

Nájemní smlouva

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona

č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi stranami

Domov pro seniory Vratislavice nad Nisou, p. o.

se sídlem: **U Sila 321, Liberec 30, 463 11**

IČ: **712 20 038**

zastoupený: **Mgr. Evou Stehlíkovou, ředitelkou**

dále jen „pronajímatel“

a

Lenka Suchá

se sídlem: **Daliborova 194/12, Liberec 7, 460 07**

IČ: **656 32 915**

dále jen „nájemce“

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným správcem nemovitosti st.p.č. 2154 o výměře 485 m², a domu č.p. 310 – Dům Marta, která se nachází v areálu Domova pro seniory, U Sila 321, Liberec 30, v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obci Liberec, zapsána na listu vlastnictví č. 1, u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory, které se nachází v suterénu nemovitosti dle odst. 1, blíže určeno takto:

Označení místnosti		plocha v m ²	
027	kadeřnictví	16,38	
012	sklad	5,42	
023	předsíň WC	2,43	(celkem 4,85, započtena ½)
024	WC	2,34	(celkem 4,68, započtena ½)

Celková plocha pronajímaného prostoru činí 26,57 m². Podrobný popis pronajímaného prostoru a jeho stavu ke dni předání do nájmu je uveden v protokolu o předání prostoru, který je přílohou č. 1 této smlouvy.

3. Pronajímatel pronajímá a předává a nájemce najímá a přebírá prostor uvedený v článku I. odst. 2 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“) do nájmu. Předmět nájmu se pronajímá pro účely provozování kadeřnických služeb dle živnostenského listu č. j. 00/4859/97/F/Pa pro uživatele Domova pro seniory a Domova se zvláštním režimem a to dle potřeb uživatel služby.

4. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem předmětu nájmu před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmět nájmu je vhodný pro sjednaný účel nájmu a že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu investic, které vloží do předmětu nájmu.

II. Doba nájmu

Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci počínaje dnem 2. 1. 2018 na dobu určitou a to do 31. 12. 2018.

III. Nájemné a úhrady za služby poskytované s nájmem

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu je stanoveno dohodou a činí částku 100 Kč/rok/m² (jako cena obvyklá v daném místě a čase), což ročně činí 2 657 Kč, měsíční výše nájemného činí 221 Kč.

2. V nájemném nejsou zahrnuty úhrady za služby spojené s nájmem. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel zajišťuje jako poskytované služby spojené s nájmem: vodné, stočné – 260 Kč, elektrická energie – 200 Kč, teplo – 420 Kč, teplo v teplé vodě – 450 Kč, úklid společných prostor – 50 Kč, svoz odpadu – 35 Kč. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli na poskytované služby spojené s nájmem paušál, který činí 1 415 Kč měsíčně.

3. Platby nájemného a za služby je nájemce povinen hradit v pravidelných měsíčních splátkách splatných vždy do 16. dne v měsíci, na který se platby vztahují, a to příkazem k úhradě na účet číslo: 78-6239640277/0100, vedeného u Komerční banky Liberec. Dnem zaplacení je den, kdy jsou finanční prostředky připsány na účet pronajímatele.

4. Nájemné je možné každoročně zvýšit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, stanovenou Českým statistickým úřadem. Případné zvýšení nájemného bude řešeno číslovaným dodatkem této smlouvy.

5. Pronajímatel si vyhrazuje právo na změnu výše paušálních plateb za služby na základě zvýšení cen od dodavatelů. Úprava bude řešena číslovaným dodatkem této smlouvy.

Zvýšené úhrady bude nájemce platit na základě písemné výzvy pronajímatele. Pokud pronajímatel nevyzve nájemce k platbě navýšených úhrad za služby, bude nájemce platit služby ve stávající výši.

6. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhrady za služby ve lhůtě splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení podle platných právních předpisů.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen předmět nájmu vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému obvyklému užívání po celou dobu nájmu a umožnit nájemci nerušené užívání

předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou. Oznámi-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup do něho za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a v případě jeho poškození, zničení nebo opotřebení nad rámec běžného užívání po dobu trvání jeho nájmu sjednaného na základě této smlouvy uvést jej do původního stavu, odpovídajícího běžnému opotřebení za dobu užívání, to vše pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.

3. Nájemce se zavazuje hradit údržbu a drobné opravy pronajatého prostoru do výše 10.000 Kč za jednu opravu, opravy většího rozsahu po předchozím projednání se správcem objektu. Opravy, jejichž příčinu zavinil nájemce, hradí nájemce i v případě, že jejich cena přesáhne limit stanovený v předchozí větě.

4. Změny v předmětu nájmu včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Změnu provádí nájemce na svůj náklad. Všechna potřebná správní rozhodnutí a opatření orgánů státní správy a samosprávy, předepsaná obecně závaznými právními předpisy pro provedení změn uvedených v tomto článku smlouvy si je povinen zajistit samostatně na vlastní náklady nájemce a kopie pravomocného kolaudačního rozhodnutí, budou-li stavebním úřadem vydány, předá pronajímateli bez zbytečného odkladu.

Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, sjednávají smluvní strany toto:

a) Dojde-li změnou předmětu nájmu k jejímu zhodnocení, toto zhodnocení při skončení nájmu přechází bez dalšího do vlastnictví pronajímatele jako smluvní pokuta za porušení povinnosti předchozího písemného souhlasu pronajímatele se změnou předmětu nájmu; nájemce v tomto případě nemá právo na vyrovnání podle míry zhodnocení od pronajímatele.

b) Dojde-li změnou předmětu nájmu k znehodnocení či škodě na předmětu nájmu, má nájemce povinnost uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá. Nepožádá-li pronajímatel o navrácení předmětu nájmu do původního stavu dříve nebo nedojde-li k jiné písemné dohodě, je nájemce povinen předmět nájmu navrátit do původního stavu nejpozději při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět dle článku V. odst. 3 této smlouvy. Právo pronajímatele na náhradu škody tím není dotčeno.

5. Nájemce není oprávněn zříditi třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo. Zřídí-li nájemce i přesto třetí osobě užívací právo, považuje se to za zvlášť závažné porušení nájemcových povinností a pronajímatel může nájem vypovědět dle článku V. odst. 3 této smlouvy.

6. Nájemce zabezpečí, aby předmět nájmu a jeho bezprostřední okolí bylo udržováno v čistotě a pořádku. V případě opakovaného porušení této povinnosti s tím, že na předchozí porušení této povinnosti byl nájemce písemně upozorněn a nesjednal nápravu, má pronajímatel právo tuto smlouvu vypovědět dle článku V. odst. 3 této smlouvy.

7. Nájemce se zavazuje dodržovat platné předpisy týkající se bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a dále hygienické, bezpečnostní a požární předpisy.

V. Ukončení nájmu

1. Nájem lze ukončit dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo výpovědí ze strany pronajímatele nebo nájemce.

2. Strana má právo nájem vypovědět v tříměsíční výpovědní době bez uvedení důvodů. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení druhé smluvní straně.

3. Pokud nájemce poruší povinnost, kterou mu stanoví tato smlouva, nebo poruší právní předpis ve vztahu k této smlouvě, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět s tím, že výpověď nabývá v takovém případě účinnosti doručením nájemci a výpovědní doba činí 7 dnů. V případě nájemcova prodlení se zaplacením nájemného, úhrad za služby nebo jiných plateb vzniklých na základě této smlouvy, může pronajímatel vypovědět smlouvu, pokud je nájemce v prodlení delším než 15 dnů ode dne jejich splatnosti.

4. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání a převzetí předmětu nájmu jsou obě smluvní strany povinny vždy sepsat a podepsat písemný protokol.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž jeden obdrží pronajímatel a jeden nájemce.

2. Změny podmínek, za nichž byla tato nájemní smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze písemně dodatkem k této smlouvě.

3. Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle, nebyla uzavřena v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem dle čl. II.

V Liberci dne 2. 1. 2018

Podpis pronajímatele

Podpis nájemce