**Smlouva o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání**

uzavřená ve smyslu §§ 2302 až 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

**domov u třebůvky loštice**, příspěvková organizace | IČ 75004020

se sídlem Hradská 113/5, 789 83 Loštice,

zastoupená Ondřejem B. Jurečkou, ředitelem (dále jen „pronajímatel“)

a

**EVA WOLFOVÁ** | IČ 22989994

Sídliště 3, 789 83 Loštice (dále jen „nájemce“)

článek I. **PŘEDMĚT SMLOUVY**

1. Pronajímatel má právo hospodaření k nemovitosti objekt č. p. 113 na st. p. č. 1525 o výměře 1012 m2 v kat. území Loštice, zapsané v katastru nemovitosti u Katastrálního úřadu Šumperk na LV č. 1216. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání **místnost č. 19** v suterénu objektu o výměře 29,00 m2. Účelem nájmu je poskytování služeb nájemcem v rozsahu **max. 4 hodiny v průběhu jednoho kalendářního týdne; tedy max. 16 hodin za jeden kalendářní měsíc na základě provozní doby nájemce.**
2. Místnost je předávána ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení, je vymalována klasickým bílým nátěrem. Jsou odstraněny všechny závady a nedostatky a před předáním byla provedena běžná údržba a drobné opravy. Pronajímatel pronajímá nájemci místnost ve způsobilém stavu k  užívání a k okamžitému užívání; je vybavena příslušenstvím dle inventárního soupisu pořízeném pronajímatelem.
3. Pronajímatel souhlasí a zavazuje se, že nájemce v této smlouvě uvedený je výhradní a jedinou osobou, která může uvedenou místnost po dobu nájmu užívat. Pronajímatel a nájemce si ujednali zákaz podnájmu po dobu nájemního vztahu.

článek II. **Doba nájmu**

1. Nájem je sjednáván **na dobu určitou** od **02.01.2017** do **31.12.2017** na dobu **jednoho roku**. Nájem končí uplynutím doby dohod­nuté v této smlouvě k datu v této smlouvě uvedeném. Nebude-li později dohodnuto jinak, uplynutím sjednané doby nájmu nájem zaniká a nájemce je povinen místnost vyklidit.
2. Pronajímatel a nájemce ujednali, že pokud bude nájemce řádně plnit své povinnosti, vyplývající z této smlouvy, a bude mít zájem nájem prodloužit, i po sjednané době, může pronajímatel prodloužit nájem na základě žádosti nájemce ještě o další vymezenou dobu. Žádost o prodloužení nájmu musí podat nájemce nejpozději do 30 dnů před uplynutím doby nájmu.

článek III. **sjednaná Cena nájmu a způsob placení**

1. Nájemce se zavazuje na základě kalkulace nájmu nebytových prostor č. 19, se kterou byl seznámen před podpisem této smlouvy, platit pronajímateli nájemné ve výši **2.395,00 Kč** (slovy: dvatisícetřistadevadesátpětkorunčeských) a to za každý měsíc doby trvání nájemního vztahu. Úhrady nájemného ve výši měsíčních nájmů budou hrazeny převodem na účet pronajímatele **1906985349/0800** variabilní symbol **1649201619** a to vždy **nejpozději do** **25. dne v měsíci, na který se nájem platí**.
2. Nájemce se zavazuje platit veškeré poplatky a zálohy na úhrady energií (elektřina) za plnění spojené s užíváním místnosti v plné výši a v čas dodavateli energií. Nájemní smlouva nezahrnuje platby za vytápění nebytových prostor č. 19 pronajímatelem, které si zajistí nájemce.
3. Součástí nájmu a nájemného nejsou služby, jež nejsou neoddělitelně spojené s užíváním místnosti, např. poplatek za rozhlasové a televizní vysílání; pojištění věcí v majetku nájemce; pojištění odpovědnosti nájemce za škodu způsobenou v občanském životě (např. škoda na majetku) a je věcí nájemce, zda si tyto služby zajistí.

článek IV. **práva a povinnosti obou smluvních stran**

1. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že se nájemce bude starat po dobu nájmu s péčí řádného hospodáře, s vynaložením veškeré péče, kte­rou lze na něm oprávněně požadovat. Běžné opravy v předmětném místnosti bude nájemce provádět na své náklady, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.
2. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli všechny opravy v místnosti, které má nést pronajímatel, a to bez zby­tečného odkladu; nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v místnosti bez souhlasu pronajímatele; nájemce je povinen bezodkladně odstranit eventuální závady a poškození, které by v místnosti způsobil.
3. Nájemce není oprávněn provozovat v předmětu nájmu jinou než dohodnutou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky výkonu činnosti, pokud by taková změna působila zhoršení poměrů v nemovitosti. Totéž platí i v případě, že by změna činnosti nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele prostor.
4. Nájemce je oprávněn nemovitost, kde se nalézají prostory sloužící k jeho podnikání, se souhlasem pronajímatele přiměřeně opatřit štíty, návěstími a podobnými znameními.
5. Nájemce je oprávněn s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem spolu s převodem podnikatelské činnosti, které předmět nájmu slouží.
6. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že po skončení nájmu odevzdá nájemce místnost ve stavu, v jakém ji převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Místnost nebude vykazovat takové vady, které je povinen provádět nájemce v rámci jeho účasti na běžné údržbě a drobných opravách. Místnost bude vymalována. Pokud tak nájemce neučiní, zavazuje se uhradit pronajímateli náklady vzniklé s uvedením místnosti do původ­ního stavu.

článek V. **hygienické a bezpečnostní předpisy**

1. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné bezpečnostní, požární a hygienické předpisy včetně nastavení automatického odvětrávání místnosti za účelem snížení klimatické vlhkosti, se kterým byl nájemce prokazatelně seznámen. Nájemce se zavazuje, že před odchodem z místnosti provede kontrolu funkčního uzavření okna; vypnutí svítidel; vypnutí elektrospotřebiče a uzavření vody.
2. Nájemce se zavazuje po předběžné dohodě rovněž umožnit přístup pronajímateli do místnosti na jeho požádání, a to nejméně 4x ročně za účelem kontroly užívání předmětné místnosti. Kontrola může být provedena pouze za přítomnosti nájemce nebo jím pověřené osoby.
3. Pokud nájemce nechá zhotovit duplikáty klíčů od vchodových dveří do místnosti, je povinen nahlásit jména osob, které tyto duplikáty obdrží.

článek VI. **Zánik nájemního vztahu**

1. Nájem na dobu určitou může nájemce vypovědět před uplynutím sjednané doby za předpokladu, že:
2. ztratí způsobilost k podnikatelské činnosti, ke které předmět nájmu slouží;
3. prostor přestane být způsobilý k výkonu činnosti, ke které je určený;
4. pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci.
5. Pronajímatel má právo vypovědět nájem na dobu určitou za předpokladu, že nemovitost, ve které se prostor nachází, má být odstraněna nebo přestavěna tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, přičemž je zde stanovena podmínka, že pronajímatel tuto skutečnost nemohl ani nemusel předvídat při uzavření smlouvy nebo za hrubé porušování povinností ze strany nájemce.
6. Výpovědní doba je tříměsíční a musí být provedena písemnou formou s uvedením výpovědního důvodu. Výpovědní doba začíná běžet kalendářním měsícem následujícím po měsíci doručení výpovědi. Nejpozději do jednoho měsíce od doručení výpovědi má vypovídaná strana právo uplatnit proti výpovědi námitky, které musí mít písemnou formu. Pokud nájem skončí výpovědí ze strany pronajímatele, má nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny, kterou vypovězený nájemce vybudoval.

článek VII. **Závěrečná ujednání**

1. Tuto smlouvu je možno měnit či doplňovat jen písemnými dodatky.
2. Účastníci této smlouvy prohlašují, že si text smlouvy důkladně přečetli, s obsahem souhlasí a že tato smlouva byla uzavřena podle jejich skutečné, svobodné a vážné vůle, nikoli v tísni a za nápadně nevýhodných podmí­nek a na důkaz toho pod ni připojují své podpisy.
3. Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

Loštice, dne 02.01.2017

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Ondřej B. Jurečka,**  pronajímatel | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Eva Wolfová**,  nájemce |

**Protokol o předání klíče od systému generálního klíče SGHK FAB**

**domov u třebůvky loštice**, příspěvková organizace | IČ 75004020

se sídlem Hradská 113/5, 789 83 Loštice,

zastoupená Ondřejem B. Jurečkou, ředitelem (dále jen „pronajímatel“)

a

**EVA WOLFOVÁ** | IČ 22989994

Sídliště 3, 789 83 Loštice (dále jen „nájemce“)

dnešního dne 02.01.2017 pronajímatel předal a nájemce převzal klíč od systému generálního klíče SGHK FAB 2018. Obdržený klíč nájemce opravňuje vstupovat do určených místností v prostorách organizace: **OZNAČENÍ KLÍČE: 3F1536 H8**

|  |
| --- |
|  |

**článek I.**

Nájemce je povinen o svěřený klíč náležitě pečovat, zejména zabránit jeho ztrátě či zneužití třetí osobou. Nájemce je povinen zástupci organizace neprodleně nahlásit ztrátu klíče, který obdržel.

**článek II.**

Nájemce bere na vědomí, že v případě ztráty klíče bude povinen uhradit náklady spojené s nutnou úpravou uzamykacího systému.

**článek III.**

Nájemce svým podpisem stvrzuje, že klíč/-e převzal a je si vědom svým povinností při využívání generálního klíče. Protokol je pořízen ve dvou stejnopisech.

Loštice, dne 02.01.2017

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Ondřej B. Jurečka,**  pronajímatel | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Eva Wolfová**,  nájemce |

|  |
| --- |
| **domov u třebůvky loštice**, příspěvková organizace | IČ 75004020  se sídlem Hradská 113/5, 789 83 Loštice,  zastoupená Ondřejem B. Jurečkou, ředitelem (dále jen „pronajímatel“)  a  **EVA WOLFOVÁ** | IČ 22989994  Sídliště 3, 789 83 Loštice (dále jen „nájemce“)  **Protokol o předání a stavu nebytový ch prostor č. 19** |

Na základě uzavřené „Smlouvy o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání“ ze dne 02.01.2017 smluvní strany uzavřely **„Protokol o stavu nebytových prostor č. 19“** v den předání pronajímatelem nájemci.

**článek 1.**

1. Místnost uvedená ve smlouvě o nájmu ze dne 02.01.2017 mezi pronajímatelem a nájemcem je vybavena podle inventárního seznamu pronajímatele, který tímto nájemce zkontroloval a na základě podpisu tohoto protokolu také přebral.
2. Veškeré elektrospotřebiče lze vnášet do místnosti pouze po předložení platného protokolu o revizi elektrického spotřebiče podle ČSN 33 1610. Tento protokol nesmí být starší 30 dnů a nájemce si protokol zajistí na své náklady.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Kontrola stavu místnosti č. 19** | Předáno bez závad: | Případné závady: |
| Funkčnost termostatických hlavic | Demontovány | --- |
| Funkčnost odvětrávacího systému | plně funkční | --- |
| Malba a poškození zdiva | vymalováno 2014 | --- |
| Podlahová plocha (dlažba, linoleum) | původní 1983 | značně poškozeno |
| Okna a žaluzie (funkčnost) | plně funkční 2014 | --- |

1. Kromě výše uvedených závad a nedostatků nájemce nezjistil žádné další závady a nedostatky v místnosti č. 19.
2. Místnost je předána v řádné čistotě, tzn. je vymalovaná, okna jsou umytá, podlahové plochy jsou umyté a navoskované, nábytek je přeleštěn. **Místnost je připravena k řádnému užívání.**

**článek 2.**

1. Tímto protokolem Vám předáváme **2 ks klíčů od vstupních dveří do místnosti č. 19** s tím, že jeden klíč bude uložen u pronajímatele v zapečetěné obálce označené podpisem a razítkem nájemce jako tzv. bezpečnostní klíč pro případ vzniku mimořádné události a potřeby vstupu do místnosti č. 19.

**článek 3.**

1. Protokol o předání místnosti č. 19 v Domově u Třebůvky Loštice je vyhotoven ve dvou vyhotoveních s platností originálu.
2. V případě ukončení „Smlouvy o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání“ se podpisem tohoto protokolu zavazujete, že místnost č. 19 uvedete do původního stavu, ve kterém ji přijímáte a předáte zpět pronajímateli.

Loštice, dne 02.01.2017

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Ondřej B. Jurečka,**  pronajímatel | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Eva Wolfová**,  nájemce |