SMLOUVA

o nájmu prostoru sloužícího podnikání

# I. Smluvní strany

**ČESKOKRUMLOVSKÝ ROZVOJOVÝ FOND, spol. s r.o.,**

Masná 131, 381 01 Český Krumlov

zapsána u Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 705

zastoupená jednateli p. Ing. Davidem Šindelářem a p. Ing. Miroslavem Reitingerem

IČ: 42 39 61 82

**(pronajímatel)**

**a**

## ARTEC, ing. Martin Busta

## Třída 5.května 288, 381 01 Český Krumlov

**(nájemce)**

# II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem komplexu nemovitostí v „Areálu Chvalšinská“ v Českém Krumlově včetně objektu **Latrán** (Chvalšinská) **č.p. 242**., tj. budovy včetně pozemku p.p.č 2050, na němž je budova umístěna. Prohlašuje, že je oprávněn přenechat prostory nacházející se v tomto objektu nájemci do užívání.
2. Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou prostory ve výše uvedeném objektu, administrativní budově – západ, a to místnosti č. 127 a 128 ve 2. NP o celkové výměře **43,4m²**. Přesná specifikace vyplývá z půdorysu s barevným vyznačením pronajatých prostor, který je jakožto příloha nedílnou součástí této smlouvy.
3. Předmět nájmu se dává nájemci do užívání za účelem zřízení a provozování **výtvarného** **atelieru.** Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelu uvedeném v tomto bodě smlouvy.
4. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu odpovídá výše uvedenému účelu užívání. Nájemce prohlašuje, že současný stav najímaných prostor zná a v tomto stavu je najímá.
5. Nájemce je si vědom, že vymezená část plochy areálu slouží jako odstavné parkoviště autobusů návštěvníků města provozované pronajímatelem a autobusů jiných nájemců. V souvislosti s tím se nájemce zavazuje dodržovat veškerá dopravní a jiná značení související s provozem tohoto parkoviště a zastavovat svá vozidla, tak aby nebránil jeho bezproblémovému provozu.
6. Pronajímané prostory budou předány pronajímatelem nájemci **nejpozději do 31.10.2016**. O předání a převzetí prostor sepíší obě strany předávací protokol, ve kterém bude popsán stav a základní vybavení prostor, řešeno zpřístupnění a uzamykání objektu, předání klíčů od prostor apod.
7. Součástí nájmu podle této smlouvy je dále přímé zprostředkování nebo zajištění:
   * + 1. **dodávky (odběru) vody včetně stočného**
       2. **dodávky el.energie**
       3. **dodávky tepla**

# III. Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává na dobu neurčitou **od 1.11.2016 s tříměsíční výpovědní lhůtou**. Obě strany se dohodly, že pro tyto výpovědní důvody:
   1. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou,
   2. nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,

platí pro výpověď podanou pronajímatelem jednoměsíční výpovědní lhůta.

### IV. Nájemné a jistota

1. Smluvní **čtvrtletní nájemné** činí celkem **8.400,- Kč** **bez DPH** (ročně 33.600,-Kč bez DPH) a je splatné vždy do 15. dne druhého měsíce čtvrtletí na účet číslo 10200241/0100 u Komerční banky, pobočky Český Krumlov. K nájemnému bude pronajímatel nájemci účtovat DPH v zákonem stanovené výši ode dne, kdy se nájemce stane plátcem DPH. První kalendářní den druhého měsíce příslušného čtvrtletí je pro obě strany dnem zdanitelného plnění.
2. Nejpozději **do 31.10.2016** je nájemce povinen složit na výše uvedený účet pronajimatele **jistotu ve výši** rovnající jednomu čtvrtletnímu nájemnému (bez DPH) a čtvrtletních záloh za poskytnuté služby (+ DPH), tj. **11.904,- Kč**. Nesplní-li nájemce tuto povinnost, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.
3. Pronajímatel je oprávněn použít tuto jistotu takto:

* po skončení nájmu na úhradu splatných nájemcem neuhrazených pohledávek pronajímatele plynoucích z této nájemní smlouvy,
* na úhradu nákladů vynaložených po skončení nájmu pronajímatelem na uvedení nebytového prostoru (předmětu nájmu) do stavu, v jakém byl předán nájemci do nájmu (opravy nad rámec běžného opotřebení) - pokud tak neučiní nájemce na vlastní náklady.

1. V případě, že nenastane žádný výše uvedený důvod pro použití jistoty pronajímatelem, resp. bude použita pouze její část, vrátí pronajímatel jistotu nájemci, resp. její nepoužitou část, neprodleně po skončení nájemního vztahu a předání nebytového prostoru zpět pronajímateli.
2. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, bude nájemné s ohledem na inflaci každoročně zvyšováno o 0,75násobek oficiální míry inflace v České republice za uplynulý kalendářní rok vyhlášené Českým statistickým úřadem, což pronajímatel oznámí nájemci písemnou formou.

Pronajímatel má právo zvýšit nájemné o míru inflace dle předchozí věty také zpětně, nejdéle však za období tří let předcházejících rozhodnutí pronajímatele o uplatnění inflační doložky.

Poprvé může být nájemné zvýšeno **k** **1.1.2018**

**V. Ostatní ujednání**

1. Pronajaté prostory jsou kryty základní pojistkou pronajímatele proti živelním škodám a odpovědnosti za škodu.
2. Pojištění vnitřního vybavení předmětu nájmu je věcí nájemce. Nájemce je povinen po celou dobu trvání nájemní smlouvy výhradně na vlastní náklad udržovat pojištění odpovědnosti u pojišťovny, kryjící veškeré nároky ze škod na zdraví nebo na majetku vzniklé v  předmětu nájmu nebo v souvislosti s ním. V případě vzniku škod prokazatelně zaviněných nájemcem na majetku pronajímatele, u nichž plnění pojišťovny nepokryje jejich celý rozsah, je nájemce povinen uhradit pronajímateli rozdíl až do výše skutečné škody.
3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce je oprávněn parkovat svá osobní vozidla na odstavných parkovacích plochách před vjezdem do areálu.
5. Nájemce je povinen:
   * Hradit sám náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor, tzv. běžnou údržbou. Běžnou údržbou je též provádění oprav do hodnoty 5.000,-Kč za každou jednotlivou opravu.
   * Pečovat o řádný stav předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce.
   * Umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu na požádání a po vzájemné domluvě.
   * Udržovat předmět nájmu v pořádku a čistotě.
   * Ohlásit pronajímateli všechny škody na předmětu nájmu, škody, jejichž vznik zavinil, uhradit pronajímateli.
   * Po skončení nájmu vrátit předmět nájmu ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení.
   * V případě jakýchkoliv stavebních úprav předmětu nájmu musí mít nájemce písemný souhlas pronajímatele, jinak v plné míře odpovídá za škodu vzniklou nerespektováním stavebních, hygienických, bezpečnostních a jiných obecně závazných předpisů.
   * Nájemce se zavazuje vykonávat svoji činnost takovým způsobem, aby umožnil bez překážek činnost pronajímateli a ostatním nájemcům v objektu a celém areálu.
6. Nájemce je povinen uzavřít přímo s dodavateli smlouvy na dodávku odvozu odpadu, případně některých dalších služeb, které nejsou sjednány v této smlouvě.
7. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli úhrady za služby zajišťované pronajímatelem (viz.bod II.7.smlouvy) formou čtvrtletních záloh v celkové výši **3.000,- Kč + DPH**:
   * + 1. **dodávky (odběru) vody včetně stočného………………300+ DPH,-Kč,**
       2. **dodávky el.energie………………………………………….900+ DPH,-Kč,**
       3. **dodávky tepla…………………………………….………..1.800+ DPH,-Kč**

současně s platbou nájemného na tentýž účet (viz bod IV.1. smlouvy). Tyto zálohy budou zúčtovány pronajímatelem ke konci roku, nejpozději do konce následujícího čtvrtletí po obdržení dodavatelských faktur či zjištění skutečné spotřeby (teplo). Pronajímatel si vyhrazuje právo změnit po předchozím oznámení nájemci výši čtvrtletních záloh v míře odpovídající změně ceny služby nebo podle zjištěné skutečné spotřeby.

**VI. Skončení nájmu a úrok z prodlení**

1. Pronajímatel může kdykoli odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajatý předmět nájmu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda.
2. V případě prodlení s placením nájemného nebo záloh za poskytované služby zavazuje se nájemce platit pronajímateli úrok z prodlení stanovený postupem dle Nařízení vlády č. 351/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
3. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat Předmět nájmu pronajímatelům ke dni skončení nájmu vyklizený a ve stejném stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O převzetí a předání nebytových prostor bude sepsán předávací protokol.

### VII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Veškeré změny a dodatky této smlouvy je možno provést pouze písemně.
2. Tato smlouva se uzavírá ve dvou vyhotoveních, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží po jednom.
3. Smluvní strany souhlasí, aby tato smlouva byla zveřejněna pronajímatelem v plném rozsahu v elektronickém systému registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.
4. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Smlouvu je možno měnit či doplňovat jen písemnými dodatky.

V Českém Krumlově, dne 17.10.2016.

Pronajímatel: Nájemce:

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

Ing. David Šindelář, Ing. Miroslav Reitinger ing. Martin Busta