

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO K PODNIKÁNÍ

Město Hranice, IČO 00301311

se sídlem Městský úřad v Hranicích, Pernštejnské nám. č. 1

Zastoupeno dle usnesení RM č. 1956/2013- RM 60 ze dne 29. 10. 2013 ředitelkou Domova seniorů Hranice, p. o., Mgr. Simonou Hašovou, IČ 70876541

se sídlem Jungmannova 1805,753 01 Hranice

dále jen pronajímatel

a

Jitka Lankašová, [REDACTED]

bytem Osecká 314, 751 31 Lipník n/B

IČ: 87256860

dále jen nájemce

Výše uvedené smluvní strany uzavírají podle

usnesení Rady města Hranic č. 2272/2018 – RM 74 ze dne 24.4.2018 tuto smlouvu:

Článek 1

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitých věcí a to budovy č.p. 1805 Domova seniorů Hranice, Jungmannova 1805, nacházejícího se na pozemku parc. č. st. 3499 v k.ú. Hranice (dále jen nemovitá věc).

Článek 2

Předmět nájmu

Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou, je část nemovité věci, a to nebytový prostor v suterénu pavilonu II. označený jako místnost č. 3. Výměry plochy: bufet 37,24 m², chodba 11,26 m², soc. zařízení 1,80 m², sklad 2,16 m² (dále jen předmět nájmu).

Článek 3

Účel nájmu

1. Účelem nájmu je provozování bufetu Domova seniorů Hranice.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení čl. 3 bod 2. této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav prostor předmětu nájmu a nepožaduje po pronajímateli žádné další vybavení či vylepšení.

Článek 4

1. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci předmět nájmu a nájemce jej do nájmu přijímá.

Článek 5

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ke dni podpisu smlouvy, a to ve stavu způsobilém k smluvenému užívání, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv po celou dobu jejich vztahu, a to tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.
3. Obsahem povinnosti dle ustanovení čl. 5 odst. 2 této nájemní smlouvy je zejména zajištění dodávek elektrické energie, plynu, vody a odvodu použité vody. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byly v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení výkonu této smlouvy užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.
4. Pronajímatel se zavazuje neprovádět stavební úpravy nebytového prostoru či jiné podstatné změny bez souhlasu nájemce, s výjimkou změn nařízených stavebním úřadem. V takovém případě se pronajímatel zavazuje nařízené změny provádět s maximálním ohledem na práva nájemce.

Článek 6

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek (služeb) uskutečněných pro nájemce dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.
5. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil.
6. Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v nebytovém prostoru bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
7. Nájemce je povinen pojistit předmět nájmu z titulu odpovědnosti za škodu způsobenou jeho provozní činností a hradit veškeré pojistné. Nájemce je v případě pojistné události povinen použít odpovídající pojistné plnění na úhradu škody vzniklé pojistnou událostí, za kterou mu bylo poskytnuto.
8. Nájemce je povinen provádět a uhradit drobné opravy nebytového prostoru související s jeho užíváním.
9. Nájemce je povinen zajistit si úklid pronajatých prostor v domě a udržovat čistotu a schůdnost přilehlého chodníku nebo části komunikace včetně terasy a jejího okolí.
10. Nájemce neohrozí svou činností průjezd do garáže Domova seniorů Hranice.
11. Nájemce je povinen na své náklady a nebezpečí zabezpečovat povinnost na úseku požární ochrany podle zákona č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
12. Nájemce je povinen dbát toho, aby v areálu bylo vytvořeno prostředí zajišťující všem uživatelům

nerušené užívání prostor a služeb.

13. Nájemce nebude skladovat žádné zboží a materiál mimo pronajaté prostory.
14. Nájemce je povinen pravidelně zajišťovat veškeré technické revize vlastních zařízení umístěných v pronajatých prostorách dle platných zákonů a norem s tím, že na požádání předloží pronajímateli příslušné revizní zprávy.
15. Nájemce je povinen zajistit provoz bufetu podle potřeb a požadavků Domova seniorů Hranice. Nájemce se zavazuje poskytnout a zajistit prodej nabízeného sortimentu zboží imobilním obyvatelům Domova seniorů Hranice v rozsahu jimi požadovaném a předat jim osobně zboží na pokojích. Při zajišťování nákupů pro imobilní obyvatele bude spolupracovat s vedoucími oddělení a sociálními pracovníky. Nájemce se zavazuje zajistit občerstvení na společensko kulturních akcích pořádaných Domovem seniorů Hranice.
16. Nájemce není oprávněn přenechat prostor sloužící podnikání nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.

Nájemné a cena služeb souvisejících s užíváním

Článek 7 Nájemné

1. Nájemné se stanovuje dohodou ve výši 6.000,- Kč včetně DPH za rok.
2. Nájemce výslovně souhlasí s tím, aby pronajímatel upravoval výši nájemného podle míry inflace dle Českého statistického úřadu počínaje mírou inflace za rok 2018. O případné změně nájemného bude nájemce informován písemně do 30.6. kalendářního roku, jehož se změna nájmu týká. Takto upravené nájemné je účinné vždy od 1.7. kalendářního roku.

Článek 8 Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem

1. Nájemce je povinen hradit cenu služeb související s pronájmem nebytových prostor, a to především za dodávky elektrické energie, plynu, vody, odvoz odpadu, jakož i veškeré telekomunikační poplatky, a to dle skutečné spotřeby. Na základě § 10 odst. 6 zákona 125/1997 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, se nájemce zapojuje do systému stanoveného obcí.
2. Za svoz odpadu je nájemce povinen platit **50,- Kč měsíčně**
3. Za elektrickou energii paušálně = **400,- Kč měsíčně**
4. Za studenou a teplou vodu paušálně = **80,- Kč měsíčně**.
5. Po případné instalaci měřidel bude nájemce provádět platby svým jménem dodavatelům energií.

Článek 9 Placení

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné měsíčně včetně služeb celkem:
1.030,- Kč včetně DPH a to vždy k 15. dni v běžném měsíci na účet pronajímatele vedený u [redacted] s uvedením variabilního symbolu [redacted]
2. Nájemce uhradil dne 30.5.2018 jistotu ve výši 500,- Kč, která bude započtena jako nájemné včetně služeb za první měsíc pronájmu. Nájemce se zavazuje se uhradit zbývající částku ve výši 530,- Kč v termínu do 15.7.2018 pronajímateli na jeho účet u [redacted], variabilní symbol [redacted]

3. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

Článek 10 Trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní dobou dle § 2312 občanského zákoníku.
2. Výpověď nájmu musí být učiněna písemně a musí být doručena druhé straně. Výpovědní doba počíná běžet prvního dne měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
3. V posledním týdnu výpovědní doby je nájemce povinen předat pronajatý prostor a o předání a převzetí bude pořízen písemný záznam.

Článek 11 Odstoupení od smlouvy

Účastníci se dohodli, že pokud nájemce bude v prodlení s placením nájemného nebo služeb za dobu delší než tři měsíce, jde o závažné porušení smlouvy. V takovém případě má pronajímatel právo od smlouvy odstoupit. Tím není dotčeno právo pronajímatele od smlouvy odstoupit i v případě jiného závažného porušení povinností. Nájem končí dnem doručení projevu vůle o odstoupení.

Článek 12 Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozuměly, že byla uzavřena na základě jejich svobodné a vážné vůle, učiněné nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
2. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích, z nichž každý má platnost originálu, každá smluvní strana obdrží dva výtisky.
Změny této smlouvy mohou být prováděny na návrh smluvních stran, a to pouze písemnou formou vždy ve stejném počtu výtisků jako má tato smlouva.
3. Tato smlouva je uzavřena dle usnesení Rady města Hranic č. 2345/2018 – RM 77 ze dne 5.6.2018 s tím, že záměr byl zveřejněn v termínu od 2.5.2018 do 28.5.2018.
3. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran. Účinnost této smlouvy je od 1. 7. 2018.

V Hranicích dne: 22.6.2018

Mgr. Simona Hašová
ředitelka p.o. Domova seniorů Hranice
pronajímatel

Jitka Lankašová
nájemce