

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle § 2201 a násl. Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“)

mezi

ČR – Zemský archiv v Opavě

se sídlem: Sněmovní 1, 746 22 Opava
zastoupený: PhDr. Karlem Müllerem, ředitelem
IČ: 70979057
bank. spojení: ČNB Ostrava
č. účtu: 11939881/0710

(dále také jen „**pronajímatel**“)

a

Prima Lingua s. r. o.

Se sídlem: Zacpalova 379/27, 746 01 Opava
IČ: 25390881

(dále také jen „**nájemce**“)

společně také „**smluvní strany**“

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy na ulici Říční okruh 12, která se nachází na pozemku parcelní číslo 15/6 zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném na listu vlastnictví číslo 5683 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem v Krnově pro katastrální území Krnov-Horní Předměstí. Právo hospodaření s uvedeným objektem přísluší od 8. 12. 2003 vykonávat organizační složce státu – Zemskému archivu v Opavě.
2. V přízemí budovy se nachází soubor místností č. 116, 117 a 118 o celkové výměře 40,94m², který je podle rozhodnutí stavebního úřadu v Krnově určen k užívání jako nebytový prostor.
3. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát nebytový prostor nájemci do nájmu.

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci **k užívání prostory** v objektu, blíže určené v článku I. této smlouvy.
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. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla), a to včetně práva vstupu k nebytovému prostoru hlavním vchodem do nemovitosti a práva přístupu k nemovitosti.
3. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle předchozího odstavce.
4. Nájemce nebytový prostor 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.

III. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat nebytový prostor jako **učebnu** pro výuku cizích jazyků. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou, a to po celou dobu smluvního vztahu.
2. 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.

IV. Výše nájemného, jeho splatnost a způsob placení

1. Nebytové prostory uvedené v čl. I. pronajímatel přenechává nájemci za dohodnutou cenu **363,- Kč/m² ročně, tj. 14.860,- Kč** /slovy: čtrnácttisícosmsetšedesátkorun/ ročně.
2. Nájemné podle předchozího odstavce bude splatné **ve čtvrtletních splátkách ve výši 3715,- Kč** /slovy: třítisícosemsetpatnáct/ vždy k 15. dni druhého měsíce příslušného čtvrtletí ve prospěch účtu pronajímatele.
3. Za služby spojené s užíváním nebytového prostoru uvedeného v čl. I je stanovena paušální částka ve výši **700,- Kč/měsíc**. Službami spojenými s pronájmem nebytového prostoru se rozumí ostatní režijní náklady.
4. Za služby spojené s užíváním nebytového prostoru bude hradit nájemce **čtvrtletně částku ve výši 2.100-Kč** /slovy : dvatisícetokorun/ a to k 15. dni druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.
5. V případě, že dojde k prodlení s úhradou nájemného je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení rovnající se dvojnásobku diskontní sazby stanovené Českou národní bankou a platné k prvnímu dni prodlení s plněním peněžitého dluhu.
6. Nájemné bude hrazeno bankovním převodem na bankovní účet pronajímatele č. 19-11939881/0710 u ČNB Ostrava, variabilní symbol 5690.
7. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na účet.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

- a) řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné a náklady za služby;
- 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) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu úmysl změnit předmět podnikání a vyžádat si jeho souhlas;
- e) provést změnu předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a na svůj náklad;
- f) 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;
- g) 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;
- h) 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.

2. 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 součástí a příslušenství;

VI. Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává ode dne **1. 4. 2015 na dobu určitou, a to do 31. 3. 2017**

2. Nájem končí:

2.1. uplynutím doby;

2.2. písemnou dohodou smluvních stran;

2.3. písemnou výpovědí:

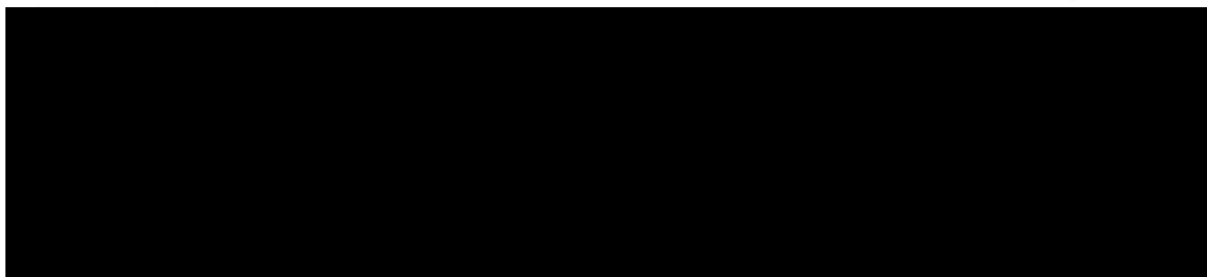
- pronajímatele v případě, že nájemce bude o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo nákladů za služby nebo v případě, že podstatným způsobem poruší jiné povinnosti z této smlouvy;
- nájemce v případě, že pronajímatel podstatným způsobem poruší své povinnosti z této smlouvy.

Výpověď musí být doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta je dvouměsíční a počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po dni jejího doručení.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí 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 vypracována ve dvou vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom.
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 Opavě dne 30. 3. 2015



.....
pronajímatel

.....
nájemce