**Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání**

# č. 963/2016

# uzavřená podle § 2302 a násl. z. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

#### Smluvní strany

**Pronajímatel:** Povodí Ohře, státní podnik

 Bezručova 4219, 430 03 Chomutov

 Zastoupený Ing. Jiřím Nedomou, generálním ředitelem

ve věcech smluvních Ing. Janem Fischerem, ekonomickým ředitelem

 IČ: 70889988 DIČ: CZ70889988

 Bankovní spojení: Komerční banka Chomutov, č. ú.: 9137441/0100

Povodí Ohře, státní podnik je zapsán v obchodním rejstříku u Krajského soudu

v Ústí nad Labem v oddílu A, vložka č. 13052

(dále jen ,,pronajímatel“)

**a**

**Nájemce:** Pavlína Kozderková, narozená 25.1.1969

Buchenwaldská 800/53, 360 10 Karlovy Vary

 IČ: 73382248

Zapsána na odboru obecního živnostenského úřadu Magistrátu Města Karlovy Vary, č.j. ŽÚ/U15884/2012/Lip

(dále jen ,,nájemce“).

1. **Úvodní ustanovení**

Pronajímatel má právo hospodařit s majetkem státu provozní budovou v Karlových Varech, ul. Horova 12 č. p. 2017, č. orient. 12, k. ú. Karlovy Vary, p. p. č. 2433/1 a 2434, která byla vystavěna jako administrativní budova s kancelářskými prostorami.

Předmětem nájmu jsou 2 kanceláře č. 114 o ploše 14,22 m2 a č. 115 o ploše 21,62 m2, umístěné v 1. patře objektu. Celková plocha kanceláří je 35,84 m2 .

#### Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za úplatu do užívání 2 kanceláře č. 114 a č. 115 o celkové ploše 35,84 m2, umístěné v 1. patře objektu (dále jen „předmět nájmu“).

2. Nájemce předmět nájmu od pronajímatele přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné v souladu s článkem V. a VI. této smlouvy a plnit si řádně a včas veškeré právními předpisy a touto smlouvou stanovené povinnosti.

3. Spolu s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat společně s ostatními subjekty provozujícími svoji činnost v předmětné budově také technické a sociální zázemí domu nacházející se v pronajatých prostorách (vchody do budovy - společné chodby, schodiště atd.).

4. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci přístup do pronajatých prostor. Za tímto účelem pronajímatel předal zástupci nájemce při podpisu smlouvy 5 klíčů zn.FAB a 1 kódovací klíč umožňující vstup do pronajatých nebytových prostor v době nepřítomnosti vrátných, tj. v noci a o sobotách a nedělích (kdy je ostraha objektu zajištěna bezpečnostní agenturou). V případě ztráty některého klíče, zaplatí nájemce smluvní pokutu ve výši 1 400,-- Kč (za každý ztracený klíč), která má splatnost do 10 dnů ode dne oznámení ztráty. Kromě sankce je nájemce odpovědný za škody vzniklé v důsledku ztráty klíčů a je povinen tuto škodu nahradit.

#### Účel nájmu:

1. Účelem nájmu je využití předmětu nájmu pro činnosti ,,Kosmetické služby“ a ,,Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“.

2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu dle odst. 1 tohoto článku. Charakter předmětu nájmu odpovídá potřebě nájemce v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

3. Změna dohodnutého účelu nájmu je možná jen na základě předchozí písemné dohody smluvních stran.

**V. Cena nájmu**

Nájem pronajaté plochy předmětu nájmu bude v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb. o DPH

v platném znění považován za plnění od daně osvobozené.



Částka za spotřebovanou elektrickou energii byla vypočtena energetikem závodu na základě předpokladu běžně používaných spotřebičů v kanceláři.

V případě instalace měření spotřeby elektrické energie ve shora uvedených prostorách, bude elektřina placena dle skutečné spotřeby.

### VI. Splatnost nájemného a ceny služeb

1. Stálá záloha (kauce) ve výši jednoho měsíčního nájmu, tj. 7 300,- Kč není určena na úhradu nájmu a bude zaplacena pronajímateli před podpisem nájemní smlouvy současně s první splátkou. Po skončení nájemní smlouvy a po poslední úhradě nájemného, bude tato kauce v plném rozsahu vrácena.

První splátka (nájemné za říjen 2016 činí 7 201,50 Kč vč. DPH) bude zaplacena současně se stálou zálohou do 30.9.2016 podle daňového dokladu a údajů v něm uvedených.

Nájemné a služby ve výši jednoho měsíčního nájmu vč. DPH bude placeno pronajímateli podle daňového dokladu a údajů v něm uvedených vždy do 15. dne předchozího měsíce, tj.

15. října 2016 7 201,50 Kč vč. DPH (nájemné na listopad 2016)

15. listopadu 2016 7 201,50 Kč vč. DPH (nájemné na prosinec 2016) atd.

Dílčí zdanitelné plnění se považuje za uskutečněné dnem vystavení daňového dokladu.

V případě ukončení nájemního vztahu bude mezi oběma stranami provedeno finanční vyrovnání.

2. Zaplacením nájemného se rozumí připsání finanční částky na účet pronajímatele. Úhrada tedy bude prováděna bezhotovostním způsobem, převodem z  účtu nájemce na účet pronajímatele na základě faktury – daňového dokladu vystaveného pronajímatelem.

3. Nájemce se v případě pozdní úhrady nájemného a služeb zavazuje zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,3 % z částky včas nezaplacené za každý den prodlení, a to i v případě, že by byla zaplacena třeba jen část nájemného nebo služeb.

4. Výše úhrady nájemného bude každoročně upravována podle roční míry inflace za předcházející rok, měřené indexem spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu. Tato změna bude realizována o plnou výši inflace, a to automaticky po vyhlášení indexu ČSÚ, a to zpětně vždy k 1. 1. daného roku, v němž byl index vyhlášen.

5. Cena nájemného a služeb je uvedena v tabulce článku V. Jedná se o cenu smluvní, která vychází ze skutečných nákladů předchozího roku. Cena služeb se sníženou sazbou DPH zahrnuje dodávku tepla, vody a teplé vody a se sazbou 21% DPH ostrahu objektu uvnitř budovy (nezajišťuje ochranu majetku v pronajatých prostorách před násilným vniknutím okny), úklid společných prostor (ne pronajatých nájemci), likvidaci běžného odpadu (ne nebezpečného – ten si nájemce zajišťuje sám), dodávku elektrické energie.

6. Cenu služeb má pronajímatel právo zvýšit poměrně, jestliže se cena některé z nich zvýší alespoň o 5% proti minulému období. Změnu služeb je povinen pronajímatel oznámit bez zbytečného odkladu. K doplatku ceny služeb dojde při nejbližším placení nájemného a služeb.

Inflaci i zvýšení cen služeb je pronajímatel povinen prokázat.

**VII. Doba nájmu**

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou 5 let, tj. od 1. 10. 2016 do 30.9.2021.

2. Nájemce může jednostranně vypovědět nájemní vztah v těchto případech:

a) nájemce ztratí způsobilost k provozování předmětu své činnosti: zajištění činnosti účetních poradců, vedení účetnictví a vedení daňové evidence.

b) pronajatý nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;

c) pronajímatel opakovaně hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z právních předpisů a z této smlouvy.

3. Pronajímatel může jednostranně vypovědět nájemní vztah z těchto důvodů:

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 nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;

d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu;

e) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;

f) nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele,

g) nájemce opakovaně porušil své povinnosti stanovené touto smlouvou, zejména v čl. VIII smlouvy.

4. Výpovědní lhůta je jednoměsíční a počíná běžet první den měsíce následujícího po doručení výpovědi.

5. Nájemní vztah lze ukončit dohodou stran kdykoliv.

6. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv odstoupit od smlouvy, bude-li nájemce i po písemné výstraze pronajaté prostory a věci užívat takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo že mu bude hrozit značná škoda.

7. Předmět nájmu je nájemce povinen zcela vyklidit a uvolnit a předat pronajímateli nejpozději k poslednímu dni výpovědní lhůty nebo ke dni podle dohody, a to pod smluvní pokutou 80,- Kč denně za každý den při prodlení s vyklizením nebytových prostor a jejich předáním pronajímateli.

8. Uvolněním a vyklizením předmětu nájmu nájemcem se rozumí odstranění všech movitých věcí a zařízení vložených nájemcem tj. veškerá zařízení, nástroje, přístroje, materiál a nábytek, který nebyl součástí pronajatých prostor.

9. Sankce by byly placeny vedle platby za nájem a služeb.

10. Předaný předmět nájmu bude vybílený (odstranění staré malby, zahlazení otvorů a následné vymalování) a uklizený.

11. V případě, že nájemce tyto úpravy před předáním nezajistí nebo zajistí nekvalitně, zavazuje se nájemce zaplatit smluvní pokutu za nevymalování ve  výši 7 000,-- Kč

**VIII. Způsob užívání předmětu nájmu**

1. Nájemci byl protokolárně předán předmět nájmu vybílený a uklizený.

2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí, i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

 Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu k užívání jinému subjektu, a to ani formou sdružení s jiným subjektem či jinou formou spolupráce bez souhlasu pronajímatele.

3. Nájemce může upravovat předmět nájmu pouze se souhlasem pronajímatele. Běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu nájemce zajišťuje na své náklady. Pro účely této smlouvy se za drobnou opravu považuje oprava, která jednorázově nepřesahuje finanční částku 10.000,- Kč bez DPH. Není přípustné opravy sčítat. Nutnost oprav nad uvedený rozsah je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli a ten je povinen, podle svých možností, je v co nejkratší době provést.

4. Rovněž položení jakékoliv podlahové krytiny nesmí být provedeno bez souhlasu pronajímatele.

5. Jakákoliv manipulace s hlavicemi nesoudobé regulace na radiátorech je zakázána.

6. V případě způsobení škody na zařízení nese odpovědnost nájemce a je povinen škodu ihned nahlásit. Úpravu do původního stavu zajistí pronajímatel na náklady nájemce.

7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, či osobám z jejich strany k tomu pověřeným, provádění ostatních oprav v předmětu nájmu a kontrolu stavu předmětu nájmu. Nájemce je dále povinen oznamovat pronajímateli neprodleně veškeré mu známé škody vzniklé na pronajatém majetku a potřebu případných oprav. Při porušení této povinnosti je nájemce povinen nahradit škodu, která by pronajímateli v důsledku tohoto vznikla.

8. Nájemce je povinen chovat se tak, aby on sám a jeho obchodní partneři nezpůsobili škodu na majetku pronajímatele. Za takové škody nese odpovědnost nájemce a je povinen bezodkladně je odstranit uvedením do původního stavu. Není-li to možné, úpravu do původního stavu zajistí pronajímatel na náklady nájemce.

9. Nájemce je povinen si svůj majetek nechat pojistit a zajistit si jeho ostrahu, zejména v době, kdy není střežen objekt pronajímatelem (jeho smluvním partnerem). Při vstupu do budovy v mimopracovní dobu, kdy střežení objektu zajišťuje bezpečnostní agentura, je povinen se řídit pokyny agentury (kódování objektu).

10. Nájemce neodpovídá za opotřebení nebytových prostor při způsobu jejich běžného užívání a opotřebení.

11. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu trvání nájemního vztahu bude mít uzavřenu pojistnou smlouvu týkající se odpovědnosti za škody způsobené vlastní podnikatelskou činností, tedy tou činností, kterou provozuje v předmětu nájmu v souladu s touto nájemní smlouvou. Porušení tohoto ustanovení je důvodem k výpovědi ze strany pronajímatele. Nájemce je oprávněn umístit na objektu, v němž se nachází předmět nájmu, resp. na jeho vstupních dveřích, informační tabuli přiměřené velikosti o své firmě či provozu.

12. Nájemce je povinen dodržovat všechny povinnosti stanovené předpisy požární ochrany, bezpečnosti práce a provozním řádem objektu Horova č. p. 12. Nájemce odpovídá za obchodní partnery a osoby vstupující do objektu z důvodu vyplývajícího z jeho činnosti. Nájemce je odpovědný za škody vzniklé v důsledku nedodržení těchto předpisů. Je povinen strpět kontrolu prováděnou za tímto účelem, ať ji provádí pronajímatel nebo oprávněný odborný orgán.

13. Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorách v souladu s "Přílohou BOZP a PO  nájemní smlouvě" čj. Par/02/2016, která je přílohou a je nedílnou součástí této smlouvy.

14. Nájemce nesmí používat okna ani jiné prostory (např. dveře) bez souhlasu pronajímatele jako reklamní plochu k nabídce svých služeb nebo jiné značení.

15. Nájemce nesmí používat přímotopy ani žádná jiná topná tělesa.

16. Pronajímatel zajišťuje ochranu vstupu ze společných prostor (z chodby), nezajišťuje ochranu majetku v pronajatých kancelářích v případě násilného vniknutí cizí osoby okny, ani jejich úklid.

17. Manipulace a nakládání s odpady všech druhů a kategorií vzniklých při provádění prací v prostorách, objektech a na zařízeních, které jsou předmětem nájemní smlouvy je nájemce povinen provádět v souladu se zákonem o odpadech č. 185/2001 Sb. v plném znění a dalších souvisejících předpisů a nařízení. Nájemce je povinen odpad třídit do vlastních nádob a roztříděný ukládat na určená místa dle pokynů pronajímatele. V případě nedodržení výše uvedených podmínek je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci náklady vzniklé pronajímateli následným nakládáním a likvidací odpadů vzniklých při plnění nájemní smlouvy ze strany pronajímatele. Nájemce se současně zavazuje uhradit pronajímateli škodu vzniklou v důsledku nedodržení těchto podmínek.

**IX. závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění.

2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.

3. Tato smlouva byla vypracována ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží dvě vyhotovení. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti 1. 10.2016.

4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, seznámily se s jejím obsahem a na důkaz svého souhlasu ji podepisují.

5. Smluvní strany berou na vědomí, že Povodí Ohře, státní podnik, má na základě zákona č.

 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a

 o registru smluv (zákon o registru smluv), stanovenou povinnost uveřejňovat soukromoprávní

 smlouvy prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany tímto bez výhrad souhlasí

 s uveřejněním celého textu smlouvy prostřednictvím registru smluv.

V Karlových Varech dne: ……………… V Chomutově dne:……………

-------------------------------------- ------------------------------------------

 za nájemce za pronajímatele

**Příloha BOZP a PO k nájemní smlouvě č. 963/2016**

**Pro nájemce: Pavlína Kozderková, Buchenwaldská 800/53, 360 10 Karlovy Vary**

*Č.j. Par/02/2016*

*Tato příloha je nedílnou součástí nájemní smlouvy.*

**1.** Nájemce či uživatel (dále jen nájemce) je povinen počínat si v pronajatých prostorách i ostatních prostorách pronajímatele tak, aby nedošlo ke vzniku požáru, úrazu nebo jiné škodní události. Nájemce provádí vlastní činnost na své náklady a nebezpečí a zavazuje se dodržovat všechny povinnosti stanovené předpisy požární ochrany (PO) a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP), a to jak obecně platnými, tak souvisejícím s prováděnou činností v prostorách pronajímatele. Činnost nájemce nesmí představovat v oblasti hygieny práce, životního a pracovního prostředí, požární ochrany a bezpečnosti práce riziko pro objekty pronajímatele a jeho zaměstnance.

 Nájemce je odpovědný za škody vzniklé v důsledku nedodržování těchto předpisů.

**2.** Pronajímatel předá nájemci pronajaté prostory a seznámí jej s konkrétními podmínkami a informacemi důležitých z hlediska požární ochrany a bezpečnosti práce:

 2.1 S požárními řády, s evakuačním plánem, s požárními poplachovými směrnicemi, způsobem vyhlášení požárního poplachu a ohlášení požáru, s rozmístěním hasicích přístrojů a hydrantů, s hlavními uzávěry plynu, vody a hlavním vypínačem el. proudu. Upozorní na místa se zvýšeným požárním nebezpečím.

 2.2 Dále jej seznámí s provozním řádem objektu, s příslušnými komunikacemi a prostory pro pohyb nájemce případně i jeho zaměstnanců, s místy možného ohrožení zdraví a se systémem zabezpečení a zamykání objektu.

**3**. Nájemce, který je současně zaměstnavatelem, bude zajišťovat v pronajatém prostoru:

 3.1 Péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci ve znění zákoníku práce v platném znění a požadovaná školení BOZP.

 3.2 Požární ochranu dle platných předpisů včetně požadovaných školení.

**4.** Nájemce je povinen označit bezpečnostními tabulkami místa s rizikem úrazů a zóny, kde je přikázaná povinnost používat osobní ochranné pracovní prostředky. Dále si zajišťuje odstraňování rizik zdrojů úrazů nebo minimalizaci těchto rizik na únosnou mez.

**5.** Nájemce bude dodržovat zásady požární ochrany a používat požárně bezpečné technologické postupy. Pokud bude provádět technologické postupy nesoucí riziko vzniku požáru, zabezpečí, zajistí odstranění nebo minimalizaci rizika požáru ve smyslu ust. Zákona o PO č. 133/1985 Sb. v platném znění. Tyto práce smí provádět jen se souhlasem pronajímatele. V těchto případech zajistí nájemce požárně bezpečnostní opatření stanovená v příloze č. 1, Vyhl. MV č. 87/2000 Sb. a dalších předpisů PO, popřípadě podle potřeby navrhne speciální ochranný režim.

**6.** Nájemce je povinen zabezpečit pronajatý prostor proti vstupu nepovolaných osob. Nájemce zajistí, že vždy před odchodem jeho, nebo jeho zaměstnanců a ostatních osob z pronajatých prostor, budou tyto prostory uklizené a v požárně nezávadném stavu.

**7.** Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele používat jiné tepelné spotřebiče než ty, které převzal, nebo ty, na kterých se s pronajímatelem dohodli používat. Za provoz tepelných spotřebičů stanoví nájemce odpovědné osoby, které proškolí s návodem k používání a s poučením o bezpečném používání.

 Revize vlastních spotřebičů si zajišťuje nájemce sám.

**8.** Pronajímatel bude zajišťovat provozuschopnost hasicích přístrojů a hydrantů, jejich předepsané revize a dále revize požárních poplachových směrnic a požárních řádů.

 V případě vzniku požáru, je povinen nájemce nebo jeho zaměstnanci a smluvní partneři vyhlásit požární poplach a požár ohlásit zástupci pronajímatele p. Parnahajové na tel. č. 353436744

 a dále se řídit postupem uvedeným v požární poplachové směrnici, případně pokyny požární hlídky objektu pronajímatele.

**9.** Nájemce při provádění své činnosti bude v pronajatých prostorách dodržovat hygienické a ekologické předpisy. Pokud bude provádět činnost, při které je předpoklad možnosti úniku nebezpečných látek provádí opatření proti úniku těchto látek. Je zodpovědný za správné uložení těchto látek.

 Dojde-li přes veškerá opatření k úniku těchto látek, je povinen na vlastní náklady provést opatření, aby nedošlo k znečištění povrchových a podzemních vod. V případě znečištění vod je povinen neprodleně zahájit opatření k omezení škodlivých následků havárie. Každý únik je povinen nahlásit příslušnému Hasičskému záchrannému sboru ČR, příslušnému vodoprávnímu úřadu a pronajímateli, s kterým dohodne další postup.

 Pronajímatel má nepřetržitou službu pro příjem hlášení havárií. Zajišťuje ji odbor VH-dispečinku, Povodí Ohře s.p. Chomutov, tel. 474 624 264, 606757472.

**10.** Manipulace a nakládání s odpady všech druhů a kategorií je nájemce povinen provádět v souladu se Zákonem o odpadech č. 350/2011 Sb. v platném znění a dalších souvisejících předpisů a nařízení.

 V případě nedodržení výše uvedených podmínek je objednatel oprávněn účtovat zhotoviteli náklady, které musel vynaložit za následné nakládání a likvidaci odpadů.

**11.** Při činnostech, kde je riziko úrazu nebo požáru, bude nájemce v souladu s ustanovením § 101 odst. 3, zákoníku práce informovat o těchto rizicích pronajímatele. Vzájemně jsou povinni spolupracovat při zajišťování bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. Pokud nebude dohodnuto jinak, pronajímatel vypracuje pro tyto případy „Plán BOZP, ve kterém bude koordinován pohyb zaměstnanců nájemce, zaměstnanců pronajímatele popř. jiných oprávněných osob, jejich vzájemné vztahy, povinnosti a odpovědnost při odstranění nebo minimalizaci rizik.

**12.** Registraci, evidenci a vykazování pracovních úrazů nájemce nebo jeho zaměstnanců, příp. jeho smluvních partnerů, které vzniknou v prostorách pronajímatele, provádí nájemce sám. K prošetření vzniklého úrazu musí přizvat zodpovědného zástupce pronajímatele a referenta BOZP pronajímatele. Kopii každého „Záznamu o úrazu“ a „Hlášení změn“ předá nájemce pronajímateli.

**13.** Nájemce seznámí s touto přílohou své zaměstnance a všechny osoby, které v pronajatých prostorách budou pro něj provádět jakoukoliv činnost, a to ve stejném rozsahu, v jakém s ní byl seznámen sám.

**14.** Nájemce, pro případy mimořádných situací, předá na vrátnici (pronajímatele) kontakt na sebe. Dále ze stejného důvodu uloží na vrátnici klíče od pronajatého prostoru (do zapečetěné obálky).

**15.** Nájemce souhlasí s kontrolami, které budou provádět zástupci pronajímatele a bude bez prodlení přijímat účinná opatření k odstranění nedostatků.

Veškeré změny proti výše uvedeným zásadám je nutné projednat a písemně stanovit mezi pronajímatelem a nájemcem.

Svým podpisem nájemce potvrzuje, že byl seznámen s obsahem této přílohy, s konkrétními podmínkami a informacemi důležitých zejména z hlediska požární ochrany.

V Karlových Varech dne………………… V Chomutově dne………………….

………………………………… ………………………………………

 za nájemce za pronajímatele