

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

Číslo smlouvy: 43/2017

uzavřena mezi:

Pronajímatelem: Městským ústavem sociálních služeb Klatovy,
příspěvkovou organizací

IČO: 49207261

zastoupeným: ředitelkou paní Bc. Alenou Kleinerovou

adresa: Balbínova 59, 339 01 Klatovy I.

číslo účtu: 13630351/0100

variabilní symbol: 11

telefon: 376 347 112, 376 347 113

email: musskt@musskt.cz

a

Nájemcem: Paní Lenkou Novou

adresa: Za Beránkem 760/II, 339 01 Klatovy

IČO: 73387355

DIČ:

číslo účtu:

telefon:

email:

Výše uvedené smluvní strany uzavírají podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „zákon“) tuto:

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání:

I.

Předmět nájmu a smluvní konsensus

1.1. Pronajímatel prohlašuje a činí tak nepochybným, že má ve výpůjčce a spravuje budovu č. p. 815 na st. p. 4225 v obci Klatovy, část obce Klatovy III, v Podhůrecké ulici. Výlučným vlastníkem této budovy je Město Klatovy. Budova je součástí pozemku, který je rovněž ve výlučném vlastnictví Města Klatovy. Pozemek je v současné době evidován v katastru nemovitostí České republiky jako stavební parcela parcelní číslo 4225 v katastrálním území Klatovy a je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Klatovy, obec Klatovy, okres Klatovy. Ve shora uvedené budově se nachází níže podrobně specifikovaný prostor, který dle této smlouvy slouží k podnikání nájemce (dále jen „prostor“).

1.2. Pronajímatel tímto přenechává nájemci do dočasného užívání prostor a nájemce prostor do dočasného užívání od pronajímatele přijímá a zavazuje se platit pronajímateli sjednané nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním prostoru a užívat jej výhradně za níže uvedeným účelem. Smluvní strany shodně prohlašují, že prostor odpovídá z hlediska svého opotřebení jeho stáří a je plně způsobilý k užívání za níže dohodnutým účelem.

II.

Účel nájmu a doba nájmu

- 2.1. Nájemce prohlašuje, že je podnikatel a prostor bude užívat ke své podnikatelské činnosti, a to jako provozovnu holičství a kadeřnictví.
- 2.2. Nájem prostoru je sjednán na dobu neurčitou, a to ode dne 1. 1. 2018.

III.

Specifikace prostoru

Specifikace pronajatých prostor:

Pronajímatel přenechává k užívání nájemci část nemovitosti o podlahové ploše 65,75 m² v Domově pro seniory Klatovy 815/III. za podmínek uvedených touto smlouvou.

Provozovna	33,5 m ²
Skład	4,3 m ²
Předsíň	7,8 m ²
WC + umývárna	8,5 m ²
½ chodby	11,65 m ²

Celkem	65,75 m ²

IV.

Výše smluvního nájemného a úhrad za plnění poskytované v souvislosti s užíváním prostoru

4.1. Výše nájemného je stanoveno na základě tabulky nájemného z nebytových prostor ve vlastnictví města Klatov, rozdělené do jednotlivých zón, a to v následující výši:

Nájemné - výpočet ceny – vzorec: plocha x cena /m² = celkem/rok:

Účel:	plocha m ²	x	cena/m ² v Kč	=	celkem Kč/rok
Provozovna	33,5 m ²		209,-- Kč/m ²	=	7 001,50 Kč
Skład	4,3m ²		209,-- Kč/m ²	=	898,70 Kč
Předsíň	7,8 m ²		209,-- Kč/m ²	=	1 630,20 Kč
WC+umývárna	8,5 m ²		122,-- Kč/m ²	=	1 037,00 Kč
½ chodby	11,65 m ²		122,-- Kč/m ²	=	1 421,30 Kč

C e l k e m úhrada za nájemné	11 988,70 Kč
C e l k e m úhrada za nájemné/rok	
(výsledná částka je zaokrouhlená a dělitelná 12)	11 988,-- Kč

4.2. Výše nájemného a poskytovaných služeb/rok:	
- nájemné	11 988,-- Kč
- záloha na odběr studené vody	1 680,-- Kč
- záloha na odběr teplé užitkové vody	10 800,-- Kč
- záloha na odběr elektrické energie	6 000,-- Kč
- záloha na vytápění (54,10 m2)	9 600,-- Kč
- paušál za odvoz odpadu	240,-- Kč
<hr/>	
Celková roční výše nájemného a služeb	40 308,-- Kč

Čtvrtletní výše nájemného a poskytovaných služeb:	
- čtvrtletní úhrada nájemného	2 997,-- Kč
- čtvrtletní úhrada za poskytované služby	7 080,-- Kč
Celková čtvrtletní výše nájemného a záloh na poskytované služby s účinností od 1. 1. 2018	10 077,-- Kč

4.3. Úhradu nájemného, včetně záloh na poskytované služby, je nájemce povinen provádět **formou čtvrtletních úhrad ve výši 10 077,-- Kč** a to na účet pronajímatele v souladu s ust. čl. V. této smlouvy.

4.4. Pronajímatel je oprávněn změnit výši záloh na plnění poskytovaná s užíváním prostoru podle platných právních předpisů upravujících tuto oblast nebo při změně rozhodných okolností. Změny oznámí pronajímatel nájemci písemně.

V.

Splatnost nájemného a úhrad za plnění poskytované v souvislosti s užíváním prostoru a způsob jejich platby

- 5.1. Splatnost nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru je sjednána čtvrtletně a to vždy do 10. dne prvního kalendářního měsíce čtvrtletí za které je placeno, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele číslo 13630351/0100, pod variabilním symbolem 11, popřípadě v hotovosti prostřednictvím pokladny Domova pro seniory v Klatovech.
- 5.2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel nebude nájemci vystavovat faktury na nájemné a na zálohy na úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru.
- 5.3. Neuhradí-li nájemce nájemné a úhrady v dohodnuté výši ani do 5. dnů po dnu splatnosti, má pronajímatel právo požadovat po nájemci uhradit vedle dlužné částky nájemného a úhrad též úroky z prodlení ve výši stanovené právním předpisem. (Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění).
- 5.4. V případě prodlení nájemce s placením nájemného, úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru nebo jiné platby vyplývající z této smlouvy, je pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu s jednoměsíční výpovědní dobou, jež se počítá od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

VI.

Služby spojené s užíváním

6.1. Pronajímatel se zavazuje:

- umožnit nájemci nerušený výkon užívacího práva v dohodnutém rozsahu
- zajistit objekt, v němž se pronajímaný prostor nachází proti živelným pohromám v rámci celkového pojištění majetku Města Klatovy, který z pověření majitele pronajímatel spravuje. Pronajímatel neručí za event. škody nebo ztráty, které by vznikly nájemci v době provozu předmětu nájmu, haváriemi nebo jinou škodou.

6.2. Nájemce se zavazuje:

- zajistit souhlas OSA dle autorského zákona č.121/2000 k užití chráněných autorských děl
- zajistit na vlastní náklady úklid všech pronajímaných prostor
- zajistit dodržování platných bezpečnostních a protipožárních předpisů
- zajistit na vlastní náklady provádění obvyklé údržby spojené s provozem předmětu nájmu a hradit provoz nájmu
- neprovádět jakékoliv investiční akce nebo stavební úpravy, změny v pronajatých prostorách bez souhlasu pronajímatele
- uvést do původního stavu všechny stavební a technické změny jím provedené bez souhlasu pronajímatele
- umožnit vstup pronajímatele nebo jeho zmocněných zástupců do předmětu nájmu na jeho požádání
- že případné investice nájemce do pronajatého majetku nad rámec ujednání obsažených v této smlouvě budou včas řešeny dohodou nájemce s pronajímatelem a majitelem objektu v návaznosti na úhradu nájemného

VII.

Údržba a opravy

- 7.1. Veškerou běžnou údržbu pronajatého prostoru zajišťuje po dobu nájmu nájemce včetně jejich objednávek, úhrady a účetní evidence.
- 7.2. Běžnou údržbou se pro účely této smlouvy dle dohody smluvních stran rozumí zejména pravidelné prohlídky a čištění pronajatých prostor a jejich zařízení, zejména jejich natírání, malování, včetně oprav vnitřních omítek, tapetování, natírání a čištění podlah či podlahových krytin, obkladů stěn a vnitřní nátěry.
- 7.3. Veškeré úpravy a zásahy (tj. případné rekonstrukce, přestavby, umístování reklam na fasádu budovy a do společných prostor budovy, vylepování poutačů do oken a výloh, a.j...) mohou být nájemcem prováděny pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě porušení tohoto ustanovení nese nájemce plnou odpovědnost za pokuty a sankce uplatňované vůči pronajímateli.
- 7.4. Pokud bude pronajímatel provádět na objektu stavební práce, jejichž povaha a rozsah bude takový, že současně neumožní po tuto dobu nájemci řádně užívat pronajatý prostor, oznámí tuto skutečnost v předstihu nájemci. Nájemní vztah a vzájemné finanční vztahy po tuto dobu budou před započítáním prací upraveny dodatkem k této smlouvě.
- 7.5. Pokud nájemce provede v užívaném prostoru změny bez souhlasu pronajímatele, může pronajímatel vypovědět tuto smlouvu s měsíční výpovědní dobou, jež se počítá od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.
- 7.6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu po zjištění vad prostoru tyto vady písemně oznámit pronajímateli.

VIII.

Ostatní ujednání

- 8.1. Způsob vyúčtování skutečných nákladů na plnění poskytovaná s užíváním nebytového prostoru: vyúčtování záloh na dodávku tepla, el. energie a vody bude provedeno ze strany pronajímatele až po vyúčtování skutečných nákladů ze strany dodavatelů.
- 8.2. Konečné vyúčtování nákladů za uplynulý rok bude provedeno nejpozději do 30.4. následujícího roku. Na konečné vyúčtování bude pronajímatelem vystaven doklad.

IX.

Změny ve výši nájemného

Pronajímatel si vyhrazuje právo každoročního zvýšení nájemného o procentuální část, vyjadřující míru inflace české měny, kterou vyhláší Český statistický úřad. Přepočtení bude po vyhlášení inflace prováděn vždy k 1.4. kalendářního roku.

X.

Ostatní ustanovení

- 10.1. Práva a povinnosti smluvních stran neupravená touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění. Pro účely této smlouvy se nepoužije ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění.
Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků vzestupně číslovaných. Každý z účastníků této smlouvy obdrží jedno její vyhotovení. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1. 1. 2018.
- 10.2. Účastníci této smlouvy prohlašují, že smlouvu uzavírají na základě své pravé, svobodné a vážné vůle, že ji neuzavírají v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy v plném rozsahu v Registru smluv dle Zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Zveřejněním smlouvy je pověřen Městský úřad sociálních služeb Klatovy, p.o.

V Klatovech dne 20. 12. 2017

pronajímatel

nájemce