitosti.

Nájemce není oprávněn umístit firemní,či reklamní tabule s nápisy či jiná reklamní zařízení na obálku domu. Toto je možné pouze po projednání a písemném povolení od pronajímatele.
Může-li nájemce užívat nebytové prostory omezeně jen protože pronajímatel neplní své povinnosti ze smlouvy vyplývající,má nárok na poměrnou slevu z nájemného.

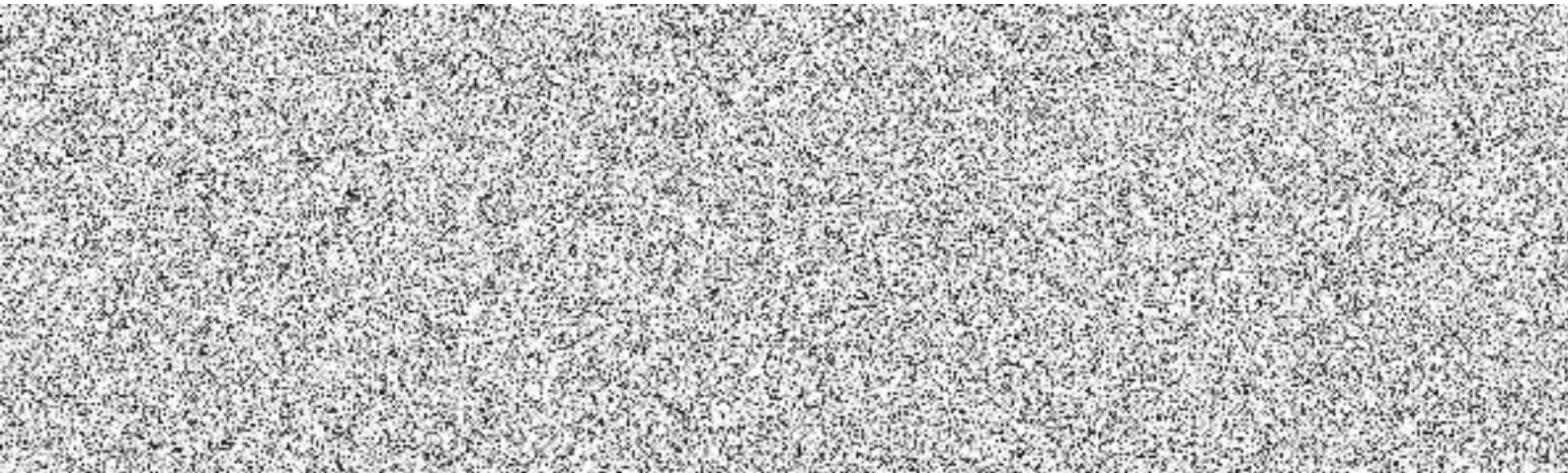
VII. Zvláštní ujednání:

Nájemce je povinen mimo obvyklou údržbu provozovat celé zařízení v bezpečném stavu,tzn.zajistit na vlastní náklady revize a prohlídky veškerých zařízení v pronajatých prostorách, dle platných předpisů a neprodleně provést nápravná opatření podle výsledků revizí a prohlídek. Je povinen vést příslušnou dokumentaci dle platných předpisů.

VIII. Závěrečná ustanovení:

Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právními vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zák.č. 89/2012 Sb. , občanského zákoníku a ostatních obecně závazných právních předpisů.

Smlouvu lze měnit či doplňovat pouze vzájemně odsouhlasenými písemnými projevy smluvních stran formou číslovaných dodatků k této smlouvě.
Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každý má platnost prvopisu.Každý z účastníků smlouvy obdrží jedno vyhotovení.
Nájemce souhlasí s uveřejněním této smlouvy v registru smluv.

Účinnost této smlouvy se stanoví dnem **1.3.2022**

Smluvní strany prohlašují,že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly,že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě,vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy účastníci potvrzují svými vlastnoručními podpisy.