


SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR



uzavřená dle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor,
ve znění pozdějších předpisů

I. SMLUVNÍ STRANY

Pronajímatel: OBEC DVORCE
Se sídlem: Náměstí 13, 793 68 Dvorce
Zastoupený: starostou panem Janem Božovským
IČO: 00295973
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Olomouc
Číslo účtu: 1847652359/0800
Telefon: 554 745 272, 554 219 885
(dále jen „pronajímatel“)

 OBEC DVORCE OBECNÍ ÚŘAD DVORCE	Evidenční číslo: 918/2013
Došlo: 20-03-2013	Podací číslo: 0303NE
Č.j.: 827/2013	Zpracovatel: Kotko
Počet listů dokumentu: 3	Spisový znak: 36.3
Počet příloh: 0	Skart. znak/lhůta: 3/5
Počet listů příloh: 0	Podpis:
Způsob vyřízení:	
Vyřízeno:	
ZALOŽIT!	

a

Nájemce: Hebdová Anna – masérské rekondiční a regenerační služby
Se sídlem: Palackého 33, 793 68 Dvorce
Zastoupený: paní Annou Hebdovou
IČO: 46142762
Bankovní spojení: 
Telefon: 
(dále jen „nájemce“)

společně také „smluvní strany“

II. PREAMBULE

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy (způsob využití budovy, jak je zapsán v katastru nemovitostí – objekt občanské vybavenosti – bývalá knihovna), na ulici Náměstí číslo popisné 383, která se nachází na pozemku parcelní číslo st. 562 zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném na listu vlastnickém číslo 365 pro obec Dvorce v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Bruntál, pro katastrální území Dvorce u Bruntálu, okres Bruntál.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory a to soubor čtyř místností: sklad o výměře 22,7 m², umývárny o výměře 5 m² a kanceláře o výměře 4,3 m² tj. celková výměra 32 m² v prvním nadzemním podlaží, uvedené v odstavci 1. tohoto článku, k užívání jako „Provoz masérské činnosti“ (dále jen „nebytový prostor“).
3. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát nebytový prostor nájemci do nájmu.

III. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do nájmu nebytový prostor, uvedený v článku II. této smlouvy, a to se všemi součástmi a příslušenstvím (dále také jen „předmět nájmu“).
2. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva, a práva na poskytování služeb vázící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla). Součástí nájmu jsou též práva vstupu k nebytovému prostoru hlavním vchodem do nemovitosti a práva přístupu k nemovitosti po pozemku parcelního čísla 2786/1 ostatní plochy, zapsaném na listu vlastnictví číslo 365 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrálního pracoviště Bruntál, pro katastrální území Dvorce u Bruntálu, okres Bruntál.
3. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle předchozího odstavce.
4. Nájemce nebytový prostor se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné podle článku V. této smlouvy.
5. O předání a převzetí nebytového prostoru sepiší smluvní strany protokol.

IV. ÚČEL NÁJMU

1. Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat nebytový prostor pro *provoz masérské rekondiční a regenerační služby*. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu.
2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí, i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

V. VÝŠE NÁJEMNÉHO A ZPŮSOB PLACENÍ

1. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné, které smluvní strany sjednaly ve výši **460,- Kč měsíčně, slovy čtyřistašedesát korun českých**. Nájemce je povinen také hradit zálohu na služby – vodné a stočné ve výši **100,- Kč/ měsíc**.
2. *Nájemce se zavazuje zaplatit nájemné a zálohu na služby uvedené v odst. 1 tohoto článku do konce běžného kalendářního měsíce*, a to buď bezhotovostním převodem na účet pronajímatele nebo v hotovosti do pokladny na OÚ ve Dvorcích.

3. Nájemné pro každý další kalendářní rok bude automaticky navýšeno podle míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předminulý kalendářní rok, pokud tato inflace překročí 1 % za rok, a to tak, že k nájemnému splatnému v běžném roce se připočte navýšení nájemného odpovídající výši této inflace. Takto stanovené nájemné bude zaokrouhлено na celé koruny nahoru.
4. V případě, že nájemce bude v prodlení s placením dobu delší než dva měsíce, pronajímatel mu vyměří úrok z prodlení ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení a nájemce je povinen ho pronajímateli zaplatit.
5. Ostatní služby spojené s předmětem nájmu, tj. dodávka el. energie, úklid a vytápění si nájemce zajistí na své vlastní náklady.

VI. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Nájemce je povinen:
 - a) řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné;
 - b) užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
 - c) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
 - d) nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu, drobné opravy uvedené ve vyhlášce č. 258/1995 Sb., kterým se provádí některá ustanovení občanského zákoníku.
 - e) provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku 5.000,- Kč. K provedení těchto oprav do stanovené částky nepotřebuje nájemce předchozí souhlas pronajímatele;
 - f) provést změnu předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a na svůj náklad;
 - g) umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
 - h) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně

zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických, i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;

- i) v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak.

2. Pronajímatel je povinen:

- a) předat nájemci nebytový prostor ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu;
- b) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize nebytového prostoru, jeho součástí a příslušenství;
- c) provádět opravy nebytového prostoru nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě.

VII. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

1. Tato smlouva se sjednává **na dobu neurčitou a to s účinností od 1. 4. 2013.**

2. Nájem skončí:

- a) písemnou dohodou smluvních stran,
- b) písemnou výpovědí; ta musí být doručena druhé smluvní straně, přičemž výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět, užívá-li nájemce, přes písemnou výstrahu, předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem nebo takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo vznik takové škody hrozí. Důvodem pro výpověď je také to, jestliže je nájemce o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem.

4. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu v případě, že pronajímatel podstatným způsobem poruší své povinnosti z této smlouvy.

5. Výpovědní doba v obou případech (odstavec 3 a 4) je stejná a trvá tři měsíce, přičemž se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

VIII. DOLOŽKA dle ustanovení § 41 zákona o obcích

1. Záměr obce pronajmout nebytový prostor vymezený v článku I. byl zveřejněn na úřední desce obecního úřadu od 17. 1. 2013 do 4. 2. 2013.

IX.
UJEDNÁNÍ O ZMĚNĚ VĚCI

1. Vynaložil-li nájemce na předmět nájmu, nebo jeho část, náklady, které mu vznikly v souvislosti se zkvalitněním nebytového prostoru (např. stavební úpravy, drobné a běžné opravy), nemá právo na úhradu nákladů s tím souvisejících. Toto se týká také nákladů na rekonstrukce či opravy, které byly hrazeny z dotačních titulů, které čerpal nájemce jako příjemce dotace.
2. Právo pronajímatele vymáhat případné škody vůči nájemci není tím dotčeno.
3. Pokud způsobí nájemce na předmětu nájmu škodu, je povinen ji nahradit uvedením do původního stavu; pokud to není možné, pak penězi dle dohody smluvních stran, nebo není-li takováto dohoda možná, dle znaleckého posudku. Náklady na zpracování znaleckého posudku dohodnutým soudním znalcem nese nájemce.

X.
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění.
2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po vzájemné dohodě smluvních stran formou písemných a očíslovaných dodatků.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, přičemž pronajímatel obdrží jeden a nájemce jeden.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

Ve Dvorcích dne 20.3 2013



Razítko a podpis pronajímatele



Stránka 5 z 5



Razítko a podpis nájemce

Anna Hebdová
IČ: 461 42 762
Palackého 33, 793 68, DVORCE
**MASERSKÉ REKONDIČNÍ
A REGENERAČNÍ SLUŽBY**