

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Čl.1

Smluvní strany

1. **Obec Albrechtice**, Obecní 186, 735 43 Albrechtice,
zastoupena starostou Ing. Jindřichem Febrem
IČO: 00297429
DIČ : CZ00297429
bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s., pobočka Karviná
č. účtu: 1721599329/0800
dále jen jako „**pronajímatel**“

2. **Mgr. Lada Červenková**, narozená
Obecní 714, 735 43 Albrechtice
IČO: 68321279
dále jen jako „**nájemce**“

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ust. § 2302 a násl. občanského zákoníku:

Čl.2

Předmět nájmu

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti čp. 714 – Zdravotní středisko na ul. Obecní v Albrechticích na pozemku par. č. 56/6 k. ú. Albrechtice u Českého Těšína, tato nemovitost je zapsána na LV č. 10001. Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání část nebytových – č. místnosti 21 – přípravná (21,5 m²), č. místnosti 20 – ¼ čekárna (9,38 m²), společné prostory - podíl (14,02 m²), **celková výměra 44,9 m²**.

Čl.3

Účel nájmu

1. Nájemce bude užívat prostory uvedené v čl. 2 této smlouvy:
k provozování rehabilitace a masáží.
2. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory k jinému účelu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Čl.4

Doba nájmu

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu **neurčitou** a to od **1.12.2022**, s tříměsíční výpovědní lhůtou, která běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
2. Nájemce je povinen předmět nájmu předat zpět pronajímateli nejpozději poslední den nájmu, nebude-li dohodnuto jinak a ve stavu, v jakém byl předmět nájmu předán s přihlédnutím k běžnému opotřebení adekvátnímu k době nájmu.
3. V případě, kdy
a/ nájemce užívá pronajaté prostory nebo jejich část v rozporu s účelem smlouvy dle Čl. 3 této smlouvy

b/ nájemce bez písemného předchozího souhlasu pronajímatele přenechá pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě nebo prostory převede na jiný podnikatelský subjekt
c/ nájemce je více než 30 dnů v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby, jejichž poskytování je s nájmem spojeno

Výpovědní lhůta v těchto případech je jeden měsíc a běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

Čl.5

Cena nájmu

1. Za užívání pronajatých prostor uvedených v Čl. 2. této smlouvy zaplatí nájemce **nájemné ve výši 1458,- Kč měsíčně** včetně základní sazby DPH.
2. Společně s nájemným je nájemce povinen platit zálohy a náklady za služby- dodávka tepla + TUV ve výši 970,- Kč, vodné a stočné ve výši 121,- Kč, spotřeba el. energie ve výši 374,- Kč, srážková voda ve výši 121,- Kč, **celkem zálohy a náklady za služby ve výši 1586,- Kč**, včetně základní sazby DPH.
3. **Měsíční nájemné včetně vedlejších nákladů činí celkem 3044,- Kč, včetně základní sazby DPH.**
4. Nájemné bude hrazeno měsíčně, a to vždy do 20. dne každého měsíce.
5. Nájemné bude hrazeno na účet Obce Albrechtice u České spořitelny, a.s. v Karviné, č. ú.: 1721599329/0800, VS 3324, nebo přímo do pokladny OÚ Albrechtice.
6. Počínaje lednem roku 2023 nájemce se zavazuje každoročně přistoupit k navýšení nájemného o skutečné procento inflace za uplynulý rok. Nájemné bude upravováno zpětně, a to po zveřejnění potřebných údajů Českým statistickým úřadem. Nesplní-li nájemce uvedený závazek do 30-ti dnů po obdržení písemného sdělení o změně nájmu, může pronajímatel od smlouvy odstoupit.
7. Nájemcem uhrazené zálohové platby budou pronajímatelem 1x ročně zúčtovány a případný přeplatek bude nájemci vrácen na jeho účet. Pokud vznikne nájemci nedoplatek na službách, je povinen jej uhradit v termínu uvedeném na zúčtovací faktuře, která bude nájemci jako daňový doklad zaslána pronajímatelem.

Čl.6

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu nájmu za účelem zjištění, zda nájemce užívá předmět nájmu v souladu s touto smlouvou. Nájemce je povinen pronajímateli umožnit vstup.
3. Nájemce je povinen udržovat na předmětu nájmu pořádek, provádět jeho úklid.
4. Nájemce je povinen informovat okamžitě pronajímatele nebo jím pověřenou osobu o závadách a poškozeních v nebytových prostorech, které nájemce způsobil sám, jeho zaměstnanci nebo třetí osoby a tyto škody na vlastní náklady odstranit.
5. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu vyklidit nebytové prostory a vrátit je pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení; o předání a převzetí nebytových prostor bude sepsán **předávací protokol**.

Čl.7

Stavební úpravy a údržba

1. **Nájemce je oprávněn provádět stavební a technické úpravy nebytových prostor jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a za podmínky, že jimi nesníží hodnotu nebytových prostor a neohrozí statiku nemovitosti. Tento souhlas musí být obsažen v písemné dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem, v níž se vymezí i příslušné majetkoprávní a technické otázky spojené s prováděnou úpravou a náhrady nákladů za**

tyto předměty po ukončení nájemního poměru. Nájemce je povinen do 30 dnů podat pronajímateli cenový soupis stavu provedeného technického zhodnocení na majetku pronajímatele, který k tomu dal souhlas. Stejně tak i v případě ukončení nájemního vztahu. Pokud je podle zvláštních předpisů k takové úpravě nebo změně třeba souhlasu jiného orgánu nebo subjektu, musí si vyžádat také jeho souhlas. Souhlas pronajímatele nenahrazuje tedy rozhodnutí stavebního úřadu nebo odboru životního prostředí o povolení úprav ani ohlášení úprav, pokud je to zapotřebí.

V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny odstranil bez odkladu.

2. Nájemce se zavazuje provádět v nebytových prostorách veškerou obvyklou údržbu. Za obvyklou údržbu smluvní strany považují opravy spojené s běžným udržováním a opravami nebytového prostoru dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a nařízením vlády.

3. Nájemce je oprávněn venkovní i vnitřní prostory předmětu nájmu označit na své náklady svým obchodním jménem a logem. V případě výměny nebo změny označení požádá nájemce o udělení souhlasu.

Čl.8

Závěrečná ustanovení

1. V ostatním se práva a povinnosti smluvních stran řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

2. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení.

3. Smlouvu lze měnit pouze písemnými oboustranně podepsanými dodatky.

4. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy, a zároveň svým podpisem stvrzují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran.

5. Záměr pronájmu předmětu nájmu byl schválen usnesením Rady obce Albrechtice č. 55, ze dne 14.1.2021.

6. Nájemní smlouva byla uzavřena na základě usnesení Rady obce Albrechtice číslo 2, ze dne 10.11.2022.

V Albrechticích: 18.11.2022

pronajímatel

nájemce