

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

Pronajímatel: Město Bučovice, IČ: 00291676, Jiráskova 502, Bučovice
zastoupen starostou PhDr. Jiřím Horákem, Ph.D.,
dále jen pronajímatel

Nájemce Eva Macourková, IČ 68022891
bytem: Sokolovská 699, 685 01 Bučovice
dále jen nájemce

I.

Předmět nájemní smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci – pozemku par.č. 1555, jehož příslušenstvím je budova číslo popisné 710. Adresa Školní 710, Bučovice. V části budovy – areálu krytého bazénu, I. NP, se nacházejí prostory, které jsou předmětem této nájemní smlouvy.
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci prostory, které se nacházejí v I. patře části budovy definované v čl. I. odst. 1 o celkové ploše **47,5 m²**. Specifikace předmětu nájmu a jeho vybavení je uvedena v *příloze č. 1* této smlouvy.
3. Schéma části budovy I. podlaží s vyznačením pronajatých prostor je *přílohou č. 2* této smlouvy.

II.

Účel nájmu a provozní doba

1. Nájemce je oprávněn prostory vymezení v čl. I. užívat za účelem poskytování **kadeřnických služeb**. Nájemce je oprávněn užívat pronajatý prostor jako provozovnu v souladu s předpisy o živnostenském podnikání.
2. Nájemce prohlašuje, že uvedené služby je oprávněn poskytovat. Nájemce se zavazuje výše uvedené služby poskytovat osobně nebo prostřednictvím svých zaměstnanců.

III.

Vznik a doba trvání nájmu

1. Nájem v rozsahu dle této smlouvy vzniká **dnem 01. 03. 2018**, což je den účinnosti smlouvy.
2. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně. Doručením se rozumí i uplynutí výpovědní doby při zaslání výpovědi doporučenou zásilkou na adresu uvedenou v této smlouvě (u nájemce na adresu provozovny) nebo adresu, kterou smluvní strany písemně oznámí jako doručovací.

IV.

Nájemné

Výše, splatnost a způsob platby

1. Výše nájemného se sjednává dohodou stran a s účinností od 1. 1. 2018 činí 600 Kč/m²/rok, slovy šestset korun za 1 m²/rok, tj. **28.500 Kč/rok** (slovy dvacet osm tisíc pět set korun českých).
2. Nájemné je splatné na základě faktury vystavené pronajímatelem formou čtvrtletních splátek na účet vedený u Komerční banky, pobočka Bučovice, **číslo účtu XXXXXXXXXXX/XXXX, variabilní symbol 2082000235**.
3. Nájemce se dále spolu s nájemným zavazuje hradit čtvrtletní zálohy na náklady na služby spojené s užíváním pronajatých prostor **ve výši 15.000 Kč ročně**. Z této částky připadá na zálohu na elektrickou energii 5.000 Kč, na vodné a stočné 3.000 Kč, na plyn 5.000 Kč a na srážkové vody 2.000 Kč.

4. Vyúčtování bude provedeno dle skutečných nákladů následovně:
 - a) elektrická energie dle skutečné spotřeby zjištěné na poměrném elektroměru
 - b) vodné a stočné dle skutečné spotřeby zjištěné na poměrovém vodoměru, který bude osazen současně s novým bojlerem dle čl. VIII odst. 2.
 - c) plyn ve výši 2,5 % z celkové roční spotřeby plynu dle stavu hlavního plynoměru
 - d) srážkové vody ve výši 2,5 % z částky fakturované VaK a.s. na celou budovu.
5. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného a záloh na služby spojené s užíváním pronajatých prostor má pronajímatel právo na smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

V.

Inflační doložka

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že sjednané nájemné může pronajímatel každoročně k 1. dubnu upravit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 měsíců předposledního kalendářního roku zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Nová výše nájemného bude nájemci písemně oznámena. Takto vypočtené nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce. Inflační doložka se uplatní nejdříve od roku 2019 s inflací zveřejněnou za rok 2018.

VI.

Způsob užívání

1. Nájemce je uživatelem části pronajatých prostor ke dni uzavření této smlouvy a prohlašuje, že tyto prostory jsou způsobilé k užívání způsobem uvedeným v této smlouvě. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě. Termín prohlídky pronajímatel nájemci oznámí v dostatečném časovém předstihu.
2. Nájemce je oprávněn a povinen užívat pronajaté prostory v souladu s jejich určením. Nájemce hradí náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami (analogicky dle nařízení vlády 308/2015 Sb.) Dále je nájemce povinen hradit náklady oprav a škody, které vznikly jeho zaviněním nebo nesprávným užíváním.
3. Nájemce je povinen neprodleně oznamovat pronajímateli potřebu oprav, které nejsou uvedeny v odst. 2 a vznik pojistné události.
4. Stavební úpravy, investice a změny na předmětu nájmu nad rámec běžné údržby a drobných oprav na náklady nájemce, může nájemce provést pouze po předchozím souhlasu pronajímatele na základě samostatné dohody, kde bude upraven rozsah prací, způsob a termín jejich provedení a majetkové vypořádání zhodnocení po ukončení nájmu.
5. Po skončení nájmu je nájemce povinen prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele a to nejpozději ke dni skončení nájmu, pokud se nedohodnou jinak.
6. Pronajímatel není odpovědný nájemci za dočasné přerušení dodávky el. energie, plynu, vody, či poruchy kanalizace vzniklé mimo jeho zavinění.
7. Povinnosti nájemce je úklid pronajatých prostor na vlastní náklad. Úklid ostatních prostor v budově a komunikací před budovou zajišťuje pronajímatel.
8. Nájemce není oprávněn využívat ostatní prostory v budově, než ty, které jsou předmětem nájmu.
9. Pojištění věcí ve vlastnictví nájemce umístěné v pronajatých prostorách jde k tíži nájemce.
10. Nájemce je oprávněn umístit na své náklady firemní označení na fasádě budovy po předchozím souhlasu pronajímatele. Pokud k tomuto umístění je potřebný předchozí souhlas správních orgánů, je povinen si jej vyžádat.

VII.

Bezpečnost a ochrana zdraví při práci (BOZP) a požární ochrana (PO)

1. Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorách tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události.
2. Nájemce se zavazuje při nájmu a provozování podnikatelské činnosti dodržovat obecně závazné předpisy, předpisy a nařízení státních a správních orgánů týkající se bezpečnosti a požární ochrany. Dále se zavazuje dodržovat vnitřní předpisy a nařízení pronajímatele v oblasti bezpečnosti a PO, s nimiž byl řádně seznámen.
3. Při práci je nájemce povinen dodržovat všechna bezpečnostní opatření, která jsou dána obecně závaznými předpisy, vztahujícími se na jeho činnost. S těmito předpisy své zaměstnance seznamuje samostatně v rámci svých školení.
4. Nájemce je povinen mít v provozovně viditelně umístěn požární řád a pronajaté prostory vybavit předepsanými protipožárními prostředky.

VIII.

Další ujednání

1. K zajištění přístupu do budovy byl předán nájemci duplikát klíče od hlavního vchodu a kódovací hesla. Nájemce se zavazuje, že nebude zhotovovat další duplikáty a předávat je třetím osobám vyjma svých zaměstnanců. Rovněž neposkytne třetím osobám kódovací hesla.
2. Předmět nájmu pronajímatel předává a nájemce přebírá ke dni, který je uveden v předávacím protokolu. V období od předání a převzetí předmětu nájmu do dne vzniku nájmu je nájemce oprávněn provést nezbytné úpravy pro provozování činnosti, výmalby, nátěry, instalace vybavení a zařízení, instalátérské práce (instalace vlastního bojleru, rozvodu v pronajatých prostorách a poměrového měřiče vody). Platnost ustanovení čl. VI odst. 4 není dotčena. Nájemce odpovídá ode dne předání a převzetí odpovídá za škody, které svou činností způsobí pronajímateli nebo třetím osobám.
3. Nájemce není oprávněn přenechat pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.
4. Změny a doplňky této smlouvy budou sjednány písemnými dodatky průběžně číslovanými.
5. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z tohoto nájemního vztahu, které nejsou upraveny v této smlouvě, se řídí dle příslušných právních předpisů.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá strana obdrží dvě vyhotovení. Smlouva je platná dnem podpisu smluvními stranami.
7. Rozsah nájmu dle této smlouvy byl schválen Usnesením Rady Města Bučovice ze dne 10.1.2018, číslo 1480/68/RM/2017 OM 10.

V Bučovicích dne 30. ledna 2018

.....
PhDr. Jiří Horák, Ph.D.
starosta města Bučovice
pronajímatel

.....
Eva Macourková
nájemce

Příloha č. 1 ke smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání

Pronajímatel: Město Bučovice

Nájemce Eva Macourková

Specifikace místností a vybavení

1.	Místnost	37,85 m ²
2.	Šatna	5,48 m ²
3.	WC	1,20 m ²
4.	Umývárna	2,97 m ²
	Celkem	47,50 m ²

Vybavení a zařízení ve vlastnictví pronajímatele

WC mísa 1 ks
Umyvadlo 1 ks
Vodovodní baterie k umyvadlu 1 ks
Sprchovací kout včetně sprchovací baterie 1 ks

Pronajímatel předává nájemci

- 1 x klíče – hlavní vchod
- 1 x kódovací krabička
- 2 x klíče vstupní dveře

Elektroměr poměrový KWh

Stav hlavního plynoměru m³

Stav podružného vodoměru

1) m³

2) m³

.....
předávající

.....
přebírající