**Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání**

# č. 941/2014

# uzavřená podle § 2302 a násl. z. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

#### Smluvní strany

**Pronajímatel:** **Povodí Ohře, státní podnik**

Bezručova 4219, 430 03 Chomutov

Zastoupený Ing. Jiřím Nedomou, generálním ředitelem

ve věcech smluvních Ing. Jaroslavem Šebestou, ekonomickým a správním

ředitelem

Povodí Ohře, státní podnik je zapsán v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem v oddílu A, vložka č. 13052

(dále jen ,,pronajímatel“)

**a**

**Nájemce:**  SINNET.EU s.r.o.

Pobřežní 370/4, 186 00 Praha-Karlín

zastoupená p. Miroslavem Husou, jednatelem

SINNET.EU s.r.o., je zapsána u Městského soudu v Praze v oddílu C, vložce číslo 182802.

1. **Úvodní ustanovení**

Pronajímatel má právo hospodařit s majetkem státu provozní budovou v Chomutově, ul. Bezručova č. p. 4219, k. ú. Chomutov II, která byla vystavěna jako administrativní budova s kancelářskými prostorami. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory umístěné v objektu garáží - dvůr, označené D029 o celkové ploše 55,72 m2a D030 o celkové ploše 64,93 m², dále jsou to parkovací plochy pro osobní vozidla o celkové výměře 30,24 m².

#### II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za úplatu do užívání nebytové prostory označené D029 o celkové výměře 55,72 m² a D030 o celkové výměře 64,93 m2, dále jsou to parkovací plochy pro osobní vozidla o celkové výměře 30,24 m².

2. Nájemce předmět nájmu od pronajímatele do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné v souladu s článkem V. a VI. této smlouvy a plnit si řádně a včas veškeré právními předpisy a touto smlouvou stanovené povinnosti.

3. Spolu s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat společně s ostatními subjekty provozujícími svoji činnost v předmětné budově také technické a sociální zázemí domu nacházející se v pronajatých prostorách (vchody do budovy - do bufetu, společné chodby, schodiště atd.).

4. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci přístup do pronajatých prostor v souladu se směrnicemi upravující dopravně provozní řád a ostrahu majetku. Za tímto účelem pronajímatel předal zástupci nájemce při podpisu smlouvy 2 klíče zn. FAB umožňující vstup do pronajatých nebytových prostor. V případě ztráty některého klíče, zaplatí nájemce smluvní pokutu ve výši 350,00 Kč (za každý ztracený klíč), která má splatnost do 10 dnů ode dne oznámení ztráty. Kromě sankce je nájemce odpovědný za škody vzniklé v důsledku ztráty klíčů a je povinen tuto škodu nahradit.

#### III. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je využití předmětu nájmu pro administrativní zajištění podnikatelské činnosti nájemce.

2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu dle odst. 1 tohoto článku. Charakter předmětu nájmu odpovídá potřebě nájemce v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

3. Změna dohodnutého účelu nájmu je možná jen na základě předchozí písemné dohody smluvních stran.

#### IV. Cena nájmu

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | plocha | ***jednotková*** | ***celkem Kč bez DPH*** | |  |  |
|  |  | ***cena*** | ***ročně*** | ***měsíčně*** |  |  |
| pronajatá plocha nebytových prostor | 53,82 m2 | 370,00 | 19 913,00 | **1 659,00** |  |  |
| pronajatá plocha kanceláří | 66,83 m2 | 600,00 | 40 098,00 | **3 342,00** |  |  |
| pronajatá venkovní betonová plocha | 30,24 m2 | 150,00 | 4 536,00 | **378,00** |  |  |
| roční náklady na teplo | 100,24 m2 |  | 13 509,00 | **1 126,00** |  |  |
| roční náklady na vodné a stočné | 0 | 0 | 4 498,00 | **375,00** |  |  |
| stálé poplatky za tel.ústřednu | 0 | 0 | 0 | **0** |  |  |
| hovorné dle skutečnosti 0 | | 0 | 0 | **0** |  |  |
| roční spotřeba el.energie |  |  | 9 540,00 | **795,00** |  |  |
| Likvidace komunálního odpadu |  |  | 1 899,00 | **158,00** |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| celkem |  |  | 93 993,00 | **7 833,00** |  |  |

Nájem a služby budou zdaňovány v souladu se zákonem č. 235/2004 sb., o DPH v platném znění.

# ****V. Splatnost nájemného a ceny služeb****

1. Měsíční platby nájemného a paušály za služby budou uskutečňovány na základě daňových dokladů vystavených do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění se splatností 14-ti dnů od data vystavení. Pro zajištění úhrady oprávněných pohledávek z této smlouvy může pronajímatel využít možnosti jejich zápočtu proti jakékoliv oprávněné pohledávce, kterou má, nebo bude mít nájemce za pronajímatelem.

V případě ukončení nájemního vztahu bude mezi oběma stranami provedeno finanční vyrovnání.

2. Zaplacením nájemného se rozumí připsání finanční částky na účet pronajímatele. Úhrada tedy bude prováděna bezhotovostním způsobem, převodem z  účtu nájemce na účet pronajímatele na základě faktury vystavené pronajímatelem.

3. Nájemce se v případě pozdní úhrady nájemného a služeb zavazuje zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,3 % z částky včas nezaplacené za každý den prodlení, a to i v případě, že by byla zaplacena třeba jen část nájemného nebo služeb.

4. Cena nájemného a služeb je uvedena v tabulce článku V. Jedná se o cenu smluvní, která vychází ze skutečných nákladů předchozího roku. Cena nájmu nezahrnuje úklid prostor pronajatých nájemci (ten si zajišťuje nájemce sám), likvidaci nebezpečného odpadu.

5. Vzhledem k tomu, že v ceně nájmu jsou zahrnuty energie a služby, bude se cena služeb upravovat vždy v návaznosti na změny cen jednotlivých energií a služeb.

Částka za spotřebovanou elektrickou energii byla vypočtena energetikem podniku na základě předpokladu běžně používaných spotřebičů v pronajatém prostoru.

**VI. Doba nájmu**

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou 5 let, tj. od 01.11.2014 do 31.10.2019, přičemž nájemce se zavazuje využívat pronajatý prostor D030 minimálně do 30. 6. 2018. V případě, že bude nájem ze strany nájemce v tomto prostoru ukončen před tímto datem, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli poměrnou část nákladů vzniklých při rekonstrukci D030, přičemž se jedná o částku 2 777,- Kč měsíčně. Tuto částku je nájemce povinen hradit i v případě výpovědi pronajímatele dle bodu 3. čl. VI.

2. Výpovědní lhůta je šestiměsíční a počíná běžet první den měsíce následujícího od doručení výpovědi.

3. Pronajímatel může jednostranně vypovědět nájemní vztah v jednoměsíční výpovědní lhůtě z těchto důvodů:

a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;

b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;

c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;

d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu;

e) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;

f) nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele,

g) nájemce opakovaně porušil své povinnosti stanovené touto smlouvou, zejména v čl. VIII smlouvy.

4. Nájemní vztah lze ukončit dohodou stran kdykoliv.

5. Předmět nájmu je nájemce povinen zcela vyklidit a uvolnit a předat pronajímateli nejpozději k poslednímu dni výpovědní lhůty nebo ke dni podle dohody, a to pod smluvní pokutou 500,- Kč denně za každý den při prodlení s vyklizením nebytových prostor a jejich předáním pronajímateli.

6. Uvolněním a vyklizením předmětu nájmu nájemcem se rozumí odstranění všech jeho movitých věcí a zařízení tj. veškerá zařízení, nástroje, přístroje, materiál a nábytek, který není součástí pronajatých prostor.

7. Sankce by byly placeny vedle platby za nájmu a služeb.

8. Předaný předmět nájmu bude vymalovaný (odstranění staré malby, zahlazení otvorů a následné vymalování) a uklizený.

**VII. Způsob užívání předmětu nájmu**

1. 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. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu k užívání jinému subjektu, a to ani formou sdružení s jiným subjektem či jinou formou spolupráce bez souhlasu pronajímatele.

2. Nájemce může upravovat předmět nájmu pouze se souhlasem pronajímatele. Běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu nájemce zajišťuje na své náklady. Pro účely této smlouvy se za drobnou opravu považuje oprava, která jednorázově nepřesahuje finanční částku 10.000,- Kč bez DPH. Není přípustné opravy sčítat. Nutnost oprav nad uvedený rozsah je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli a ten je povinen, podle svých možností, je v co nejkratší době provést.

3. V případě způsobení škody na zařízení nese odpovědnost nájemce a je povinen škodu ihned nahlásit. Úpravu do původního stavu zajistí nájemce na svoje náklady, pokud tak neučiní, úpravu zajistí pronajímatel na náklady nájemce. To platí i u venkovních ploch a parkovacích stání pro motorová vozidla. V případě znečištění této plochy zajistí nájemce úpravu do původního stavu na svoje náklady, pokud tak neučiní, úpravu zajistí pronajímatel na náklady nájemce.

4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, či osobám z jejich strany k tomu pověřeným, provádění ostatních oprav v předmětu nájmu a kontrolu stavu předmětu nájmu. Nájemce je dále povinen oznamovat pronajímateli neprodleně veškeré mu známé škody vzniklé na pronajatém majetku a potřebu případných oprav. Při porušení této povinnosti je nájemce povinen nahradit škodu, která by pronajímateli v důsledku tohoto vznikla.

5. Nájemce je povinen chovat se tak, aby on sám a jeho obchodní partneři nezpůsobili škodu na majetku pronajímatele. Za takové škody nese odpovědnost nájemce a je povinen bezodkladně je odstranit uvedením do původního stavu. Není-li to možné, úpravu do původního stavu zajistí pronajímatel na náklady nájemce.

6. Nájemce je povinen si svůj majetek nechat pojistit a pronajímatel nenese zodpovědnost za případně vzniklé škody na majetku nájemce.

7. Nájemce neodpovídá za opotřebení nebytových prostor při způsobu jejich běžného užívání a opotřebení.

8. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu trvání nájemního vztahu bude mít uzavřenu pojistnou smlouvu týkající se odpovědnosti za škody způsobené vlastní podnikatelskou činností, tedy tou činností, kterou provozuje v předmětu nájmu v souladu s touto nájemní smlouvou. Porušení tohoto ustanovení je důvodem k výpovědi ze strany pronajímatele. Nájemce je povinen předložit pojistnou smlouvu na žádost pronajímatele.

9. Nájemce je povinen dodržovat všechny povinnosti stanovené předpisy požární ochrany, bezpečnosti práce a provozním řádem objektu Bezručova 4219 Chomutov č. p. 4219. Nájemce odpovídá za obchodní partnery a osoby vstupující do objektu z důvodu vyplývajícího z jeho činnosti. Nájemce je odpovědný za škody vzniklé v důsledku nedodržení těchto předpisů. Je povinen strpět kontrolu prováděnou za tímto účelem, ať ji provádí pronajímatel nebo oprávněný odborný orgán.

10. Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorách v souladu s "Přílohou BOZP a PO  nájemní smlouvě", která je přílohou a je nedílnou součástí této smlouvy.

11. Nájemce nesmí používat okna ani jiné prostory (např. dveře) bez souhlasu pronajímatele jako reklamní plochu k nabídce svých služeb nebo jiné značení.

12. Nájemce nesmí používat přímotopy ani žádná jiná topná tělesa.

13. Manipulace a nakládání s odpady všech druhů a kategorií vzniklých při provádění prací v prostorách, objektech a na zařízeních, které jsou předmětem nájemní smlouvy je nájemce povinen provádět v souladu se zákonem o odpadech č. 185/2001 Sb. v plném znění a dalších souvisejících předpisů a nařízení. Nájemce je povinen odpad třídit do nádob a roztříděný ukládat na určená místa dle pokynů pronajímatele. V případě nedodržení výše uvedených podmínek je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci náklady vzniklé pronajímateli následným nakládáním a likvidací odpadů vzniklých při plnění nájemní smlouvy ze strany pronajímatele. Nájemce se současně zavazuje uhradit pronajímateli škodu vzniklou v důsledku nedodržení těchto podmínek.

**VIII. Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění.

2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.

3. Tato smlouva byla vypracována ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží dvě vyhotovení.

4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, seznámily se s jejím obsahem a na důkaz svého souhlasu ji podepisují.

V Chomutově dne:

-------------------------------------- ------------------------------------------

za pronajímatele za nájemce