

Nájemní smlouva

uzavřená dle zákona č.116/90Sb.

I. Smluvní strany

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

Masná 131, 381 01 Český Krumlov

zastoupená jednatelem Ing. Jitkou Zikmundovou a Lubošem Jedličkou

IČO: 42 39 61 82

(pronajímatel)

a

Mgr. MARTINA TUPÁ

Purkyňova 774/10, 370 01 České budějovice

IČ: 68 52 31 81

DIČ: CZ69060301238

(nájemce)

II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu **Latrán č.p. 76** v Českém Krumlově, tj. budovy včetně pozemku, na nichž je budova umístěna. Prohlašuje, že je oprávněn přenechat nebytové prostory nacházející se v tomto objektu do nájmu nájemci ve smyslu § 3, odst.2 zák. č. 116/90Sb. v platném znění.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v přízemí výše uvedeného objektu o celkové výměře **38m²** skládající se ze dvou prodejních místností, prosklené výlohy a sociálního zařízení. Přesná specifikace předmětu nájmu vyplývá z půdorysu s barevným vyznačením pronajatých prostor. Tento půdorys je jakožto **příloha** nedílnou součástí této smlouvy.
3. Předmět nájmu se dává do nájmu za účelem zřízení a provozování **oděvní umělecké galerie**. Nájemce je oprávněn užívat najaté prostory pouze k účelům uvedeným v tomto bodě smlouvy.
4. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu odpovídá výše uvedenému účelu užívání. Nájemce prohlašuje, že současný stav pronajímaných prostor zná a že je v tomto stavu najímá.
5. Pronajímané nebytové prostory budou předány pronajímatelem nájemci nejpozději **do 4.7.2008**. O předání a převzetí nebytových prostor sepiší obě strany předávací protokol, ve kterém bude popsán stav a základní vybavení nebytových prostor, řešeno zpřístupnění a uzamykání objektu, předání klíčů od pronajatých prostor, apod.
6. Součástí nájmu podle této smlouvy je dále přímé zprostředkování nebo zajištění:
 - a) **dodávky (odběru) vody včetně stočného**
 - b) **dodávky (odběru) tepla**
 - c) **revize – čištění komínu**

III. Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává **od 15.7.2008 na dobu neurčitou se šestiměsíční výpovědní lhůtou**. Obě smluvní strany se dohodly, že pro tyto výpovědní důvody:
 - a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou,
 - b) nájemce je o více než dva měsíce v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,platí jednoměsíční výpovědní lhůta.

IV. Nájemné a jistota

1. Smluvní čtvrtletní nájemné činí **33.000,- Kč bez DPH (ročně 132.000,- Kč bez DPH)** a je splatné vždy do 15. dne druhého měsíce kalendářního čtvrtletí na účet číslo **10200241/0100**. K nájemnému bude pronajímatel nájemci účtovat DPH v zákonem stanovené výši. První kalendářní den druhého měsíce příslušného čtvrtletí je pro obě strany dnem zdanitelného plnění.
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. Poprvé může být nájemné zvýšeno k **1.1.2010**.
2. Nejpozději **do 4.7.2008** je nájemce povinen složit na výše uvedený účet pronajímatele **jistotu** ve výši rovnající se jednomu čtvrtletnímu nájemnému bez DPH a čtvrtletních záloh za poskytnuté služby, tj. **35.310,- 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.
4. 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.

V. Ostatní ujednání

1. Pronajaté prostory jsou kryty základní pojistkou pronajímatele proti živelním škodám a odpovědnosti za škodu. Nájemci je doporučeno uzavřít pojistnou smlouvu ohledně odpovědnosti za škody způsobené v souvislosti s jeho činností v objektu. 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.
2. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory nebo jejich části do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce je povinen:
 - a) 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.
 - b) Pečovat o řádný stav pronajatých nebytových prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce.
 - c) Umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor na požádání.
 - d) Udržovat předmět nájmu v pořádku a čistotě a respektovat práva ostatních uživatelů domu.
 - e) Ohlásit pronajímateli všechny škody v pronajatých prostorách, škody jejichž vznik zavinil, uhradit pronajímateli.
 - f) Po skončení nájmu vrátit pronajaté prostory ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení.
 - g) Bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav. V případě jakýchkoliv stavebních úprav nebytového prostoru musí mít nájemce písemný souhlas pronajímatele, jinak v plné míře odpovídá za škodu vzniklou nerespektováním stavebních, památkových, hygienických, bezpečnostních a jiných obecně závazných předpisů.

4. Pronajímatel je povinen udržovat pronajaté prostory ve stavu způsobilém k smluvenému nebo obvyklému užívání – mimo běžnou údržbu.
5. Nájemce je povinen uzavřít přímo s dodavatelem smlouvy na dodávku el. energie, odvoz odpadu, případně některých dalších služeb, které nejsou zajištěny pronajímatelem v rámci této smlouvy (bod II., 5.).
6. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli úhrady za poskytnuté služby zajišťované pronajímatelem (viz bod II.5. smlouvy) formou čtvrtletních záloh ve výši **2.310,- Kč**:
 - a) **dodávky (odběru) vody včetně stočného 450,-Kč**
 - b) **dodávky (odběru) tepla 1.800,-Kč**
 - c) **revize – čištění komínu 60,-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. 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 nebytový prostor 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. 142/94 Sb. ve výši dvojnásobku diskontní sazby ČNB platné k prvnímu dni prodlení s plněním peněžitého dluhu.

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.

V Českém Krumlově, dne 1.7.2008.

Pronajímatel:

Nájemce: