

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“)

mezi smluvními stranami

1. Město Hustopeče

se sídlem Dukelské nám. 2/2, 693 01 Hustopeče

zastoupené: PaedDr. Hana Potměšilová, starostka

IČO: 00283193

zapsané v Registru ekonomických subjektů vedených ČSÚ v Brně

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

číslo účtu: 19-1382158309/0800

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Marie Zarbachová

Šafaříkova 383/34, 693 01 Hustopeče

IČO: 05785391

(dále jen „nájemce“)

v následujícím znění:

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1074/2 o výměře 407 m² vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří zapsaného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, na listu vlastnictví č. 10001, katastrální území Hustopeče u Brna, obec Hustopeče. Součástí pozemku je stavba - objekt občanské vybavenosti, na adrese Hybešova 1417/5 - „poliklinika Hustopeče“ (dále jen „poliklinika“).
2. V 1. nadzemním podlaží polikliniky (vpravo vedle hlavního vchodu do objektu) se nachází nebytový prostor – místnost o výměře 13,53 m² (dále též „předmět nájmu“ nebo „nebytový prostor“)
3. Pronajímatel pronajímá a již pronajal touto smlouvou místnost blíže specifikovanou v odstavci 2 tohoto článku nájemci, aby ji užíval k účelu a za podmínek stanovených v této smlouvě. Nájemce tento prostor do nájmu přijímá a již přijal a zavazuje se platit pronajímateli sjednané nájemné a ostatní sjednané úhrady.
4. Přesný zakres předmětu nájmu je zaznačen v příloze č. 2, který je nedílnou součástí této smlouvy.

II.

Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat k výkonu své podnikatelské činnosti, a to pro účely provozování tetovacího salonu. Nájemce je povinen ke dni započetí nájmu v pronajaté prostoru vykonávat pouze podnikatelskou činnost v souladu s živnostenským zákonem.
2. Jakékoliv změny v užívání nebytových prostor musí být předem písemně schváleny pronajímatelem.
3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu způsobem obvyklým pro výše uvedenou činnost, která nebude poškozovat práva pronajímatele a že ho bude udržovat s péčí řádného hospodáře.

III.

Doba trvání nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá a nájem nebytových prostor specifikovaných v čl. I se sjednává **na dobu od 16.7.2022 na dobu neurčitou.**
2. Nájem nebytových prostor lze skončit písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo výpovědí bez výpovědní doby ze strany pronajímatele i nájemce.
3. Pronajímatel může písemně vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby pro závažné porušení smlouvy nájemcem. Závažným porušením smlouvy se rozumí prodlení s úhradou nájemného o více než 30 dní a dále porušení zákazu podnájmu předmětu nájmu nebo jeho části třetí osobě. Nájemce či pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby, stane-li se předmět nájmu nezpůsobilým pro sjednaný účel užívání.
4. Proti výpovědi nejsou přípustné námitky. Ustanovení § 2314 občanského zákoníku se nepoužije.

IV.

Nájemné a poskytované služby

1. Měsíční nájemné se sjednává mezi smluvními stranami dohodou a činí **1.501,- Kč** (slovy: tisícpětsetjedna koruna česká) **vč. DPH.** Nájemné je splatné předem 1. dne daného měsíce nájmu. Nájemné bude hrazeno na výše uvedený účet pronajímatele, **VS 2340100035.** Nájemce není plátcem DPH.
2. Alikvotní část nájemného za období od 16.7.do 31.7.2022 ve výši celkem 751 Kč bude uhrazeno na základě faktury ke dni 31.7.2022.
3. V ceně nájemného nejsou zahrnuty náklady na dodávku elektrické energie, plyn, vodné a stočné a ostatní služby spojené s provozem předmětu nájmu dle této smlouvy.
4. Smluvními stranami bylo dále dohodnuto poskytování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, zejména dodávky elektrické energie, plynu, pitné vody (vodné a stočné) a ostatních služeb spojených s provozem předmětu nájmu (vše dále též „služby“).
Nájemce je povinen platit pronajímateli zálohy na služby předem do 1. dne příslušného kalendářního měsíce, a to na výše uvedený účet pronajímatele převodním příkazem, **VS 2340200033, záloha za poměrnou část měsíce července 2022 za služby ve výši 1.050 + poměrná část úhrady za ostatní služby (osvětlení společných prostor, úklid) budou uhrazeny nájemcem do 31.7.2022 v souhrnné výši 1.300 Kč.**

Měsíční zálohy na služby ve výši:

el. energie	800 Kč
voda (vodné + stočné)	300 Kč
plyn (teplo)	1000 Kč

Zálohy měsíčně celkem **2.100 Kč vč. DPH**

Nájemce je povinen případný nedoplatek uhradit pronajímateli do 14 dnů po doručení vyúčtování fakturou.

Nájemce s pronajímatel dále sjednává odběr další služeb spojených s užíváním předmětu nájmu: Ostatní služby (osvětlení společných prostor, úklid) za měsíční paušální částku 500 Kč hrazenou vedle záloh na bankovní účet pronajímatele pod stejným variabilním symbolem: **2340200033**.

5. Na žádost nájemce může být poskytování kterékoliv ze služeb sjednaných v předcházejících bodech ukončeno příslušnou úpravou smlouvy.
6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn požadovat změnu výše záloh na služby či ostatní služby, dojde-li ke změně cen u dodavatelů, anebo to považuje pronajímatel za nezbytné s ohledem na vyúčtování skutečné spotřeby služeb za daný kalendářní rok. Nájemce se zavazuje změnu výše záloh na služby uvedené v odst. 4 tohoto článku akceptovat formou uzavření příslušného dodatku k této smlouvě o nájmu nebytových prostor.
7. Úhrada za spotřebovanou energii a služby za období roku 2022 bude provedena po předložení vyúčtování pronajímatele dle předložené faktury.
8. Smluvní strany se dohodly na zvyšování nájemného o míru inflace v rozsahu nárůstu průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vykázanou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Nájemce je povinen takto provedené zvýšení respektovat po obdržení písemného oznámení pronajímatele.
9. Bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného a záloh za služby či za vyúčtování služeb, zavazuje se uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý kalendářní den prodlení.

V.

Stavební úpravy

1. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce provádět v pronajatých nebytových prostorách žádné stavební úpravy, které by podléhaly ohlášení nebo schválení podle stavebního zákona. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele na předmětu nájmu provádět ani jakékoliv změny stavebního či dispozičního charakteru. Případně pronajímatelem povolené úpravy provádí nájemce odborně, na své náklady a nese za ně odpovědnost.
2. Pronajímatel uděluje nájemci výslovný souhlas s tím, aby si nájemce na své náklady nebytové prostory vybavil svým nábytkem a zařizovacími předměty, které budou při ukončení nájemního vztahu nájemcem vyklizeny.
3. U pronajatých nebytových prostor bude nájemce provádět běžnou údržbu a drobné opravy dle přílohy č. 1 „Vymezení rozsahu běžné údržby a drobných oprav předmětu nájmu“, která je nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce je v této souvislosti povinen písemně oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu vznik takových závad, k jejichž odstranění je třeba provedení oprav nad rámec běžné údržby dle přílohy č. 1 této smlouvy a které brání řádnému

užívání pronajatých prostor a je povinen umožnit pronajímateli provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

VI.

Ostatní ujednání

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu dle čl. I řádně, v souladu s touto smlouvou a v souladu s účelem uvedeným v čl. II této smlouvy a chránit jej před poškozením a zničením. Nájemce je povinen udržovat pronajaté nebytové prostory v čistotě tak, aby odpovídaly hygienickým předpisům.
2. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo osobám zmocněným pronajímatelem kdykoliv vstup do pronajatých nebytových prostor za účelem kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení, nebo dodržování této smlouvy.
3. Nájemce je v pronajatých nebytových prostorech povinen zajišťovat požadavky bezpečnosti a požární prevence v souladu s platnými právními předpisy, zejména plynoucí z vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), v platném znění. Při obhlídce předmětu nájmu byl nájemce ze strany pověřené osoby pronajímatele seznámen zejména s únikovými východy, místem umístění věcných prostředků požární ochrany (hasicí přístroje) a s dalšími instalovanými požárně bezpečnostními zařízeními. Současně byl seznámen, že v objektu je zákaz kouření a místo ke kouření je vymezeno mimo objekt nebo na určeném místě. Současně byl pro případ havárie seznámen s umístěním uzávěrů vody, elektro apod. Nájemce byl seznámen, že pro případ úrazu je povinen si zajistit prostředky k poskytnutí první pomoci, anebo v případě úrazu může využít prostředky první pomoci, které jsou součástí předávacího protokolu.
4. Nájemce se zavazuje neprodleně písemně oznámit pronajímateli instalaci dalších elektrických spotřebičů, které by ovlivnily odběr elektrické energie a dále všechny ostatní skutečnosti rozhodné pro rozsah a způsob užívání nebytového prostoru a jeho vybavení. V určitých odůvodněných případech, zejména s ohledem na bezpečnost a požární prevenci, je pronajímatel oprávněn zakázat instalaci takových spotřebičů.
5. Nájemce je povinen zajišťovat v pronajatých nebytových prostorech revizi, údržby a opravy dle obecně závazných předpisů a norem, a to u všech elektrických zařízení, kterými si nájemce předmět nájmu vybaví.
6. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu podle této smlouvy nebo jejich část k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
7. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškerou škodu, která mu vznikne v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to i v důsledku jednání jeho zaměstnanců nebo třetích osob, kterým umožnil do pronajatých nebytových prostor přístup.
8. Při ukončení nájmu je nájemce povinen předat vyklizené nebytové prostory ve stavu, v jakém byly převzaty, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to do 5 pracovních dnů po skončení nájmu. V případě porušení povinnosti včas vyklidit předmět nájmu po skončení nájmu sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 500 Kč (slovy: pět set korun českých) za každý započatý kalendářní den neoprávněného užívání předmětu nájmu. Pokud nájemce nevyklidí pronajaté nebytové

prostory nebo je nevede do stavu, v jakém byly převzaty, a to ani do 1 měsíce ode dne skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu nebo ho uvést do původního stavu na náklady nájemce.

9. Nájemce vzal na vědomí stav předmětu nájmu a v tomto stavu jej do nájmu přijímá. Při ukončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu nechat vymalovat.
10. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn umísťovat reklamní nápisy na provozovnu pouze po předchozím písemném schválení pronajímatele. Do doby uskutečnění dohody o podobě reklamních označení není nájemce oprávněn instalovat na předmět nájmu ani v předmětu nájmu jakákoliv reklamní označení. Zákonná fikce souhlasu dle ustanovení § 2305 občanského zákoníku se zde nepoužije.
11. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2315 občanského zákoníku se nepoužije. V případě výpovědi nemá nájemce právo na náhradu za ztrátu zákaznické základny. Ustanovení § 2304 odst. 2 občanského zákoníku se rovněž nepoužije.
12. Nájemce je povinen veškeré změny související s nájemním vztahem hlásit.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. V souladu s ustanovením § 4 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, kdy se má za to, že každá svéprávná osoba má rozum průměrného člověka i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností a že to každý od ní může v právním styku důvodně očekávat, smluvní strany posoudily obsah této smlouvy a neshledávají jej rozporným, což stvrzují svými podpisy. Smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle po pečlivém zvážení obou smluvních stran.
2. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena ke dni podpisu té smluvní strany, k jejímuž podpisu dojde později.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každý má povahu originálu, přičemž pronajímatel i nájemce obdrží jedno (1) vyhotovení smlouvy.
4. Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemně, číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
5. Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí právní řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
6. Stane-li se kterékoliv ustanovení této smlouvy neplatným nebo neúčinným, ostatní ustanovení zůstávají v platnosti a smluvní strany se zavazují bez zbytečného prodlení nahradit neplatné nebo neúčinné ustanovení novým, svým účelem a smyslem se co nejvíce blížícím účelu a smyslu ustanovení původního. Smluvní strany sjednávají, že veškeré spory z této smlouvy budou řešit primárně dohodou.

V Hustopečích dne 14 -07- 2022
Město Hustopeče
Dukelské nám.
693 17 HUSTOP
IČ: 00 28 31 9
-6-

za pronajímatele

PaedDr. Hana Potměšilová, starostka

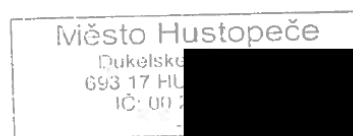
za nájemce

Doložka

dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

Město Hustopeče ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že u právních jednání obsažených v této smlouvě byly splněny ze strany města Hustopeče veškeré zákonem či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání. Tato smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání byla schválena usnesením Rady města Hustopeče dne 11.7.2022.

V Hustopečích dne**1.4.-07.- 2022**



PaedDr. Hana Potměšilová
starostka

Příloha č. 1 - Vymezení rozsahu běžné údržby a drobných oprav předmětu nájmu

1) Za drobné opravy se považují opravy předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí předmětu nájmu, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

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

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

3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, 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 tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

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

5) Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy předmětu nájmu a jejího vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 7000 Kč. 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, jsou však součástí ročního limitu podle odstavce 6.

6) Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 150 Kč/m² podlahové plochy všech zastavěných nemovitostí za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.

7) Podlahovou plochou nemovitosti se pro účely této smlouvy rozumí součet podlahových ploch předmětu nájmu; podlahová plocha teras se započítává pouze jednou polovinou.

Náklady spojené s běžnou údržbou nemovitostí

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění nemovitostí, které se provádějí obvykle při delším užívání nemovitostí. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odst. 2 této přílohy (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.