

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR

a ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

(dále jen „Smlouva“)

Smluvní strany:

PRONAJÍMATEL:	Obytná zóna Sylván a.s.
IČ:	63509831
DIČ:	CZ63509831
Sídlo:	Palackého náměstí 30/6, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň
Zápis u OR:	vedeného Krajským soudem v Plzni oddíl B, vložka 482
Bankovní spojení:	
Číslo účtu:	
Jednající:	JUDr. Jaroslav Novák, předseda představenstva

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

NÁJEMCE:	Ivana Suchá
IČ:	663 78 575
Sídlo:	, Plzeň

Bankovní spojení:

Číslo účtu:

(dále jen „**Nájemce**“)

(společně jako „**smluvní strany**“)

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 10243 o výměře 629 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, budova č.p. 30, na adrese Palackého náměstí 30/6, vše v k.ú. Plzeň, obec Plzeň (dále také jako „**Budova**“).

1.2. V Budově se mimo jiné nachází prostory užívané jako kadeřnictví, situované v 1.NP o výměře provozovny 17,03 m² a ostatní prostory 25,32 m², tj. celkem 42,35 m² (dále jen „**Předmět nájmu**“).

Zákres Předmětu nájmu tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.

1.3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn s Předmětem nájmu disponovat volně a bez omezení.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1. Pronajímatel přenechává na základě této Smlouvy a za podmínek touto Smlouvou stanovených Nájemci k užívání Předmět nájmu specifikovaný výše v odst. 1.2. této Smlouvy a Nájemce Předmět nájmu specifikovaný výše v odst. 1.2. této Smlouvy do užívání přijímá a zavazuje se za jeho užívání hradit Pronajímateli níže sjednanou úplatu.
- 2.2. Nájemce užívá Předmět nájmu dle jeho účelového zřízení, tj. k provozování kadeřnictví. Nájemce prohlašuje, že má živnostenské oprávnění k provozování této živnosti. Živnostenské oprávnění je přílohu č. 2 této Smlouvy.
- 2.3. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je v řádném stavu, a že mu nejsou známy žádné překážky, které by mohly bránit Nájemci v jeho užívání.

3. NÁJEMNÉ; PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 3.1. Smluvní strany sjednávají nájemné za užívání Předmětu nájmu ve výši 64.524,- Kč (*slovy šedesátčtyřitisícepětsetdvacetčtyři koruny české*) za rok.
- 3.2. Nájemné za Předmět nájmu je hrazeno měsíčně ve výši 1/12 celkového sjednaného ročního nájemného za Předmět nájmu a je splatné vždy do 15.dne aktuálního měsíce.
- 3.3. Smluvní strany sjednávají, že měsíční nájemné za období od 2. 7. 2018 do 31. 7. 2018 činí 5.204,- Kč. Od 1. 8. 2018 činí měsíční nájemné za Předmět nájmu standardní sjednanou částku, tj. částku 5.377,- Kč.
- 3.4. Nájemné bude Nájemcem hrazeno na základě Pronajímatelem vystaveného daňového dokladu – faktury.
- 3.5. Součástí nájemného nejsou služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, tj. vodné, stočné a srážkovné. Výše záloh na Služby bude Pronajímatelem upřesněna rozpisem do 10 dnů ode dne účinnosti této Smlouvy. Zálohy na Služby mohou být jednostranně změněny Pronajímatelem v závislosti na zvýšení cen Služeb od jejich dodavatelů nebo předpokládaných ročních nákladů.
- 3.6. Zálohy za Služby jsou hrazeny měsíčně a jsou splatné vždy do 15.dne aktuálního měsíce.
- 3.7. Zálohy na Služby budou Nájemcem hrazeny na základě Pronajímatelem vystaveného daňového dokladu – faktury.
- 3.8. Smluvní strany provedou jednou ročně vyúčtování Služeb. Vodné a stočné bude Nájemci účtováno na základě skutečné spotřeby udané podružným vodoměrem, srážkovné bude rozúčtováno dle m2 Předmětu nájmu.
- 3.9. Bude-li toto vyúčtování vykazovat ve vztahu k zálohám hrazeným ze strany Nájemce nedoplatek, zavazuje se Nájemce tento nedoplatek uhradit ve prospěch účtu Pronajímatele, a to ve lhůtě 15 dnů ode dne, kdy mu bude vyúčtování doručeno; v pochybnostech se má za to, že vyúčtování bylo doručeno třetí (3.) den po jeho prokazatelném odeslání. Nedoplatek vyúčtování bude Nájemcem hrazen na základě Pronajímatelem vystaveného daňového dokladu – faktury. Bude-li toto vyúčtování vykazovat ve vztahu k zálohám hrazeným ze strany Nájemce přeplatek, zavazuje se Pronajímatel poukázat přeplatek na účet Nájemce ve lhůtě 15 dnů ode dne odeslání vyúčtování.
- 3.10. Smluvní strany sjednaly, že jakákoliv faktura vystavená na základě této Smlouvy a v souladu s touto Smlouvou je splatná ve lhůtě 15 dnů, není-li touto Smlouvou stanoveno jinak anebo nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

- 3.11. Nájemné bude k 1.lednu každého kalendářního roku pronajímatelem zvyšováno o míru inflace stanovenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok.
- 3.12. V případě prodlení s hrazením nájemného a/nebo záloh na Služby po dobu delší než 15 dnů od doby splatnosti, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení.

4. DOBA TRVÁNÍ; UKONČENÍ SMLOUVY

- 4.1. Nájem založený touto Smlouvou se sjednává na dobu neurčitou.
- 4.2. Pronajímatel a Nájemce sepíše a podepíše protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu, který bude sloužit pro účely oprávněných zájmů obou smluvních stran a za účelem ujasnění stavu Předmětu nájmu, jelikož ke dni podpisu této Smlouvy Nájemce Předmět nájmu již užívá.
- 4.3. Nájem sjednaný touto Smlouvou je možno ukončit písemnou dohodou, odstoupením nebo výpovědí jakékoliv smluvní strany.
- 4.4. Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět písemnou výpovědí bez uvedení důvodu s tří (3) měsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce, který následuje po kalendářním měsíci, ve kterém byla výpověď doručena Nájemci.
- 4.5. Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět písemnou výpovědí bez uvedení důvodu s tří (3) měsíční výpovědní dobou, která začne běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena Pronajímateli.
- 4.6. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájemní vztah založený touto Smlouvou písemnou výpovědí, a to z následujících důvodů:
- 4.6.1. Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou;
 - 4.6.2. Nájemce je o více než dva měsíce v prodlení s placením nájemného za užívání Předmětu nájmu a/nebo záloh na Služby;
 - 4.6.3. bylo rozhodnuto o odstranění Budovy nebo o změnách Budovy, jež brání užívání Předmětu nájmu;
 - 4.6.4. na majetek Nájemce byla nařízena exekuce nebo zahájeno insolvenční řízení.

V těchto případech činí výpovědní doba jeden měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď Nájemci doručena; v pochybnostech se má za to, že výpověď byla Nájemci doručena třetí (3.) den po jejím prokazatelném odeslání.

- 4.7. Nájemce je povinen ke dni skončení nájemního vztahu založeného touto Smlouvou Předmět nájmu vyklidit a předat jej spolu s veškerým vybavením Pronajímateli ve stavu odpovídajícím řádnému užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 4.8. V případě prodlení s vyklizením Předmětu nájmu nebo v případě jen částečného vyklizení Předmětu nájmu dává Nájemce Pronajímateli souhlas s vyklizením Předmětu nájmu s tím, že Pronajímatel je oprávněn k vyklizení Předmětu nájmu přistoupit počínaje dnem následujícím po skončení nájemního vztahu. Nájemce se tímto výslovně zavazuje provedení vyklizení Předmětu nájmu strpět a uhradit Pronajímateli veškeré prokazatelné a účelné náklady s tím spojené.
- 4.9. V případě prodlení s vyklizením Předmětu nájmu nebo v případě jen částečného vyklizení Předmětu nájmu je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15.000,- Kč, a to za každý den prodlení se splněním některé z uvedených

povinností. Uhrazením uvedené smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu újmy (majetkové i nemajetkové), a to v plné výši.

- 4.10. Smluvní strany sjednaly, že v rámci vyklizení Předmětu nájmu si Nájemce oddělí a vezme vše, čehož do Předmětu nájmu vložil nebo do něj vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata Předmětu nájmu anebo neztíží-li se tím nepřiměřeně užívání Předmětu nájmu.

5. DALŠÍ POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 5.1. Pronajímatel je oprávněn po předchozím oznámení vstoupit do Předmětu nájmu za účelem kontroly, zda Nájemce užívá Předmět nájmu způsobem a k účelu uvedenému v této Smlouvě. Pronajímatel je přitom povinen počínat si tak, aby nebyl Nájemce nepřiměřeně omezen na svých právech. Jestliže to však vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná obdobná skutečnost, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu i bez předchozího oznámení s tím, že v tomto případě je povinností Pronajímatele neprodleně Nájemce o této skutečnosti informovat.
- 5.2. Pronajímatel je povinen informovat Nájemce o všech podstatných skutečnostech, které mohou mít vliv na řádné plnění této Smlouvy.
- 5.3. Pronajímatel je povinen umožnit Nájemci nerušeně užívat Předmět nájmu k účelu, ke kterému je určen touto Smlouvou.
- 5.4. Smluvní strany sjednaly, že opravy, údržbu, revize, prohlídky Předmětu nájmu nese až do výše 15.000,- Kč za každý jednotlivý případ svým nákladem Nájemce. V případě potřeby opravy či údržby Předmětu nájmu přesahujícího v každém jednotlivém případě částku 15.000,- Kč je Nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav a údržby takové části Předmětu nájmu a umožnit Pronajímateli provedení těchto i jiných nezbytných oprav a údržby. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností smluvní strany konstatují, že veškerá technická zhodnocení Předmětu nájmu, jakož i nové investice budou prováděny a hrazeny výlučně ze strany Pronajímatele. V případě, že Nájemce nesplní povinnost provést opravu, údržbu, revizi či prohlídku dle tohoto článku, je Pronajímatel oprávněn zajistit tuto opravu, údržbu, revizi či prohlídku sám a po Nájemci požadovat veškeré náklady, které mu v této souvislosti vznikly.
- 5.5. Náklady na úklid Předmětu nájmu nese v plném rozsahu Nájemce.
- 5.6. Nájemce je povinen neprodleně informovat Pronajímatele o havarijních závadách na Předmětu nájmu, havarijní závadu průkazným způsobem zdokumentovat a učinit vše ke zmírnění, popř. zabránění vzniku škod. V případě, že tak neučiní, je povinen škody vzniklé havarijní závadou nebo v přímé souvislosti s ní odstranit na vlastní náklady.
- 5.7. Nájemci se zakazuje jakkoliv právně zatížit Předmět nájmu a/nebo postoupit práva plynoucí z této Smlouvy třetí osobě.
- 5.8. Stavební úpravy jakéhokoliv druhu, zajišťované Nájemcem, vyžadují předchozí písemný souhlas Pronajímatele.
- 5.9. Nájemce odpovídá za škody způsobené na Předmětu nájmu, popř. vnitřním či vnějším zařízením Předmětu nájmu, a to v důsledku opomenutí či nedbalosti, jak samotného Nájemce, tak jiných osob jím pověřených nebo jím umožněných zdržovat se v prostoru Předmětu nájmu a přilehlých prostorách.
- 5.10. Nájemce se zavazuje na své náklady zajistit po celou dobu trvání této Smlouvy pojištění Předmětu nájmu. Veškeré případné pojistné plnění z titulu takového pojištění je Nájemce povinen použít v plné výši k obnovení Předmětu nájmu, k jeho opravě či úpravě.

- 5.11. Nájemce je povinen informovat Pronajímatele o všech podstatných skutečnostech, které mohou mít vliv na řádné plnění této Smlouvy.
- 5.12. Nájemce není oprávněn dát Prostory ani jejich část do podnájmu bez souhlasu Pronajímatele.

6. SMLUVNÍ POKUTA

- 6.1. Smluvní strany sjednávají, že pro případ porušení povinností Nájemce stanovených v čl. 5.4 až 5.12. této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši 10 % z ročního nájemného, a to za každé jednotlivé porušení.
- 6.2. Smluvní pokuta se sjednává objektivně, bez ohledu na zavinění.
- 6.3. Smluvní pokutu lze uložit opakovaně, nebo kumulativně za porušení více povinností.
- 6.4. Ustanovením o smluvní pokutě není dotčeno právo Pronajímatele domáhat se náhrady škody, která v takovém případě vznikla. Pronajímatel se může domáhat i náhrady škody přesahující výši dohodnuté smluvní pokuty.
- 6.5. Odstoupení od Smlouvy nemá vliv na povinnost hradit náhradu škody nebo smluvní pokuty.

7. KAUCE

- 7.1. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel má kdykoliv po podpisu této Smlouvy právo stanovit Nájemci povinnost složit na účet Pronajímatele, který bude Nájemci za tímto účelem sdělen, kauci ve výši tří měsíčních nájmů, která bude sloužit k zajištění veškerých pohledávek za Nájemcem vč. příslušenství, které mohou v budoucnu vzniknout. S tímto oprávněním Pronajímatele Nájemce bez výhrad souhlasí.
- 7.2. Pronajímatel je oprávněn užít kauce pouze k úhradě svých splatných pohledávek za Nájemcem.
- 7.3. Nájemce se zavazuje nejpozději do 10 dnů ode dne výzvy Pronajímatele doplnit výši kauce na sjednanou hodnotu.
- 7.4. V případě skončení nájemního vztahu stanoveným touto Smlouvou je Pronajímatel povinen vyplatit celou, resp. celou zbývající část kauce Nájemci.

8. DORUČOVÁNÍ

- 8.1. Smluvní strany konstatují, že adresou pro doručování Pronajímateli je Palackého náměstí 30/6, 301 00 Plzeň.
- 8.2. Smluvní strany konstatují, že adresou pro doručování Nájemci je adresa Předmětu nájmu, tj. Palackého náměstí 30/6, 301 00 Plzeň.

9. SALVÁTORSKÁ KLAUZULE

- 9.1. Smluvní strany se zavazují poskytnout si k naplnění účelu této Smlouvy vzájemnou součinnost.
- 9.2. Smluvní strany sjednávají, že pokud v důsledku změny či odlišného výkladu právních předpisů a/nebo judikatury soudů bude u některého ustanovení této Smlouvy shledán důvod neplatnosti právního jednání, Smlouva jako celek nadále platí, přičemž za neplatnou bude možné považovat pouze tu část, které se důvod neplatnosti přímo týká. V takovém případě se smluvní strany zavazují dotčené ustanovení doplnit či nahradit ujednáním novým, které by odpovídalo aktuálnímu výkladu právních předpisů a smyslu a účelu této Smlouvy.

- 9.3. Pokud v některých případech nebude možné řešení v tomto článku uvedené a Smlouva bude neplatná, zavazují se smluvní strany bezodkladně po tomto zjištění uzavřít smlouvu novou, v níž by případný důvod neplatnosti byl odstraněn, a dosavadní přijatá plnění byla započítána na plnění stran podle této nové smlouvy. Podmínky této nové smlouvy vyjdou přitom z této Smlouvy původní.

10. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 10.1. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti 2. 7. 2018, popř. okamžikem zveřejnění v Registru smluv, podle toho, která ze skutečností nastane později.
- 10.2. Smluvní strany se dohodly, že uzavřením této Smlouvy dochází k zániku veškerých předcházejících právních vztahů.
- 10.3. Smluvní strany konstatují, že při plnění předmětu této Smlouvy nedochází ke zpracování osobních údajů.
- 10.4. Práva a povinnosti z této Smlouvy vzniklé se řídí českým právním řádem. Veškeré vztahy vyplývající z této Smlouvy, které touto Smlouvou nejsou vysloveně stanoveny, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 10.5. Tato Smlouva může být měněna a doplňována pouze v písemné formě a to číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
- 10.6. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech vlastnoručně signovaných smluvními stranami, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 10.7. Obě smluvní strany potvrzují autentičnost této Smlouvy včetně příloh a po jejím přečtení výslovně prohlašují, že tato byla sepsána na základě pravdivých údajů, jejich pravé, svobodné a vážné vůle, že tato nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.
- 10.8. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu k uveřejnění prostřednictvím registru smluv zašle správci registru Pronajímatel.

Příloha č. 1 – Zákres Předmětu nájmu

Příloha č. 2 – Kopie Živnostenského listu

V Plzni dne

V Plzni dne

Pronajímatel:

Nájemce:

Obytná zóna Sylván a.s.

JUDr. Jaroslav Novák
předseda představenstva

Ivana Suchá