

Slaný, se sídlem Velvarská 136, 274 53 Slaný, zastoupené starostou města Ing. Pavlem Zálomem, IČ: 00234877, DIČ: CZ00234877
(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Hana Klementová, IČ: 61084735
(dále jen nájemce) na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2302 a násl. občanského zákoníku tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem mj. stavební parcely p. č. 308/3 o výměře 323 m², jejíž součástí je budova č. p. 599 ve Wilsonově ulici ve Slaném v katastrálním území a obci Slaný, zapsaných na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný.
2. V budově uvedené v čl. I., odst. 1 se ve 2. patře nacházejí nebytové prostory o celkové výměře 16,38 m², označené na půdorysném schématu, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy (dále též jen „nebytové prostory“ nebo „prostory“). Nájemce spolu s výše uvedeným nebytovým prostorem bude užívat soc. zařízení umístěné v 2. patře domu, které je v příloze č. 1 označeno jako 3.06F.

II.

Předmět nájmu, účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do nájmu nebytové prostory specifikované v článku I. odst. 2 a v příloze č. 1 této smlouvy k dočasnému užívání za účelem provozování podnikatelské činnosti nájemce (dále také jen „předmět nájmu“).
2. Nájemce předmět nájmu do dočasného užívání za účelem provozování podnikatelské činnosti přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostor.
3. Nájemce si touto smlouvou najímá předmět nájmu za účelem **provozování podnikatelské činnosti v prostorech a to za účelem zřízení kosmetického studia VISAGE.**

III.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Nájemce prohlašuje, že si pronajímané nebytové prostory prohlédl a že je mu znám faktický stav pronajímaných nebytových prostor.
Nájemce prohlašuje, že prostory jsou ve stavu způsobilém k ujednanému účelu a zavazuje se na své náklady zajistit, aby prostory byly způsobilé pro provozování shora uvedených činností podle obecně závazných právních předpisů, zejména hygienických a stavebního zákona.
2. Nájemce se zavazuje o pronajaté nebytové prostory řádně pečovat, udržovat je v dobrém stavu, provádět na své náklady běžnou údržbu, drobné opravy, chránit je před poškozením a nadměrným opotřebením a to s přihlédnutím k běžnému opotřebením. Za běžnou údržbu a drobné opravy považují smluvní strany práce a služby, které jsou specifikované v příloze č. 2 této smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje, že bude svým nákladem udržovat prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a bude provádět opravy pronajatých prostor, jejichž potřeba vznikne zaviněním nájemce.
4. Nájemce bere na vědomí, že pro provádění změn na předmětu nájmu, zejména pro stavební úpravy či opravy a změnu užívání je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele.
5. Obě smluvní strany se dohodly, že pokud bude nutná změna užívání nebytových prostor, aby je nájemce mohl užívat k účelu nájmu dle článku II. této smlouvy, ponese nájemce ze svého veškeré náklady spojené se změnou užívání nebytových prostor a zajistí si z toho vyplývající potřebné náležitosti, povolení, zejména z hlediska veřejnoprávního (stavebního).
6. Nájemce je povinen v pronajatých prostorách dodržovat veškeré platné obecně závazné předpisy o požární ochraně, bezpečnosti, hygieně, nakládání s odpady popř. další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány.
7. Nájemce se bude alikvotní částkou podílet na úhradě nákladů za spotřebovanou elektřinu, za vodné a stočné a dalších provozních nákladech pronajímatele souvisejících přímo nebo nepřímo s provozem pronajá-

tých prostor. Nájemce bere na vědomí, že v objektu jsou instalována poměrová měřidla a rozúčtování nákladů za spotřebu plynu pro kotelnu bude účtováno podle těchto měřidel. Na úhradu za spotřebu plynu pro kotelnu je pro rok 2015 stanovena záloha ve výši 2.000,00 Kč a bude uhrazena na účet pronajímatele č.

- nejpozději do 31. 8. 2015. Pro rok 2016 a další kalendářní roky bude úhrada tepla za spotřebu plynu pro kotelnu fakturována zálohově ve výši 80 % spotřeby předcházejícího roku. Záloha bude nájemcem uhrazena na základě faktury vystavené pronajímatelem na [redacted]. Vyúčtování uhrazené zálohy bude provedeno na základě faktury vystavené pronajímatelem, po obdržení dodavatelských faktur, se splatností 14 dnů od doručení nájemci.
8. Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor pouze v dohodnutém rozsahu a k dohodnutému účelu.
 9. Nájemce je povinen pojistit veškeré vlastní vybavení umístěné v pronajatých prostorách, které jsou předmětem této nájemní smlouvy.
 10. Nájemce odpovídá za všechny škody, které on nebo jeho zaměstnanci způsobí na užívaných nebytových prostorách.
 11. Nájemce bude provádět veškeré předepsané revize a kontroly, které nesouvisí přímo s pevně uloženým rozvodem a zařízením (např. elektrických a plynových spotřebičů, el. ručního nářadí, el. prodlužovacích přívodů apod.) včetně odstranění závad na el. zařízeních a průběžné přehodnocování vnějších vlivů a jejich kopie bude předkládat pronajímateli na odbor správy majetku Městského úřadu Slaný.
 12. Obě smluvní strany se dohodly, že nájemce umožní pronajímateli nebo jím pověřené osobě přístup do pronajatých prostor za účelem provedení oprav a úprav, provádění revizí a kontrol, které má hradit pronajímatel a dále za účelem kontroly, zda jsou pronajímané nebytové prostory užívány k účelu a v rozsahu dohodnutém v této nájemní smlouvě.
 13. Nájemce není oprávněn pronajmout nebytové prostory dalšímu subjektu bez písemného souhlasu pronajímatele.
 14. Nájemce je oprávněn umístit na budovu č. p. 599 ve Wilsonově ulici ve Slaném v přiměřeném rozsahu firemní označení, po předchozím projednání se stavebním úřadem, odborem kultury a se souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je nájemce povinen veškeré firemní označení na své náklady odstranit a uvést do původního stavu.
 15. Užívá-li nájemce prostory takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí škoda na budově, vyzve ho pronajímatel, aby prostory užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možnost výpovědi. Tato výzva musí být písemná a musí být nájemci zaslána doporučeně na adresu jeho sídla.
 16. Touto nájemní smlouvou nevzniká nárok na parkovací místa.

IV.

Nájemné

1. Roční nájemné za užívání nebytových prostor je stanoveno pro rok 2015 takto:

$$\text{místnost č.3.12F} \quad 16,38 \text{ m}^2 \times 339,15 \text{ Kč/m}^2/\text{rok 2015} \times \text{koef. 1,2} = 6.666,33 \text{ Kč}$$

celkem (zaokrouhleno) 6.666,00 Kč

Nájemné bude uhrazeno bankovním převodem v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši 1.666,50 Kč (slovy Jedentisícšestsetšedesátšestkorun padesátthaléřů vždy do 5. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí na účet pronajímatele vedený u [redacted] variabilní symbol [redacted]).

Úhradou nájemného se rozumí připsání nájemného na účet pronajímatele.
2. Pronajímatel se s nájemcem dohodl, že sjednané nájemné může pronajímatel jednostranně upravit, a to v případě, že dojde na základě usnesení rady města ke změnám sazeb za pronájem nebytových prostor (prostor sloužících podnikání), dle platných sazeb pro příslušný kalendářní rok a to písemným oznámením zaslaným pronajímatelem nájemci nejpozději vždy do 31. 12. předcházejícího roku, pro který budou sazby za pronájem nebytových prostor změněny.
3. V případě prodloužení nájmu s placením nájemného nebo se zaplacením faktury za služby, má pronajímatel právo požadovat po nájemci zaplacení úroku z prodloužení stanoveného vládním nařízením č. 351/2013 Sb.

V.

Doba nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá **od 1. července 2015 na dobu neurčitou.**

VI. Zánik nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká:
 - písemnou dohodou smluvních stran; nebo
 - zánikem předmětu nájmu; nebo
 - výpovědí.
2. **Kterákoliv smluvní strana** je oprávněna nájem vypovědět, a to **v šestiměsíční** výpovědní době, je-li dána výpověď **bez uvedení důvodu**.
3. **Nájemce** má právo nájem vypovědět **v tříměsíční** výpovědní době,
 - v případě, že ztratí způsobilost k činnosti, ke které je předmět nájmu určen,
 - v případě, že předmět nájmu přestane být způsobilý k podnikatelské činnosti pro kterou byl najat, a to z důvodů, které nájemce nezavinil a současně pokud mu pronajímatel v takovém případě neposkytne odpovídající náhradní předmět nájmu,
 - pokud vůči němu pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti.
4. **Pronajímatel** má právo nájem vypovědět **v tříměsíční** výpovědní době,
 - v případě, že je nutno odstranit nebo přestavět nemovitost, ve které je předmět nájmu umístěn a přestavba by bránila dalšímu užívání předmětu nájmu,
 - porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.
5. Je-li nájem vypovězen v jiné než-li šestiměsíční výpovědní době, musí být součástí výpovědi uvedení výpovědního důvodu.
6. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
7. Výpověď se doručuje pronajímateli i nájemci na adresu jejich sídla. Výpověď se doručuje prostřednictvím pošty na doručenkou.
8. Pronajímatel a nájemce se dohodli na vyloučení zákonné úpravy uvedené v § 2315 občanského zákoníku.
9. Při skončení nájmu je nájemce povinen prostory vyklidit a vyklizené předat, vše v poslední den doby nájmu, ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání. Spolu s prostorami je nájemce povinen vrátit pronajímateli všechny klíče, návody k použití a všechna ostatní zařízení předaná nájemci pronajímatelem v době platnosti smlouvy, která jsou dosud v držení nájemce, odstranit reklamu aj. informační zařízení. V opačném případě může pronajímatel uvést předmět nájmu do původního stavu na náklady nájemce.
10. Bude-li nájemce v prodlení s vrácením předmětu nájmu dle tohoto článku smlouvy, smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn, počínaje třetím dnem následujícím po zániku smluvního vztahu založeného touto smlouvou, na náklady nájemce vyklidit prostory a věci a zařízení nájemce uskladnit na náklady nájemce a vyklizené prostory na náklady nájemce uvést do stavu, ve kterém se nacházely v den, kdy byly předány nájemci. Tyto náklady je nájemce povinen zaplatit pronajímateli ve lhůtě uvedené pronajímatelem ve výzvě k zaplacení.
11. O vrácení prostor bude sepsán předávací protokol, který podepíší obě smluvní strany.
12. Za každý den prodlení s vyklizením podle předchozího bodu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 300,00 Kč (slovy Třistakorun českých).

VI. Závěrečná ustanovení

1. Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Nájemce obdrží dvě vyhotovení a dvě vyhotovení obdrží pronajímatel. Případné změny a dodatky této nájemní smlouvy, s výjimkou úpravy výše nájemného dle čl. IV.odst. 2, která vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě, je nutné provést jedině písemně, takže žádná ze smluvních stran se nemůže dovolávat jakýchkoliv ústních dohod.
2. Tato nájemní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti od 1. 7. 2015.
3. Uzavření nájemní smlouvy schválila rada města na svém jednání konaném 10. 6. 2015, usnesení č. 09/29/2015/RM. Oznámení o pronájmu bylo zveřejněno na úřední desce v době od 28. 4. 2015 do 29. 5. 2015.

4. DOLOŽKA. Pronajimatel ve smyslu ust. § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., zákona o obcích v platném znění potvrzuje, že byly splněny všechny podmínky pro platnost tohoto právního jednání obce.
5. Není-li v této nájemní smlouvě stanoveno jinak, řídí se právní poměr příslušným ustanovením občanského zákoníku v platném znění a ostatními souvisejícími platnými právními předpisy.
6. Obě smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek pro některou stranu a na důkaz toho připojují své podpisy.

Příloha:

Příloha č. 1 - půdorys pronajatých nebytových prostor

Příloha č. 2 – Drobné opravy a běžná údržba

Ve Slaném dne

29. 06. 2015

V Jarpicích dne

26. 6. 2015

Pronajimatel:

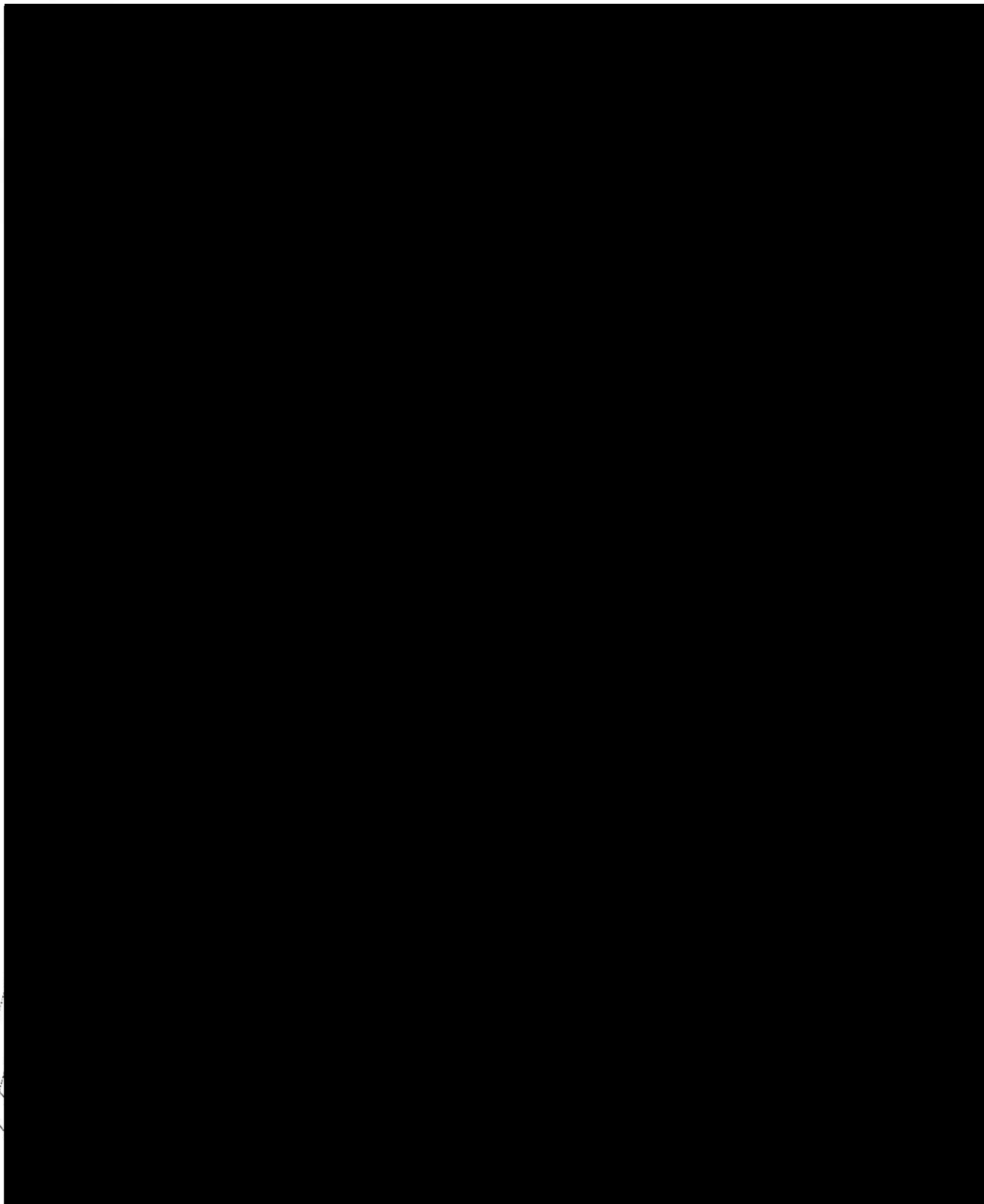
Ing. Pavel Zálom
starosta města

Nájemce:

Hana Klementová

PŮDORYS 2. PATRA

PLÁN 1:1



Drobné opravy a běžná údržba nebytového prostoru zajišťované nájemcem na jeho náklady.

Článek I. - Drobné opravy na majetku pronajímatele

(1) Za drobné opravy se považují opravy nebytového prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí nebytového prostoru a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

(2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- a) jednotlivých vrchních částí podlah, podlahových krytin, prahů a lišt,
- b) jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) elektrických koncových a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, sítí pro televizní vysílání a zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) uzavíracích armatur u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor,
- e) uzavíracích armatur na rozvodech vody a vytápění, sifonů a lapačů tuku,
- f) indikátorů vytápění a certifikace podružných vodoměrů teplé a studené vody.

(3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektrický, kotlů pro vytápění na pevná, kapalná a plyná paliva, elektrických kotlů a elektrických topných těles včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů pro vytápění; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů teplovodního vytápění.

(4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny součástí předmětů uvedených v odstavci 3.

(5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy nebytového prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5000 Kč bez DPH. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.

Článek II. – Běžná údržba na majetku pronajímatele

Za běžnou údržbu nebytového prostoru se považuje udržování, pravidelné čištění a úklid nebytového prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání nebytového prostoru. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky, servis a čištění předmětů uvedených v čl. I. odst. 3 (plynových a elektrických spotřebičů, zařízení VZT, EZS apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů a nátěry uvnitř pronajatého prostoru a provádění potřebné desinfekce, deratizace, dezinfekce.