

č.j. 726/22

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání
uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. občanského zákoníku

mezi

Mostecký dům s.r.o.

Zastoupená: [redacted] - prokurista

Lipová 808/18, 434 01 Most

IČ: 46710078 DIČ: CZ 46710078

Spis značka: C2414, vedená u KS v Ústí nad Labem

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s. Číslo účtu : 509648491/0100

(dále také jen „pronajímatel“)

- a -

Ústav archeologické památkové péče SZ Čech, veřejná výzkumná instituce

Zastoupená : [redacted] ředitel

Jana Žižky 835, 434 01 Most

IČ: 47325011, DIČ: CZ47325011

(dále také jen „nájemce“)

společně také „smluvní strany“

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální území Most - Skyřice, situované na stavební parcele.č. 78/18, LV 3733 a objektů, zařízení a staveb, které jsou na tomto pozemku postaveny. Pronajímatel je oprávněn dát do nájmu objekty a pozemky nacházející se na tomto území.
2. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát prostor sloužící k podnikání nájemci do nájmu.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou k dočasnému užívání prostor sloužící k podnikání, a to se všemi součástmi a příslušenstvím (dále také jen „**předmět nájmu**“) a **nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné.** O předání a převzetí prostoru sloužícího k podnikání sepíše smluvní strany protokol.
2. Předmětem nájmu dle této smlouvy je : **nebytový prostor o výměře 108 m2 v objektu AB, ul. Dělnická č.p.48, Most Skyřice, 3.NP**

III.

Účel nájmu

1. Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat prostor sloužící k podnikání pro výkon jeho podnikání, jehož předmětem je zejména: dle výpisu z OR

2. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu.
3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k účelům, ke kterým je zkolaudován. Využití pro jiné účely podléhá rekolaudaci v příslušných právních předpisů. Rekolaudaci a případné stavební úpravy si zajistí na své náklady nájemce po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.
5. Náklady vynaložené na úpravu, rekolaudaci nebo zvelebení pronajatých prostor, si může nájemce odpisovat v rámci svého účetnictví. V případě ukončení nájmu, nebude nájemce požadovat od pronajímatele zaplacení neodepsanou část investic.

IV.

Výše nájemného, jeho splatnost a způsob placení

1. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli nájemné, které smluvní strany sjednaly ve výši **17.000,- Kč měsíčně bez DPH (slovy: sedmnáct tisíc korun českých)** a paušály za služby spojené s užíváním pronajatých prostor tj. **elektrická energie, tepelná energie, spotřeba pitné vody, včetně srážkové a odpadní ve výši 3.000,- Kč měsíčně bez DPH.** Celkové měsíční nájemné činí. **20.000,- Kč bez DPH**
2. Měsíční nájemné je splatné dle vystavené faktury, která bude mít splatnost do 15. dne běžného kalendářního měsíce, a to na bankovní účet pronajímatele. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na bankovní účet pronajímatele.
3. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

Nájemce je povinen

1. provádět pravidelnou kontrolu předmětu nájmu zejm. z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce tak, aby nedocházelo k jakýmkoli škodám. Dále se nájemce zavazuje zajistit údržbu nemovitostí, které sám využívá, či které dal se souhlasem pronajímatele do podnájmu třetím osobám. Údržba objektů bude spočívat v pravidelné péči, údržba pozemků v pravidelném sekání, hrabání listí apod. V porovnání se zápisem o předání předmětu nájmu příloha č.2 - nesmí na předmětu nájmu vzniknout nepřiměřené zhoršení jeho stavu;
2. umožnit připojení případných dalších nájemcům na stávající inženýrské sítě (voda, plyn, elektřina);
3. provést změnu předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a na svůj náklad;
4. umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném, příp. Okamžitě po žádosti, přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;

5. provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;

6. v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak,

7. provádět údržbu a odpovídá za způsobilost k provozu pronajatých komunikací, nese odpovědnost za škodu vzniklou osobám v předmětu nájmu.

Pronajímatel je zejména povinen:

1. předat nájemci prostor sloužící k podnikání ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu;

2. provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství;

3. provádět opravy předmětu nájmu nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě.

VI.

Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává **ode dne 01.05.2022, na dobu neurčitou s 3 měsíční výpovědní lhůtou.**

2. Nájemní smlouva končí, písemnou výpovědí s 3 měsíční lhůtou, nebo dohodou smluvních stran.

3. Pronajímatel má právo nájem vypovědět okamžitě porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305, nebo je po dobu delší než 15 dní v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího k podnikání.

4. Povinnost odeslat písemnosti uvedené v tomto ustanovení a celé smlouvě je splněna, pokud je listina odeslána na poslední adresu sídla, či jinou nájemcem sdělenou adresu určenou pro korespondenci. Pokud nájemce zaslanou písemnost odmítne převzít, považuje se listina za převzatou v den odmítnutí. Pokud nájemce zásilku nepřevzme či uloženou zásilku nevyzvedne, považuje se zásilka za doručenou uplynutím 10. dne od odeslání zásilky. Ustanovení o doručení se na doručení pronajímateli použije obdobně.

5. Bude-li nájemce bránit pronajímatele v provedení kontroly předmětu nájmu, či její provedení neumožní, považuje se tato skutečnost za hrubé porušení smlouvy s možností výpovědi.

VII.

Náhrada za převzetí zákaznické základny

3. Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, má nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem. Nájemce toto právo nemá, byl-li z nájmu vypovězen pro hrubé porušení svých povinností, zejména pak v případě, kdy nájemce řádně a včas neplatí nájemné.

VIII. Manipulace s odpady

7. Nájemce vzhledem k možným činnostem v areálu se stává původcem odpadů a je plně zodpovědný za veškeré ekologické škody v pronajatých, okolních a příjezdových prostorách.
8. Při manipulaci s odpady nájemcem, nebo jinými subjekty, je nájemce povinen dodržovat zákon o odpadech v platném znění, předpisy v oblasti vodního hospodářství a ostatní obecně platné předpisy v oblasti životního prostředí. Taktéž je povinen zpracovat plán odpadového hospodářství.
9. Nájemce uhradí veškeré škody způsobené porušením shora uvedených zásad.

IX. Požární ochrana

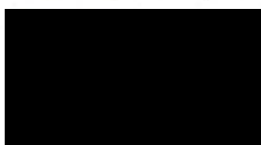
5. V souladu s právními předpisy o požární ochraně nájemce odpovídá za zajištění požární ochrany, přičemž nájemce zejména
 - hradí náklady na zajištění požární ochrany, požární bezpečnosti a zabezpečení věcných prostředků k likvidaci možného požáru,
 - hradí náklady, které souvisí s kontrolní a revizní činností věcných prostředků požární ochrany, náklady na revizi vyhrazených technických zařízení (plyn, elektro), které ovlivňují požární ochranu objektů a prostorů,
 - pokud provádí vytápění lokálními spotřebiči na tuhá paliva, řeší i otázky pravidelného čištění komínů
 - zabezpečuje posouzení požárního nebezpečí si zabezpečuje a hradí náklady s tím spojené.
6. Nájemce po provedení revizní zprávy předloží tuto zprávu pronajímateli.

X. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem
2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.
3. Smlouva byla vypracována ve dvojím vyhotovení, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

V Mostě dne 20.04.2022

PRONAJÍMATEL:



NÁJEMCE:



ÚSTAV ARCHEOLOGIE
SEVEROZÁPADNÍ
Jana Žižky 835, 430 01 Most
IČ: 473 25 01 1
DIČ: CZ47325011
tel: +420 476 704 465
email: office@uappmost.cz
web: www.uappmost.cz/wp

