

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

uzavřená podle ust. § 2302 a násl zák. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku v platném znění:

1. Centrum sociálních služeb Hrabyně

Hrabyně 3/202, 747 67 Hrabyně

zastoupeno: Mgr. Jarmilou Absolonovou, MBA; ředitelkou organizace

IČ: 70630551

DIČ: CZ70630551

jako „pronajímatel“

2. Miluše Salamonová

Josefovice 24

747 64 Hrabyně

IČ 87501147

jako „nájemce“

Preambule

1. Smluvní strany shodně konstatují, že mají zájem uzavřít v souladu principy a zásadami uvedenými v zákoně č. 89/2012 občanského zákoníku tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání.
2. Nájemce dále deklaruje, že prostory k nájmu hodlá využít v rámci své podnikatelské činnosti v předmětu podnikání k provozování *pedikérských služeb* dle provozní doby stanovené nájemcem.
3. Pronajímatel v tomto směru dále prohlašuje, že je oprávněn hospodařit s majetkem státu budovy č. p. 202 v kat. území Hrabyně, obci Hrabyně, list vlastnictví 392 a prostory, které jsou předmětem této smlouvy a je tedy také oprávněn tuto smlouvu s nájemcem platně uzavřít.

Článek I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává za úplaty nájemci a nájemce přebírá k dočasnému užívání následující prostory a místnosti v budově č.p.202, kat.území Hrabyně:

provozovna služeb	15,78 m ²	250,00 Kč/m ² /rok
prostor skladu a WC	15,48 m ²	
celkem	31,26 m²	
2. Pronajímatel se zavazuje v souvislosti s nájmem výše uvedených prostor specifikovaných výše umožnit nájemci průjezd po pozemku pronajímatele pro účely zásobování nájemce a to v rozsahu, jenž vyplývá z provozní činnosti nájemce.

3. Nájemce bude pronajaté prostory a místnosti užívat za účelem užívání jako prostor určených pro činnost nájemce související s jeho podnikatelskou činností *k provozování pedikérských služeb*. Změna dohodnutého účelu je možná jen na základě předchozí písemné dohody smluvních stran. Nebude-li písemně stanoveno jinak, není nájemce oprávněn užívat prostory za jiným účelem. Porušení této povinnosti je hrubým porušením této smlouvy a důvodem k ukončení smlouvy výpovědí.

Článek II. **Doba nájmu**

1. Obě smluvní strany se dohodly, že tuto nájemní smlouvu uzavírají s účinností ode dne **1.4.2022 na dobu určitou do 31.12.2023.**
2. Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran k jakémukoliv datu.
3. Obě smluvní strany se dohodly, že pronajímatel a nájemce jsou oprávnění smlouvu vypovědět před uplynutím sjednané doby nájmu vedle důvodů uvedených v ust. § 2308 občanského zákoníku v platném znění také z důvodů uvedených v odst. 4 a 5 tohoto článku.
4. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v případě, že:
 - a) nájemce užívá nebytové prostory v rozporu se smlouvou;
 - b) nájemce je v prodlení s placením úhrady na nájem nebo za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, delším než 30 dnů;
 - c) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící k podnikání nachází odstraněna nebo přestavována tak, že brání dalšímu užívání v rozsahu a za podmínek sjednaných v této smlouvě;
 - d) porušuje-li nájemce své povinnosti vůči pronajímateli;
 - e) nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajaté prostory přes písemné upozornění, hrubě porušují klid a pořádek;
 - f) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání pronajatého prostoru;
 - g) nájemce předá pronajatý prostor do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - h) nájemce změnil v pronajatých prostorách předmět podnikání bez souhlasu pronajímatele;
 - i) nájemce opakovaně porušil povinnosti své povinnosti stanovené touto smlouvou.
5. Nájemce je dále oprávněn smlouvu vypovědět v případě že:
 - a) ztratí způsobilost k činnosti, k jehož výkonu pronajatý prostor využívá;
 - b) přestane-li pronajatý prostor z objektivních důvodů být způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a pronajímatel nezajistí odpovídající náhradní prostor;
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
6. Pro případ výpovědi ze strany pronajímatele podle odstavce 4. tohoto článku a nájemce podle odstavce 5. tohoto článku, sjednávají obě smluvní strany *výpovědní dobu v trvání jednoho měsíce*, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po prokazatelném doručení výpovědi druhé smluvní straně. V případě nejasností o dni doručení výpovědi

mají smluvní strany za to, že k jejímu doručení adresátovi došlo třetího dne po jejím odeslání odesílatelem formou doporučené zásilky.

7. Nepředá-li nájemce přenechané prostory zpět pronajímateli řádně a včas, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši nájemného sjednaného v této smlouvě a uhradit pronajímateli veškeré náklady za služby poskytované nájemci spolu s nájmem přenechaných prostor, k jejichž úhradě byl nájemce zavázán dle této smlouvy, a to až do okamžiku předání přenechaných prostor zpět pronajímateli. Pro případ, že nedojde k předání přenechaných prostor ani ve lhůtě 30 dnů od data ukončení smlouvy výpovědí je oprávněn pronajímatel poté kdykoliv zamezit přístup nájemci do pronajatých prostor a věci zde uložené na náklady nájemce uskladnit s tím, že je rovněž oprávněn pro případ, že má za nájemcem pohledávku zadržet dle ust. § 2234 občanského zákoníku movité věci zde uskladněné.

Článek III.

Výše nájemného a způsob placení

1. Nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a služby s nájmem spojené. Nájemné za užívání nebytových prostor přenechaných do nájmu se sjednává dohodou smluvních stran a činí **250,00 Kč/m²/rok**.
2. Roční úhrada nájemného představuje částku 7 816,00 Kč (250 Kč/m²/rok x 31,26m²).
Čtvrtletní úhrada nájemného představuje částku 1 954,00 Kč. Nájemné za užívání nebytových prostor přenechaných do nájmu je osvobozeno od DPH podle § 56 zák. č. 235/2004 Sb. o DPH v platném znění. Nájemné se bude hradit čtvrtletně nejpozději do 15 dne příslušného dne měsíce v daném čtvrtletí.
3. Nájemce se zavazuje platit sjednané nájemné a to ve prospěch bankovního účtu pronajímatele, vedeného u ČNB Ostrava č. účtu nebo v hotovosti do pokladny.
4. K provedení úhrady nájemného vystaví pronajímatel nájemci daňový doklad – fakturu se splatností 14 kalendářních dnů, která musí splňovat veškeré zákonné náležitosti.
5. Pro případ, že bude nájemce s placením nájemného v prodlení, se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná na výzvu pronajímatele, doručenou nájemci.
6. Smluvní strany se dále dohodly na možnosti zvýšení nájemného z důvodu:
 - a) zvýšení cen nájemného v místě a čase obvyklém, a to vždy po dohodě s nájemcem.
 - b) z příkazu zřizovatele CSS Hrabyně, tj. MPSV ČR.

Článek IV.

Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu zajistí na své náklady tyto činnosti:
 - a) úklid všech prostor tvořících předmět nájmu dle této smlouvy;
 - b) likvidace a odvoz všeho nebezpečného odpadu.

2. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli veškeré náklady spojené s užíváním předmětu nájmu:

a) **za odběr elektrické energie** a to dle stavu skutečně měřeného odběru v cenách dodavatele platných ve fakturačním období a platné sazby DPH.

Pronajímatel bude **čtvrtletně** fakturovat nájemci náklady za odběr elektrické energie + DPH v zákonné výši platné v době vystavování daňového dokladu;

b) **za odběr vodného a stočného** a to dle skutečné spotřeby vody.

Pronajímatel bude **pololetně** fakturovat nájemci náklady za odběr vodného a stočného + DPH v zákonné výši v cenách platných v době vystavování daňového dokladu.

(Cena platná k datu uzavření smlouvy bez DPH: vodné 50,78 Kč/m³; stočné 32,66 Kč/m³);

c) **za dodávku tepla**, která je stanovena ve smyslu vyhlášky č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, v platném znění, na základě předpokladu spotřeby tepla na pronajatou plochu a ceny za 1 GJ platné v daném období.

Koeficient pro stanovení započitatelné podlahové plochy dle vyhlášky č. 269/2015 Sb. pro místnosti, které se liší způsobem užívání je ve skladě 1 a v provozovně 1,2. Spotřeba tepla na m² plochy v budově organizace je 0,753 GJ/m².

Předpoklad spotřeby tepla na otápanou plochu:

– plocha provozovny 15,78 m² x 1,2 = 18,936 m²

- plocha skladu 5,48 m² x 1,0 = 5,48 m²

celkem započitatelná plocha 34,416 m² x 0,753 GJ/m² = 25,915 GJ

Cena tepla platná k datu uzavření smlouvy bez DPH: 438,86 Kč/GJ

Pronajímatel bude **čtvrtletně** fakturovat nájemci náklady za dodávku tepla + DPH v zákonné výši platné v době vystavování daňového dokladu.

d) **za dodávku TV** a to dle stavu skutečně měřeného odběru.

Pronajímatel bude **pololetně** fakturovat nájemci náklady za dodávku TV + DPH v zákonné výši platné v době vystavování daňového dokladu ;

Cena platná k datu uzavření smlouvy bez DPH: 153,60 Kč/m³.

Obě smluvní strany se dohodly, že částky dohodnuté v tomto bodě budou ze strany pronajímatele jednostranně změněny poté, co dojde ke změně cenových vstupů na jeho straně, zejména nárůstu cen plateb za energii, elektrickou energii a teplo. Na požádání budou kalkulace nájemci předloženy.

3. Revize elektroinstalace, plynových zařízení, hromosvodů, výtahů a hasících přístrojů zajišťuje a hradí pronajímatel; případné revizemi zjištěné závady vztahující se k pronajatým prostorám je nájemce povinen odstranit, pokud závada vznikla zaviněním nájemce, hradí náklady vždy nájemce.

4. Smluvní strany se dohodly, že **spotřeba elektřiny a vody ve skladových prostorách a WC** není měřená a bude řešen paušálními platbami, a to v následující výši:

vodné, stočné
elektrina

100,00 Kč/měsíčně
50,00 Kč/ měsíčně

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn nájemci fakturovat **čtvrtletně** paušální platbu **450,00 Kč + DPH** v zákonné výši platné v době vystavování daňového dokladu.

5. Obě smluvní strany se dohodly, že částky dohodnuté v tomto článku mohou být ze strany pronajímatele jednostranně změněny poté, co dojde ke změně cenových vstupů na jeho straně, zejména nárůstu cen plateb za energie, elektrickou energii a teplo. Pronajímatel je pak oprávněn přiměřeně zvýšit paušální částku, která byla dojednána v odstavci 4., a to s účinností od doby, kdy dojde ke změně cenových vstupů. Smluvní strany se dohodly na tom, že pronajímatel je v průběhu trvání smluvního vztahu částky dohodnuté v tomto článku oprávněn též jednostranně zvýšit o částku rovnající se roční výši inflace, kterou zveřejňuje Český statistický úřad.
6. Náklady za služby poskytované spolu s nájmem nebytových prostor je nájemce povinen platit s účinností od data uzavření této smlouvy, a to na základě faktury pronajímatele vystavené s náležitostmi daňového dokladu, se 14 denní splatností k 5. dni příslušného kalendářního měsíce.
7. Smluvní strany se dohodly, že úhradu za služby spojené s nájmem bude nájemce provádět ve prospěch bankovního účtu pronajímatele vedeného u ČNB Ostrava č. účtu nebo v hotovosti do pokladny.
8. Pro případ, že bude nájemce s placením nákladů za služby v prodlení, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní úrok je splatný na výzvu pronajímatele, která bude nájemci doručena.

Článek V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu a nájemce tuto skutečnost stvrzuje svým podpisem. Nájemce rovněž podpisem potvrzuje, že je mu znám technický stav předmětu nájmu.
2. Běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu nájemce zajišťuje na své náklady.
3. Nájemce je povinen:
 - a) umožnit pronajímateli a osobám z jejich strany k tomu pověřených, provádění ostatních oprav v předmětu nájmu a kontrolu stavu předmětu nájmu. Nájemce je dále povinen oznamovat pronajímateli neprodleně veškeré mu známé škody vzniklé na pronajatém majetku a potřebu případných oprav. Při porušení této povinnosti je nájemce povinen nahradit škodu, která by pronajímateli v důsledku tohoto vznikla.
 - b) dodržovat v předmětu nájmu a v budově samotné veškeré předpisy vztahující se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, protipožární předpisy, hygienické předpisy, ekologické předpisy a zákon o nakládání s odpady. Nájemce se dále zavazuje dodržovat, jak předpisy obecně závazné, tak předpisy vydané

pronajímatelem. Pokud jde o ochranu před požárem, zavazuje se nájemce plnit tyto další povinnosti:

- umístit s ohledem na požární nebezpečí předepsané množství a druh věcných prostředků požární ochrany,
- zajistit provedení stanovených opatření při činnostech nebo v době zvýšeného nebezpečí vzniku požáru, zejména u výjimečných prací s otevřeným ohněm nebo v případě změny technologie; zahájení výjimečné práce ohněm, změnu technologie, případně jiné činnosti zvyšující požární nebezpečí je povinen nájemce předem písemně schválit u pronajímatele,
- zajistit provoz tak, aby nedošlo ke vzniku požáru; vznik každého požáru a poruchu technického zařízení, mající vliv na požární bezpečnost objektu neprodleně ohlásit pronajímатeli,
- zajistit proškolení všech pracovníků, kteří se s jeho vědomím zdržují v nebytových prostorách, v souladu s platnými právními předpisy.

Povinnosti nájemce na úseku požární ochrany týkající se jeho majetku výše uvedeným nejsou dotčeny.

- c) užívat přenechané prostory výlučně ke sjednanému účelu a platit částku nájemného, veškeré náklady spojené s užíváním a udržováním těchto prostor, jakož i náklady na služby s užíváním nebytových prostor spojených; to vše v rozsahu a za podmínek vyplývajících z dalších ustanovení této smlouvy;
- d) zdržet se bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádění jakýchkoliv stavebních či jiných podobných úprav přenechaných prostor, jakož i jakýchkoliv zásahů do podstaty nemovitostí; porušení této povinnosti je důvodem k výpovědi ze strany pronajímatele;
- e) uhradit pronajímатeli všechny škody, které mu vzniknou v důsledku jeho provozní činnosti; nájemce odpovídá pronajímатeli za veškeré škody, které by nastaly na jeho majetku ze strany nájemce či ze strany osob, které se v předmětu nájmu či v budově samotné se souhlasem nájemce odvozeně od jeho podnikatelské činnosti zdržují;
- f) zdržet se provádění jakékoliv činnosti, v důsledku které by mohlo dojít k ohrožení života, zdraví, majetku či ekologických hodnot;
- g) zdržet se užívání přenechaných prostor způsobem, který by jakkoliv nad míru přiměřenou poměrům zasahoval do užívání ostatních prostor v objektu nebo do užívání okolních nemovitostí;
- h) přenechané prostory udržovat v čistotě, kancelářský odpad ukládat výlučně do nádob k tomuto účelu vyhrazených a samostatně sjednaných, ostatní odpad ze své činnosti likvidovat na svůj náklad;
- i) zajistit řádnou péči o pronajaté prostory, jejich ochranu před poškozením či zničením;
- j) zdržet se instalace zabezpečovacího zařízení v pronajatých prostorách bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
- k) zabezpečit přiměřeným způsobem vlastní majetek v pronajatých prostorách proti odcizení;
- l) zajistit, aby jeho zaměstnanci, jakož i další osoby, které vstupují za účelem kontaktu s ním do nemovitostí, v níž se přenechané prostory nacházejí, respektovali veškerá bezpečnostní, protipožární a jiná výše zmíněná opatření,

vyplývající ze závazných předpisů i z předpisů vydaných pronajímatelem, které budou nájemci při podpisu smlouvy předloženy;

m) po skončení nájmu, bez ohledu na důvod tohoto skončení, předat přenechaný prostor pronajímateli, a to v řádném stavu, odpovídajícímu obvyklému opotřebení;

4. Nájemce je oprávněn umístit na venkovní zdi u vstupu do přenechaných prostor pronajímaných touto smlouvou, označení nájemce, a to na svůj náklad. Pronajímatel v souvislosti s tímto ujednáním vhodným způsobem upraví informační tabule při vstupu do objektu tak, aby umožnil nájemci řádné využívání této služby. V případě ukončení nájmu nebo v případě, že o to bude nájemce pronajímatelem požádán je povinen tyto tabule na své náklady odstranit.
5. Nájemce předal pronajímateli v zapečetěné obálce klíč od pronajaté místnosti. Tento zapečetěný klíč bude s ostatními zapečetěný na recepci CSS a bude použit pronajímatelem jen v nutných případech (havárie na otopném systému, vodě, požáru apod.). V případě použití zapečetěného klíče bude nájemce neprodleně informován.

V případě výměny zámku je nájemce povinen neprodleně předat nový klíč v zapečetěné obálce pronajímateli.

Článek VI.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění, jakož i ostatními obecně závaznými právními předpisy.
2. Jakékoliv změny této smlouvy lze provádět výlučně písemnou formou.
3. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle.
4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel CSS Hrabyně bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR, pokud se na ni vztahuje povinnost uveřejnění. O uveřejnění smlouvy organizace bezodkladně informuje druhou smluvní stranu, nebyl-li kontaktní údaj této smluvní strany uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplnuje znaky obchodního tajemství (§ 504 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).
5. Smluvní strany jsou obecně při plnění Smlouvy povinny postupovat v souladu se zákonem č.110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů v platném znění, a s účinností od 25.5.2018 s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), v platném znění („Nařízení“).

6. Každá ze Smluvních stran je povinna zajistit soulad své činnosti s Nařízením a obstarávat osobní údaje od subjektů údajů, jimiž jsou identifikované nebo identifikovatelné fyzické osoby ve smyslu článku 4 bodu 1) Nařízení, pouze zákonným způsobem v souladu s článkem 6 Nařízení a v souladu se všemi zásadami uvedeným v článku 5 Nařízení.

7. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s tím, že každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise.

V Hrabyni dne

.....
Mgr. Jarmila Absolonová, MBA
ředitelka CSS Hrabyně

.....
Miluše Salamonová