

SMLOUVA

o nájmu prostoru sloužícího podnikání

I. Smluvní strany

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

Masná 131, 381 01 Český Krumlov

IČ: 42 39 61 82

zastoupená jednatelem p. Mgr. Daliborem Cardou a p. Ing. Miroslavem Reitingerm
zapsána u Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 705

(Pronajímatel)

a

LADISLAV GLASER

Sídlíště Vyšný 229, 381 01 Český Krumlov

IČ: 73 49 50 51

(Nájemce)

(Pronajímatel a Nájemce dále jednotlivě také jako "Strana" a společně jako "Strany")

uzavírají v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Smlouva“):

II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku st.p.č. 686 v k.ú. Český Krumlov, část obce Latrán, na němž se nachází budova **Latrán č.p. 15**. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat veškeré prostory nacházející se v této budově do užívání nájemci.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory ve výše uvedeném objektu sloužící k podnikání o celkové výměře **161m²**, jejichž přesná specifikace vyplývá z půdorysu s barevným vyznačením pronajatých prostor. Tento půdorys je jakožto **příloha** nedílnou součástí této smlouvy a tvoří jej výkres č. 1 /suterén-1.PP/, č.2 /1.NP/ a č. 3 /2.NP/.
3. Pronajímatel prohlašuje, že pronajímané prostory odpovídají výše uvedenému účelu užívání. Nájemce prohlašuje, že stav najímaných prostor zná a že je v tomto stavu najímá.
4. Předmět nájmu bude protokolárně předán pronajímatelem nájemci po rekonstrukce nejpozději do **30.6.2014**. V sepsaném protokolu bude mimo jiné řešeno zpřístupnění a uzamykání předmětu nájmu a další technické náležitosti vč. vybavení prostor
5. Součástí nájmu podle této smlouvy je dále přímé zprostředkování nebo zajištění:
 - a) **dodávky (odběru) vody včetně stočného**
 - b) **dodávky el.energie pro společné prostory**
 - c) **revize – čištění komínu**

III. Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává **od 1.7.2014 na dobu neurčitou se šestiměsíční výpovědní lhůtou**.
2. Obě smluvní strany se dohodly, že pro tyto výpovědní důvody:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu 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 **63.500,- Kč bez DPH** (ročně 254.000,- 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. K nájemnému bude pronajímatel nájemci účtovat DPH v zákonem stanovené výši ode dne, kdy se nájemce stane plátcem DPH. První kalendářní den druhého měsíce příslušného čtvrtletí je pro obě strany dnem zdanitelného plnění.
2. Nejpozději **do 27.6.2014** je nájemce povinen a zavazuje se složit na výše uvedený účet pronajímatele **jistotu** ve výši rovnající se součtu jednoho čtvrtletního nájemného bez DPH a čtvrtletních záloh za poskytované služby + DPH, tj. **66.181,- Kč**. Nesplní-li nájemce tuto povinnost, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.
3. Pronajímatel je oprávněn použít 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 jeho část, vrátí pronajímatel jistotu nájemci, resp. jeho nepoužitou část, neprodleně po skončení nájemního vztahu a předání předmětu nájmu zpět pronajímateli.
5. 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. 2015**.

V. Ostatní ujednání

1. Předmět nájmu je kryt základní pojistkou pronajímatele proti živelním škodám a odpovědnosti za škodu.
2. Pojištění vnitřního vybavení předmětu nájmu je věcí nájemce. Nájemce je povinen po celou dobu trvání nájemní smlouvy výhradně na vlastní náklad udržovat pojištění odpovědností u pojišťovny, kryjící veškeré nároky ze škod na zdraví nebo na majetku vzniklé v předmětu nájmu nebo v souvislosti s ním. 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. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory nebo jejich části do podnájmu.
4. Nájemce je povinen:
 - a) Hradit sám náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu, 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.
 - d) Udržovat předmět nájmu v pořádku a čistotě.
 - e) Ohlásit pronajímateli všechny škody v pronajatých prostorách, škody, jejichž vznik zavinil, uhradit pronajímateli.
 - f) Po skončení nájmu vrátit pronajaté prostory ve stavu odpovídajícímu 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 je v plné míře povinen k náhradě škody vzniklé nerespektováním stavebních, památkových, hygienických, bezpečnostních a jiných obecně závazných předpisů.
5. Pronajímatel je povinen udržovat pronajaté prostory ve stavu způsobilém k smluvenému nebo obvyklému užívání – mimo běžnou údržbu.

6. Nájemce je povinen uzavřít přímo s dodavatelem smlouvy na dodávku tepla (plynu), el. energie (vyjma dodávky pro osvětlení společných prostor), odvoz 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 **2.681,- Kč + DPH**:
- a) dodávky (odběru) vody včetně stočného2.200,-Kč + DPH**
b) dodávky el.energie pro společné prostory 75,- + DPH
c) revize – čištění komínu 50,-Kč + DPH
- 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.
8. Požádá-li o to nájemce, umožní mu pronajímatel nejpozději do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období nahlédnout do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby za minulý kalendářní rok, jakož i pořídit si z vyúčtování výpisy, opisy nebo kopie; totéž platí o dokladech týkajících se účtovaných nákladů.

V. Skončení nájmu a úrok z prodlení

1. Pronajímatel může kdykoli odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajatý předmět nájmu 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. 351/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
3. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat Předmět nájmu pronajímatelům ke dni skončení nájmu vyklizený a ve stejném stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O převzetí a předání nebytových prostor bude sepsán předávací protokol.

VI. 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.
3. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Smlouvu je možno měnit či doplňovat jen písemnými dodatky.

V Českém Krumlově, dne 26.6. 2014

Pronajímatel:

Nájemce:

[Redacted signature area]

Mgr. Dalibor Carda

Ing. Miroslav Reifinger

Ladislav Glaser