**SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**

Smluvní strany:

**Domov seniorů Břeclav, příspěvková organizace**

se sídlem: Na Pěšině 2842/13, 690 03 Břeclav

IČO: 484 52 734

zastoupená: PhDr. Davidem Malinkovičem, ředitel

(dále jen **pronajímatel**)

a

1. **Milan Kovačič**

Bytem Na Peci 27, 691 51 Lanžhot

IČO: 70293643

Adresa pro doručování: Na Valtické 80, 691 41 Břeclav

1. **Bc. Leona Hrabalová**

Bytem Josefovské chalupy 288, 691 55 Moravská Nová Ves

IČO: 61414328

(dále jen **nájemci**)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor.

**I.**

**Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel prohlašuje, že má oprávnění předmět smlouvy tj. nebytový prostor v budově na ul. Seniorů č.1 v Břeclavi a to objektu č.p. 3196 na pozemku p.č. 5235, to vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 1001 u KÚ pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Břeclav, pro obec a k.ú. Břeclav, dále přenechat k užívání jinému uživateli formou půjčky nebo nájmu a užitky z tohoto plynoucí mu náleží a to na základě smlouvy o výpůjčce s vlastníkem Městem Břeclav č. 3012015/0SVŠ/BFP00003ze dne 16.12.2015 ve znění platných dodatků.
2. Jedná se o bytový dům s nebytovými prostory.

**II.**

**Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvu za nájemné do nájmu nájemci tyto prostory nacházející se v přízemí budovy uvedené v článku I:

* místnost označená jako č. 123 o výměře 31,8 m2

1. Nájemce předmětné nebytové prostory o výměře 31,8m2 do nájmu přijímá za účelem užívání jako pedikérský a kadeřnický salon v souladu s předmětem své podnikatelské činnosti a zároveň se zavazuje za užívání předmětu nájmu platit nájemné včetně služeb poskytovaných s nájmem.

**III.**

**Doba nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá s platností od 1. 9. 2017 na dobu neurčitou.
2. Nájemní vztah končí:

* písemnou dohodou všech smluvních stran v termínu, na němž se tyto dohodnou,
* jednostranným odstoupením od smlouvy z důvodů neplacení nájemného řádně a včas ve lhůtách stanovených touto nájemní smlouvou a při porušení ujednání této smlouvy. V případě odstoupení od smlouvy končí nájemní vztah dnem následujícím po doručení odstoupení od smlouvy všem nájemcům, přičemž platí tzv. fikce doručení,
* výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní lhůta začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé straně doručena, přičemž platí tzv. fikce doručení. V případě doručování výpovědi nájemcům rozhoduje pozdější datum doručení.

1. Po skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat v řádném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to neprodleně, nejpozději v den skončení nájmu.

**IV.**

**Výše nájemného a služeb a způsob úhrady**

1. Výše nájemného za nájem prostor uvedených v čl. II této smlouvy je sjednána ve výši 1.014, Kč/m2/rok. Nájemné tedy činí 32.245,- Kč ročně. Měsíční nájemné činí 2.687,- Kč. Vedle nájemného bude nájemce hradit zálohy na služby spojené s nájmem ve výši 2.000,-Kč měsíčně. Nájemné bude každoročně na základě písemného oznámení pronajímatele zvyšováno o inflaci za kalendářní rok předcházející stanovenou úředně Českým statistickým úřadem.
2. Pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranně písemným oznámením upravit výši nájemného včetně služeb dle skutečného nárůstu cen energií a služeb a dle odběru energií dle ročního vyúčtování.
3. Nájemné a částka za služby spojené s nájmem budou placeny pravidelně měsíčně na základě faktury vystavené pronajímatelem.
4. Neuhradí-li nájemce nájemné a zálohy na služby popř. nedoplatek ročního vyúčtování služeb řádně a včas je v prodlení a je povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými předpisy.
5. Výše uvedené zvýhodněné nájemné je stanoveno za podmínky poskytování 10% slevy z ceny poskytovaných služeb pro obyvatele Domu s pečovatelskou službou Břeclav pro celou dobu trvání nájmu.

**V.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

**Pronajímatel je povinen:**

1. Předmět nájmu předat nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu a užívání nejpozději dnem vzniku tohoto nájemního vztahu a v tomto stavu je svým nákladem udržovat.
2. O předání a převzetí prostor v době předání bude vyhotoven protokol, který bude tvořit přílohu této smlouvy.

**Nájemce je povinen:**

1. Užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu stanovenému touto smlouvou, přičemž bude užívat výlučně pronajaté prostory uvedené v čl. II této smlouvy,
2. Dodržovat veškeré právní předpisy týkající se provozu pronajatých prostor včetně místních vyhlášek, hygienických předpisů, předpisů o bezpečnosti práce a protipožární prevenci.
3. Užívat pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře, provádět na svůj náklad běžnou údržbu a dbát, aby pronajatý majetek nebyl poškozován. V případě, že je nutno zajistit opravy (náležející do povinností vlastníka), pak je nájemce povinen potřebu těchto oprav oznámit neprodleně pronajímateli, nebo jím určené osobě a umožnit jejich odstranění.
4. Neprovádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v pronajatých prostorách bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj vlastní náklad. Za předpokladu, že pronajímatel udělí svůj souhlas ke stavebním úpravám pronajatých prostor v souladu s účelem nájmu, o úhradě nákladů těchto úprav se v každém konkrétním případě předem obě smluvní strany dohodnou formou dodatku k této smlouvě.
5. Umožnit vstup pronajímateli nebo osobě jím pověřené do všech prostor tvořících předmět nájmu za účelem kontroly dodržování této smlouvy.
6. Při skončení nájmu předat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v němž tyto převzal a užíval, to vše s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
7. Nájemce je též povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v pronajatých prostorách sám nebo jeho zaměstnanci, případně zákazníci. Nestane-li se tak ani po předchozím upozornění pronajímatele budou závady a poškození odstraněny na jeho náklady.
8. Nájemce je povinen uzamykat vchody do budovy.
9. Předmět nájmu užívat pouze ke sjednanému účelu, dále tento nepronajímat, nepřevést svá práva ze smlouvy o nájmu, nebo jiným způsobem umožnit užívat pronajaté prostory třetím fyzickým či právnickým osobám bez předchozího souhlasu pronajímatele. Porušení tohoto ustanovení je důvodem pro odstoupení od této smlouvy pronajímatelem.
10. Ostatní práva a povinnosti účastníků této smlouvy nespecifikovaná v této nájemní smlouvě se dále řídí zákonem č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.

**VI.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva bude zveřejněná jako povinně zveřejňovaná smlouva ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany vysloveně souhlasí se zveřejněním této smlouvy v jejím plném rozsahu, včetně příloh a dodatků v registru smluv vedeném Ministerstvem vnitra ve smyslu zákona o registru smluv.
2. Tato smlouva se vyhotovuje se ve třech vyhotoveních, každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
3. Veškeré dodatky k této nájemní smlouvy musí mít písemnou formu a musí být odsouhlaseny oběma smluvními stranami, jinak jsou neplatné.
4. Účastníci této smlouvy prohlašují, že ji uzavírají na základě své pravé a svobodné vůle, nikoli v tísni, či za nápadně nevýhodných podmínek, že se na celém jejím obsahu shodli a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Břeclavi dne…………………….. V Břeclavi dne……………………..

……………………………………… ……………………………………………..…

PhDr. David Malinkovič Milan Kovačič

ředitel Domova seniorů Břeclav

příspěvková organizace

V Břeclavi dne……………………..

……………………………………………..…

Bc. Leona Hrabalová