

Město Vrchlabí, IČ: 00278475, se sídlem ve Vrchlabí, Zámek 1, zastoupené Bytovým podnikem, se sídlem Labská 964, Vrchlabí, IČ: 60153687, ředitel pan Ing. Michael Polák, dále jen pronajímatel a

Iva Malčáková, IČ: 74220551, bytem 543 01 Vrchlabí, Školní čp. 1387, (tel.č.), dále jen nájemce

uzavírají tuto

smlouvu o nájmu nebytových prostor ČI. I.

Prohlášení pronajímatele

Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti - obytné budovy v ul. Nerudova čp. 1185 ve Vrchlabí na par. č. stav

3290, kat. ú. Vrchlabí.

Nemovitost je zapsána u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov na listu vlastnictví nemovitostí č. 10001 pro katastrální území a obec Vrchlabí, část obce Vrchlabí.

ČI. II

Předmět a účel nájmu

Předmět nájmu: nebytový prostor o výměře 13,10 m² v přízemí budovy uvedené v článku I této smlouvy

Účel nájmu: provozování podnikatelské činnosti

Předmět podnikání v provozovně umístěné v předmětu nájmu: poskytování masérských služeb

ČI. III

Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu neurčitou.

ČI. IV

Cena nájmu

Cena nájmu se stanovuje takto:

nájemné z předmětu nájmu 700,- Kč/ m²/rok

zálohové platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu:

- vodné, stočné 1 500,-Kč/osoba

- ostatní služby týkající se celého objektu 1.000,-Kč/rok

(poměrná částka za pojištění objektu proti živelné pohromě, celkových revizí objektu).

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním předmětu nájmu bude nájemce hradit formou měsíčních plateb takto:

nájemné : 764,- Kč

zálohy na služby: 208,- Kč

celkem 972,-Kč/měsíc (slovy: devětsedmdesát dva korun českých)

na účet pronajímatele u KB a.s. Trutnov, č.ú. 13603601/0100, v.s. 662013, k.s. 558 a to vždy nejpozději do 10. dne každého příslušného měsíce.

V případě prodlení bude nájemci účtován úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

Pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranným písemným oznámením zvýšit nájemné v případě změny ceníku o nájemném z nebytových prostor a stejným způsobem zvýšit zálohy za služby spojené s užíváním předmětu nájmu v případě navýšení cen těchto služeb ze strany jejich dodavatele. Celková cena služeb spojených s užíváním předmětu nájmu bude nájemci vyúčtována 1x ročně. Nájemce se zavazuje uhradit tuto částku do 15ti dnů, ode dne kdy mu bude pronajímatelem doručeno toto vyúčtování.

ČI. V

Povinnosti nájemce

- a) užívat předmět nájmu výlučně ve shodě se sjednaným účelem, v souladu s bezpečnostními, hygienickými, požárními a jinými předpisy
- b) převést na sebe měření a placení el. energie, plynu, tel. poplatků apod.
- c) na své náklady provádět veškeré opravy, běžnou údržbu a úklid předmětu nájmu, minimálně v rozsahu uvedeném ve vládním nařízení č. 258/1995 Sb..
- d) na své náklady pravidelně zabezpečit všechny provozní revize spojené s provozem nebytového prostoru a hradit náklady, vyplývající z nich. Kopie revizních zpráv budou neprodleně zasílány na Bytový podnik Vrchlabí
- e) provádět úklid na části pozemku-chodníku přilehlém k nemovitosti, kde se nachází předmět nájmu, v zimních měsících zabezpečit schůdnost tohoto chodníku ve smyslu zákona o pozemních komunikacích
- f) označit provozovnu v souladu s platnými právními předpisy a vyhláškami města Vrchlabí o umístění reklamního zařízení
- g) zabezpečit předmět nájmu před poškozením a zničením, pronajímatel neodpovídá nájemci za případné škody způsobené vyšší mocí, popř. třetí osobou
- h) po skončení doby nájmu předat prostory pronajímateli v původním stavu, nedohodnou-li se jinak a uhradit veškeré případné škody, které by vznikly pronajímateli prokazatelně činností nájemce
- i) umožnit pronajímateli provedení kontroly předmětu nájmu z hlediska plnění sjednaného účelu nájmu
- j) Smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky se souhlasem obou smluvních stran.

ČI.VI

Povinnosti pronajímatele

Pronajímatel umožní nájemci po dobu trvání nájmu řádné a nerušené užívání předmětu nájmu. Pronajímatel má oprávnění přístupu do objektu za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc řádným způsobem.

Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn provádět v předmětu smlouvy žádné stavební úpravy a změny ani pronajmout předmět smlouvy či jeho část třetí osobě.

ČI.VII

Zvláštní ujednání o postupu při změnách předmětu nájmu prováděných na náklady nájemce

- a) nájemce, který bude mít zájem o úpravy předmětu nájmu nad rámec běžné údržby, předloží pronajímateli písemnou žádost s jednoduchým odůvodněním, popisem rozsahu a způsobu úprav předmětu nájmu, rámcovým odhadem nákladů na tyto úpravy a návrhem na způsob úhrady takto vynaložených nákladů pronajímatelem
- b) pronajímatel na základě takto podané žádosti stanoví podmínky vydání souhlasu se změnami předmětu nájmu
- c) pokud bude nájemce s takto stanovenými podmínkami souhlasit, předloží podrobný rozpočet nákladů na úpravu předmětu nájmu, případně PD (bude-li třeba)
- d) na základě těchto podkladů bude zpracován pronajímatelem formou dodatku nájemní smlouvy režim provedení úprav předmětu nájmu a způsob úhrady takto vynaložených nákladů nájemcem
- e) nájemce je oprávněn zahájit provádění stavebních úprav nejdříve po uzavření příslušného dodatku nájemní smlouvy
- f) pokud bude nezbytné vést ve věci úprav předmětu nájmu stavební řízení, zabezpečí jeho provedení nájemce v zastoupení pronajímatele, který ho pro tyto účely vybaví příslušným zmocněním
- g) neprodleně po provedení odsouhlasených změn předmětu nájmu je nájemce povinen zajistit jejich písemné převzetí pronajímatelem
- h) v případě úprav předmětu nájmu nájemcem mimo shora stanovený režim bude věc řešena postupem dle ust. § 667 odst. 2 ObčZ, tedy požadavkem uvedení předmětu nájmu do původního stavu ke dni skončení nájmu na náklady nájemce, nedohodnou-li se smluvní strany jinak

Zvláštní ujednání

Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že pronajímatel může provést během trvání doby nájmu na domě Nerudova čp. 1185 ve Vrchlabí stavební úpravy. Smluvní strany touto smlouvou výslovně sjednávají, že výkon shora uvedených stavebních úprav není omezením práva nájemce užívat předmět nájmu v rozsahu dohodnutém touto smlouvou. Z tohoto důvodu nevzniká nájemci právo na poměrnou slevu z nájemného, případně na jiné náhrady z tohoto titulu.

Čl.VIII Zánik smlouvy

Každá ze smluvních stran je oprávněna vypovědět smlouvu bez udání důvodů písemně s výpovědní lhůtou devět (9) měsíců bez udání důvodů.

Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět smlouvu s výpovědní lhůtou jeden (1) měsíc z důvodů uvedených v ust. § 9 odst. 2 zák.č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů:

- a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
- b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
- c) nájemce, který na základě smlouvy má poskytovat pronajímateli na úhradu nájemného určité služby, tyto služby neposkytuje řádně a včas;
- d) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
- e) užívání nebytového prostoru je vázáno na užívání bytu a nájemci byla uložena povinnost byt vyklidit;
- f) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;
- g) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
- h) jde o nájem nebytového prostoru v nemovitosti vydané oprávněné osobě podle zákona č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd;
- i) jde o nájem nebytového prostoru v nemovitosti převedené původnímu vlastníkovi podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku;
- j) nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele

Nájemce může vypovědět nájemní smlouvu s jednoměsíční výpovědní lhůtou z důvodů nesouhlasu s jednostranným zvýšením nájemného pronajímatelem, za podmínky jejího doručení pronajímateli nejdéle do konce měsíce následujícího po doručení oznámení o jednostranném zvýšení nájemného

Nájemce je dále oprávněn vypovědět smlouvu s výpovědní lhůtou jeden (1) měsíc z důvodů uvedených dle ust. § 9 odst. 3 zák.č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů. Jedná se o tyto důvody:

- a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal;
- b) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
- c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z § 5 odst. 1.

Čl.IX Závěrečná ustanovení

Nájemce i pronajímatel jsou řádně seznámeni se stavem předmětu nájmu. Záměr pronajmout nebytový prostor byl v souladu se zákonem o obcích řádně zveřejněn (vyvěšeno 11.10.2012, sejmuto 29.10.2012) a o pronájmu rozhodla Rada města Vrchlabí dne 11.09.2013 (bod 14.2./37.RM).

Smlouva se mění od 01.01.2014 na základě rozhodnutí Rady města Vrchlabí ze dne 01.07.2010 (48.RM/bod 12.- prodloužení výpovědní lhůty) a projeveného zájmu nájemce, neboť nájemce na své náklady upravil předmět nájmu a nárok na zhodnocení daroval pronajímateli.

Pokud není ve smlouvě stanoveno jinak, řídí se vzájemný vztah smluvních stran obecně závaznými platnými předpisy.

Smlouva se vyhotovuje ve 4 pare, 1 pare obdrží MěÚ Vrchlabí - odbor Správa majetku města.

Smluvní strany prohlašují , že se řádně seznámily s obsahem této smlouvy a že je vyjádřením jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Ve Vrchlabí dne 25.11.2013

pronajímatel
Ing. Michael Polák

nájemce
paní Iva Malčáková