Smlouva o nájmu prostor

uzavřená podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění

mezi těmito smluvními stranami:

Základní škola Humpolec, Hradská 894, okres Pelhřimov

Adresa: Hradská 894, 396 01 Humpolec

IČO: 70504547

statutární orgán: PhDr. Vlastimil Fiala, ředitel

na straně jedné dále jen „pronajímatel“

**a**

Středisko volného času Humpolec,

Adresa: U Nemocnice 692, 396 01 Humpolec,

IČO: 05243793

statutární orgán: Mgr. Miroslava Lisá, ředitelka

na straně druhé dále jen „nájemce“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

**smlouvu o nájmu prostor:**

Článek 1

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti čp. 894 v Humpolci, v ulici Hradská na st. p. č. 940/1, 940/2, 940/4, 1891/6 v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Vysočinu, KP Pelhřimov pro obec Humpolec.

2. Pronajímatel přenechává nájemci ve výše uvedené nemovitosti do nájmu tyto prostory uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy včetně jejího vybavení o celkové rozloze 166,73 m2:

* domeček – kancelář, 3 učebny, hala, sociální zařízení
* místnost pro kroužek železničních modelářů
* keramická dílna a prostor pro keramické pece (ideální polovina)

3. Prostory jsou pronajímány za účelem realizace aktivit v souladu se zřizovací listinou nájemce.

Článek 2

Doba nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu neurčitou s účinností od 1. 9. 2016.

Článek 3

Nájemné

1. Nájemné je stanoveno na základě dohody smluvních stran a činí:

 a) ročně částku ve výši: 87 204,- Kč

 b) měsíční platba ve výši: 7 267,- Kč

2. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn jednostranně, každoročně s účinností k datu 1. 7. běžného roku trvání nájmu zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu cen stavebních prací (děl) publikovaného Českým statistickým úřadem.

3. Nájemné je splatné měsíčně na základě faktury vystavení pronajímatelem, a to nejpozději do 30 dnů od jejího vystavení. Částka bude poukazována ve stanoveném termínu bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., exp. Humpolec, číslo účtu v.s.: . Řádně uhrazeným nájemným (zaplaceným v termínu splatnosti) se rozumí, že částka odpovídající dohodnutému nájmu bude připsána ve stanoveném termínu na účet pronajímatele.

4. V nájemném nejsou zahrnuty platby za energie.

Platba za elektrickou energii bude provedena měsíčně na základě faktury vystavené pronajímatelem. Její výše bude účtována podle skutečnosti na základě faktury vystavené dodavatelem elektrické energie a určena poměrnou částkou ve výši 10 % ze spotřeby odběrného místa 859182400100473464.

Platba za spotřebu plynu bude účtována měsíčně podle skutečnosti na základě faktury vystavené dodavatelem plynu a určena poměrnou částkou ve výši 3%.

Platba za vodu bude prováděna na základě měsíčních zálohových faktur, které činí 1/12 z 6% celkových ročních nákladů u odběrného místa 1626-0570-0000. Závěrečné vyúčtování proběhne na základě skutečnosti k 31.12. daného roku.

5. Platby za energie jsou splatné měsíčně zpětně, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem. Splatnost faktury je 30 dní od data jejího vystavení na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., exp. Humpolec, číslo účtu v.s.: . Řádně uhrazeným nájemným (zaplaceným v termínu splatnosti) se rozumí, že částka odpovídající dohodnutému nájmu bude připsána ve stanoveném termínu na účet pronajímatele.

6. Pro případ prodlení nájemce s placením nájemného a energií je stanoven úrok z prodlení ve výši 0,05% p.a. z dlužné částky.

Článek 4

Práva a povinnosti stran

1. Pronajímatel je povinen prostory udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému /obvyklému/ užívání. Pronajímatel je oprávněn za účasti nájemce nebo osoby jím pověřené /jeho zaměstnance/ požadovat vstup do pronajímaných prostor za účelem provedení opravy pronajatých prostor nebo kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému v této smlouvě.

2. Nájemce je oprávněn užívat prostory v souladu s jejich stavebním určením pouze k účelu uvedenému v této smlouvě.

3. Stavební úpravy nebo jiné změny v pronajatých prostorech včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Souhlasu pronajímatele je třeba rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení.

4. Nájemce nemůže přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu jiné osobě.

5. Po skončení nájmu je nájemce povinen prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení – včetně dodatečných změn, stavebních úprav apod., které provedl se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději k poslednímu dni nájmu.

6. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory a ostatní zařízení řádně, tedy tak, aby nedocházelo k jejich poškozování.

7. Pokud nájemce ve lhůtě stanovené pronajímatelem neodstraní závady a poškození, které v pronajatých prostorech způsobil on nebo ti, kteří jej navštěvují, může pronajímatel tyto závady odstranit na svůj náklad s tím, že mu vzniká právo požadovat na nájemci náhradu.

8. Pronajímatel neodpovídá za škody na předmětech vnesených do pronajatých prostor.

9. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v pronajatých prostorách, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

10. Nájemce je povinen platit pravidelně ve stanovené lhůtě nájemné.

11. Po celou dobu užívání je nájemce povinen zajišťovat dodržování všech platných požárních, bezpečnostních, hygienických a jiných předpisů jak v pronajatých prostorech tak v jejich okolí.

12. V případě provádění nutných oprav a udržování prostor, popř. domu, v němž se nebytové prostory nacházejí, je nájemce povinen snášet omezení v užívání pronajatých prostor v rozsahu odpovídajícímu těmto opravám.

13. Nájemce je povinen zabezpečovat pořádek v okolí předmětu nájmu a nese odpovědnost za případné škody třetím osobám, způsobené nedodržením této povinnosti.

14. Nájemce je povinen v plném rozsahu uhradit pronajímateli škodu na pronajatých prostorech způsobenou jeho zaměstnanci, společníky, podnájemníky a jejich pracovníky a zaměstnanci, a to i v případě, že tyto osoby jednaly v rozporu s pokyny nebo příkazy nájemce. Jedná-li pracovník nebo společník nájemce v souladu s pokyny nebo příkazy nájemce, je nájemce povinen uhradit pronajímateli i ušlý zisk.

15. Nájemce je povinen pojistit si vnitřní vybavení. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s nájmem prostor. Za drobnou opravu se považují zejména jakékoliv opravy prostor, jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů vybavení prostor, jestliže náklady na jednu takovou opravu nepřesáhnou částku 1.000 Kč.

Článek 5

Zánik nájmu

1) Nájem zaniká:

 a) dohodou smluvních stran,

1. odstoupením od smlouvy,

c) výpovědí bez uvedení důvodu, výpovědní lhůta činí 10 měsíců a počítá se od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

2) Pronajímatel je dále oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu s jednoměsíční výpovědní lhůtou, jestliže:

a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,

b) nájemce nebo osoby, které s ním předmět nájmu užívají, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,

c) nájemce nehradí ve sjednaných termínech nájemné,

d) byl na majetek nájemce podán insolvenční návrh nebo došlo-li k zamítnutí insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku nájemce či nájemce vstoupil do likvidace.

3) Včasné nezaplacení nájemného ve výše sjednaném termínu se považuje za zvlášť závažné porušení této smlouvy a opravňuje pronajímatele k možnosti vypovězení smlouvy bez výpovědní doby.

Článek 6

Zvláštní ujednání

Smluvní strany sjednaly tyto smluvní pokuty:

* v případě, že nájemce neuhradí smluvené nájemné nebo zálohy za služby ve stanoveném termínu, je pronajímatel oprávněn účtovat smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky denně za každý den prodlení s úhradou nájemného.
* v případě, že nájemce nevyklidí pronajaté prostory ke dni skončení nájmu, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den, kdy budou takto nebytové prostory neoprávněně užívány po zániku nájmu.

Smluvní pokuta je splatná nejpozději do jednoho týdne ode dne, kdy na ní oprávněný uplatní u nájemce nárok.

Článek 7

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

2. Změny podmínek, za nichž byla tato nájemní smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze písemně.

3. Tato smlouva se řídí platnou právní úpravou, zej. občanským zákoníkem.

4. Smluvní strany se dohodly, že pro doručování všech písemností, včetně případné výpovědi nájmu či odstoupení od smlouvy, je rozhodující adresa naposledy oznámená pronajímateli.

5. Smluvní strany tímto prohlašují, že proti nim není v současné době vedeno žádné exekuční či insolvenční řízení.

6. Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě nemají vliv na případný nárok na náhradu škody, smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení aplikace § 2050 občanského zákoníku.

7. Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace ust. § 1740 odst. 3 občanského zákoníku, tzn., že odpověď s dodatkem nebo odchylkou, která podstatným způsobem nemění podmínky nabídky, není přijetím nabídky.

8. Změna či jakékoliv dodatky smlouvy mohou být provedeny pouze písemně, přičemž ostatní části smlouvy změnami nedotčené zůstanou nadále v platnosti. Smluvní strany se dohodly, že pokud některá část této smlouvy na základě změny obecně závazných právních předpisů bude prohlášena za neplatnou, zůstávají další ustanovení této smlouvy v platnosti a účastníci neprodleně nahradí neaplikovatelná ustanovení novými, nejlépe odpovídajícími zamýšlenému účelu původních ustanovení.

9. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek.

10. Tato smlouva se vyhotovuje v 6 stejnopisech, z nichž každá strana obdrží dva výtisky a Město Humpolec (zřizovatel) dva výtisky.

11. Nájemce souhlasí s tím, aby tato smlouva byla zveřejněna za podmínek a v rozsahu stanovenou příslušnou právní úpravou.

V Humpolci dne 31. 8. 2016

Za pronajímatele: Za nájemce:

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