

SMLOUVA o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

I. Smluvní strany

ČESKOKRUMLOVSKÝ ROZVOJOVÝ FOND, spol. s r.o.,
se sídlem Masná 131, 381 01 Český Krumlov,
společnost vedená u Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 705,
zastoupená jednatelem Ing. Janem Novákem a Ing. Bc. Jiřím Čtvrtníkem
IČ: 42396182, DIČ: CZ42396182
(pronajímatel)

a

CHINESE SERVICE s.r.o.,
se sídlem Masná 131, Vnitřní Město, 381 01 Český Krumlov,
společnost vedená u Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 28661,
zastoupená jednatelkou Zanzan Liu,
IČ: 08012709,
(nájemce)

II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu **náměstí Svornosti č.p. 2** v Českém Krumlově, tj. budovy včetně pozemku **st. p. č. 2**, k. ú. Český Krumlov, na němž je budova umístěna. Prohlašuje, že je oprávněn přenechat prostor sloužící k podnikání nacházející se v tomto objektu nájemci do užívání.
2. Předmětem nájmu je **prostor sloužící k podnikání ve 2. nadzemním podlaží výše uvedeného objektu o celkové výměře 47,1 m²**, jehož přesná specifikace vyplývá z půdorysu s barevným vyznačením pronajatých prostor (místnosti č. 1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11). Tento půdorys je jakožto příloha nedílnou součástí této smlouvy.
3. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci do užívání za účelem **provozování kanceláře**. Nájemce je oprávněn užívat najaté prostory pouze k účelům uvedeným v tomto bodě smlouvy.
4. Nájemce prohlašuje, že se řádně seznámil s právním i fyzickým stavem předmětu nájmu, tento shledává za vyhovující sjednanému účelu nájmu a v tomto stavu jej přijímá k užívání.
5. O předání a převzetí prostoru sloužícího k podnikání bude sepsán protokol. V tomto protokolu bude mimo jiné řešeno zpřístupnění a uzamykání prostoru a další technické náležitosti.
6. Součástí nájmu podle této smlouvy je dále přímé zprostředkování nebo zajištění:
 - a) **dobavy (odběru) vody včetně stočného**
 - b) **dobavy tepla a teplé vody**
 - c) **dobavy elektrické energie**

III. Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává **od 1.4.2023 na dobu neurčitou s tříměsíční 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, která počíná běžet okamžikem doručení výpovědi nájemci.

IV. Nájemné a jistota

1. **Smluvní čtvrtletní nájemné činí celkem 20.130,- Kč bez DPH** (ročně 80.520,- Kč bez DPH) a je splatné vždy do 15. dne druhého měsíce kalendářního čtvrtletí, za které nájemné

náleží, na účet číslo **1387901114/2700**. 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. Nejpozději **do 1.4.2023** je nájemce povinen složit kauci (jistotu) ve výši rovnající se součtu jednoho smluvního čtvrtletního nájemného + DPH a čtvrtletních záloh za poskytované služby + DPH, tj. dohromady **28.933,- 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 předmětu nájmu do stavu, v jakém má být předán nájemcem zpět pronajímateli, 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 předmětu nájmu 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 Českého statistického úřadu, které pronajímatel zašle nájemci spolu s oznámením o zvýšení nájmu. Zvýšení nájemného je účinné zpětně od 1.1. kalendářního roku, ve kterém pronajímatel zvýšení nájemného nájemci oznámil.

V. Ostatní ujednání

1. Předmět nájmu je kryt základní pojistkou pronajímatele proti živelním škodám a odpovědnosti za škodu.
2. Vnitřní vybavení předmětu nájmu ve vlastnictví nájemce bude kryto pojistkou 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. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory nebo jejich části do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Spolu se žádostí o udělení souhlasu je nájemce povinen předložit pronajímateli návrh smlouvy mezi nájemcem a podnájemcem, ve které budou specifikovány veškeré podstatné náležitosti. V případě udělení souhlasu a uzavření podnájemní smlouvy mezi nájemcem a podnájemcem, je nájemce povinen nejpozději do 14 dnů ode dne uzavření podnájemní smlouvy předat pronajímateli jedno její vyhotovení v originále či úředně ověřené kopii. Pokud tak nájemce neučiní či se předložená smlouva bude v podstatných záležitostech lišit od předloženého návrhu, vyhrazuje si pronajímatel udělený souhlas odvolat. Toto své právo může vykonat nejpozději do 30 dnů ode dne předložení podnájemní smlouvy či ode dne, kdy marně uplynula lhůta k jejímu předložení ze strany nájemce. Nájemce odpovídá za to, aby vztah mezi ním a podnájemcem byl v souladu s tímto ujednáním smlouvy.
4. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k smluvenému nebo obvyklému užívání – mimo běžnou údržbu.
5. 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 předmětu nájmu na požádání.
 - d) udržovat v prostorách pronajatého objektu a v jeho nejbližším okolí pořádek.
 - e) ohlásit pronajímateli všechny škody na a v předmětu nájmu a škody, které vznikly v důsledku činnosti či opominutí nájemce, popř. osob jednajících na základě pokynu či svolení nájemce (zákazníci, obchodní partneři nájemce atd.), uhradit pronajímateli.
 - f) ke dni skončení nájmu vrátit předmět nájmu pronajímateli způsobem popsáním v čl. VI. této smlouvy.
 - 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 a rovněž nebude mít žádného nároku na úhradu těchto úprav či oprav.
6. Nájemce je povinen uzavřít přímo s dodavatelem smlouvy na dodávku energií či služeb, které nejsou zajištěny pronajímatelem v rámci této smlouvy (bod II., 6.).
7. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli úhrady za poskytnuté služby zajišťované pronajímatelem (viz bod II. 6. smlouvy) formou čtvrtletních záloh ve výši **4.000,- Kč + DPH:**
- a) dodávky (odběru) vody včetně stočného.....800,- Kč + DPH**
 - b) dodávky tepla a teplé vody.....1.600,- Kč + DPH**
 - c) dodávky elektrické energie.....1.600,- 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.

VI. Skončení nájmu, smluvní pokuta

1. Pronajímatel může kdykoli odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes doručenou písemnou výstrahu pronajatý nebytový prostor nebo trpí-li užívání nebytového prostoru takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda.
2. V případě, že nájemce ke dni skončení podnájmu nevyklidí předmět nájmu, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši jednonásobku denního nájemného (vypočteného za pomoci vzorce 1/90 čtvrtletního nájemného) za každý den prodlení. Toto ustanovení nemá vliv na náhradu škody vzniklé pronajímateli v důsledku nevyklizení předmětu podnájmu podnájemcem. Vykličením předmětu podnájmu se rozumí (kumulativně) jeho fyzické opuštění, vystěhování všech věcí vnesených nájemcem, pokud nemají dle písemné dohody s pronajímatelem zůstat v předmětu podnájmu, úklid, popř. oprava poškození, za které odpovídá nájemce a jeho protokolární předání. Nájemce je při vyklizení předmětu podnájmu povinen počínat si tak, aby nebyly pronajímateli či třetím osobám způsobeny žádné škody.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájemní vztah též v případě, pokud dojde k rozdělení, převodu či přechodu podílu či podílů nebo jen jejich části na společnost, která představuje nájemce, na třetí osobu bez předchozího souhlasu pronajímatele. Obdobné platí pro případy, kdy společnost, která představuje nájemce, rozhodne o vydání kmenových listů. V takovém případě činí výpovědní doba lhůtu jednoho měsíce a počíná běžet ode dne doručení výpovědi nájemce.

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 nájemce i pronajímatel obdrží po jednom.

3. Smluvní strany souhlasí, aby tato smlouva byla zveřejněna pronajímatelem v plném rozsahu v elektronickém systému registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.
4. 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.

Příloha č. 1: specifikace předmětu nájmu

V Českém Krumlově, dne

Pronajímatel:

Nájemce :

Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r.o.
Ing. Bc. Jiří Čtvrtník, jednatel

CHINESE SERVICE s.r.o.
Zanzan Liu

Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r.o.
Ing. Jan Novák, jednatel