

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Smlouva číslo 06/2017

Smluvní strany:

Kulturní středisko města Ústí nad Labem, příspěvková organizace

zřízená Statutárním městem Ústí nad Labem na základě zřizovací listiny ze dne 28.12.2004, Dodatkem č. 1 ze dne: 1.7.2005, Dodatkem číslo 2 ze dne: 1.11.2009 a Dodatkem č. 3 ze dne 21.12.2009, Dodatkem č. 4 ze dne 30.4.2010 a Dodatkem č. 5 ze dne 30.6.2010 a Dodatkem č. 6 ze dne 1.7.2013

se sídlem: 400 21 Ústí nad Labem, Velká hradební 33
jednatel: Ivanem Dostálem, ředitelem
IČ: 006 73 803
DIČ: CZ00673803
Bankovní spojení: KB a.s., pobočka Ústí nad Labem
číslo účtu: 33039411/0100
(dále jen „pronajímatel“)

a

Jarmila Smetanová

se sídlem: Přemyslovců 621/18, 400 07 Ústí nad Labem
jednatel: Jarmila Smetanová
IČ: 72618965
DIČ: CZ 5853216083

Bankovní spojení:
číslo účtu:

ŽL vydaný 20.06.2001 Okresním úřadem – referátem Okresního živnostenského úřadu v Ústí nad Labem pod č.j. 01/3903Kin

(dále jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů tuto nájemní smlouvu:

I.

Předmět a účel této smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah mezi smluvními stranami, přičemž účelem této smlouvy je upravení tohoto smluvního vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.
2. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými předpisy předmět nájmu nájemci. Pronajímatel je předmět nájmu oprávněn pronajímat v souladu se svou zřizovací listinou ze dne 28. 12. 2004 včetně jejich výše uvedených dodatků.
3. Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými předpisy předmět nájmu.

II. Předmět nájmu

1. Předmětem této smlouvy je nájem nebytových prostor o celkové rozloze 49,84 m² v 1 NP čp. 619/33 v Ústí nad Labem.

Místnost č. 42, 43, 44

Budova je v katastru nemovitostí zapsána takto:

budova č. p. 619 - zastavěná plocha a nádvoří objekt občanské vybavenosti na parcele č. 2393, zapsaná na LV č. 1 pro katastrální území Ústí nad Labem, obec a okres Ústí nad Labem u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Labem.

List vlastnictví je **přílohou č. 1** této smlouvy.

2. Nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu, jsou v plánu, který tvoří **přílohu č. 2** této smlouvy vyznačeny modrým šrafováním. Jedná se o nebytové prostory v 1. NP budovy:
 - místnost č.42 o rozloze 15,58 m²
 - místnost č.43 o rozloze 15,54 m²
 - místnost č.44 o rozloze 18,72 m²
3. Předmětem nájmu jsou i zařizovací předměty umístěné v pronajatých prostorách a sepsané na seznamu, který je **přílohou č. 3** této smlouvy.
4. Uvedené nebytové prostory i zařizovací předměty jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.

Budova je v katastru nemovitostí zapsána takto:

budova č. p. 619 - zastavěná plocha a nádvoří objekt občanské vybavenosti na parcele č. 2393, zapsaná na LV č. 1 pro katastrální území Ústí nad Labem, obec a okres Ústí nad Labem u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Labem.

5. Uvedené nebytové prostory i zařizovací předměty jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.

III. Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude nájemcem užíván k provozování kosmetického salonu.
2. Nájemce se zavazuje, že nebytové prostory bude užívat v souladu s jejich stavebně - technickým určením, kolaudačním rozhodnutím a obecně závaznými právními předpisy, zejména se týkajícími ochrany životního prostředí, dále protipožárními předpisy, bezpečnostními předpisy a právními předpisy o ochraně veřejného zdraví. Pokud by bylo během nájmu nutno měnit stavebně – technické určení jednotlivých místností, požádá nájemce pronajímatele o předchozí písemný souhlas.
3. Pokud jde o zařizovací předměty, nájemce se zavazuje užívat je v souladu s návodem vydaným výrobcem.

IV.**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel není povinen předat předmět nájmu nájemci, neboť nájemce pronajaté prostory užívá na základě nájemní smlouvy. Předmět nájmu je ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
2. Pronajímatel se zavazuje zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
3. Zaměstnanci pronajímatele jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jestliže je to zapotřebí. V případě havárie a v jiných výjimečných případech jsou zaměstnanci pronajímatele oprávněni vstoupit do pronajatých prostor i v nepřítomnosti osoby oprávněné jednat jménem nájemce. O tom bude nájemce neprodleně vyzooměn. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k pronajatým prostorám a že nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámků. Pronajímatel se zavazuje, že své právo provádět kontrolu bude využívat jen v nutném rozsahu tak, aby se co nejméně narušila činnost nájemce.
4. Pronajímatel se zavazuje vyhovět požadavku nájemce na snížení nájemného z důvodu nepoužitelnosti byt' i jen části zařizovacích předmětů nebo pronajatých nebytových prostor.
5. Pronajímatel pojistil nemovitost a po dobu nájmu bude hradit pojištění nemovitosti.

V.**Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu sjednanému touto smlouvou, a to po celou dobu nájemního vztahu. Změny předmětu nájmu lze provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
2. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu, jakož i jeho část do podnájmu.
3. Nájemce je povinen hradit nájemné a zálohy za služby dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
4. Nájemce je povinen vlastním nákladem udržovat předmět nájmu včetně zařizovacích předmětů, uvedených v příloze č. 3 ve stavu způsobilém vymezenému užívání. Přitom bude nájemce dbát pokynů pronajímatele.
5. Nájemce je oprávněn požadovat slevu z nájemného, pokud nemůže předmět nájmu užívat dohodnutým způsobem.
6. Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy, pokud pronajímatel nedodržuje ustanovení této smlouvy.
7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou.
8. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajatých nebytových prostor v rozsahu nezbytném pro provedení oprav a udržování.
9. Nájemce je povinen předat v jednom vyhotovení všechny revize a kontroly nově pořízených vyhrazených technických zařízení pronajímateli.
10. Nájemce se dále zavazuje dodržovat veškeré obecné i místní provozní předpisy upravující bezpečnost práce a protipožární ochranu. Nájemce se zavazuje dodržovat provozní řád kulturního střediska a podpisem této smlouvy potvrzuje, že se s provozním řádem před podpisem smlouvy seznámil.
11. Nájemce je povinen dodržovat noční klid od 22,00 hodin do 6,00 hodin.

VI. Stavební a jiné úpravy

1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu této smlouvy jakékoli stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen na základě výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele.
2. Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoli zařízení.
3. Nedohodnou – li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele. Odchylna od tohoto ustanovení je možná dohodou stran.

VII. Nájemné

1. Smluvní strany si sjednaly nájemné ve výši 922,10 Kč/rok/m², tj. 45.958,00 Kč ročně (slovy čtyřicetisícdevětsetpadesátosm korun českých). Podle ustanovení § 56 odstavec 4 zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů, je nájemné za užívání nebytových prostor ve stanovené výši osvobozeno od DPH.
2. Měsíční výše záloh za služby činí celkem 1 225,90 Kč bez DPH (z toho 400,00 Kč za vodné a stočné; 578,31 Kč za teplo a 235,59 Kč za elektřinu, odvoz odpadu 12,00 Kč). Zálohy za služby budou placeny současně s nájemným za nebytové prostory a zařizovací předměty. Výše záloh a výše nákladů na elektrickou energii, teplo, vodu, TUV se sjednává dle rozpisu uvedeného ve výpočtovém listě, který je přílohou č. 4 smlouvy jako poměrná část nákladů objektu vztažená k 1 m² pronajaté plochy upravená koeficienty. Vyúčtování služeb za kalendářní rok provede pronajímatel do konce dubna následujícího roku nebo do 30 dnů od ukončení nájemního vztahu.
3. Nájemné za zařizovací předměty se stanovuje dohodou ve výši (jsou započteny v ceně nájemného) Kč měsíčně.
4. Dosáhne – li index růstu cen nájmu nebytových prostor nebo energií, vodného či stočného, publikovaný Českým statistickým úřadem ve srovnání s 1. 1. 2016 5 %, zvýší se nájemné a zálohy za služby počínaje kalendářním měsícem následujícím po uvedeném růstu indexu o 5 %.
5. Nájemné za nebytové prostory, za zařizovací předměty a měsíční zálohy na služby poskytované v souvislosti s nájmem jsou splatné nejpozději 14. dne měsíce, za který se platí nájemné na účet pronajímatele uvedený v této smlouvě. Variabilní symbolem je číslo daňového dokladu, který vystaví měsíčně pronajímatel.
6. Pro případ prodlení s úhradou plateb nájemného a záloh za služby si smluvní strany sjednávají jako sankci smluvní pokutu ve výši 100,00 Kč za každý týden prodlení.

VIII. Doba trvání nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu **určitou od 01.01.2017 do 31.12.2017**. Nájemní vztah mezi smluvními stranami vzniká ode dne podpisu této smlouvy.
2. Nájem může kterákoli ze smluvních stran písemně vypovědět bez udání důvodu s 3 měsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.
3. Nájem zaniká zánikem předmětu nájmu.
4. Smluvní strany si dohodly právo pronajímatele odstoupit od smlouvy, jakmile bude nájemce v prodlení s placením nájemného delším než 1 měsíc. Odstoupení od smlouvy je účinné, jakmile je jeho písemné vyhotovení doručeno nájemci. Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že se předmět nájmu stane nezpůsobilým ke smluvenému užívání.
5. Nájemce se zavazuje předat do 3 dnů po zániku nájmu protokolárně předmět nájmu pronajímateli, popřípadě jeho právnímu nástupci. Pokud nájemce nedodrží povinnost, uvedenou v předchozím odstavci, zavazuje se nahradit škody tím vzniklé a prohlašuje, že

5

uhradí veškeré zničené a odcizené zařizovací předměty, které budou při předání bez jeho přítomnosti zjištěny.

IX. Závěrečná ujednání


1. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 exemplářích, z nichž každá smluvní strana obdrží po 1 vyhotovení. Veškeré změny a doplňky této smlouvy mohou být realizovány pouze formou číslovaných písemných dodatků.
2. Osoby jednající jménem smluvních stran prohlašují, že jsou oprávněny jednat jménem smluvních stran, že jsou způsobilé k právním úkonům v rozsahu této smlouvy a že jim nejsou známy žádné právní ani faktické překážky bránící jejímu uzavření.
3. Smluvní strany se dále zavazují, že veškeré neshody budou řešit nejprve společným jednáním, pokud by byla podána soudní žaloba bez pokusu o toto jednání, má se za to, že ji druhá strana nezavinila.
4. Smluvní strany si dohodly, že veškeré písemnosti, adresované na známou adresu druhé strany, jsou doručeny jejich uložením na poště, i když se o tom adresát nedozvěděl.


Adresa pro doručování nájemce je : Jarmila Smetanová, Přemyslovců 621/18, 400 07 Ústí nad Labem

Adresa pro doručování pronajímatele je: Kulturní středisko města Ústí nad Labem,
Velká hradební 33, 400 21 Ústí nad Labem

5. Smluvní strany se zavazují, že si budou vzájemně oznamovat změny své právní subjektivity a adresy sídla tak, aby nevznikly problémy s doručováním písemností, nebo placením nájemného.
6. Podpisem této smlouvy zaniká mezi smluvními stranami předešlý nájemní vztah, založený nájemní smlouvou na dobu určitou, závazky nájemce uhradit nájemné a úhradu za služby však trvají do doby uspokojení pronajímatele.
7. Smluvní strany svým podpisem potvrzují, že dávají souhlas ke zpracování osobních dat dle zákona č. 101/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů za účelem zajištění komplexních služeb poskytovaných pronajímatelem a týkajících se nájemního vztahu.
8. Smluvní strany dále prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní nebo za jinak nápadně nevýhodných podmínek.
9. Autentičnost této smlouvy stvrzují svými podpisy



V Ústí nad Labem, dne 01.01.2017


za Kulturní středisko města Ústí nad Labem,
Ivan Dostál, ředitel


Jarmila Smetanová

Přílohy:

- č. 1 kopie listu vlastnictví
- č. 2 pláněk předmětu nájmu
- č. 3 soupis pronajímaných movitých věcí
- č. 4 rozpis úhrad za služby související s nájmem-výpočtový list platný od 1. 1. 2017

KULTURNÍ STŘEDISKO MĚSTA ÚSTÍ NAD LABEM, příspěvková organizace							
Velká hradební 33,400 21 Ústí nad Labem							
KULTURNÍ STŘEDISKO MĚSTA ÚSTÍ NAD LABEM, příspěvková organizace							
Velká hradební 33,400 21 Ústí nad Labem							
VÝPOČTOVÝ LIST platný od 1.1.2017							
NÁJEMCE: Jarmila Smetanová, Přemyslovců 621/18, 400 07 Ústí nad Labem							
ADRESA PRONAJÍMATELE PROSTORU: ÚL- Velká hradební 33							
POLOHA OBJEKTU: 1.patro							
ZPŮSOB VYUŽITÍ: kosmetické služby							
DB VYTÁPĚNÍ: ÚTO							
poř. čís.	počet míst.	Způsob využití	plocha m2	sazba za m2	roční úhrada		
1.	1	místnost č. 42	15,58	922,10	14 366,32		
2.	1	místnost č. 43	15,54	922,10	14 329,43		
3.	1	místnost č. 44	18,72	922,10	17 261,71		
celkem					45 957,46	no 45.958,--	
					základ	DPH	
Záloha na služby:						celkem	
ostraha					0,00	0,00	0,00
elektřina					2 827,08	593,64	3 420,72
teplo					6 939,72	1041,00	7 980,72
vodné					2 400,00	336,00	2 736,00
stočné					2 400,00	336,00	2 736,00
odvoz odpadu					144,00	30,24	174,24
úklid					0,00	0,00	0,00
Celkem					14 710,80	2 336,88	17 047,68
ROČNÍ ÚHRADA CELKEM:(nájem i služby)					60 668,26	2 336,88	63 005,14
Měsíční nájemné:					3 829,79	0,00	3 829,79
Měsíční záloha na služby:							
ostraha					0,00	0,00	0,00
elektřina					235,59	49,47	285,06
teplo					578,31	86,75	665,06
vodné					200,00	28,00	228,00
stočné					200,00	28,00	228,00
odvoz odpadu					12,00	2,52	14,52
úklid					0,00	0,00	0,00
měs.záloha na služby					1 225,90	194,74	1 420,64
Měsíční úhrada za nájem a služby					5 055,69	194,74	5 250,43
 pronajímámatel			 nájemce				