Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání
a úhradě služeb spojených s jejich užíváním
dle zákona č.89/2012 Sb., občanského zákoníku,

Město V o d ň a n y
zastoupené starostou Martinem Macháčem
nám. Svobody 18
389 01 Vodňany
IČO: 00251984
DIČ: CZ00251984
[redacted]
dále jen **„pronajímatel“**

a

Pavla Šefrnová
Na Vyhlídce 915
398 11 Protivín
IČO: 74100165
dále jen **„nájemce“**

uzavřeli podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Čl. I
Předmět smlouvy

Pronajímatel má ve svém vlastnictví prostor [redacted] nacházející se ve [redacted] objektu **čp. 116,** v ulici **Jiráskova ve Vodňanech**, který bude pronajat za účelem provozování masérských, rekondičních a regeneračních služeb**.** Nájemce je seznámen se stavem pronajatých prostor a jejich součástmi, příslušenstvím a vybavením a v tomto stavu je do nájmu bez výhrad a připomínek přijímá.

Čl. II
Předmět nájmu

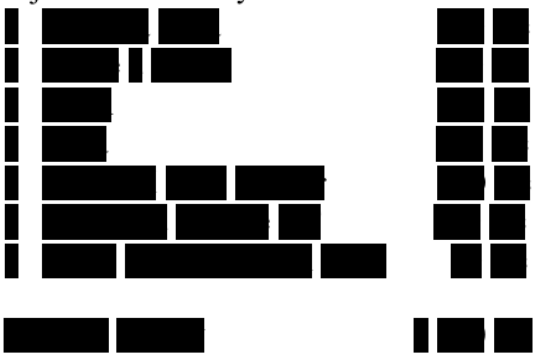
Předmětem nájmu uvedené v čl. I této smlouvy je prostor [redacted] sloužící podnikání v ulici Jiráskova č. p. 116, ve Vodňanech - místnost o výměře [redacted] (dále také jako ,, pronajaté prostory “).

Čl. III
Doba trvání nájmu

Nájem je uzavírán **od 01. 12. 2024 na dobu neurčitou** s možností výpovědi bez udání důvodů s výpovědní dobou šest měsíců, která počíná běžet od začátku kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Čl. IV
Nájemné a služby

1. Pronajímatel a nájemce si ujednali roční nájemné ve výši **16 548 Kč bez DPH** [redacted] (šestnácttisícpětsetčtyřicetosm korun českých).
2. Nájemné spolu s úhradou za poskytování služeb bude nájemcem placeno měsíčně v pravidelných měsíčních platbách v celkové výši [redacted] **Kč** (z toho měsíční nájemné činí 1 379,- Kč bez DPH a [redacted] Kč) splatných nejpozději do posledního dne běžného měsíce, za který je placeno, na účet pronajímatele [redacted]
3. Pronajímatel a nájemce si ujednali následující rozsah služeb včetně měsíčních plateb za jednotlivé služby takto:



4. Poskytovatel služeb má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být pronajímatelem požadována po nájemci nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o nové výši zálohy.
5. Pronajímatel je povinen po skončení zúčtovacího období (tj. kalendářního roku) nejdéle do 30. 4. následujícího roku, doručit nájemci roční vyúčtování těchto záloh. Vyúčtování provede pronajímatel na základě vyfakturovaných nákladů za příslušnou službu od jejího dodavatele.
6. Pronajímatel je oprávněn každoročně zvýšit nájemné písemným oznámením doručeným nájemci, a to na základě vlastního uvážení maximálně o míru inflace za předchozí kalendářní rok vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Ke zvýšení nájemného dochází zpětně k 1. 1. příslušného kalendářního roku. Nedoplatek na nájemném vzniklý za dobu od 1. 1. do doručení oznámení o zvýšení nájemného je nájemce povinen doplatit nejpozději do jednoho měsíce od doručení oznámení.

Čl. V
Práva a povinnosti stran smlouvy

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat prostory nájemci tak, aby je mohl užívat k účelu uvedenému v čl. I této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje hradit veškeré náklady spojené s provozem pronajatých prostor.
3. Nájemce se zavazuje hradit náklady za spotřebovanou energii, vytápění, vodné a stočné.
4. Nájemce se zavazuje zajistit úklid pronajatých prostor.
5. Nájemce provádí po celou dobu nájmu drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu v tomto rozsahu:
   Opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, výlevek, dřezů, splachovačů, 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.
   Nájemce se dále zavazuje zajistit na své náklady výměny popř. opravy 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 uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů, opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody. Dále opravy jednotlivých částí oken, dveří a jejich součástí včetně výměny zámků, kování, klik, prahů, lišt, rolet, žaluzií apod.
   Za běžnou údržbu se považují náklady spojené s opravami, udržováním a čištěním nebytového prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání prostoru. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů (elektrospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, čištění podlah včetně výměny podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.
6. Nájemce může provést změnu na předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem pronajímatele.
7. Nájemce je povinen respektovat a dodržovat požadavky pronajímatele na způsob a formu označení pronajatého nebytového prostoru.
8. Nájemce je povinen odstranit na své náklady veškeré škody, které vzniknou provozní činností nájemce či jakékoli jiné škody na předmětu nájmu či budově, které nájemce způsobí či vzniknou v souvislosti s jeho činností; pronajímatel však může nájemci oznámit, že škody odstraní sám, v takovém případě je nájemce povinen jejich odstranění pronajímateli umožnit a uhradit náklady na jejich odstranění.
9. Nájemce je povinen pečovat o pronajaté prostory tak, aby nedošlo k jejich poškození a bez zbytečného odkladu písemně hlásit pronajímateli všechny potřeby oprav, jež má provést pronajímatel a umožnit mu tyto i jiné nezbytné opravy provést. Při porušení tohoto závazku odpovídá nájemce za tím vzniklé škody.
10. Nájemce je povinen dodržovat všechny platné předpisy a normy (tj. hygienické, bezpečnostní, požární atd.).
11. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit nebytové prostory ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení – včetně dodatečných změn, které nájemce provedl se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději ke dni skončení nájmu.
12. Při skončení nájmu je nájemce povinen odstranit všechny znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
13. Nájemce je oprávněn provádět v pronajatých prostorách účelové a stavební úpravy jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě porušení tohoto závazku je povinen je neprodleně na své náklady odstranit a předmět nájmu uvést do stavu před jejich provedením.

14. Nájemce je oprávněn přenechat pronajaté prostory do podnájmu na dobu určitou jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
15. Nájemce je povinen být pojištěn proti škodám způsobených v souvislosti se svoji podnikatelskou činností v pronajatých prostorech.
16. Pronajímatel si vyhrazuje právo kdykoliv po předchozím vyrozumění fyzicky zkontrolovat stav pronajímaných prostor.

Čl. VI
Závěrečná ustanovení

1. Nájem skončí dohodou nebo výpovědí některé ze smluvních stran.
2. Dodatky k této smlouvě musí být činěny písemnou formou.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech a každý účastník obdrží po jednom vyhotovení.
4. Smluvní strany si smlouvu přečetly a souhlasí s jejím obsahem.
5. Tato smlouva nabývá účinnosti dne **01. 12. 2024.**

Čl. VII
Doložka dle § 41 odst. 1 zákona o obcích

1. Uzavření této nájemní smlouvy schválila Rada města Vodňany usnesením [redacted] ze dne [redacted]
2. Záměr pronájmu prostoru sloužícího podnikání uvedený v čl. I této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Vodňany dne [redacted] a z úřední desky sejmut dne [redacted]

Vodňany dne: ……

Za pronajímatele:

……
Martin Macháč
starosta města

Za nájemce:

……
Pavla Šefrnová