

Město Poděbrady

Jiřího náměstí 20/I, 290 31 Poděbrady
IČ, DIČ: 00239640. CZ00239640

bankovní spojení:

číslo účtu:

variabilní symbol:

zastoupené

Městskou realitní Poděbrady, a.s.

nám. T.G.Masaryka 1130/18, 290 01 Poděbrady

IČ: 46357564

za společnost jedná:

na straně jedné jako pronajímatel

a

Olga Janouchová

sídlo : Zámecká 582, 50351 Chlumeck nad Cidlinou

IČ : 62704605

bankovní spojení

číslo účtu :

tel. spojení, e-mail :

na straně druhé jako nájemce

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem domu č.p. 3/III, nám. 5. května v Poděbradech, postaveném na pozemku p.č. st. 1181 v k.ú. a obci Poděbrady. Objekt je stavebně určen pro provozování prostor sloužících k podnikání. K uzavření této nájemní smlouvy je zmocněna společnost Městská realitní Poděbrady, a.s., IČ: 46357564, se sídlem nám. T.G.Masaryka 1130/18, Poděbrady III, 290 01 Poděbrady (dále jen „správce“).
2. Pronajímatel přenechává nájemci dle usnesení Rady města Poděbrady č. 173/2020 ze dne 18.3.2020 do nájmu prostor sloužící k podnikání č. 3 v 1. nadzemním podlaží výše uvedené nemovitosti (dále jen „prostor“) ve stavu odpovídajícím smluvenému účelu provozování.
3. Nájemce je oprávněn užívat prostor výhradně pro provozování služeb – pánské holičství, dámské kadeřnictví, kosmetické služby, masáže a další jím podobné činnosti. Ke změně účelu užívání prostoru musí mít nájemce předchozí písemný souhlas pronajímatele.
4. Nájemce je oprávněn užívat přilehlé společné prostory (schodiště, chodby) a výtah.
5. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaného prostoru a v tomto stavu je najímá.
6. Nájemce bude za nájem prostoru platit nájemné a zálohy na služby poskytované s nájmem prostoru a specifikované v Dodatku č. 1 v pravidelných měsíčních splátkách. V případě, že nájemce bude v prodlení s platbou ceny nájemného, záloh na služby poskytované s nájmem, s upravenou výší ceny nájmu nebo vyúčtováním služeb hrazených pronajímateli nebo dalšími platbami, uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokutu ve výši % z dlužné částky za každý den prodlení je povinen uhradit také pronajímatel v případě, že bude v prodlení s vyplacením přeplatku z vyúčtování nákladů a záloh na služby spojených s nájmem prostoru.

II.

Doba a skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1.6.2020.
2. Výpovědní lhůta se sjednává v délce šesti měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3. Nájemce se zavazuje ke dni skončení nájmu pronajatý prostor vyklidit a odevzdat vyklizený, ve stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebení a bez poškození, zástupcům pronajímatele.
4. Nájem je možné ukončit v souladu s ustanovením § 2312 a násl. zák. č. 89/2012 Sb.
5. Platnost této smlouvy automaticky skončí ke konci měsíce, kdy nájemce ztratil způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostor sloužící k podnikání najal. Tuto skutečnost je povinen oznámit správci do 10 ti dnů od doby, kdy tento stav nastal. Do doby předání prostoru hradí nájemce nájemné a zálohy na služby dle dodatku v té době platném.
6. Nájem může být ukončen také dohodou smluvních stran.

III.

Cena nájmu

1. Výše nájemného za prostor se sjednává dohodou v roční sazbě za 1 m² ve výši 1.351,- Kč (slovy jedentisíctřístapadesátjednakorunčeských). Výpočet ročního resp. měsíčního nájemného je uveden v Dodatku č. 1, který je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Nájemné je osvobozeným plněním dle § 51, odst. 1, písm. g) zákona o DPH v platném znění.
3. S účinností od 1. 1. 2021 může být dosavadní výše nájemného pronajímatelem každoročně upravena o počet procent běžné míry inflace předešlého roku úředně publikované státním statistickým orgánem ČR. Tato úprava bude platit vždy zpětně od prvního měsíce příslušného roku. Zvýšení nájemného bude nájemci oznámeno písemně nejpozději do 31. 3. aktuálního roku.
4. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli roční výši nájemného v pravidelných měsíčních úhradách bezhotovostním převodem. Výše této úhrady je uvedena v Dodatku č. 1 této smlouvy a je splatná tak, že do 15. kalendářního dne každého měsíce bude připsána na účet pronajímatele uvedený v záhlaví, variabilní symbol 0020003003.

IV.

Služby

1. Smluvní strany sjednávají měsíční úhradu záloh na služby poskytované s nájmem prostoru sloužícího k podnikání dodávané pronajímatelem nebo jeho prostřednictvím. Výše těchto záloh, včetně výčtu poskytovaných služeb, je vyčíslena v Dodatku č. 1 této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn výši zálohy jednou za rok měnit s ohledem na spotřebu služeb za předchozí rok, nebo v návaznosti na změny výše cen energií, vodného a stočného atp. Zálohy na služby jsou splatné bezhotovostním převodem tak, že do 15. kalendářního dne každého měsíce budou připsány na účet pronajímatele uvedený v záhlaví, variabilní symbol
Skutečné náklady za služby dle spotřeby vyúčtuje pronajímatel dle platných předpisů nejpozději do 30.4. s tím, že finanční vyrovnání bude provedeno nejpozději do 4 měsíců od předložení vyúčtování nájemci.
2. Nájemce si bude zabezpečovat na svůj náklad odvoz případně likvidaci odpadu z prováděných činností v prostoru sloužícím k podnikání.

V.

Povinnosti nájemce

1. Nájemce si prostor sloužící k podnikání upraví pro svou činnost na vlastní náklady a rovněž si pro svou zamýšlenou činnost zajistí na vlastní náklady souhlasy dotčených orgánů státní správy
2. Nájemce je povinen dbát při užívání pronajatého prostoru sloužícího k podnikání práv ostatních nájemců a nerušit výkon jejich práv, dodržovat obecně stanovené podmínky užívání pronajatých prostor i prostor společných.
3. Nájemce se zavazuje udržívat prostor sloužící k podnikání i prostory společné ve způsobilém stavu, zejména musí dbát, aby nedocházelo k jejich poškození, znečišťování, nadměrnému opotřebení nebo znehodnocování. Vzniklé škody je povinen odstranit na svůj náklad, ať již způsobil škodu sám, jeho zaměstnanci, zákazníci nebo návštěvníci, jemu smluvně zavázání partneři či opraváři nebo jiné osoby pro ně pracující.
4. Nájemce se zavazuje zajišťovat a hradit běžnou údržbu a drobné opravy prostoru, které s užíváním tohoto prostoru souvisejí. Strany se dohodly, že nájemce je povinen zajišťovat a hradit běžnou údržbu a drobné opravy prostoru, které s užíváním prostoru souvisejí, přičemž sjednávají, že pro stanovení definice pojmu drobných oprav a drobné údržby bude použito vymezení tak jak je uvedeno v příslušných ustanovení Nařízení vlády č.

308/2015 Sb. Dále je povinen hradit náklady na opravy a údržbu zařízení, která jsou určena a výlučně slouží zvláštnímu účelu nájemce.

5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit správci potřebu oprav, které mají být provedeny a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Pokud se tak nestane, odpovídá nájemce za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla. Potřeba oprav bude v pracovní době oznámena na tel. , případně e-mailem na

a mimo pracovní dobu na tel. č.

6. Nájemce je povinen po předchozím ohlášení pronajímateli nebo jeho zmocněnci umožnit vstup do pronajatého prostoru sloužícího k podnikání za účelem jejich kontroly a dodržování povinností vyplývajících z této smlouvy a předpisů souvisejících a to i v doprovodu třetích osob. Pronajímatel je povinen dbát toho, aby nenarušil běžný provoz nájemce.

7. Nájemce je rovněž povinen vyžádat si od pronajímatele souhlas k provádění zásadních úprav pronajatých prostor (zejména stavebních úprav popř. zásahů do konstrukce objektu).

8. Nájemce je povinen dodržovat v pronajatých prostorech veškeré protipožární, hygienické, bezpečnostní a ekologické předpisy.

9. Nájemce je povinen uzavřít pojištění nad rámec pojištění proti živelným pohromám, pojištění odpovědnosti za škodu na pronajatých prostorách a pojištění vnitřního vybavení.

VI.

Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel zabezpečí u pojišťovacího ústavu uzavření pojištění nemovitosti (tzv. pojištění živelné).

2. Pronajímatel se dále zavazuje:

- a) zajistit plný výkon práv spojených s užíváním prostor,
- b) zmocnit nájemce k jednání s příslušnými dodavateli služeb souvisejících s nájmem,
- c) bez zbytečného odkladu zajistit odstranění závad bránících řádnému užívání prostor. Způsob odstranění a event. omezení užívání prostoru sloužícího k podnikání s nájemcem projednat a dohodnout formou dodatku k této smlouvě.

3. Pronajímatel smí provádět opravy a stavební úpravy objektu, které jsou nezbytně nutné nebo účelné pro údržbu nebo odvrácení hrozící škody, i bez souhlasu nájemce, včetně oprav a stavebních úprav pronajatých prostor, dojde-li k havárii nebo ke vzniku škody. Podle naléhavosti je pronajímatel povinen jejich provádění předem oznámit nájemci a při jejich provádění postupovat tak, aby nedošlo k podstatnému narušení běžného provozu nájemce a škodám na interiéru. Nájemce je povinen místnosti nebo prostory přicházející v úvahu při uvedených pracích zpřístupnit a nesmí bezdůvodně bránit v provádění prací a to i prací směřujících ke zlepšení stavu objektu nebo pronajatých prostor. V posledně uvedeném případě může pronajímatel tyto stavební úpravy provádět po předchozí dohodě s nájemcem.

V případě, že stavebními úpravami prováděnými pronajímatelem v předmětných prostorách nebo v domě, kde se tyto prostory nacházejí, bude nájemci znemožněno nebo omezeno užívání těchto prostor k účelům uvedeným v této smlouvě, má nájemce právo na slevu z nájemného odpovídající výši nájemného za počet kalendářních dnů, po které nemohl prostory užívat, nebo bylo užívání omezeno. V případě omezení užívání bude brán zřetel také na rozsah omezení. Stejně tak má nájemce právo na adekvátní slevu z nájemného v případě, že stavebnětechnický stav pronajatých prostor nebo domu, v němž se nacházejí, znemožní nebo omezí nájemce v jeho právu prostory užívat.

4. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci po celou dobu trvání této smlouvy řádné a nerušené užívání předmětu nájmu a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.

5. Pronajímatel souhlasí s umístěním informační tabule na viditelném místě v objektu. Osazení informační tabule si zabezpečí nájemce vlastním nákladem.

VII.

Závěrečná ujednání

1. Obě smluvní strany se zavazují případné spory vyplývající z uzavřeného nájemního vztahu řešit především vzájemným jednáním a dohodou, bez jednostranných kroků odporujících této smlouvě a dobrým mravům. Nestane-li se tak, může oprávněná smluvní strana předložit spor k rozhodnutí příslušnému soudu.

2. Veškeré vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem touto smlouvou neupravené se řídí zák. č. 89/2012 Sb, v platném znění a dalšími platnými právními předpisy.

3. Případné změny a doplňky smlouvy lze provádět pouze oboustranně podepsanými písemnými a číslovanými dodatky, vyjma ustanovení, ve kterých tato smlouva připouští jednostrannou změnu.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, jeden podepsaný výtisk obdrží nájemce a tři výtisky obdrží pronajímatel.
5. Účastníci smlouvy prohlašují, že si smlouvu přečetli, že souhlasí s jejím obsahem, že smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné vůle, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.
6. Smluvní strany této smlouvy berou na vědomí, že smlouva včetně všech jejích dodatků a příloh podléhá povinnosti uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Uveřejnění v centrálním registru smluv zajistí vždy Město Poděbrady.
7. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1.6.2020.

V Poděbradech dne 1.6.2020

.....
pronajímatel

.....
nájemce

Dodatek č. 1

ke smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání v domě čp. 3/III, nám. 5. května v Poděbradech, kterou uzavřelo

Město Poděbrady

Jiřího náměstí 20/I, 290 31 Poděbrady

IČ, DIČ: 00239640, CZ00239640

bankovní spojení:

číslo účtu:

variabilní symbol:

zastoupené

Městskou realitní Poděbrady, a.s.

nám. T.G.Masaryka 1130/18, 290 01 Poděbrady

IČ: 46357564

za společnost jedná:

na straně jedné jako pronajímatel

a

Olga Janouchová

sídlo

: Zámecká 582, 50351 Chlumeck nad Cidlinou

İÇ

62704605

bankovní spojení

číslo účtu

tel. spojení, e-mail

na straně druhé jako nájemce

1. Situování a členění prostoru sloužícího k podnikání přenechaného nájemci k užívání (čl. I., bod 2 smlouvy):
Prostor sloužící k podnikání č. 3 v 1. nadzemním podlaží domu čp. 3/III. v tomto členění: provozovna, další čtyři
místnosti, sociální zařízení vč. WC pro personál o celkové výměře 107,00 m².

2. Výměra nebytových prostor činí	celkem	107,00 m ²
3. Roční nájemné – výměra 107,00 m ² za 1.351,- Kč/m ² /rok	činí c e l k e m	144.557,- Kč
4. Měsíční nájemné činí c e l k e m		12.046,- Kč

5. Měsíční zálohy na služby poskytované s nájmem prostoru sloužícího k podnikání

5.1. záloha na dodávku tepelné energie na vytápění a ohřev TV	3.700,- Kč
5.2. záloha na dodávku studené vody	1.000,- Kč
5.3. záloha na dodávku el. energie ve spol. prostorách	100,- Kč
5.4. záloha na úklid společných prostor	400,- Kč
5.5 záloha na výtah	250,- Kč

Měsíční zálohy celkem	5.450.- Kč
-----------------------	------------

6. Měsíční úhrada nájemného a záloh celkem	17.496,- Kč
---	--------------------

[illegible]

Tento dodatek nabývá účinnosti dne 1.6.2020.

V Poděbradech dne 7.6.2020

naïfence