

SMLOUVA o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

na dobu neurčitou

uzavřená podle § 2302 z. č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku

Článek I. Smluvní strany

Pronajímatel: **Město Rýmařov, nám. Míru 230/1, 795 01 Rýmařov**
IČ: 00296317
DIČ: CZ00296317
zastoupené místostarostkou Ing. Lenkou Vavříčkovou

Nájemce: **Hana Koňárková IČO: 21794481**
Bytem/sídlo: **Mlýnská č. p. 124/16 Rýmařov 79501**

Článek II. Předmět nájmu, užívací oprávnění

1. Pronajímatel jako výlučný vlastník přenechává nájemci do užívání prostory sloužící k podnikání v ulici **Pivovarská, č.p. 255, č.o. 11 v Rýmařově**, na parcele číslo 169/1, katastrální území Rýmařov. Prostory se nacházejí v **místnosti č. 1.40 v 1. NP**.
2. Nájemce prostory za dále uvedených dohodnutých podmínek v této smlouvě do nájmu přijímá a zavazuje se pronajímateli za nájem platit níže dohodnuté nájemné.
3. Velikost prostor: viz. příloha smlouvy – Výpočtový list
Dále jen Prostor nebo Prostory
4. Prostory je nájemce oprávněn užívat pouze za účelem provozování manikúra a pedikúra. Nájemce je oprávněn užívat společné prostory Objektu.
Změna způsobu užívání je přípustná pouze dohodou s pronajímatelem formou písemného dodatku této nájemní smlouvy.
5. Nájemce nesmí přenechat žádnou ze součástí Prostorů do podnájmu jiné osobě, a to ani bezplatně bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již Prostor slouží. Souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu.

7. Stavební úpravy, změny dispozice Prostor a podobné úpravy jsou přípustné pouze po předchozím projednání s pronajímatelem a formou písemného dodatku této nájemní smlouvy.
8. Nájemce se zavazuje platit fixní roční poplatek za poskytované služby spojené s užíváním pronajatého Prostoru, především za dodávky elektrické energie, vody, tepla, úklid pronajatých Prostor, úklid sněhu, provozní náklady spojené se správou budovy a poplatky za likvidaci komunálního odpadu. S ohledem na skutečnost, že poplatek za služby spojené s užíváním předmětu nájmu nemá povahu zálohy, není pronajímatel povinen provádět vyúčtování skutečně spotřebovaných služeb spojených s užíváním pronajatého Prostoru.
9. V pronajatých Prostorech plní nájemce na svůj náklad povinnosti vlastníka vyplývající z obecně závazných požárních a bezpečnostních předpisů.

Článek III.

Cena nájemného a služeb souvisejících s nájemním vztahem

1. Roční sazba nájemného činí:
- za hlavní funkční plochy 727.00 Kč za 1 m²

Celková částka ročního nájemného za Prostory podle ploch dle čl. II. odst.1 činí 10563.00 Kč.

Nájemné za každý i započatý měsíc tedy činí 880.00 Kč.

2. Částka nájemného dle předchozího bodu má platnost na dobu určitou pouze do dne, ke kterému Rada města Rýmařova stanoví nové všeobecně platné sazby za pronájem Prostor. Pro budoucí úpravy výše nájemného a fixních plateb za služby bude sloužit výpočtový list úhrad za užívání Prostor, který bude potvrzen oprávněným zástupcem nájemce.

Nájemce se zavazuje nové sazby nájemného formou výpočtového listu k této smlouvě na výzvu pronajímatele od data jejich platnosti přijmout a pronajímateli platit.

3. Fixní poplatek za služby se stanoví měsíčně na 2970.00 Kč.
4. Splatnost úhrady nájemného a fixního poplatku za služby se stanoví měsíčně ve výši **3850.00 Kč** vždy do konce příslušného měsíce.

Úhrada bude prováděna na běžný účet správce domovního majetku města číslo **4905771/0100** u Komerční banky Bruntál složenkou nebo převodním příkazem. Variabilní symbol úhrady je **1500000234**.

5. V případě, že nájemce neuhradí platby uvedené v předchozím odstavci této smlouvy v termínech stanovených touto smlouvou, je nájemce povinen hradit pronajímateli úrok z prodlení dle platných právních předpisů.
6. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného a fixnímu poplatku za služby tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2025, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. února příslušného roku, jinak toto právo zaniká.
7. V případě, že se nájemce stane plátcem DPH a pronajímatel se vzdá nároku na osvobození od DPH dle § 56, odst. 4) zákona 235/2004 Sb., o DPH, ve znění pozdějších předpisů, bude sjednané nájemné zvýšeno o příslušnou daň. Rozhodnutí o vzdání se nároku na osvobození bude nájemci pronajímatelem písemně oznámeno.

Článek IV.

Doba nájmu, ukončení nájmu

1. Nájem podle této smlouvy začíná dnem **01.06.2025**. Smlouva o nájmu se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Obě smluvní strany jsou oprávněny vypovědět smlouvu bez udání důvodu, výpovědní lhůta činí 6 (šest) měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Má-li však strana k výpovědi vážný důvod (§ 2308 a § 2309 Obč. zákoníku), je výpovědní lhůta 3 (tři) měsíce. Trvá-li nájem po dobu delší než 5 let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.

Článek V.

Vyklizení a předání prostor

1. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat Prostory pronajímateli vyklizené a ve stavu v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k úpravám, které oprávněně v Prostorech provedl.
2. Nájemce předá Prostory pronajímateli v den, kdy končí nájem jiným způsobem než uplynutím nájemní doby, nejpozději však do 15 dnů po ukončení nájmu. Nevyklizení a nepředání prostor v den ukončení nájmu v žádném případě nezakládá právní stav pokračování nájmu, a to ani v případě, že pronajímatel tento stav dočasně strpí.

3. Užívá-li nájemce Prostory i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho nevyzve, aby mu Prostory odevzdal, platí, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za podmínek ujednaných v původní nájemní smlouvě
4. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné a fixní poplatek za služby dle článku III. až do dne předání Prostor.

Článek VI. Ostatní ujednání

1. Správu domovního majetku vykonává pro pronajímatele organizace Byterm Rýmařov se sídlem v Rýmařově, Palackého 11. Správce je oprávněn provádět vůči nájemci všechny úkony za pronajímatele s výjimkou právního jednání vyhrazeného osobě oprávněné jednat za město Rýmařov.
2. Pronajímatel je povinen odevzdat Prostor nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.
3. Nájemce je povinen hradit ze svých prostředků běžné náklady na údržbu a opravy Prostor, jejichž potřeba vznikla běžným užíváním, revize energetických rozvodových sítí, servis a opravy vestavěného zařízení Prostor.
4. Pojištění objektu, ve kterém jsou umístěny Prostory, proti živelným pohromám, požáru a škodám způsobeným vodou provádí svým jménem a na svůj náklad pronajímatel. Nájemce je oprávněn na svůj náklad a svým jménem uzavřít jakékoliv další pojistné smlouvy k ochraně svého majetku a předmětu své činnosti v Prostorech.
5. Nájemce je povinen do 5 dnů oznámit pronajímateli škody na pronajatém majetku vzniklé provozem nebo pojistnou událost, na kterou se vztahuje pojištění objektu vlastníkem.
6. Nájemce je povinen do 5 dnů od jejich vzniku oznámit pronajímateli vady na předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu vady odstranit.
7. Nájemce je povinen na požádání umožnit pronajímateli přístup do všech Prostor za účelem kontroly způsobu užívání prostor, udržování pořádku a bezpečnostních protipožárních předpisů a zajištění stavu a potřeby údržby Prostor a jejich vybavení.
8. Nájemce se zavazuje dodržovat při své činnosti předpisy pro ekologii a hradit pokuty z porušení této povinnosti.

Článek VII.
Schvalovací doložka

1. Záměr pronájmu byl schválen usnesením RM č. 2779/56/25 ze dne 27.01.2025 a ten byl poté od 29.01.2025 do 13.02.2025 zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Rýmařov.
2. RM schválila tuto smlouvu usnesením č. **3128/63/25** ze dne 19.05.2025.

Článek VIII.
Závěrečná ujednání

1. Smluvní strany prohlašují, že ustanovení této smlouvy jsou srozumitelná a určitá, byla dohodnuta svobodně, za rovných podmínek a odpovídají jejich vůli.
2. Strany souhlasí, že dodatek smlouvy o změně výše nájemného a fixních poplatků za služby dle článku III. má formu propočtu na samostatném výpočtovém listu, potvrzeném oběma stranami.
3. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Každá strana obdrží jedno vyhotovení.
4. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma stranami.

V Rýmařově dne: 23.05.2025

razítko a podpis pronajímatele
Ing. Lenka Vavříčková
místostarostka Města Rýmařova

podpis nájemce
Hana Koňárková

Příloha: Souhlas se zpracováním osobních údajů
 Výpočtový list