

Smlouva o nájmu č. 2003/2016

prostor sloužících k podnikání

kteřou uzavřely v souladu s ust. § 2201 a násl., § 2302 a násl. Občanského zákoníku č.89/2012 Sb. níže uvedeného dne, měsíce a roku:

Městské lesy Hradec Králové a.s.

se sídlem, Přemyslova čp. 219, 500 08, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové

IČ: 25962523

DIČ: CZ25962523

Zastoupená: xxxxxxxxxxxx, předsedou představenstva společnosti

xxxxxxxxxxxxxxxxxx, členem představenstva a ředitelem společnosti

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové oddíl B, vložka. 2220

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, č. účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Telefon: xxxxxxxxxxxx

e-mail : xxxxxxxxxxxx

(dále označen jako „**pronajímatel**“)

na straně jedné

a

SOVIS CZ, a.s.

se sídlem, Pardubická 852/10a, Kukleny, 500 04 Hradec Králové

zastoupená xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

IČ : 27532208

DIČ : CZ 27532208

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové oddíl B, vložka 2720

(dále označena jako „**nájemce**“)

na straně druhé

(společně pak označeni jako „**účastníci**“ nebo „**smluvní strany**“).

Článek 1

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovité věci tj. pozemku parc. č. St.126/1, jehož součástí je stavba – budova č.p. 219 v katastrálním území Nový Hradec Králové a obci Hradec Králové, zapsané na listu vlastnictví č. 29753 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové.
2. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou:
 - a) nebytové prostory umístěné ve stavbě č.p. 219, Přemyslově ulici, která je součástí pozemku parc.č. St. 126/1, a to v jejím 1. patře
 - kancelář č. 11 o výměře xxx m²,
 - kancelář č. 12 o výměře xxx m²,

- kancelář č. 13 o výměře xxx m²,
- kancelář č. 14 o výměře xxx m²,
- kancelář č. 15 o výměře xxx m²,
- kancelář č. (dříve apartmán) o výměře xxx m²,

(dále označeny jako „ nebytové prostory“)

3. Bližší specifikace předmětu nájmu je uvedena v situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č.1.

Článek 2 Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání (nájmu) sloužícího k podnikání nebytové prostory vymezené shora v článku 1 odst. 2 a 3 za podmínek dále uvedených a nájemce tento předmět nájmu přijímá do svého užívání za podmínek dále uvedených a zavazuje se hradit za užívání předmětu nájmu sjednané nájemné.
2. Účelem nájmu je využívání předmětu nájmu nájemcem k podnikatelské činnosti, k níž má nájemce ke dni uzavření této smlouvy příslušná živnostenská oprávnění tj. jako kanceláře k zajištění provozní činnosti.
3. Účastníci prohlašují, že si předmět nájmu předali ve stavu způsobilém před podpisem této smlouvy.

Článek 3 Nájemné, poskytování služeb a jejich úhrada, splatnost

1. Nájemce je povinen hradit za užívání sjednané nájemné. Nájemné za užívání předmětu nájmu se stanoví dohodou smluvních stran na částku ve výši 91 547,-Kč měsíčně. K sjednanému nájemnému bude účtována daň z přidané hodnoty (DPH) ve výši stanovené právními předpisy, kterou je nájemce povinen též uhradit.
2. Nájemce je dále povinen platit pronajímateli za služby spojené s užíváním předmětu nájmu v celkové paušální výši xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx v zákonné výši/měsíčně za služby (elektrika, voda, plyn, stočné, internet).
3. Nájemce je povinen hradit nájemné a paušální úhradu za poskytování služeb měsíčně vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele č. xxxxxxxxxxxx, na základě faktury vystavené pronajímatelem za předchozí měsíc. Uhrazením se rozumí připsání nájemného na účet pronajímatele.
4. Pokud bude nájemce v prodlení s úhradou nájemného, případně paušální úhrady za poskytování služeb zavazuje se pronajímateli zaplatit dohodnutou smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení, na základě jejího vyúčtování, a to do 5 dnů od jeho doručení nájemci. V případě, že bude nájemce v prodlení s úhradou nájemného, případně paušální úhrady za poskytování služeb za více než 10 dnů, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu okamžitě vypovědět. Nájem pak končí ke dni doručení výpovědi.
5. Odvoz odpadu a ostatní služby si zabezpečuje na své náklady nájemce sám s přímo s jejich dodavateli.

Článek 4

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje odevzdat nebytové prostory nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání, zabezpečovat řádné plnění služeb, k jejichž poskytování se zavázal a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
2. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory v souladu se sjednaným účelem nájmu a v rozsahu dohodnutém ve smlouvě a počínat si při užívání předmět nájmu s péčí řádného uživatele, zejména tak, aby nedocházelo k jejich nadměrnému opotřebení nebo poškození. Nájemce se zavazuje na své náklady provádět běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu a zabezpečovat příslušné revize spojené s užíváním předmětu nájmu.
3. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu ani jeho část do podnájmu třetí osobě, ledaže s tím vysloví pronajímatel předchozí souhlas písemnou formou.
4. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu stavební či jiné úpravy charakteru technického zhodnocení předmětu nájmu, ledaže s tím pronajímatel vysloví předchozí souhlas písemnou formou.
5. Nájemce je povinen zajistit při své činnosti dodržování bezpečnostních, protipožárních, hygienických a dalších předpisů a norem. Dále se zavazuje dodržovat provozní řád budovy včetně všech bezpečnostních opatření.
6. Pronajímatel a/nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce (spolu s nájemcem) kdykoliv v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, kontroly stavu předmětu nájmu, jakož i provádění oprav, budou-li tyto prováděny pronajímatelem. Nájemce se zavazuje neprodleně po zahájení užívání předmětu nájmu předat pronajímateli jedno paré klíčů od pronajatých nebytových prostor, které budou uloženy na vrátnici v budově č.p. 219 a budou použity jen v nezbytných případech. O tom bude vždy bez zbytečného odkladu vyrozuměn nájemce.
7. Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli jakékoli havárie a současně je povinen učinit nezbytná opatření k odvrácení škod či jejich zmírnění.
8. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli a/nebo jím pověřené osobě provádění úklidu předmětu nájmu dvakrát týdně v pracovních dnech tj. ve středu a pátek, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
9. Nájemce se zavazuje mít po celou dobu trvání nájemního vztahu sjednáno Pojištění provozní odpovědnosti v maximální částce plnění dle hodnoty určené pojišťovnou.
10. Pronajímatel se zavazuje podle svých možností, a pokud tomu nebude bránit jiná překážka umožnit nájemci užívání společenské místnosti umístěné rovněž v 1. patře budovy č.p.219 jako zasedací místnost a parkovací místa v počtu 4 ks.

Článek 5

Doba trvání nájmu a skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou tj. od 1. listopadu 2016 do 31. 12. 2019.
2. V případě, že nájemce písemně nesdělí pronajímateli nejpozději 1 měsíc před ukončením doby trvání této smlouvy, že již na dalším jejím pokračování nemá zájem, mění se s účinností od 1.1.2020 tato smlouva na smlouvu na dobu neurčitou s výpovědní dobou 12 měsíců, která počne plynout od 1 dne měsíce následujícího po jejím doručení.
3. Nájem skončí dohodou smluvních stran nebo uplynutím výpovědní lhůty s výjimkou uvedenou v čl. 5 odst. 2 na základě písemné výpovědi některé smluvní strany.

4. Výpovědní doba je tříměsíční po dobu uvedenou v čl.5 ods.1 s výjimkou uvedenou v čl. 3. 5., který platí po celou dobu trvání této smlouvy, kdy je okamžitá.
5. Pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní době, která počne plynout dnem jejího doručení nájemci pokud nájemce :
 - bude poškozovat předmět nájmu,
 - poskytne předmět nájmu do podnájmu nebo užívání bez souhlasu pronajímatele jiné osobě,
 - nebude dodržovat podmínky provozu budovy č.p. 219 stanovené pronajímatelem včetně podmínek PO a BOZP.
6. Ke dni skončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje nebytový prostor vyklidit a vyklizený odevzdat pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Současně je nájemce povinen odevzdat pronajímateli klíče a obdobné věci umožňující vstup do areálu a nebytových prostor. O odevzdání předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol, který bude popisovat stav předmětu nájmu a dále uvede druh a počty odevzdaných klíčů a obdobných věcí umožňujících vstup do nebytových prostor.
7. Smluvní strany se dohodly, že při ukončení nájmu nenáleží nájemci žádná náhrada za převzetí zákaznické základny a vylučují tedy ust. § 2315 obč. zák. č. 89/2012 Sb.

Článek 6 **Závěrečná ustanovení**

1. Tato nájemní smlouva může být měněna či doplňována pouze písemnou dohodou smluvních stran.
2. Obě smluvní strany se zavazují zachovávat o obsahu této nájemní smlouvy mlčenlivost.
3. Právní vztah mezi smluvními stranami se ve věcech neupravených touto smlouvou řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
4. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních; každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
5. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že se s obsahem smlouvy řádně seznámili, že byla sepsána dle jejich svobodné a vážné vůle a na důkaz svého souhlasu připojují své podpisy.

Přílohy: č. 1 Situační plánek předmětu nájmu

V Hradci Králové dne 18. 2. 2016

za pronajímatele:

za nájemce:

.....

.....