**SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ**

# Smluvní strany:

1. **Západočeská univerzita v Plzni**

Se sídlem: Univerzitní 2732/8, Plzeň, PSČ 301 00

IČ: 49777513

DIČ: CZ49777513

Bankovní spojení: KB Plzeň

Číslo účtu: 4811530257/0100

Zastupuje: Mgr. Marta Kollerová, kvestorka

*(dále jen „pronajímatel '')*

1. **KP LES s.r.o.** se sídlem: zastupuje: IČO:

*(dále jen* „ *nájemce'')*

Revoluční 385, 342 02 Bor xxxxxxxx, jednatel

087 84 094

uzavřely podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu:

# I.

**Prohlášení pronajímatele**

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. st. 6131 v obci Cheb, katastrální území Cheb, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, na listu vlastnictví č. 3639. Součástí pozemku je budova č.p. 2047,jiná stavba.

# II.

**Předmět nájmu**

Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do užívání nebytový prostor nacházející se v budově specifikované v čl. I. této smlouvy. Tento nebytový prostor představuje:

- místnost č. 218 ve II. NP o výměře 18,23 m2 ( dále jen „nebytový prostor" či „předmět nájmu").

# III.

**Účel nájmu**

1. Účelem nájmu je užívání nebytového prostoru specifikovaného v čl. II. této smlouvy pro provozování činností zapsaných ke dni podpisu této smlouvy v registru živnostenského oprávnění nájemce jako předmět podnikání, přičemž předmětem podnikání nájemce v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru je:

-Lesní hospodářství a jiné činnosti v oblasti lesnictví

1. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn užívat předmět nájmu kjiným účelům.
2. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavebním a technickým stavem předmětu nájmu a v tomto provozuschopném stavu jej přejímá a zavazuje se jej vlastním nákladem udržovat.

# IV.

**Výše nájemného**

1. Roční nájemné za užívání předmětu nájmu je po dohodě obou smluvních stran stanoveno ve výši 550,-- Kč/m2 ( celkem 18,23 m2 x 550,-- Kč), tj. **ročně 10.026,-- Kč** bez příslušné sazby DPH.
2. Podíl nákladů na poskytované energie a služby se stanoví za rok paušálně částkou v celkové výši **13.900,-- Kč** bez příslušné sazby DPH (z toho připadá na: el. energii 3.500,-- Kč, teplo 5.500,-- Kč, vodu 2.800,-- Kč a úklid společných prostor 2.100,-- Kč).

v.

# Způsob platby nájemného

1. Nájemce se zavazuje hradit 1/4 sjednaného ročního nájemného a 1/4 ročních úhrad na poskytované energie a služby v pravidelných čtvrtletních splátkách v průběhu prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, a to vždy na základě faktury vystavené pronajímatelem na jeho účet u KB v Plzni, č. účtu: **4811530257/0100,** VS je číslo faktury.
2. K nájemnému a nákladům na poskytované energie a služby bude pronajímatelem účtována DPH podle platných právních předpisů.
3. **Nájemce prohlašuje, že je plátcem DPH.** Pokud nájemce za doby trvání nájmu dle této smlouvy přestane být plátcem DPH, je povinen tuto skutečnost oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškerou újmu (majetkovou i nemajetkovou), která pronajímateli vznikne v souvislosti s porušením povinnosti nájemce dle předchozí věty.
4. Pro případ prodlení s placením nájemného a služeb se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Pro případ prodlení s placením nájemného po dobu delší než IO dnů od data splatnosti, se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli také smluvní pokutu ve výši 100,-- Kč za každý den prodlení (od data prodlení). Právo na náhradu škody tím není dotčeno.
5. Pronajímatel je oprávněn automaticky každoročně jednostranně navýšit nájemné a ostatní poplatky specifikované v této smlouvě, a to o míru inflace v předchozím kalendářním roce stanovenou Českým statistickým úřadem (CPI Index), a to s platností a účinností od 1. 4. 2021. Úprava výše nájemného bude provedena na základě vystavené faktury od pronajímatele.
6. V případě změn cen energií, vody, příp. jiných služeb spojených s nájmem, které nastanou po podpisu této smlouvy, pronajímatel jejich účtovanou výši jednostranně upraví a pro nájemce budou závazné od prvého dne měsíce následujícího po měsíci, kdy tuto skutečnost pronajímatel nájemci oznámí.

# VI.

**Práva a povinnosti nájemce**

* 1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výlučně v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
  2. Nájemce je povinen hradit nájemné, ostatní poplatky a úhradu za služby v souladu s ustanovením čl. IV. a V. této smlouvy.
  3. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v řádném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Za tím účelem je povinen hradit všechny běžné náklady spojené s běžným provozem a údržbou předmětu nájmu. Běžnými náklady jsou dle této smlouvy opravy a údržba předmětu nájmu do částky 5.000,-- Kč za každou jednotlivou opravu.
  4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Rovněž je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle.
  5. V případě mimořádné události nebo vzniku škody na majetku pronajímatele je nájemce povinen tuto skutečnost neprodleně nahlásit pronajímateli a příslušným státním orgánům.
  6. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě.
  7. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jakékoliv stavební úpravy.
  8. Nájemce přebírá veškerou odpovědnost před kontrolními orgány za řádné a bezpečné používání předmětu nájmu.
  9. Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu všechny platné právní předpisy, zejména pak ustanovení zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, hygienické předpisy, bezpečnostní předpisy a vnitřní předpisy pronajímatele. V případě jejich nedodržení odpovídá nájemce pronajímateli za způsobenou škodu.

1O) Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu je nepřípustné.

1. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí nalézajících se v pronajatých nebytových prostorách.
2. Nájemce nese odpovědnost za škody způsobené třetími osobami, kterým umožnil přístup do pronajatých nebytových prostor.
3. Nájemce se zavazuje po uplynutí sjednané doby nájmu vyklidit předmět nájmu a předat jej pronajímateli ve stavu, v jakém se předmět nájmu nacházel v okamžiku jeho předání nájemci s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,-- Kč za každý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu pronajímateli. Zaplacením smluvní pokuty není dotčena povinnost nájemce předmět nájmu na své náklady vyklidit, ani právo pronajímatele na náhradu škody.
4. V případě prodlení s vyklizením 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 poměru. Nájemce se zavazuje provedení vyklizení předmětu nájmu pronajímatelem strpět a uhradit pronajímateli náklady s tím spojené.

1. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu organizovat činnost politických stran a hnutí, stejně tak není oprávněn v předmětu nájmu propagovat činnost politických stran, hnutí, koalic, podporovat či vyjadřovat nesouhlas s kandidáty na funkci prezidenta republiky , poslance nebo senátora Parlamentu České republiky, zastupitele kraje nebo obce, poslance Evropského parlamentu, a to zejména umísťováním a vylepováním plakátů, letáků, pouštěním videoklipů, organizováním besed apod.
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že odpad podobný komunálnímu odpadu, jak je definován zákonem č. 185/200 I Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, vyprodukovaný v předmětu nájmu je odpadem vzniklým v souvislosti s činností pronajímatele a pronajímatel je jeho původcem. Nájemce se zavazuje veškerý odpad podobný komunálnímu odpadu vniklý v předmětu nájmu řádně třídit podle jednotlivých druhů odpadů: směsný komunální odpad, papírové obaly a plastové obaly, popř. skleněné obaly a kovové obaly. Pokud nájemci vzniknou další druhy odpadů v první větě neuvedené, je nájemce jejich původcem a platí pro něj veškeré povinnosti z této skutečnosti vyplývající.

**VII.**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci předmět nájmu dle této smlouvy ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
2. Pronajímatel umožní nájemci užívat sociální zařízení ve II. NP budovy.
3. Pronajímatel prohlašuje, že budova, v níž je umístěn předmět nájmu, je pojištěna.
4. Pronajímatel nezodpovídá nájemci za škody na jeho majetku, který vnesl do pronajatých nebytových prostor. Pojištění pro případ odcizení, zničení, či poškození věcí nájemce není pronajímatelem sjednáno, toto je výlučnou záležitostí nájemce.
5. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstupovat do předmětu nájmu zejména za účelem kontroly dodržování této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí, a to jen v běžných provozních hodinách, v případě havárie nebo hrozící škody kdykoliv. Pokud pronajímatel nebo jím pověřená osoba vstoupí do pronajatých prostor bez doprovodu nájemce, je povinen jej o tom neprodleně informovat. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 8:00 hod. do 17:00 hod., jakož i kterákoli jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu nájmu dle této smlouvy přítomen.

# VIII.

**Další ujednání**

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory pouze v době provozní doby budovy stanovené pronajímatelem a dodržovat všechny vnitřní předpisy ZČU pro provoz budov , se kterými je povinen se seznámit.
2. Nájemce uloží v zapečetěné obálce duplikátní klíče od všech pronajatých nebytových prostor ve vrátnici objektu k umožnění vstupu při mimořádných událostech .
3. Po opuštění nebytových prostor je nájemce povmen zavřít okna. Škody způsobené zanedbáním hradí nájemce .
4. Nájemce je oprávněn umístit na objektu, v němž se nachází předmět nájmu, respektive na vstupních dveřích , informační tabuli o své firmě a provozní době. K umístění jiných reklam či informací nájemce je zapotřebí předchozího výslovného a písemného souhlasu pronajímatele.

**IX.**

# Doba trvání nájmu a ukončení smlouvy

1) Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od I. března 2020.

} V průběhu .doby.:nájmu mohou pronajímatel i nájemce vypovědět tuto smlouvu i bez udání důvodu; přičemž výpovědní lhůta činí 3 měsíce.

1. Pr nají ; t l je navíc oprávněn zrušit tuto smlouvu písemnou výpovědí s měsíční výpovědní lhůtou v případě, že:
   1. nájemce je přes písemné upozornění pronajímatele v prodlení s platbou nájem ného, nebo v prodlení s úhradou za poskytování služeb dle čl. V. odst. I) této smlouvy po dobu delší než jeden měsíc,
   2. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s ustanoveními této smlouvy,
   3. nájemce přes písemné upozornění ze strany pronajímatele porušuje/opakovaně poruší kteroukoliv ze svých povinností vyplývajících z této nájemní smlouvy či platných právních předpisů.
2. Výpovědní lhůta podle odst. 2) a odst. 3) tohoto článku počíná svůj běh od prvého dne měsíce následujícího po dni doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně na v záhlaví této smlouvy uvedenou adresu či do datové schránky.
3. Tato smlouva může být ukončena vzájemnou písemnou dohodou pronajímatele s nájemcem o ukončení nájmu. Součástí této dohody je vypořádání veškerých vztahů mezi pronajímatelem a nájemcem.

**X.**

# Závěrečná ustanovení

I) Ustanovení této smlouvy lze doplňovat, měnit nebo rušit pouze písemnými, vzestupně číslovanými a datovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran, a to na návrh kterékoli z nich.

1. Pro vztahy touto smlouvou výslovně neupravené, včetně náhrady škody, platí příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.
2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.
3. Případné spory vzniklé z této smlouvy budou řešeny podle platné právní úpravy věcně a místně příslušnými orgány České republiky.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, přičemž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
5. Obě smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a s jejím obsahem, který vyjadřuje jejich pravou vůli prostou omylů, souhlasí. Zároveň prohlašují, že tato smlouva není uzavírána v tísni nebo za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.
6. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je subjektem povinným uveřejňovat smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., a že tato smlouva splňuje podmínky pro uveřejnění dané zákonem, pronajímatel tuto smlouvu uveřejní v registru smluv.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření, tj. dnem podpisu smlouvy oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.

V Plzni dne V Chebu dne

Pronajímatel: Náiemce:

Mgr.\_,Marta Kollerová, kvestorka

Západočeská univerzita v Plzni

jednatel

KP LES s.r.o..