

Nájemní smlouva

uzavřená dle zákona č.116/90Sb.

I. Smluvní strany

ČESKOKRUMLOVSKÝ ROZVOJOVÝ FOND, spol. s r. o.,
se sídlem Masná 131, 381 01 Český Krumlov
zastoupená jednatelem Mgr. Daliborem Cardou a ing. Miroslavem Reitingerem
IČ: 42 39 61 82
(pronajímatel)

a

ANTONIO MASSARO

(bytem Terzo Mercato 1, 8502, Corleto Perticara, Italská republika)
Místo podnikání: Široká 78, 381 01 Český Krumlov
IČ: 88 81 76 28
(nájemce)

II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu **Hradební č.p. 61** v Českém Krumlově, tj. budovy včetně pozemků (st.p.č. 190/3 a 183), na nichž je budova umístěna. Prohlašuje, že je oprávněn přenechat nebytové prostory nacházející se v tomto objektu do užívání třetích osob.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory ve výše uvedeném objektu, a to v 1. a 2. NP včetně krytého prostoru nad hradební zdí, jejichž přesná specifikace vyplývá ze snímku katastrální mapy, který je jako **příloha** nedílnou součástí této smlouvy.
3. Předmět nájmu se dává do nájmu za účelem zřízení a provozování **zmrzlinárie a cafebaru**. Nájemce je oprávněn užívat najaté prostory pouze k účelům uvedeným v tomto bodě smlouvy.
4. Předmět nájmu bude dán do užívání nájemci v den zahájení nájmu. O předání a převzetí předmětu nájmu bude pronajímatelem sepsán předávací protokol, ve kterém bude popsán stav a základní vybavení nebytových prostor, řešeno zpřístupnění a uzamykání objektu, předání klíčů od pronajatých prostor apod.
5. Součástí nájmu podle této smlouvy je dále přímé zprostředkování nebo zajištění:
a) dodávky (odběru) vody včetně stočného,

III. Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává **od 1.7.2012 na dobu neurčitou se šesti měsíční 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 celkem **36.000,- Kč bez DPH** (ročně 144.000,- Kč bez DPH) a je splatné vždy do 15. dne druhého měsíce kalendářního čtvrtletí na účet číslo 10200241/0100 u Komerční banky, pobočky Český Krumlov. Čtvrtletní nájemné v období **od 1.7.2012 do 28.2.2013**, bude činit **33.000,-Kč bez DPH**. K nájemnému bude pronajímatel nájemci účtovat DPH v zákonem stanovené výši od té doby, kdy se nájemce stane plátcem DPH. První kalendářní den druhého měsíce příslušného čtvrtletí je pro obě strany dnem zdanitelného plnění.

2. Nejpozději **do 10.7.2012** je nájemce povinen složit na výše uvedený účet pronajímatele **jistotu** ve výši rovnající se jednomu čtvrtletnímu nájemnému a čtvrtletních záloh za poskytnuté služby vč. DPH, tj. **39.420,-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.
5. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, bude nájemné s ohledem na inflaci každoročně zvyšováno o tolik procent, o kolik se zvýší inflace za předchozí kalendářní rok x 0,75. Podkladem pro zjištění inflace budou oficiální statistické údaje. Poprvé bude nájemné zvyšováno **k 1.1.2013**.

V. Ostatní ujednání

1. Pronajaté prostory jsou kryty základní pojistkou pronajímatele proti živelním škodám a odpovědnosti za škodu.
2. Pojištění vnitřního vybavení předmětu nájmu je věcí nájemce. Nájemce je povinen uzavřít příslušnou 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.
3. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k smlouvenému užívání, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat.
4. 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 předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce.
 - c) Umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor na požádání a po domluvě.
 - d) Udržovat v pronajatý předmět nájmu a jeho bezprostřední okolí v pořádku a čistotě.
 - e) Ohlásit pronajímateli všechny škody na předmětu nájmu, škody, jejichž vznik zavinil, uhradit pronajímateli.
 - f) Po skončení nájmu vrátit předmět nájmu 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 předmětu nájmu musí mít nájemce písemný souhlas pronajímatele, jinak v plné míře odpovídá za škodu vzniklou nerespektováním stavebních, památkových, hygienických, bezpečnostních a jiných obecně závazných předpisů.
5. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k smlouvenému nebo obvyklému užívání – mimo běžnou údržbu.
6. Nájemce je povinen uzavřít přímo s dodavatelem smlouvy na dodávku plynu, el. energie, odvozu odpadu, případně některých dalších služeb, které nejsou zajištěny pronajímatelem v rámci této smlouvy (bod II., 5.).

7. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli úhrady za poskytnuté služby zajišťované pronajímatelem (viz bod II.5. smlouvy) formou čtvrtletních záloh ve výši **3.000,- Kč + DPH**:

- a. **dobavy vody včetně stočného 3.000 Kč + DPH**

současné 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. Skončení nájmu se řídí příslušnými ustanoveními *Zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor č. 116/90 Sb.* v platném znění, není-li dohodnuto v konkrétních případech v této smlouvě jinak.
2. 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.
3. 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 znění pozdějších předpisů.

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 28.6.2012.

Pronajímatel:

Nájemce:

