

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená ve smyslu zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor
a občanského zákona

Článek I. Smluvní strany

Město Luhačovice, nám. 28. října 543, 763 26 Luhačovice

zastoupené starostou PhDr. Františkem Hubáčkem

IČO: 00 284 165

bankovní spojení: [REDACTED] č. účtu: [REDACTED]

dále jen „pronajímatel „

a

Hutnická zaměstnanecká pojišťovna, se sídlem Jeremenkova 11, 703 00 Ostrava –

Vítkovice

zastoupená :

IČO:

bankovní spojení:

dále jen „nájemce“

Článek II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel jako vlastník objektu č. p. 315 na Masarykově ul. v Luhačovicích, zapsaném na LV č. 10001 pro obec a k. ú. Luhačovice u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Valašské Klobouky, pronajímá nájemci v tomto objektu nebytové prostory ve druhém nadzemním podlaží o celkové výměře 47,33 m².

Jedná se o prostory specifikované v projektové dokumentaci: „Rekonstrukce zdravotního střediska“ takto:

č. 222 - kancelář	výměra:	13,80 m ²
- sklad	„	15,50 m ²
č. 216 - čekárna (část)	„	14,00 m ²
č. 207-215 - sociální zařízení (1/8)	„	4,03 m ²

2. Uzavření nájemní smlouvy bylo schváleno Radou města Luhačovice dne 9. 9. 2008 usnesením č. 232/R17/2008.

Článek III. Účel nájmu

1. Nájemce bude nebytový prostor užívat za účelem zřízení své pobočky v Luhačovicích.
2. Podpisem smlouvy nájemce potvrzuje, že se fakticky seznámil se stavem pronajímaných prostor a že je považuje za vyhovující pro sjednaný účel.

Článek IV. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 1. 11. 2008.
2. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
3. Nájemní smlouva může být zrušena nebo změněna dohodou účastníků.

Článek V. Nájemné

1. Nájemné se sjednává dohodou ve výši **47.496,- Kč ročně** (31,83 m² za cenu 1.200,- Kč/m² a sklad 15,5 m² za cenu 600,- Kč/m²), *slovy: čtyřicetsedmtisícčtyřistadevadesátšest korun českých*. Nájemné je sjednáno bez daně z přidané hodnoty.
2. Nájemné bude hrazeno čtvrtletně ve výši **11.874,- Kč** vždy do 5. dne prvního měsíce čtvrtletí na účet pronajímatele číslo účtu:

Článek VI. Úhrada za služby spojené s užíváním nebytového prostoru

1. Pronajímatel se zavazuje poskytovat tyto služby - dodávku tepla a TUV, vodné-stočné a dodávku el. energie.
2. Zálohy za poskytované služby budou celkem **28. 000,- Kč ročně** (19.000,- Kč za otop, 5.000,- Kč za el. energii a 4.000,- Kč za vodné-stočné). Výše zálohy za služby může být změněna jen v případě, že dojde ke změně skutečností, ze kterých byly vypočteny a na základě písemného dodatku smlouvy.
3. Záloha za služby bude hrazena čtvrtletně ve výši **7.000,- Kč**, vždy do 5. dne prvního měsíce čtvrtletí na účet pronajímatele číslo účtu:
4. Nájemce se bude podílet 5 % z celkové úhrady za otop a 6 % z celkové úhrady za vodné-stočné v objektu. El. energie bude účtována na základě odečtu na poměrovém měřidle. Vyúčtování služeb bude prováděno pronajímatelem jedenkrát ročně. Faktura nebo dobropis budou mít náležitosti účetního dokladu a jsou splatné do 14-ti dnů ode dne doručení nájemci.
5. Poplatky za odvoz komunálního odpadu, telefon i další poplatky související s předmětem nájmu a jeho provozováním, hradí nájemce přímo účtovatelům těchto poplatků.

Článek VII.

Náklady na opravy a údržbu

1. Nájemce si hradí na svůj náklad veškeré náklady na běžnou údržbu a opravy pronajatého nebytového prostoru související se zabezpečením své činnosti, s výjimkou oprav části objektu, které jsou nedílnou součástí stavby.
2. Smluvní strany se dohodly, že za obvyklé udržování a drobné opravy budou analogicky považovat takové drobné opravy a údržbu, které vymezuje nařízení vlády č. 258/1995 Sb., přičemž pro jednotlivé případy oprav, které jsou v nařízení finančně limitovány, sjednávají zvýšení finančního limitu na 2.000,- Kč. Ostatní opravy zajišťuje a hradí pronajímatel.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu větších oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu jejich provedení a poskytnout potřebnou součinnost. Nájemce odpovídá za případné zvýšení nákladů na opravy v případě, že nesplní včas svoji oznamovací povinnost.

Článek VIII.

Stavební úpravy

1. Jakékoliv stavební úpravy prováděné v užívaném prostoru vyžadují předchozího souhlasu pronajímatele. Podkladem pro vyžádání písemného souhlasu je předložení projektu těchto stavebních úprav. Na základě udělení souhlasu k provedení stavebních úprav, sjednají smluvní strany zároveň dohodu o vypořádání nákladů na provedení stavebních úprav znamenajících technické zhodnocení.
2. V případě povolení stavebních úprav pro konstrukce k umístění reklamních tabulí, či jiných forem reklamy na fasádě objektu je nájemce povinen nejpozději ke dni ukončení nájmu konstrukce odstranit a fasádu uvést do původního stavu, tzn. že nebudou znatelné jakékoliv stopy po těchto stavebních úpravách.

Článek IX.

Sankce, zástavní a zadržovací právo

1. Neuhradí-li nájemce včas nájemné nebo úhradu za služby, náleží pronajímateli poplatek z prodlení dle vládního nařízení č. 142/1994 Sb.
2. Neuvolní-li nájemce nebytový prostor v den stanovený dohodou nebo v den skončení nájmu, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku denního nájemného za každý den prodlení. Denním nájemným se rozumí částka vypočtená jako podíl ročního nájemného děleného počtem dní v roce (365).
3. K zajištění nájemného má provozovatel v souladu s ustanovením § 672 občanského zákoníku zástavní a zadržovací právo k movitým věcem nájemce nacházejícím se v pronajatém nebytovém prostoru.

Článek X.

Vyklizení nebytového prostoru

1. Nájemce považuje za spravedlivé a dává pronajímateli tímto souhlas, aby v případě, pokud nájemce po skončení nájmu nevyklidí pronajatý prostor, a to ani po předchozí výzvě, provedl vyklizení pronajatého nebytového prostoru v souladu s tímto článkem. Nájemce dává tímto souhlas, aby pronajímatel za účelem vyklizení předmětného prostoru do tohoto vstoupil. Pokud bude předmětný prostor zamčen a nájemce neposkytne pronajímateli klíče, je pronajímatel oprávněn nechat zámky na náklady nájemce otevřít.
2. Vyklizení věcí bude provedeno za přítomnosti zástupce pronajímatele, třetí osoby a nájemce, pokud účast neodmítne a provedenou soupis vyklizených věcí. Kopie soupisu bude předána či zaslána nájemci.
3. Pokud to bude z hlediska ekonomičnosti vhodné, budou vyklizené věci na náklady nájemce odvezeny do jeho sídla či bydliště a zde volně složeny na vhodném místě. Jinak budou vyklizené věci umístěny na vhodném místě. Pro tento případ bude uložením věcí sjednána smlouva o skladování dle ust. § 527 a násl. obchodního zákoníku a strany mají postavení skladovatele a ukladatele, přičemž opatrovanou věcí se rozumí vyklizené věci a skladnými náklady pronajímatele spojené s uložením a opatrováním věci.

Článek XI.

Pojištění

1. Nájemce sjedná pojištění odpovědnosti za škody způsobené provozováním jeho podnikatelské činnosti, z něhož by bylo možné hradit případné škody způsobené nájemcem na majetku pronajímatele. Nájemce se zavazuje toto pojištění nezrušit ani nezměnit (v neprospěch pronajímatele) po celou dobu trvání nájmu. Kopii pojistné smlouvy předá nájemce pronajímateli nejpozději do 14-ti dnů ode dne podpisu smlouvy.

Článek XII.

Jiná ujednání

1. Nájemce si zajistí úklid svého nebytového prostoru sám.
2. V případě ukončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajatý nebytový prostor, jež užíval ve stavu, v němž jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud nebude dohodnuto jinak.
3. Nájemce není oprávněn uzavřít podnájemní smlouvu bez písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní předpisy v oblasti ochrany a ostrahy objektu a požární předpisy.
5. Nájemce je povinen užívat pronajatý prostor a veškerý majetek pronajímatele s péčí řádného hospodáře tak, aby tento majetek byl chráněn před poškozením nad míru obvyklému hospodaření.
6. Nájemce má právo užívat nebytový prostor a společné prostory objektu 24 hodin denně.
7. Nedílnou součástí této smlouvy je provozní řád vydaný pronajímatelem, který je nájemce povinen dodržovat.
8. K označení pronajatých nebytových prostor, případně jakékoli užívání ploch objektu, ve kterém se tyto nacházejí, je možno používat jednotný informační systém umístěný v budově se souhlasem pronajímatele.

Článek XIII.

Závěrečná ustanovení

1. Není-li v konkrétních ustanoveních smlouvy stanoveno jinak, platí pro vztahy smluvních stran příslušná ustanovení zákona č. 116/1990 Sb. a občanského zákona v platném znění.
2. Pronajímatel si vyhrazuje právo odpovídající úpravy smlouvy v případě změny právních předpisů, které jsou směrodatné pro úpravu nájemního vztahu.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 11. 2008.
4. Smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, pro každou stranu po dvou výtiscích.
5. Smluvní strany po řádném přečtení této smlouvy shodně prohlašují, že byla sepsána a uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Luhačovicích dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
PhDr. František Hubáček
starosta

.....