

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku těmito smluvními stranami (dále jen „smlouva“):

Město Soběslav

IČO: 00252921,

se sídlem náměstí Republiky 59, Soběslav I, Soběslav, PSČ 392 01,
zastoupená panem Ing. Jindřichem Bláhou, starostou města,

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

paní

Naděžda Petřů,

IČ: 168 43 754, DIČ CZ5659300207,

fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsané v obchodním rejstříku
místo podnikání: náměstí Republiky 95/40, Soběslav I, Soběslav, PSČ 392 01

jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

I.

Úvodní prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je mimo jiné výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 163 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 586 m², jehož součástí je budova č.p. 134 – objekt k bydlení, nacházející se na adrese Soběslav I, ulice Protifašistických bojovníků 134/14, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, pro katastrální území a obec Tábor na LV č. 10001.
2. V budově č.p. 134 se nacházejí prostory sloužící podnikání, umístěné v přízemí této budovy o celkové výměře 60,25 m², které zahrnují 3 místnosti a sociální zařízení.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání prostory sloužící podnikání, blíže specifikované v článku I. odst. 2 této smlouvy, o celkové výměře 60,25 m² (dále jen „předmět nájmu“) umístěné v přízemí budovy č.p. 134 a nájemce se zavazuje za to platit pronajímateli nájemné.
2. Účastníci se dohodli, že nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu k podnikatelské činnosti – provozování prodejny oděvů a doplňkového zboží a poskytování kadeřnických služeb. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn k provozování uvedených podnikatelských činností v daném oboru na

základě odpovídajících živnostenských oprávnění. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze pro sjednaný účel.

3. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy řádně seznámil se stavem předmětu nájmu, který je způsobilý ke smluvenému užívání, a v tomto stavu jej ke dni podpisu této smlouvy převzal.
4. Smluvní strany dále sjednávají, že ke změně způsobu užívání předmětu nájmu je potřeba předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

III.

Doba a ukončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to počínaje dnem 1. 9. 2018 a konče dnem 31. 8. 2023. Sjednanou dobu nájmu lze prodloužit po vzájemné dohodě smluvních stran.
2. Smluvní strany sjednávají, že nájem skončí výlučně následujícími způsoby:
 - a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
 - b) písemnou dohodou smluvních stran,
 - c) písemnou výpovědí v případech stanovených touto smlouvou,
 - d) zánikem pronajímatele nebo nájemce bez právních nástupců,
 - e) zánikem předmětu nájmu,
3. Pronajímatel i nájemce mají právo nájem před uplynutím doby nájmu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě, a to z níže uvedených důvodů. Výpověď musí být vždy písemná, přičemž výpovědní lhůta začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď se považuje za doručenu rovněž v případě, že ji smluvní strana, které je určena, odmítne převzít. Bude-li výpověď zaslána druhému účastníkovi doporučeným dopisem, je považována za doručenu převzetím druhým účastníkem. Při uložení zásilky na poště je považována za doručenu uplynutím úložní lhůty a v případě nedoručitelnosti patnáctým dnem po odeslání doporučeného dopisu na adresu druhého účastníka uvedenou v této smlouvě nebo jinou adresu oznámenou jím jako novou adresu pro doručování.
4. Nájemce má právo nájem vypovědět před uplynutím ujednané doby, pokud:
 - a) ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
 - b) přestane být pronajatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen.
5. Pronajímatel má právo nájem vypovědět před uplynutím ujednané doby, pokud:
 - a) má být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
 - b) porušuje nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že:
 - je v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání,
 - chová se tak, že v důsledku toho vzniká na předmětu nájmu škoda nebo hrozí vznik značné škody nebo je jeho chování v rozporu s dobrými mravy
 - přenechá pronajaté prostory nebo jejich část do užívání nebo požívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - provedl stavební úpravy předmětu nájmu nebo jakékoliv jiné změny, úpravy či opravy předmětu nájmu stavebního či technologického charakteru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,

- užívá předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu.

IV. Nájemné

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran v celkové výši **27.720,- Kč bez DPH** (slovy: dvacet sedm tisíc sedm set dvacet korun českých bez daně z přidané hodnoty) ročně.
2. Nájemce se zavazuje platit sjednané nájemné v pravidelných měsíčních splátkách ve výši **2.310,- Kč bez DPH** (slovy: dva tisíce tři sta deset korun českých bez daně z přidané hodnoty), splatných vždy nejpozději do 20. dne běžného kalendářního měsíce na účet pronajímatele Města Soběslav č. 19-0701490399/0800, VS 36132132, zřízený u České spořitelny, a.s., pobočka Soběslav.
3. Smluvní výše nájemného za celý předmět nájmu může být počínaje rokem 2019 každoročně valorizována. Výše nájemného pro běžný kalendářní rok se stanoví tak, že výše ročního nájemného platná pro předchozí kalendářní rok se vynásobí indexem Českého statistického úřadu, který určuje míru inflace vyjádřenou průměrným ročním vývojem spotřebitelských cen. Nájemce se zavazuje, požádá-li o to včas pronajímatel, do 31.3. běžného roku uzavřít dodatek k této smlouvě, kterým uvedeným postupem upraví výši nájemného pro běžný rok a odpovídající výši měsíčních splátek. Pronajímatel je v takovém případě oprávněn vyúčtovat nájemci jednorázově zvýšení nájemného za období od 1.1. běžného roku do data účinnosti příslušného dodatku k této smlouvě o zvýšení nájemného.
4. Dohodnutá výše nájemného nezahrnuje poplatky za elektrickou energii, vytápění, vodné, stočné, svoz odpadů a za další služby, spojené s užíváním předmětu nájmu.
5. Nájemce bere na vědomí, že dodávky veškerých energií, vody a další služby, spojené s užíváním předmětu nájmu jsou zajišťovány pro nájemce na jeho náklady společností Správa města Soběslavi, s.r.o., IČ 260 29 987, se sídlem Soběslav, Soběslav III, Tyršova 482/13.
6. Veškeré služby, spojené s užíváním předmětu nájmu, hradí nájemce na základě smlouvy o poskytování služeb, kterou je povinen uzavřít se společností Správa města Soběslavi, s.r.o., IČ 260 29 987, se sídlem Soběslav, Soběslav III, Tyršova 482/13, nejpozději do 15-ti dnů ode dne podpisu této smlouvy.
7. Veškeré ostatní služby spojené s užíváním předmětu nájmu, zejména telekomunikační, telefonní a internetové služby si zajišťuje na svoje náklady sám nájemce. Stejně tak nájemce hradí případné poplatky spojené s užíváním televizních a rozhlasových přijímačů, včetně autorských poplatků, náklady na běžné opravy, údržbu a úklid předmětu nájmu.
8. Pro případ, že se dostane nájemce do prodlení s úhradou kterékoliv ze splátek nájemného, smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. Ustanovením o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

V. Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádným a obvyklým způsobem pro naplnění účelu této smlouvy, přičemž je zejména povinen udržovat v předmětu nájmu pořádek, zajišťovat jeho pravidelný úklid a počínat si tak, aby na předmětu nájmu nevznikala škoda.

2. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, nebo jím zmocněnému zástupci prohlídku předmětu nájmu a uskutečnění kontroly stavu, způsobu a účelu jeho využívání, kontroly ochrany předmětu nájmu. Nájemce, popř. jím určená osoba je oprávněna se této prohlídce zúčastnit.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání nebo požívání třetí osobě.
4. Nájemce je povinen dodržovat veškeré hygienické předpisy a jiné předpisy a technické normy, v souladu s příslušnými ustanoveními právního řádu ČR.
5. Pronajímatel se zavazuje na svůj náklad udržovat předmět nájmu v řádném stavu. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu (malování místností, opravy podlahové krytiny, opravy osvětlovacích těles, elektroinstalace, sanitárního zařízení a další opravy, kde náklad na jednotlivou opravu nepřesáhne částku 5.000,- Kč).
6. Nájemce je povinen bez zbytečných odkladů předem oznámit pronajímateli potřebu případných oprav předmětu nájmu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
7. Stavební úpravy předmětu nájmu a jakékoliv jiné změny, úpravy či opravy stavebního či technologického charakteru, lze provádět vždy pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Veškeré práce v takovém případě provádí nájemce na svůj náklad, a v případě, že se vložené investice stanou stavební součástí předmětu nájmu, popř. celého objektu, a bez porušení majetkové podstaty je nebude možné odebrat, zůstávají tyto neoddělitelnou součástí předmětu nájmu, aniž by pronajímatel byl povinen poskytnout po skončení nájmu finanční náhradu.
8. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou z titulu užívání předmětu nájmu a je povinen tuto nahradit pronajímateli v plné výši. Za škodu způsobenou nájemcem se považuje i škoda, kterou způsobil jeho zaměstnanec nebo jiná osoba, která se s vědomím nájemce v předmětu nájmu zdržovala.
9. Nájemce se zavazuje, že nebude v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele provozovat jinou činnost, než uvedenou v této smlouvě.
10. Pronajímatel se zavazuje po celou dobu nájmu udržovat pojištění budovy proti živelným událostem. Nájemce se zavazuje uzavřít a po celou dobu nájmu udržovat pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám v souvislosti s nájmem.
11. Pronajímatel se zavazuje zajistit požární ochranu budovy, ve které se nachází předmět nájmu (vedení předepsané evidence, řádné umístění hasicích přístrojů, vč. provedení jejich revizí apod.). Nájemce je povinen zajistit splnění povinností požární ochrany, které na něj dopadají v souvislosti s provozováním jeho činnosti v předmětu nájmu, zejména s provozováním přístrojů v předmětu nájmu (dodržování povinností bezpečnosti práce, zajištění revizí přístrojů apod.).
12. Nájemce je oprávněn instalovat na své náklady na budově i v předmětu nájmu své označení s uvedením poskytovaných služeb, pokud neruší ráz budovy. Po skončení nájmu je nájemce povinen toto své označení na svůj náklad odstranit.
13. Nájemce se zavazuje ke dni skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu s příslušenstvím, ve stavu, v jakém jej převzal, po provedených opravách s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání a převzetí sepíší účastníci samostatný protokol.

VI. Závěrečné ustanovení

1. Vztahy mezi účastníky této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními z. č. 89/2012 občanský zákoník.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
4. Neplatnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy neovlivní platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že by jakékoli takovéto ustanovení mělo z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti.
5. Pronajímatel prohlašuje, že záměr nájmu dle této smlouvy byl schválen usnesením Rady města Soběslav ze dne 17.7.2018 pod č. 13/208/2018, v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Záměr nájmu dle této smlouvy byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Soběslav a zároveň byl zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup, po dobu od 29.6.2018 do 16.7.2018. Toto prohlášení se činí v souladu s ust. § 41 citovaného zákona a považuje se za doložku potvrzující splnění podmínek zákona.
6. S ohledem na zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění, nájemce předem výslovně souhlasí se zpracováním jeho osobních údajů souvisejících s touto smlouvou. Tento souhlas je poskytován do budoucna na dobu neurčitou pro vnitřní potřeby pronajímatele a dále pro účely informování veřejnosti o činnosti pronajímatele. S ohledem na zákon č. 340/2015 Sb., o registru smluv, bere nájemce na vědomí, že pronajímatel tuto smlouvu postupem dle tohoto zákona uveřejní v registru smluv.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden.
8. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla uzavřena dobrovolně, svobodně a vážně a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Soběslavi dne

Pronajímatel

Nájemce

.....
Město Soběslav
zastoupené Ing. Jindřichem Bláhou
starostou města

.....
Naděžda Petřů