

(5)

10/4272243/2016

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

Smluvní strany:

Pan Petr Pintner, r.č. [redacted], bytem [redacted]
e-mail: [redacted], mobil: 607 607 607
Číslo bankovního účtu ve [redacted]: [redacted]
dále jen „Pronajímatel“ na straně jedné

a

Nalžovický zámek, p.s.s., poskytovatel sociálních služeb,
Se sídlem: Nalžovice 14, 262 93
Zastoupený ředitelkou paní Mgr. Lenkou Mottlovou,
IČ: 42727243
kontaktní e-mail: info@domov-nalzovice.cz tel. 318 864 122, mobil: 607 218 711
Číslo bankovního účtu: [redacted]
dále jen „Nájemce“ na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání:

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výhradním vlastníkem věcí nemovitých zapsaných na listu vlastnictví č. 10230 v k.ú. Příbram, části obce Příbram III, obci Příbram, vedených u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, a to zejména pozemku p.č. 387 o výměře 374 m², jehož součástí je stavba objektu bydlení, Příbram III, čp. 81 postavená na tomto pozemku

Jedná se o Dům U zlaté rybky.

Předmětem nájmu jsou prostory sloužící k podnikání v přízemí domu v 1. NP domu čp. 81 v Příbrami III. Jsou to 2 sousední prostory, označovaný č. 1 s vchodem z Dlouhé ulice vlevo, a prostor označovaný č. 2 který je především přístupný z ulice v Brance, ale i z ulice Dlouhé potom se nájízá vpravo. Dále spoluužívání vstupní chodby v ulici v Brance, spoluužívání odpočinkového dvora patřícího k domu. Výměra prostory č. 1 je 64,69 m², prostor č. 2 má 52,4 m².

2. Předmětem nájmu jsou také věci movité, nalézající se v pronajatých prostorech. Seznam věcí movitých je v Předávacím protokolu, který je přílohou této Smlouvy.
3. Pronajímatel pronajímá Nájemci předmět nájmu za podmínek dále uvedených v této Smlouvě.

II. Účel nájmu

1. Nájemce bude Předmětné prostory užívat pouze pro potřeby sociálních služeb, jako terapeutické dílny, a k účelu v souladu s předmětem činnosti, ke které je oprávněn.

III. Doba trvání nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou jednoho roku s účinností od 15. 1. 2015 do 14. 1. 2016. Smluvní strany nejpozději 2 měsíce před koncem tohoto období v případě oboustranného zájmu mohou dohodnout prodloužení na další období. V takovémto případě lze sjednat i úpravu ceny o oficiální inflaci, či při změně cen poskytovaných služeb.

IV. Nájemné a jeho splatnost

1. Smluvní strany se dohodly na **měsíčním Nájemném za prostor č. 1. 9.500,-Kč (slovy: devět tisíc pětiset Kč)**
prostor č.2 7.500,-Kč (slovy sedm tisíc pětiset Kč)
celkem tedy vlastní nájemné činí 17.000,-Kč měsíčně.
2. V dohodnutém Nájemném nejsou zahrnuty náklady na služby s nájmem spojené, tj. dodávku elektrické energie, kterou si nájemce bude hradit přímo poskytovateli, tj. el. hodiny bude mít přihlášeny na sebe. Dále podíl na teple z plynového kotle, vodné, stočné a srážková voda, společná elektřina za spol. prostory. Na tyto služby bude Nájemce hradit **měsíční Zálohu na služby ve výši 3.600,-Kč za prostor, tedy celkem 3.600,-Kč. (slovy: tři tisíce šestset Kč.)**
Celkem tedy bude hradit měsíčně částku 20.600,-Kč, dvacet tisíc šestset Kč.
3. Nájemné a Záloha na služby budou placeny měsíčně bankovním převodem na bankovní účet Pronajímatele (číslo bankovního účtu je uvedeno v záhlaví této Smlouvy), a to vždy nejpozději **do 15. dne příslušného měsíce.**
4. Sjednaným termínem úhrady se rozumí den připsání částky na účet Pronajímatele, nikoliv datum příkazu k úhradě či datum jakékoliv jiné.
5. Nájemce nad rámec sjednaného nájemného si sám bude hradit své objednané služby, jako např. internet, rozhlas a televizi, odvoz komunálního odpadu, apod.
6. Dodávky tepla, plynu, společné elektřiny, vodného a stočného, srážkové vody, budou Nájemci vyúčtovány dle skutečné spotřeby, resp. podlahové plochy 1x ročně nejpozději do čtrnácti (14) dnů ode dne doručení rozúčtování skutečné spotřeby.
7. Případný nedoplatek plynoucí z vyúčtování se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímateli nejpozději do čtrnácti (14) dnů od jeho předložení. Ve stejné lhůtě je Pronajímatel povinen vrátit Nájemci případné přeplatky na službách.
8. Smluvní strany se dohodly, že v zájmu kulatosti, jistina, / kauce/ se nepožaduje, tedy žádná není.
9. Pronajímatel může zvýšit sjednané nájemné od 2. roku trvání nájemního vztahu o oficiální hodnotu inflace či po změně ceny služeb.

V. Ostatní ujednání

1. Nájemce je povinen užívat Předmětné prostory v rozsahu dohodnutém ve smlouvě.
2. Nájemce není oprávněn přenechat Předmětné prostory jiné právnické či fyzické osobě a uzavřít podnájemní smlouvu bez souhlasu Pronajímatele.
3. Nájemce je povinen zajišťovat a hradit náklady spojené s úklidem, likvidací odpadu a s obvyklým udržováním Předmětných prostor, pokud se potřeba provedení oprav a údržby objeví v době, kdy nájem trvá, a to zejména: malování a případné drobné opravy vnitřních omítek, údržba, dezinfekce, dezinfekce a deratizace, opravy a údržba elektrického zařízení resp. osvětlovacích těles, opravy instalačních těsnění apod.
4. Nájemce je povinen užívat pronajaté Předmětné prostory a vybavení tak, aby nedocházelo k jejich nadměrnému opotřebování, a výkonem svého práva nerušil ostatní nájemce, či vlastníky předmětné nemovitosti.
5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit Pronajímateli potřebu oprav předmětu nájmu a dohodnout s ním provedení a následnou úhradu, jinak odpovídají za škodu, která nesplněním této povinnosti vzniká.
6. Nájemce je povinen sjednat na vlastní náklady pojištění ke krytí škod, které může způsobit provozováním své činnosti a na pronajatém majetku.
7. Nájemce se zavazuje dodržovat po dobu trvání nájemního vztahu v pronajatých prostorách veškeré obecné závazné předpisy z hlediska bezpečnosti, požární ochrany, ekologie a hygieny.
8. Nájemce respektuje, že pronajaté Předmětné prostory jakož i veškeré ostatní prostory v objektu jsou vedeny jako nekuřácké.
9. Nájemce odpovídá za škodu, kterou nesplněním svých povinností Pronajímatel způsobil.
10. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět jakékoliv stavební úpravy nebo jiné podstatné změny pronajatých Předmětných prostor.

11. Nájemce je oprávněn umístit svá loga na okna či výstrč na domě a to po předchozí domluvě s Pronajímatelem.
12. Pronajímátele nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni v pracovních dnech v běžných provozních hodinách Nájemce vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem Nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení. Současně je Pronajímátele oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu Nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav nebo jiná podobná skutečnost. O tomto musí Pronajímátele neprodleně informovat Nájemce, jestliže nebylo možné ho informovat předem. V této souvislosti bere Nájemce na vědomí, že Pronajímátele bude mít v držení náhradní klíče k prostorům, které jsou předmětem nájmu. Nájemce je oprávněn provést bez souhlasu Pronajímátele výměnu zámků s tím, že nové náhradní klíče po provedené výměně neprodleně předá do úschovy Pronajímátele.
13. Nájemce má právo na poštovní schránku ve vstupním prostoru budovy.
14. Nájemce je oprávněn zřídit si v Předmětných prostorech na vlastní náklady internetové připojení.
15. Nájemce je oprávněn zřídit si na adrese Předmětných prostor sídlo společnosti.
16. K datu ukončení Nájemní smlouvy je Nájemce povinen předmět nájmu předat čistý, uklizený a vyklizený s bílým odstínem malby na zdech. Není oprávněn vrtat do keramických dlažeb či obkládků. V případě, že Nájemce vrátí Pronajímátele předmět nájmu opotřeben nadměrně či jinak poškozen, je povinen uhradit Pronajímátele škodu, která mu tím vznikla.
17. V případě nedodržení termínu vyklizení Předmětných prostor má Pronajímátele právo prostory sobě zpřístupnit a bez účasti Nájemce do prostor vstoupit. Nájemce prohlašuje, že s tímto postupem souhlasí. Na případné věci, které by Nájemce v prostorech zanechal se hledí jako na věci nepotřebné a určené k likvidaci.
18. K předání předmětu nájmu dojde po podpisu této smlouvy. O tomto bude sepsán Předávací protokol, zapsán stav medií a pořízen videozáznam se stavem prostor a zařízením.
19. Nájemce je oprávněn a je mu doporučeno, aby na hlavní vstupní dveře do pronajatých prostor si osadil své vlastní zámky, vložky. Foté ale 1x klíč musí předat Pronajímátele, aby tento v případě potřeby návštěvy plynového kotle či havárie měl přístup do prostor.
20. Nájemce je oprávněn a je mu doporučeno využívat název domu - Dům u Zlaté rybky.

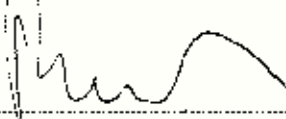
VI. Ukončení nájmu

1. Smlouva končí uplynutím dohodnuté doby nájmu.
2. Porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímátele nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením Nájemného nebo Záloh na služby spojených s užíváním předmětu nájmu, tak Pronajímátele má právo vypovědět nájem bez výpovědní lhůty a požadovat, aby nájemce prostory k podnikání vyklidil a odevzdal bez zbytečného odkladu.
3. V případě zaslání výpovědi poštou bude použito adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy a za den doručení výpovědi se považuje též den odepření přijetí písemností adresátem, jakož i den, kdy byla písemnost jako nedoručitelná vrácena odesilající smluvní straně, bez ohledu na důvody nepřijetí zásilky.
4. Smlouvu lze rovněž zrušit písemnou dohodou smluvních stran.

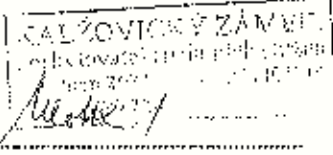
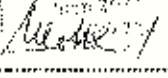
VII. Závěrečná ustanovení

1. Smlouva je sepsána ve dvou (2) vyhotoveních s platností originálu. Každá Smluvní strana obdrží jedno (1) vyhotovení.
2. Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnou dohodou Smluvních stran, ze které vyplývá jednoznačná vůle Smluvních stran změnit nebo doplnit tuto Smlouvu.
3. Práva a povinnosti touto Smlouvou vysloveně neupravené se řídí platnou a účinnou právní úpravou, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., Občanským zákoníkem.
4. Smluvní strany po přečtení vzájemně prohlašují, že tato Smlouva je projevem jejich svobodné a vážné vůle, že nebyla uzavřena v tísní, ani jinak za jednostranně nevýhodných podmínek či na nátlak kterékoliv strany popř. třetích osob, že s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy

V Příbrami, dne 24. 1. 2015



Petr Pintner
pronajímatel



Mgr. Lenka Mottlová
nájemce

Příloha :
Předávací protokol