

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Město Chrastava, se sídlem nám. 1. máje 1, 463 31 Chrastava
zastoupené starostou Ing. Michaelem Canovem
IČ 00262871
DIČ CZ00262871

na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“)

a

Bohumila Šindelářová, IČ 03535452
se sídlem Cihlářská 313, 463 31 Chrastava

na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

uzavírají v souladu s § 2302 a následujícím zákonem č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů a změn (dále jen „OZ“), tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání:

I. Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku par. č. st. 296 o výměře 81 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova čp. 2, Liberecká ulice v Chrastavě (dále jen „**Budova**“), v katastrálním území Chrastava I, uvedený nemovitý majetek je zapsán u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, KP Liberec na listu vlastnictví 1 pro katastrální území Chrastava I, obec Chrastava.

II. Předmět pronájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci v Budově čp. 2 nebytový prostor sloužící k podnikání o výměře 40,34 m². Jedná se o nebytové prostory v prvním nadzemním podlaží, vchod z ulice Liberecká - dvě místnosti a sociální zařízení, které dělí společná chodba (dále jen „**Předmět nájmu**“) – dispoziční plánec vymezených prostor přílohou č. 1.

Nájemce předmět nájmu do nájmu přijímá za podmínek uvedených v této smlouvě a pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nerušený výkon nájemního práva po dobu trvání nájemního vztahu.

Pokud je součástí pronajímaného majetku rovněž zařízení, je toto zařízení uvedeno v předávacím protokolu, který bude sepsán mezi zástupcem pronajímatele, Městským bytovým družstvem Chrastava (dále jen „**MBD Chrastava**“), a nájemcem nejdéle do 31. 10. 2023.

III. Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá prostor sloužící k podnikání nájemci za účelem zřízení a provozování služeb – kosmetické služby.
2. Nájemce nese zodpovědnost za provozování činnosti v souladu s obecně závaznými předpisy. Ke změně činnosti prováděné v pronajatém prostoru musí mít nájemce písemný souhlas pronajímatele.
3. Nájemce nese zodpovědnost za užívání nebytového prostoru v souladu s obecně závaznými předpisy. Ke změně účelu pronájmu prostoru musí mít nájemce písemný souhlas pronajímatele.
4. Předmět nájmu pronajímá pronajímatel nájemci za podmínek a k účelu v této smlouvě dále uvedených, ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy a nájemce prohlašuje, že je mu znám stavební i technický stav pronajímaného majetku. Nájemce Předmět nájmu přijímá ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy.
5. Nájemce se zavazuje, že nebude pronajatý prostor využívat k činnostem, které nejsou předmětem nájemní smlouvy.
6. Nájemce se zavazuje, že užíváním Předmětu nájmu nebude narušovat nájemní práva nájemce spojená s užíváním bytu ve 2. nadzemním podlaží. Opakované porušení tohoto závazku je považováno za hrubé porušení nájemní smlouvy a důvodem k ukončení nájmu.
7. Oprávnění k provozování podnikatelské činnosti, k níž byl Předmět nájmu pronajat, dokládá nájemce výpisem z obchodního rejstříku, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

IV. Nájemné

1. Nájemné se dle § 2218 OZ platí měsíčně pozadu.
2. Nájemce se zavazuje uhradit na účet správce nemovitostí města Chrastava, MBD Chrastava, č. ú. 29022-0984852379/0800, var. symbol 200002004 u České spořitelny, a.s., nájemné, určené takto:

Základní nájemné je stanoveno v celkové výši 66.600 Kč za rok (slovy: Šedesát šest tisíc šest set korun českých), splatných ve dvanácti měsíčních splátkách ve výši 5.550 Kč, které jsou splatné nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno, přičemž za den úhrady je vždy považován den, kdy je příslušná částka připsána na výše uvedený účet.

3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel upraví výši nájmu stanovenou v této smlouvě vždy o výši meziročního nárůstu inflace zveřejňovaného statistickým úřadem, případně jeho nástupcem, vždy k 1. 4. následujícího roku. S ohledem na termín uzavření smlouvy a nutné investice do zařízení prostor dojde o navýšení poprvé k 1. 4. 2026.

4. Trvá-li nájem při jeho zahájení, případně ukončení pouze po část kalendářního měsíce, vypočte se výše nájmu jako poměrná část.
5. Nájemce bere na vědomí, že pronájem části společné chodby nezbytné pro užívání Předmětu nájmu není zpoplatněn, avšak nájemce je povinen podílet se na její údržbě (úklidu).

V. Náklady spojené s provozem

1. Předmětem nájemného není úhrada nákladů za spotřebovanou el. energii, teplo, odvoz odpadů a další platby za služby spojené s předmětem pronájmu. Tyto náklady uhradí nájemce příslušnému dodavateli médií či služeb nebo vznikne-li po dobu platnosti této smlouvy povinnost pronajímatele některý z uvedených nákladů uhradit, je povinností správce nemovitostí města Chrastava, MBD Chrastava, do 10 dnů od jejich vzniku tyto přefakturovat nájemci a tento se zavazuje je neprodleně uhradit.
2. Nájemce se zavazuje hradit na účet uvedený v čl. IV odst. 2. zálohu na vodné a stočné ve výši 400 Kč měsíčně splatnou v termínu shodném s platbou nájmu. Zálohy podléhají ročnímu vyúčtování.
3. Pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranně upravit výši záloh na cenu služeb, a to zejména v závislosti na výši skutečných nákladů na dané služby. Novou výši záloh na cenu služeb sdělí správce nemovitostí města Chrastava, MBD Chrastava, nájemci písemně minimálně jeden měsíc před čtvrtletím, od kdy bude výše zálohy upravena. Nájemce se zavazuje takto provedenou úpravu výše záloh akceptovat a respektovat.
4. Pronajímatel neodpovídá za přerušování dodávek těchto služeb z důvodu na straně dodavatelů nebo na straně nájemce.
5. Smluvní strany se dohodly, že skutečná výše úhrady se zúčtuje se zaplacenými zálohami na vodné a stočné ke každému 31. 12. v roce, v němž nájem trval nebo ke dni skončení nájmu. Vyúčtování záloh provede pronajímatel zpravidla nejpozději do 4 (čtyř) měsíců po skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok. Nájemce se v případě nedoplatek zavazuje zaplatit pronajímateli dlužnou částku nejpozději do 1 (jednoho) měsíce ode dne předložení vyúčtování. Pronajímatel se v případě přeplatek zavazuje zaplatit nájemci příslušnou peněžní částku nejpozději do 1 (jednoho) měsíce ode dne provedení vyúčtování. V případě, že tato smlouva bude z jakéhokoliv důvodu ukončena předčasně, zavazuje se pronajímatel zajistit vyúčtování plateb za služby spojené s užíváním předmětu nájmu nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne ukončení této smlouvy.
6. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy na úhradu za služby do pěti dnů po touto smlouvou daném termínu, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení z dlužného nájemného a smluvní pokutu a poplatek z prodlení z nezaplacených záloh a úhrady z vyúčtování služeb, a to ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10,- Kč (slovy: deset korun českých) za každý i započatý měsíc prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

VI. Povinnosti pronajímatele

1. Smluvní strany se dohodly, že správce nemovitostí města Chrastava, MBD Chrastava,

předá nájemci předmět nájmu a sepíše o tom předávací protokol, jehož obsahem bude alespoň popis stavu předmětu nájmu, zařízení, počet předaných klíčů, datum a podpisy stran. Předávací protokol bude vyhotoven ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží správce nemovitostí města Chrastava, MBD Chrastava a po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.

2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu dle této smlouvy.

VII. Nájemce se zavazuje

1. Zajistit na vlastní náklady a na své jméno zřízení odběrného místa elektřiny.
2. Zajišťovat povinnosti vyplývající z platných předpisů BOZP a PO na svůj náklad a svými silami.
3. Vybavit pronajatý prostor prostředky požární ochrany (hasicí přístroje) dle požadavků na provozovanou činnost, ve smyslu platných předpisů, vč. provádění pravidelných revizí a kontrol.
4. Instalovat elektrické a tepelné spotřebiče dle návodů od výrobce a zajistit a provádět pravidelné kontroly těchto zařízení ve lhůtách daných právním předpisem.
5. Udržovat pronajatý majetek v řádném stavu.
6. Nájemce je povinen hradit drobné opravy pronajatého prostoru související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou. Tyto drobné opravy a náklady vymezují strany dohodou shodně s vymezením uvedeným v nařízení vlády, kterým se provádí občanský zákoník. Nájemce tyto drobné opravy a náklady spojené s údržbou prostoru nehradí v případě, že jejich potřeba vznikla pouze jako důsledek oprav, které jinak hradí pronajímatel.
7. Ručit za případné škody, které vzniknou v souvislosti s nájmem předmětného majetku a činností nájemce pronajímateli nebo třetím osobám.
8. Nepřenechat pronajatý majetek nebo jeho část do užívání jiné osobě bez souhlasu pronajímatele. Pokud tak učiní je takováto podnájemní smlouva neplatná a porušení tohoto zákazu je považováno za hrubé porušení nájemní smlouvy.
9. Neprovozovat v prostorách nájmu loterii a jiné podobné hry podle zákona o loteriích a jiných podobných hrách č. 202/1990 Sb.
10. Veškeré stavební úpravy Předmětu nájmu, případně rekonstrukce, modernizace a jiné zásahy (změny pronajatého majetku) je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V opačném případě odpovídá pronajímateli za škodu takto způsobenou.
11. Název provozovny vyvěsit se souhlasem ORM a OVÚS MěÚ Chrastava. Při skončení nájmu odstranit název provozovny na vlastní náklady.

12. Po ukončení nájmu předat majetek ve stavu odpovídajícím stavu před počátkem nájmu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně pouze se změnami, které písemně odsouhlasil pronajímatel.

13. V případě ukončení nájmu, nést odpovědnost za poškození, zničení nebo ztrátu a bere na vědomí, že v těchto případech nahradí určenou odpovídající částku.

14. Pojistit svá zařízení v domě proti ohni, živelným pohromám a případným dalším škodám; nájemce je odpovědný za pojištění činnosti v pronajatých prostorách prováděné.

15. Umožnit pracovníkům (zástupcům) pronajímatele vstup na písemnou výzvu do předmětného prostoru určeného k podnikání za účelem ověření způsobu jeho užívání.

16. Nájemce je povinen dodržovat ustanoví domovního řádu.

VIII.

Další ujednání

1. V případě, že dojde k převodu vlastnictví k nemovitosti, jejíž součástí je uvedený prostor sloužící k podnikání, přechází práva a povinnosti z této smlouvy na nabyvatele.

IX.

Doba pronájmu a způsob jeho ukončení ujednání

1. Tato smlouva se uzavírá od **1. 11. 2023** na dobu **neurčitou**.

2. Nájemní vztah na dobu neurčitou skončí:

- a) zánikem pronajaté věci,
- b) dohodou pronajímatele a nájemce,
- c) písemnou výpovědí pronajímatele či nájemce, i bez udání důvodů, přičemž výpověď je v obou případech písemná, výpovědní doba činí 6 (šest) měsíců. Má-li však smluvní strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční. Trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem, za nichž smluvní strana nemohla předpokládat, že druhá smluvní strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.
- d) smrtí nájemce, pokud dědici po zůstaviteli, který byl nájemcem, do 30 (třiceti) dnů od jeho smrti neoznámí pronajímateli, že pokračují v nájmu,
- e) zánikem právnické osoby bez právního nástupce, byla-li tato osoba nájemcem.

3. Vypovídaná smluvní strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky. Námitky vyžadují písemnou formu. Nevznese-li vypovídaná strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.

4. Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, má nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny

vybudované vypovězeným nájemcem. Nájemce toto právo nemá, byl-li z nájmu vypovězen pro hrubé porušení svých povinností.

5. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi a končí posledním dnem kalendářního měsíce.

6. Nedojde-li k doručení výpovědi nájemci na jeho adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy či jinou písemně oznámenou doručovací adresu (např. odepření přijetí, nezdržuje-li se na uvedené adrese), sjednává se, že výpověď je doručena 15. den ode dne jejího podání k poštovní přepravě.

X.

Ustanovení společná a závěrečná

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami po schválení příslušným orgánem města, účinnosti pak nabývá dnem podpisu protokolu o předání a převzetí dle čl. II.

2. Smluvní strany se dohodly, že změny v obsahu této smlouvy lze činit pouze písemnou formou a to oboustranně schválenými, vzestupně číslovanými dodatky.

3. V otázkách touto smlouvou výslovně neupravených se právní vztahy touto smlouvou založené či v souvislosti s ní vznikající řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž po jednom obdrží pronajímatel a správce nemovitosti MBD Chrastava a dva obdrží nájemce.

5. Obě smluvní strany shodně konstatují, že ustanovení obsažená v této smlouvě vyjadřují jejich svobodnou vůli, což potvrzují svými podpisy.

6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:

Příloha č. 1 – dispoziční plánec vymezených prostor pro podnikání

Příloha č. 2 – výpisem z živnostenského listu

Chrastava 5. 10. 2023

Chrastava 16. 10. 2023

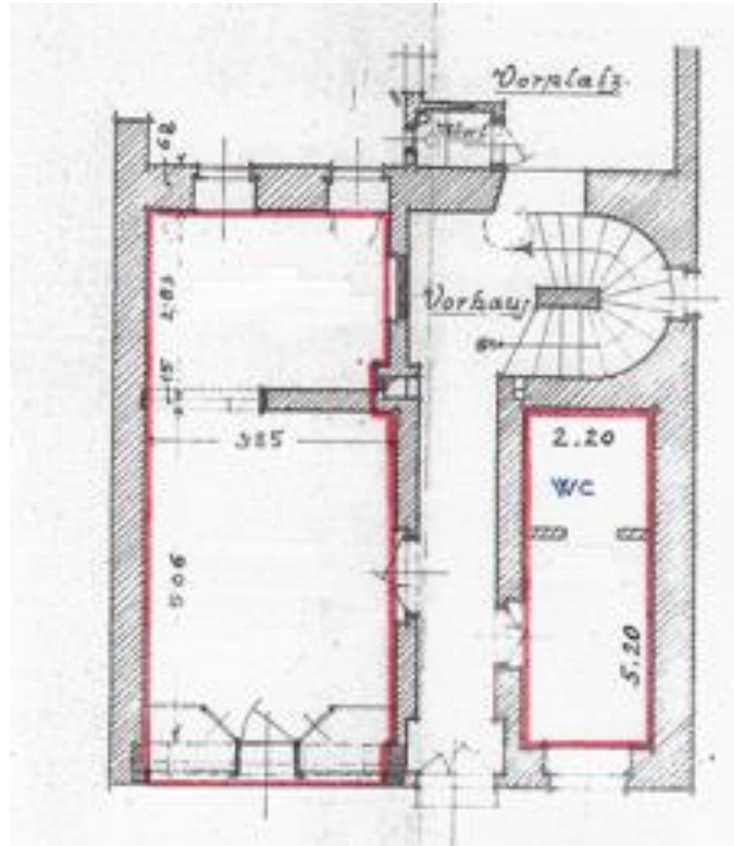
Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Město Chrastava
Ing. Michael Canov
starosta

.....
Bohumila Šindelářová

Příloha č. 1





MĚSTO CHRASTAVA
náměstí 1. máje 1, 463 31 Chrastava
telefon: (+420) 482 363 812 fax: (+420) 485 143 344

Doložka o schválení dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích

Zveřejněno:

31. 7. – 19. 9. 2023

Zadávací řízení:

Popis:

**Smlouva o nájmu prostoru služícího podnikání - pronájem
nebytových prostor v čp. 2, Liberecká ulice**

Číslo smlouvy:

N/32/2023

**Schváleno usnesením
RM ze dne:**

2. října 2023

Číslo usnesení:

2023/16/I

Doplňující informace:

Nad rámec zákona bude tato smlouva po podpisu obou
smluvních stran uveřejněna v registru smluv.

**Datum vystavení
doložky:**

5. 10. 2023

**Soulad s usnesením
ověřuje:**

████████████████████

Podpis/razítko

Ing. Michael Canov
starosta