

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená dle ustanovení §2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
v platném znění,

mezi

- 1. Domov důchodců Černožice**
se sídlem: Revoluční 84, 503 04 Černožice
IČ: 00579017
právní forma: příspěvková organizace
zřizovatel: Královéhradecký kraj
zastoupený: PhDr.Martinem Schánělem, Ph.D., ředitelem
(dále také jen „**Pronajímatel**“)

a

- 2. Pavel Žižka – ORELSOFT.cz**
se sídlem: Na Veselce 1013, 542 32 Úpice
IČ: 72085584
DIČ: CZ9112103869
zastoupený: Pavlem Žižkou, podnikatelem
(dále také jen „**Nájemce**“)

společně také „**smluvní strany**“

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je správcem budovy stavby občanského vybavení, číslo popisné 84, která se nachází na pozemku parcelní číslo 111 - zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném na listu vlastnictví číslo 404 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem v Hradci Králové pro katastrální území Černožice nad Labem. Vlastníkem budovy je Královéhradecký kraj, Pivovarské náměstí 1245, 500 03 Hradec Králové.
2. V pátém nadzemním podlaží budovy specifikované v předchozím odstavci se nachází místnost o celkové výměře 14,7 m², která je určena k užívání jako půda (dále jen „nebytový prostor“).
3. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát část nebytového prostoru Nájemci do nájmu.

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává Nájemci touto smlouvou do nájmu jihovýchodní rohovou část nebytového prostoru o rozloze 8 m² a umožní umístění antén na střeše budovy (dále jen „předmět nájmu“).
2. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vázící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. na dodávku elektřiny), a to včetně práva vstupu v době od 06,00 do 19,30 hod k nebytovému prostoru hlavním vchodem do nemovitosti.
3. Pronajímatel je povinen umožnit Nájemci nerušený výkon práv dle předchozího odstavce.
4. Nájemce výše uvedenou část nebytového prostoru se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů v souladu s článkem IV. této smlouvy.
5. O předání a převzetí nebytového prostoru sepiší smluvní strany protokol.

III. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je umožnit Nájemci užívat nebytový prostor pro výkon jeho podnikání, jehož předmětem je správa sítí. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu.
2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě.

IV. Výše nájemného, jeho splatnost a způsob placení

1. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli nájemné, které smluvní strany sjednaly **ve výši 460,- Kč za m² měsíčně, tj. celkem 3680,- Kč měsíčně.**
2. Nájemné je splatné nejpozději do 25. dne každého měsíce na základě faktury vystavené Pronajímatelem.
3. Nad rámec sjednaného nájemného je Nájemce povinen hradit náklady za skutečně spotřebovanou elektrickou energii **v paušální výši 800,- Kč měsíčně** a to vždy spolu s nájemným za podmínek stanovených v této smlouvě.
4. Nájemce je povinen platit nájemné a za služby řádně a včas. V případě prodlení je Pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši 0,1% z neuhrazené částky za každý započatý den prodlení.

V. Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce je povinen:

- a) řádně a včas uhradit Pronajímateli sjednané nájemné a náklady za elektrickou energii;
- b) užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
- c) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu Pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
- d) nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (vymalování místností apod.);
- e) provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku 5.000,-Kč; k provedení těchto oprav Nájemce nepotřebuje předchozí souhlas Pronajímatele;
- f) oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu úmysl změnit předmět podnikání a vyžádat si jeho souhlas;
- g) provést změnu předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem Pronajímatele a na svůj náklad;
- h) umožnit Pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném 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;
- i) 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;
- j) 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;
- k) Nájemce se zavazuje ve všech pronajatých prostorách plnit povinnosti vyplývající z právních a ostatních předpisů o požární ochraně, z právních a ostatních předpisů k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví a dalších předpisů vztahujících se k činnosti nájemce a dále zajišťovat pronajaté prostory proti požáru, krádeži apod. a nést plnou zodpovědnost za škodu způsobenou Pronajímateli porušením těchto povinností;
- l) Nájemce se zavazuje pronajaté prostory vybavit předepsaným druhem a množstvím hasicích přístrojů, předepsaným požárně bezpečnostním zařízením a udržovat je v provozuschopném stavu;
- m) Nájemce se zavazuje zajišťovat provádění předepsaných revizí, oprav a údržby, funkčních zkoušek hasicích přístrojů a provádění předepsaných revizí technických zařízení.

VI. Práva a povinnosti Pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen:
 - a) předat Nájemci nebytový prostor ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu;
 - b) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize nebytového prostoru, jeho pronajímaných součástí a příslušenství;
 - c) provádět opravy nebytového prostoru nad rámec povinností Nájemce stanovených v této smlouvě.

VII. Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává ode dne 1. 2. 2017 na dobu neurčitou.
2. Nájem končí:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran;
 - b) písemnou výpovědí:
 - Pronajímatele v případě, že Nájemce bude o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo nákladů za služby nebo v případě, že podstatným způsobem poruší jiné povinnosti z této smlouvy.
 - Nájemce v případě, že Pronajímatel podstatným způsobem poruší své povinnosti z této smlouvy.Výpovědní lhůta je 6 měsíců a začíná běžet od prvního dne následujícího kalendářního měsíce po dni jejího doručení.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění.
2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.
3. Smlouva byla vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž každá strana obdrží jeden výtisk. Oba stejnopisy Smlouvy mají právní sílu originálu.
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, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

V dne

V dne

.....
pronajímatel

.....
nájemce