**Město Dobruška**

**Sídlo: nám. F. L. Věka 11, 518 01 Dobruška**

**IČ: 00274879**

**DIČ: CZ00274879**

**Zastoupené: Ing. Petrem Lžíčařem, starostou města**

jako **pronajímatel**, na straně jedné

**a**

**Místní akční skupina POHODA venkova, z. s.**

**sídlo: Opočenská 436, 518 01 Dobruška**

**IČ: 27005577**

**Zastoupená: Městysem Nový Hrádek – předsedou spolku, jehož při výkonu funkce zastupuje**

**Bc. Zdeněk Drašnar, starosta**

**E-mail: XXXXX**

**Telefon: XXXXX**

**spolek zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl L, vložka 5707**

jako **nájemce**, na straně druhé

uzavírají níže uvedeného roku, měsíce a dne dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto

**nájemní smlouvu**

**I.**

## Předmět smlouvy, předmět nájmu

1.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 47 v obci a k. ú. Dobruška zapsaného na listu vlastnictví č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm v Rychnově nad Kněžnou. Součástí tohoto pozemku je stavba – budova čp. 57 – stavba občanského vybavení (dále jen **„Budova“**) na adrese Solnická čp. 57, 518 01 Dobruška.

1.2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za úplatu do dočasného užívání tyto nebytové prostory o celkové výměře 97,9 m2 v II. nadzemním podlaží Budovy:

• kancelář – o výměře 31,90 m2

• kancelář – o výměře 30,60 m2

• kancelář – o výměře 23,50 m2

• kancelář – o výměře 11,90 m2 včetně jejího vybavení, které tvoří kuchyňská linka s dřezem

(dále jen **„Předmět nájmu“**).

Předmět nájmu je vyznačen červeně v zákresu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

1.3. Nájemce je při užívání Předmětu nájmu dále oprávněn v níže uvedeném rozsahu spoluužívat (s dalšími uživateli Budovy) tyto společné prostory Budovy:

a) společně s uživateli ostatních nebytových prostor v II. nadzemním podlaží Budovy:

* 2 WC (muži, ženy) po personál v mezipodlaží Budovy

b) společně se všemi uživateli nebytových prostor v Budově:

* 2 WC (muži, ženy/invalidé) pro veřejnost v I. nadzemním podlaží Budovy
* kuchyňku v I. nadzemním podlaží Budovy vybavenou kuchyňskou linkou s dřezem a lednicí
* chodby a schodiště Budovy

(dále vše jen **„Společné prostory“**), a to v souladu s jejich stavebně–technickým určením.

Nájemcem spoluužívané WC a kuchyňka jsou vyznačeny modře v zákresu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

1.4. Nájemce Předmět nájmu do užívání přijímá a zavazuje se platit pronajímateli sjednané nájemné a ceny za služby spojené s nájmem.

**II.**

## Účel nájmu

2.1. Předmět nájmu se nájemci pronajímá za účelem výkonu jeho hlavní (nepodnikatelské) i doplňkové (podnikatelské) činnosti specifikované v příloze č. 2 této smlouvy. Jakékoliv rozšíření rozsahu činnosti nájemce v Předmětu nájmu je možné pouze s předchozím souhlasem pronajímatele.

2.2. Nájemce prohlašuje a zavazuje se, že v Předmětu nájmu bude převážně vykonávat svou hlavní, tj. nepodnikatelskou, činnost.

2.3. Jednotlivé prostory tvořící Předmět nájmu musí být užívány výlučně v souladu s jejich stavebně–technickým určením.

**III.**

### Nájemné a úhrada za poskytované služby

3.1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné určené dohodou smluvních stran ve výši 800 Kč/m2 podlahové plochy Předmětu nájmu ročně, celkem tedy 78.320 Kč (slovy: Sedmdesát osm tisíc tři sta dvacet korun českých) Kč ročně. Nájemné nepodléhá dani z přidané hodnoty (DPH).

3.2. Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit nájemné o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok, a to písemným oznámením doručeným nájemci. Zvýšení nájemného je účinné od prvého dne kalendářního čtvrtletí následujícího po doručení písemného oznámení o zvýšení nájemného nájemci. K navýšení může poprvé dojít v roce 2021, a to o míru inflace za období roku 2020.

3.3. Nájemné se hradí v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši 1/4 sjednané roční výše nájemného. Za užívání Předmětu nájmu v období od 1. 5. do 30. 6. 2020 bude nájemcem pronajímateli uhrazena poměrná část – 2/3 čtvrtletní splátky nájemného, tj. částka ve výši 13.053 Kč.

3.4. Nájemce je dále povinen hradit pronajímateli ceny za služby spojené s nájmem poskytované či zajišťované v souladu s čl. IV. odst. 4.4. této smlouvy pronajímatelem (dále jen **„ceny za služby“**). Ceny za jednotlivé služby se stanoví takto:

a) za dodávku tepla – rozúčtováním pronajímatelem vynaložených nákladů na vytápění Budovy (bez DPH) provedeným analogicky dle pravidel stanovených § 6 odst. 2 a 3 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění. Nebude-li následně smluvními stranami dohodnuto jinak, činí základní složka nákladů na vytápění 40 %, spotřební složka 60 %. K takto určené ceně bude pronajímatelem připočtena DPH v platné zákonné sazbě.

b) za dodávku studené vody pro Předmět nájmu a Společné prostory a odvod odpadních vod kanalizacemi – část ceny bez DPH vyúčtované pronajímateli dodavatelem této služby za celou Budovu, která připadá na skutečnou spotřebu vody nájemce v Předmětu nájmu naměřenou na instalovaném podružném vodoměru navýšenou o podíl nájemce na společné spotřebě vody v Budově. Společnou spotřebu vody v Budově tvoří zbytek celkové spotřeby vody naměřené v Budově po odečtení spotřeb naměřených na všech podružných vodoměrech instalovaných v Předmětu nájmu a ve všech ostatních výlučně (tj. pouze jedním uživatelem) užívaných nebytových prostorách v I. a II. NP Budovy (dále jen **„Nebytové prostory“**), v nichž dochází k odběru vody. Podíl nájemce na společné spotřebě vody v Budově bude určen podílem počtu osob užívajících Předmět nájmu a počtu osob užívajících Nebytové prostory. K takto určené ceně bude pronajímatelem připočtena DPH v platné zákonné sazbě.

c) dodávka el. energie pro Předmět nájmu a Společné prostory – část ceny bez DPH vyúčtované pronajímateli dodavatelem této služby za celou Budovu, která připadá na skutečnou spotřebu el. energie nájemce v Předmětu nájmu naměřenou na instalovaném podružném elektroměru navýšenou o podíl nájemce na společné spotřebě el. energie v Budově. Společnou spotřebu el. energie v Budově tvoří zbytek celkové spotřeby el. vody naměřené v Budově po odečtení spotřeb naměřených na všech podružných elektroměrech instalovaných v Předmětu nájmu a ve všech ostatních Nebytových prostorách. Podíl nájemce na společné spotřebě el. energie v Budově bude určen podílem počtu osob užívajících Předmět nájmu a počtu osob užívajících Nebytové prostory. K takto určené ceně bude pronajímatelem připočtena DPH v platné zákonné sazbě.

d) za odvod srážkových vod – poměrná část ceny bez DPH vyúčtované pronajímateli dodavatelem této služby za poskytování této služby pro Budovu, která bude určená podílem výměry Předmětu nájmu k celkové výměře všech Nebytových prostor. K takto určené ceně bude pronajímatelem připočtena DPH v platné zákonné sazbě.

e) za úklid Společných prostor – paušální čtvrtletní cenu ve výši 6.900 Kč včetně DPH v platné zákonné sazbě. Smluvní strany se dohodly, že za období od 1. 5. do 30. 6. 2020 bude tato cena hrazena pouze v její poměrné výši 2/3, tj. v částce 4.600 Kč včetně DPH v platné zákonné sazbě.

3.5. Ceny za služby, vyjma ceny za úklid Společných prostor, je nájemce povinen hradit pronajímateli zálohově. Výše čtvrtletních záloh na ceny za služby je ke dni uzavření toto smlouvy stanovena takto:

• na dodávku tepla ve výši 8.235 Kč vč. 10 % DPH;

• na dodávku el. energie pro Předmět nájmu a Společné prostory ve výši 2.664 Kč vč. 21 % DPH;

• na dodávky studené vody pro Předmět nájmu a Společné prostory a odvod odpadních vod kanalizacemi ve výši 600 Kč vč. 10 % DPH;

• na odvod srážkových vod ve výši 666 Kč vč. 10 % DPH;

**tj. celkem ve výši 12.165 Kč vč. DPH**.

3.6. Pronajímatel je oprávněn měnit výši měsíčních záloh na ceny za služby v míře odpovídající změně cen dodavatelů služeb či vznikne-li při vyúčtování záloh na ceny za služby nedoplatek či přeplatek či v případě změny zákonné sazby DPH, a to písemným oznámením doručeným nájemci. Změna je účinná od prvého dne kalendářního čtvrtletí následujícího po jejím písemném oznámení nájemci.

3.7. Čtvrtletní zálohy na ceny za služby jsou splatné společně s čtvrtletní splátkou nájemného.

3.8. Čtvrtletní splátku nájemného a čtvrtletní zálohy na ceny za služby je nájemce povinen uhradit pronajímateli vždy nejpozději do posledního dne druhého měsíce kalendářního čtvrtletí, na nějž se tyto platby hradí. Čtvrtletní zálohy na ceny za služby je nájemce povinen hradit na základě platebního kalendáře s náležitostmi daňového dokladu dle platných právních předpisů, který bude pronajímatelem vystavován vždy na období od 1. 1. do 31. 12. kalendářního roku. Platební kalendář na příslušný kalendářní rok pronajímatel vystaví a doručí nájemci vždy do 31. 1. příslušného kalendářního roku. Termíny splatnosti záloh budou v platebních kalendářích stanoveny v souladu s tímto článkem smlouvy. V případě zákonné změny sazby DPH v době účinnosti pronajímatelem vystaveného platebního kalendáře pronajímatel vystaví a doručí nájemci nový platební kalendář s upravenou výší sazby DPH. Platební kalendář na část roku 2020, po níž má trvat nájem dle této smlouvy, je přílohou č. 3 této smlouvy.

3.9. Cenu za úklid Společných prostor stanovenou v odst. 3.4 tohoto článku smlouvy je nájemce povinen pronajímateli uhradit vždy nejpozději do posledního dne druhého měsíce kalendářního čtvrtletí, za nějž se tato platba hradí, a to na základě splátkového kalendáře s náležitostmi daňového dokladu dle platných právních předpisů, který bude pronajímatelem vystavován vždy na období od 1. 1. do 31. 12. kalendářního roku. Splátkový kalendář na příslušný kalendářní rok pronajímatel vystaví a doručí nájemci vždy do 31. 1. příslušného kalendářního roku. Termíny splatnosti jednotlivých plateb budou ve splátkových kalendářích stanoveny v souladu s tímto článkem smlouvy. V případě zákonné změny sazby DPH v době účinnosti pronajímatelem vystaveného splátkového kalendáře pronajímatel vystaví a doručí nájemci nový splátkový kalendář s upravenou výší sazby DPH. Splátkový kalendář na část roku 2020, po níž má trvat nájem dle této smlouvy, je přílohou č. 4 této smlouvy.

3.10. Veškeré platby dle tohoto článku smlouvy nájemce hradí pronajímateli na bankovní účet vedený u Komerční banky, a. s., č. účtu 19833571/0100. Při platbě nájemce uvede variabilní symbol XXXXX Platba se považuje za uhrazenou připsáním na tento účet. Případnou změnu bankovního spojení pronajímatel nájemci písemně oznámí – k této změně není třeba uzavírat dodatek k této smlouvě. Nájemce hradí platby na pronajímatelem oznámený nový bankovní účet počínaje nejbližší splatnou platbou následující po obdržení tohoto oznámení.

3.11. Neuhradí–li nájemce nájemné či jakoukoliv platbu ceny za služby (čtvrtletní cena, záloha, nedoplatek z vyúčtování) ve stanoveném termínu, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Zaplacením úroků z prodlení není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody prodlením vzniklé.

3.12. Vyúčtování záloh na ceny za služby se skutečnými cenami za služby provede pronajímatel vždy jedenkrát ročně za kalendářní rok, a to vždy nejpozději do 30. 4. následujícího kalendářního roku. Nájemce je oprávněn vznést nejpozději do 30 dnů od obdržení vyúčtování námitky proti vyúčtování. Tyto námitky pronajímatel vypořádá nejpozději do 30 dnů od jejich obdržení. Přeplatek či nedoplatek z vyúčtování je splatný do 3 měsíců dne doručení vyúčtování nájemci.

3.13. Nájemce je povinen vždy po skončení kalendářního roku, a to nejpozději do 31. 1. následujícího kalendářního roku, doručit pronajímateli písemný rozpis počtu osob užívajících Předmět nájmu v jednotlivých měsících předchozího kalendářního roku. Pokud tak neučiní, bude pronajímatel vycházet z naposledy nájemce oznámeného počtu osob.

**IV.**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

4.1. Pronajímatel je povinen odevzdat Předmět nájmu nájemci tak, aby jej mohl užívat ke sjednanému účelu, a udržovat jej v takovém stavu, aby mohl tomuto účelu sloužit. Údržbu a opravy Předmětu nájmu provádí pronajímatel, vyjma jeho běžné údržby a drobných oprav, které provádí na svůj náklad nájemce.

4.2. Pronajímatel je povinen udržovat Společné prostory v takovém stavu, aby je nájemce mohl užívat k jejich obvyklému účelu, a to včetně vybavení WC toaletním papírem. Údržbu, opravy a úklid Společných prostor provádí na svůj náklad pronajímatel.

4.3. Pronajímatel je povinen zajišťovat předepsané revize elektroinstalace Budovy a dalších zařízení, která jsou ve vlastnictví pronajímatele a u nichž jsou revize předepsány, včetně prostředků požární ochrany umístěných v Předmětu nájmu a Společných prostorách.

4.4. Pronajímatel je povinen zajišťovat či poskytovat nájemci tyto služby: dodávky tepla, dodávky studené vody pro Předmět nájmu a Společné prostory a odvod odpadních vod kanalizacemi, dodávky el. energie pro Předmět nájmu a Společné prostory, odvod srážkových vod a úklid Společných prostor.

4.5. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do Předmětu nájmu za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem, a dále za účelem plnění svých povinností pronajímatele. Do Společných prostor je pronajímatel oprávněn vstupovat kdykoliv bez jakéhokoliv omezení.

4.6. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.

4.7. Pronajímatel je oprávněn vstoupit v mimořádných případech (nebezpečí požáru, havárie vody, podezření na vniknutí neoprávněné osoby apod.) do Předmětu nájmu i v nepřítomnosti nájemce, s použitím klíčů od Předmětu nájmu, a je oprávněn provést neodkladná opatření k odvrácení nebezpečí. O každém takovém vstupu a o provedených opatřeních je povinen neprodleně informovat nájemce. Nájemce s tímto oprávněním pronajímatele výslovně souhlasí, stejně jako se vstupem zásahové jednotky dodavatele ostrahy PCO v případech nasvědčujících přítomnosti neoprávněné osoby v užívaných prostorách.

4.8. Pronajímatel nenese odpovědnost za bezpečný provoz, škody a úrazy vzniklé v souvislosti s provozem nebo instalací jakýchkoli elektrických zařízení nebo rozvodů, které nejsou majetkem pronajímatele nebo nejsou instalovány jeho pověřenými pracovníky, ale jsou provozovány, užívány, nebo instalovány v Předmětu nájmu či ve Společných prostorách nájemcem či jinými subjekty, které jsou k nájemci ve smluvním vztahu.

**V.**

**Práva a povinnosti nájemce**

5.1. Nájemce je oprávněn a povinen užívat Předmět nájmu výhradně k účelu sjednanému v této smlouvě, a to jako řádný hospodář.

5.2. Nájemce je povinen zajišťovat vlastním nákladem běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu. Rozsah běžné údržby a drobných oprav je po dohodě smluvních stran stanoven analogicky dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, s tím, že finanční limit drobné opravy dle nákladu uvedený v § 5 tohoto nařízení smluvní strany zvyšují na 5.000 Kč. Smluvní strany zároveň sjednávají, že se neuplatní roční limit nákladů na drobné opravy uvedený v § 6 tohoto nařízení.

5.3. Nájemce je dále povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu údržby a oprav Předmětu nájmu, k jejímuž provedení je povinen pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla. Potřebu provedení oprav a údržby Předmětu nájmu nájemce oznamuje oddělení majetku města Městského úřadu Dobrušky.

5.4. Nájemce se zavazuje zabezpečovat na svůj náklad pravidelný úklid Předmětu nájmu.

5.5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu po jejím zjištění potřebu provedení opravy Společných prostor, stejně jako veškeré jím zjištěné havárie ve Společných prostorách.

5.6. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích práv v Budově.

5.7. Nájemce je povinen plnit ve vztahu k Předmětu nájmu veškeré povinnosti vyplývající z bezpečnostních, hygienických a protipožárních předpisů, s výjimkou jeho vybavení hasicími přístroji a zajišťování jejich revizí, které zajišťuje pronajímatel. Ve Společných prostorách zajišťuje protipožární ochranu pronajímatel a nájemce je povinen dodržovat pronajímatelem stanovená opatření, s nimiž bude seznámen, a dále základní povinnosti stanovené zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně. Nájemce zároveň prohlašuje, že jím provozovaná činnost v Předmětu nájmu je činností bez zvýšeného požárního nebezpečí.

5.8. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či jakéhokoliv jiného užívání třetí osobě.

5.9. Jakékoliv změny na Předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Bez tohoto souhlasu je nájemce povinen se provádění jakýchkoliv úprav Předmětu nájmu zdržet. Jakékoliv změny provedené na Předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele je nájemce povinen bezodkladně odstranit.

5.10. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv zásahů do Společných prostor Budovy a do vnějšího pláště Budovy bez předchozího souhlasu pronajímatele.

5.11. Nájemce se zavazuje nahradit pronajímateli škodu způsobenou na Předmětu nájmu či na jakékoli jiné části Budovy, přičemž za škodu na Předmětu nájmu či Společných prostorách (vyjma chodeb a schodišť) nájemce odpovídá i tehdy, byla-li způsobena osobami, jimž pronajímatel umožnil do těchto prostor přístup. Vznik škody je nájemce povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu poté, kdy se o ní dozví. Pronajímatel stanoví, zda požaduje nahradit škodu v penězích či uvedením do původního stavu.

5.12. Nájemce je povinen si zajišťovat vlastním jménem a vlastním nákladem odvoz a likvidaci veškerého odpadu vznikajícího při jeho činnosti v Budově, a to v souladu s platnými právní předpisy.

5.13. Nájemce je oprávněn umístit na vstupních dveřích Budovy a na vstupních dveřích do Předmětu nájmu své firemní označení v přiměřené velikosti, přičemž alespoň na jednom z těchto označení musí být uvedena i informace o provozních hodinách nájemce v Budově. Tato označení je nájemce povinen nejpozději v den skončení nájmu odstranit. Neučiní-li tak, je pronajímatel oprávněn odstranit oznámení sám na náklad nájemce.

5.14. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli či jím pověřeným osobám vstup do Předmětu nájmu za účelem plnění povinností pronajímatele a kontroly, zda nájemce užívá Předmět nájmu řádným způsobem.

5.15. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že Předmět nájmu i Společné prostory jsou zabezpečeny elektronickým zabezpečovacím systémem (dále jen **„EZS“**) napojeným na pult centralizované ochrany (PCO) smluvního dodavatele pronajímatele, který v případě signalizovaného narušení prostor provádí prověření poplachu.

Nájemce prohlašuje, že byl před uzavřením této smlouvy podrobně seznámen s funkcemi a způsobem užívání EZS, zejména způsobu jeho aktivace a deaktivace, rušení poplachu (včetně sdělení kontaktů na dodavatele ostrahy PCO), a zavazuje se tento systém používat.

Nájemce prohlašuje, že byl výslovně seznámen s povinností zajistit před aktivací EZS uzavření všech oken a dveří v zabezpečovaných prostorách, a dále zajistit, aby se v zabezpečovaných prostorách nezdržovaly žádné pohyblivé objekty (lidé, zvířata), a že byl upozorněn na skutečnost, že při porušení těchto pravidel může dojít k signalizaci EZS, vyvolání poplachu na PCO a k následnému zásahu zásahové jednotky dodavatele ostrahy PCO, který bude dodavatelem této služby následně vyhodnocen jako zásah vyvolaný chybnou obsluhou podléhající zvláštnímu zpoplatnění. Nájemce se zavazuje dodržovat tyto povinnosti. V případě, že dojde k výjezdu zásahové jednotky dodavatele služby v důsledku poplachového stavu vyvolaného chybnou obsluhou EZS nájemcem, je nájemce povinen uhradit pronajímateli cenu tohoto zásahu vyúčtovanou pronajímateli dodavatelem této služby.

5.16. Číselné kódy pro užívání EZS stanovuje pro své zaměstnance nájemce s předchozím souhlasem pronajímatele. Kód, jehož podobu pronajímatel předem neodsouhlasil, nesmí být nájemcem použit. Nájemce výslovně souhlasí se sdělením kódů dodavateli ostrahy PCO.

5.17. Při každém vstupu a odchodu z Budovy mimo svou provozní dobu a provozní dobu ostatních smluvních uživatelů Budovy zveřejněnou v Budově je nájemce povinen uzamknout hlavní vchod Budovy. Po každém použití WC či kuchyňky je nájemce povinen příslušný prostor uzamknout. Po každém ukončení činnosti v Předmětu nájmu v příslušném dni je nájemce povinen aktivovat EZS.

5.18. Nájemce je oprávněn umístit v chodbě v II. NP, a to u vstupu do Předmětu nájmu, stojan se svými propagačními materiály. Dále je nájemce oprávněn umístit v přiměřeném množství neomezujícím ostatní uživatele v užívání kuchyňky umístit do kuchyňky a užívat v ní své nádobí, varnou konvici a mikrovlnou troubu. Jiná svá el. zařízení není nájemce oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele ve společných prostorách umístit ani používat. Nájemce je povinen zdržet se umisťování jakýchkoliv jiných věcí ve Společných prostorách bez předchozího souhlasu pronajímatele. Pronajímatel nenese odpovědnost za jakékoliv věci ponechané nájemcem ve Společných prostorách.

5.19. Nájemce je povinen při užívání Společných prostor dbát, aby neomezoval v jejich rovnoměrném užívání uživatele dalších nebytových prostor v Budově. Je povinen udržovat ve Společných prostorách pořádek a dbát, aby nedošlo k jejich poškození a k poškození jejich vybavení.

5.20. Nájemce má právo zřídit si v Budově internetové připojení pro Předmět nájmu. Za tím účelem je oprávněn instalovat v/na Budově potřebné přijímací zařízení, a to při dodržení těchto podmínek:

- bez jakéhokoli poškození Budovy a bez jakéhokoliv zásahu do fasády Budovy,

- bez umístění jakýchkoliv vedení ve Společných prostorách,

- s napojením na měřený odběr el. energie v Předmětu nájmu,

- při dodržení platných bezpečnostních a protipožárních předpisů a platných technických norem včetně respektování ochr. pásma hromosvodu.

Konkrétní řešení připojení musí být předem písemně odsouhlaseno vedoucí oddělení majetku města Městského úřadu Dobruška.

5.21. Nájemce je oprávněn užívat v Předmětu nájmu a ve Společných prostorách pouze taková svá elektrická zařízení, nářadí a elektrické spotřebiče, která odpovídají platným technickým normám, a je povinen zajišťovat jejich kontroly a revize v rozsahu stanoveném příslušnými právními předpisy. Plnění těchto povinností je nájemce povinen na požádání pronajímateli prokázat předložením příslušné revizní či kontrolní zprávy. Předepsané revize a kontroly technických zařízení, které jsou součástí Budovy, a zařízení tvořících vybavení Předmětu nájmu či Společných prostor provádí na své náklady pronajímatel.

**VI.**

# **Doba nájmu, skončení nájmu**

6.1. Nájem se sjednává od 1. 5. 2020 na dobu neurčitou.

6.2. Každá ze stran je oprávněna nájem písemně vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet prvého dne měsíce následujícího pod doručení výpovědi druhé smluvní straně.

6.3. Pronajímatel je dále oprávněn nájem písemně vypovědět s výpovědní dobou jednoho měsíce běžící od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci z těchto důvodů:

a) nájemce porušil jakoukoliv ze svých povinností uvedených v odst. 5.1., v první a druhé větě odst. 5.9., v odst. 5.10. a v odst. 5.12. čl. V. této Smlouvy;

b) nájemce je v prodlení s uhrazením čtvrtletní splátky nájemného či jakékoliv platby ceny za služby (čtvrtletní zálohy či nedoplatku z vyúčtování) déle než 30 dnů;

c) nájemce přenechal Předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;

d) nájemce opakovaně porušil své další povinnosti nájemce.

6.4. Nájemce je dále oprávněn nájem písemně vypovědět s výpovědní dobou jednoho měsíce běžící od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli z těchto důvodů:

a) ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu mu je Předmět nájmu pronajat;

b) bude-li Předmět nájmu bez zavinění nájemce nezpůsobilý k sjednanému účelu užívání po dobu delší než čtrnáct dnů;

c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

6.5. Pronajímatel je oprávněn nájem písemně vypovědět s výpovědní dobou 7 dnů běžící ode dne doručení výpovědi nájemci, bylo-li vůči nájemci insolvenčním soudem zahájeno insolvenční řízení či bude-li návrh na zahájení insolvenčního řízení zamítnut pro nedostatek majetku nájemce.

6.6. Pronajímatel je oprávněn nájem ukončit písemnou výpovědí s okamžitou účinností, tj. k okamžiku doručení výpovědi nájemci, porušil-li nájemce své povinnosti zvlášť závažným způsobem a pronajímateli vzniká či hrozí značná újma.

**VII.**

**Převzetí a předání předmětu nájmu, vzdání se práva na náhradu škody**

7.1. Pronajímatel předá Předmět nájmu nájemci ve sjednaný den počátku nájmu. O předání bude sepsán předávací protokol, v němž bude uveden stav Předmětu nájmu a jeho zařízení a počet klíčů předaných nájemci.

7.2. Pronajímatel při předání Předmětu nájmu seznámí nájemce s pravidly protipožární ochrany v Budově.

7.3. Nájemce je povinen protokolárně předat Předmět nájmu zpět pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu, a to ve stavu, ve kterém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Předmět nájmu je nájemce povinen vymalovat bílým nátěrem. V případě pozdního předání je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody porušením povinnosti vzniklé. Neprovede-li nájemce do doby předání údržbu a opravy, k nimž byl dle této smlouvy povinen, je pronajímatel oprávněn provést ji na náklad nájemce. Tyto náklady nájemce pronajímateli uhradí nejpozději do 14 dnů ode dne, kdy mu budou pronajímatelem písemně vyúčtovány.

7.4. Nájemce bere na vědomí, že v době uzavření této smlouvy jsou pronajímatelem, resp. jeho smluvním dodavatelem, prováděny částečné opravy Budovy, které budou pravděpodobně pokračovat i po vzniku nájmu dle této smlouvy, a to mj. pracemi na fasádě Budovy. Nájemce si je vědom, že v důsledku těchto prací může docházet ke snížení uživatelské pohody při užívání Předmětu nájmu (např. občasný hluk, nepořádek na chodbách a v okolí Budovy, staveniště v okolí Budovy, krátkodobé nezbytné přerušení dodávek energií apod.). Nájemce prohlašuje, že tato možná omezení plně akceptuje a že z důvodu těchto omezení nebude vůči pronajímateli uplatňovat jakékoliv právo na slevu z nájemného a na náhradu škody, když těchto práv se tímto výslovně předem vzdává. Toto vzdání se práv se nevztahuje na případnou újmu vzniklou nájemci na jeho přirozených právech.

**VIII.**

**Souhlas s umístěním sídla nájemce v předmětu nájmu**

8.1. Pronajímatel výslovně souhlasí s umístěním sídla nájemce v Předmětu nájmu a se zápisem sídla nájemce na adrese Budovy ve veřejných rejstřících.

8.2. Nájemce se zavazuje nejpozději do 30 dnů po skončení nájmu provést změnu sídla z Budovy na jinou adresu včetně příslušné změny zápisu sídla ve veřejných rejstřících. V případě prodlení se splněním této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý i započatý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody v plné výši.

**IX.**

**Závěrečná ustanovení**

9.1. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci poslední věty ustanovení § 2208 a ustanovení § 2227–2228 občanského zákoníku ve smluvním vztahu založeném touto smlouvou.

9.2. Tuto smlouvu lze měnit výhradně písemným dodatkem podepsaným oběma smluvními stranami.

9.3. V otázkách výslovně touto smlouvou neupravených se práva a povinnosti smluvních stran řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění. Smluvní strany konstatují, že na tento smluvní vztah se s ohledem na sjednaný účel nájmu nevztahují ustanovení § 2302 – § 2315 o nájmu prostor sloužících podnikání.

9.4. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, přičemž dvě z nich obdrží pronajímatel, jedno nájemce.

9.5. Smluvní strany se dohodly, že pozbude-li některé ustanovení této smlouvy platnosti či účinnosti nebo ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy neplatným či neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy v platnosti. Smluvní strany se zavazují takové neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým ustanovením, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu neplatného či neúčinného ustanovení. Do této doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.

9.6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem 1. 5. 2020.

9.7. Tato smlouva podléhá uveřejnění smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany s uveřejněním této smlouvy v registru smluv výslovně souhlasí a dohodly se, že smlouvu v registru smluv uveřejní pronajímatel.

9.8. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že jejímu obsahu rozumí a že ji uzavírají ze své pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek.

9.9. Uzavření této smlouvy schválila Rada města Dobrušky na své schůzi konané dne 14. 4. 2020. Záměr pronájmu Předmětu nájmu byl zveřejněn na Úřední desce Městského úřadu Dobruška od 7. 1. 2020 do 23. 1. 2020.

9.10. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto její přílohy:

Příloha č. 1: Zákres Předmětu nájmu a Společných prostor

Příloha č. 2: Vymezení hlavní a doplňkové činnosti nájemce

Příloha č. 3: Platební kalendář

Příloha č. 4: Splátkový kalendář

V Dobrušce dne 20. 4. 2020 V Dobrušce dne 22. 4. 2020

**Pronajímatel: Nájemce:**

……......................................... ..........................................................................

Ing. Petr Lžíčař, starosta Městys Nový Hrádek, předseda spolku

zastoupený při výkonu funkce

Bc. Zdeňkem Drašnarem, starostou

**Příloha č. 2: Vymezení hlavní a doplňkové činnosti nájemce**

Hlavní činností nájemce je veřejně prospěšná činnost v níže uvedených oblastech:

a) pečovat o kulturní a hospodářský rozvoj regionu,

b) vytvářet podmínky pro nejširší spolupráci při rozvoji regionu,

c) realizace rozvojové strategie,

d) propagovat obnovu venkova a získat jí vážnost ve společnosti,

e) účastnit se evropské spolupráce při obnově venkova,

f) vzdělávat děti, mládež a širokou veřejnost.

Předmětem vedlejší hospodářské činnosti jsou:

Vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce

Výroba, rozmnožování, distribuce, prodej, pronájem zvukových a zvukově-obrazových záznamů a výroba nenahraných nosičů údajů a záznamů

Zprostředkování obchodu a služeb

Velkoobchod a maloobchod

Ubytovací služby

Pronájem a půjčování věcí movitých

Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků

Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení

Fotografické služby

Překladatelská a tlumočnická činnost

Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy

Mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti

Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí

Provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti

**PLATEBNÍ KALENDÁŘ č. 57001/2020**

k Nájemní smlouvě ze dne 22. 4. 2020

Pronajímatel: **Město Dobruška**

Nám. F. L. Věka 11

518 01 Dobruška

IČ: 00274879, DIČ: CZ00274879

Nájemce: **Místní akční skupina POHODA venkova, z. s.**

sídlo: Opočenská 436

518 01 Dobruška

IČ: 27005577

Datum vystavení: 1. 5. 2020

1. Platnost platebního kalendáře je od 1. 5. 2020 do 31. 12. 2020.

2. Čtvrtletní předpis záloh na ceny za služby uvedené v Článku III. odst. 3.8. smlouvy:

**Rozpis plateb:**



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Rok 2020** | **Celkem za měsíc v Kč** | **Splatnost do** |
| květen | **8 110** | 31.5.2020 |
| srpen | **12 165** | 31.8.2020 |
| listopad | **12 165** | 30.11.2020 |

Zasílejte na účet pronajímatele: 19833571/0100

Variabilní symbol: viz smlouva

**SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ č. 57101/2020**

k Nájemní smlouvě ze dne 22. 4. 2020

Pronajímatel: **Město Dobruška**

Nám. F. L. Věka 11

518 01 Dobruška

IČ: 00274879, DIČ: CZ00274879

Nájemce: **Místní akční skupina POHODA venkova, z. s.**

sídlo: Opočenská 436

518 01 Dobruška

IČ: 27005577

Datum vystavení: 1. 5. 2020

1. Platnost splátkového kalendáře je do 31. 12. 2020.

2. Stanovení čtvrtletní splátek na paušální úhradu úklidu Společných prostor uvedených v článku III. odst. 3.4. smlouvy:



Tento splátkový kalendář je podle § 31 ZDPH daňovým dokladem.

Zasílejte na účet pronajímatele: 19833571/0100

Variabilní symbol: viz smlouva