

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

Město Český Krumlov

se sídlem nám. Svornosti 1, Vnitřní Město, 381 01 Český Krumlov

zastoupené starostou Alexandrem Nográdym

IČO: 00245836, DIČ: CZ00245836

bank.spojení: KB Český Krumlov, č. účtu 19-221241/0100, VS 9903001405

(dále jen pronajímatel)

a

Alžběta Kurtinová

fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku

místo podnikání: Lipová 158, Domoradice, 381 01 Český Krumlov

IČO: 88025497

bank.spojení: Československá obchodní banka, a. s., č. účtu 247481555/0300

(dále jen nájemce)

u z a v í r a j í

po vzájemné dohodě a v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání

I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem prostor sloužících podnikání, jednotky č. 181/5 o celkové výměře cca 83 m², nacházejících se v přízemí domu Urbinská 181, který je součástí st.p.č. 411 v k.ú. Přísečná-Domoradice a obci Český Krumlov.
2. Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci do užívání prostory popsané v čl. I., bod 1. Půdorys pronajatých prostor je uveden v příloze č. 1 smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že stav předmětu nájmu je mu dobře znám a v tomto stavu ho do nájmu přejímá. O předání a převzetí sepíše smluvní strany předávací protokol.
4. O nájmu rozhodla rada města usnesením č. 0346/RM19/2023 ze dne 24.7.2023. Záměr obce pronajmout prostory byl zveřejněn na úřední desce od 28.6.2023 do 14.7.2023.

II. Účel nájmu, předmět podnikání

Prostory sloužící podnikání jsou pronajímány za účelem zřízení a provozování služeb kadeřnictví, manikúry, pedikúry a kosmetiky.

III. Nájemné

1. Nájemné bylo sjednáno ve výši **47.580 Kč** ročně a je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí na výše uvedené bankovní spojení pronajímatele. Poměrná část splátky nájemného za 3. čtvrtletí 2023, tj. ode dne předání prostor do 30.9.2023, je splatná k 15.9.2023.
2. Nájemné dle čl. III., bod 1. se valorizuje v každém následujícím kalendářním roce dle průměrné roční míry inflace (údaj ČSÚ; průměrná roční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen) v daném roce. Valorizované nájemné se vypočítává z nájemného hrazeného v roce předcházejícím. Výše valorizovaného nájemného se oznámí nájemci nejpozději do 30.4. příslušného roku. Úprava se provede vždy zpětně ke dni 1.1. příslušného roku.
3. Nad rámec nájemného se nájemce zavazuje hradit náklady spojené s užíváním předmětu nájmu, tj. náklady na vodné a stočné vč. pevné složky, spotřebu tepla a TUV a poměrné části nákladů

na provoz výměníkové stanice. Na tyto služby se nájemce zavazuje hradit zálohy v roční výši **25.500 Kč** takto:

- vodné, stočné, pevná složka 5.040 Kč
- teplo 15.000 Kč
- vodné pro TUV, ohřev TUV 5.040 Kč
- výměníková stanice 420 Kč

Tyto zálohy jsou splatné v pravidelných měsíčních splátkách ve výši **2.125 Kč** vždy k 15. dni příslušného měsíce na účet č. 1002008035/5500 a VS 181341.

Případný nedoplatek zjištěný při vyúčtování služeb se nájemce zavazuje zaplatit do 10 dnů ode dne doručení vyúčtování převodem na uvedené bankovní spojení.

Náklady na spotřebu elektrické energie v pronajatém prostoru a odvoz odpadu hradí nájemce na základě smluv uzavřených přímo s dodavatelem těchto služeb.

IV. Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

V. Ostatní ujednání

1. Nájemce je povinen předmět nájmu vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smlouvanému užívání, provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu (pro určení pojmu běžná údržba a drobné opravy se analogicky užijí ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb., uvedené v příloze č. 2 smlouvy).
2. Stavební úpravy předmětu nájmu nájemce není oprávněn provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Pronajímatel je v případě potřeby oprávněn požadovat přístup do pronajatých nebytových prostor, termín prohlídky oznámí nájemci v dostatečném časovém předstihu.
4. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce je povinen udržovat v pronajatých prostorech a jejich okolí pořádek. Dále je povinen dodržovat obecně závazné požární, bezpečnostní a jiné předpisy.
6. Po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajímateli nemovitosti vyklizené a ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení.
7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu provedení těchto oprav i jiných nezbytných oprav. Nesplní-li tuto povinnost, odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
8. a) nájemce odpovídá za zničení, odcizení a jakékoli znehodnocení věcí nalézajících se v pronajatých prostorech.
b) nájemce též odpovídá za škodu, která vznikla jeho zaviněním na pronajatém prostoru a jeho součástech a příslušenství

VI. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva, pokud v ní není stanoveno jinak, se řídí příslušnými právními předpisy.
2. Změny a doplňky této smlouvy musí být provedeny pouze písemně, formou dodatku, jinak jsou neplatné.

3. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží nájemce a dvě pronajímatel.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.
5. Nájemce bere na vědomí, že tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv zřízeného podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.

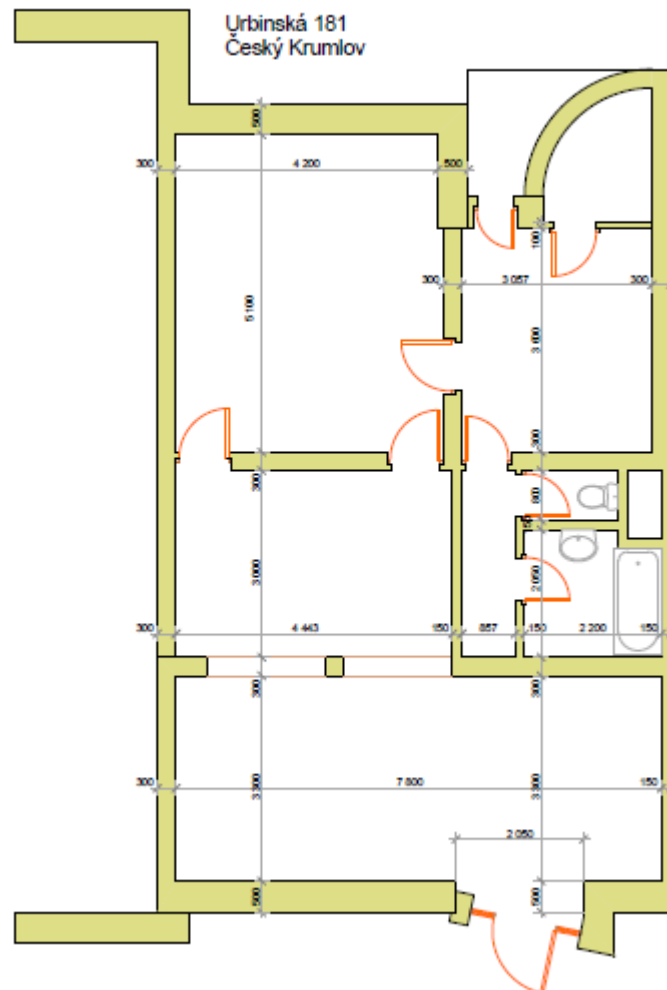
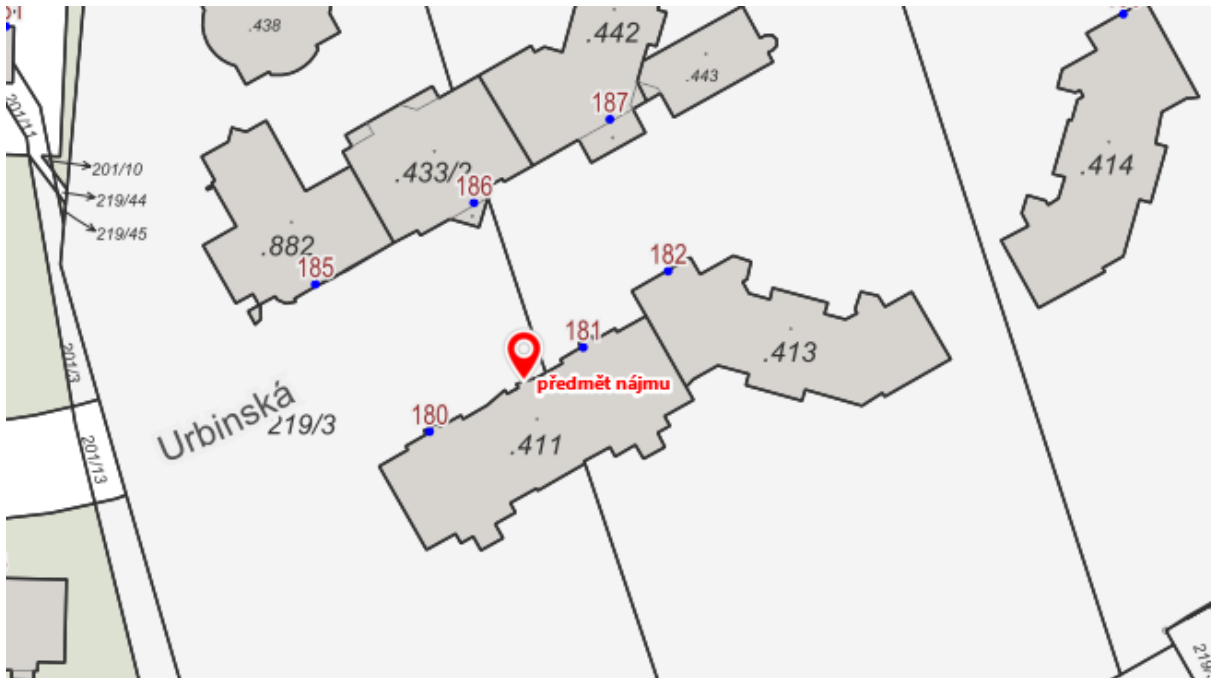
V Českém Krumlově

V Českém Krumlově 31.7.2023

Alexandr Nogrády
starosta

Alžběta Kurtinová

Příloha č. 1



308/2015 Sb.

NAŘÍZENÍ VLÁDY

ze dne 26. října 2015

o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu

Vláda nařizuje k provedení zákona č. [89/2012 Sb.](#), občanský zákoník:

§ 1

Úvodní ustanovení

Toto nařízení vymezuje pojmy běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu.

§ 2

Běžná údržba bytu

Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v [§ 4 písm. g\)](#), kontrola funkčnosti termostatických hlavíc s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

§ 3

Drobné opravy bytu

Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

§ 4

Drobné opravy podle věcného vymezení

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
- c) opravy a 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, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
- h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
- i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

§ 5

Drobné opravy podle výše nákladů

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v § 4, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1 000 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 se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

§ 6

Roční limit nákladů

(1) Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v § 4 a 5 v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m² podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.

(2) Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostorů, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

§ 7

Účinnost

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2016.

Předseda vlády:

Mgr. Sobotka v. r.

Ministryně pro místní rozvoj:

Ing. Šlechtová v. r.