

**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání
č. UHUL/342/2017/Hradec**

Ústav pro hospodářskou úpravu lesů Brandýs nad Labem

organizační složka státu

se sídlem Nábřežní 1326, 250 01 Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

zastoupený Ing. Jaroslavem Kubištou, Ph.D., ředitelem

zast. na základě pověření: Ing. Miroslav Válek, ředitel pobočky Hradec Králové

bank. spojení: 19-0002527201/0710

IČ: 00020681

DIČ: neplátce DPH

(dále jen „**pronajímatel**“ na straně jedné)

a

Lesprojekt Hradec Králové s. r. o.

Se sídlem: Veverkova 1335, 500 02 Hradec Králové 2

zastoupený Ing. Jaromírem Nehybou a Ing. Ivošem Chobolou, jednatelem společnosti

bank. spojení: xxx

IČ: 25250205

DIČ: CZ25250205

(dále jen „**nájemce**“ na straně druhé)

**I.
Předmět smlouvy**

1) Pronajímatel má příslušnost hospodařit s majetkem státu – objektem č. p. 1335 na ulici Veverkova v Hradci Králové a prohlašuje, že je oprávněn pronajímat prostory, které jsou předmětem této smlouvy.

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci jako dočasně nepotřebný majetek **k užívání prostory 4 kanceláří (č. 18, 19, 31 a č. 32) o celkové ploše 70,2 m² včetně spoluužívání soc. zařízení, kuchyňky a společných chodeb**. Účelem nájmu je využití těchto prostor jako kanceláře pro zajištění činnosti nájemce (vyhotovování LHP a lesních hospodářských osnov).

2) Smluvní strany konstatují, že předmět nájmu je způsobilý k řádnému užívání.

II.

Doba užívání

Prostory se předávají do nájmu na dobu určitou od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024.

III.

Cena nájmu

1) Cena nájmu je stanovena dohodou ve výši 1.360 Kč/m²/rok (7.956,- Kč měsíčně).

2) Nájemce dále bude hradit měsíčně pronajímateli níže uvedené částky za dodávku služeb:

- náklady za teplo na vytápění a ohřev vody, a to zálohu ve výši 1.900,- Kč měsíčně, konečné vyúčtování je prováděno do 1 měsíce od doručení vyúčtování dodavatelem rozúčtování (1x ročně),
- náklady na vodné a stočné včetně vody srážkové, a to zálohu ve výši 1050,- Kč měsíčně, konečné vyúčtování je prováděno do 1 měsíce od doručení vyúčtování dodavatelem (1x ročně),
- poměrný podíl na ostatních režijních nákladech (ostraha - BARA, úklid, správa, svoz běžného kancelářského odpadu, revize PO, EPZ, elektroinstalace budovy, ostatní služby apod.), a to paušální částkou ve výši 3.472,- Kč měsíčně.

Elektrická energie bude měsíčně fakturována dle skutečného odběru a ceny elektrické energie vycházející z měsíčního vyúčtování od dodavatele elektrické energie.

Případná změna cen energií v průběhu nájemního vztahu bude řešena dodatkem ke smlouvě.

Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání nájemného a paušální částky za služby na účet pronajímatele. Faktury jsou vystavovány měsíčně, vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, v kterém nájem trvá se splatností 10 dní ode dne doručení faktury nájemci.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1) Nájemce je povinen se řídit a dodržovat veškeré předepsané a zákonem stanovené normy (např. hygiena, BOZP, PO). Dále je nájemce povinen se řídit vnitřními předpisy a normami vydanými pronajímatelem. Dále je povinen 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 (např. nájemce si na své náklady zajišťuje pravidelné revize elektrospotřebičů používaných v pronajatých kancelářích).

Za škody vzniklé pronajímateli porušením těchto závazků nájemce pronajímateli odpovídá v plné výši.

2) Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu.

3) Nájemce je povinen 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. Nájemce je povinen hradit sám na vlastní účet náklady spojené s obvyklým udržováním, malováním místností atd., a je oprávněn bez souhlasu pronajímatele provést drobné vnitřní úpravy. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli poměrnou částku za požární posouzení objektu ve smyslu zákona o požární ochraně.

4) Nájemce pronajaté prostory nemůže přenechat k užívání jinému subjektu.

5) Nájemce je povinen udržovat předávané prostory v takovém stavu, který odpovídá běžnému opotřebení a odpovídá pronajímateli za veškeré škody, které mu způsobí svou činností.

6) Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit za trvání této smlouvy do předmětu užívání spolu s nájemcem v termínu a čase stanoveném po vzájemné dohodě za účelem kontroly dodržování této smlouvy nebo běžné údržby. Tento vstup má však pronajímatel vždy v případě havárie nebo živelné či jiné obdobné události, kdy se dá předpokládat, že by mohla být způsobena škoda. O této skutečnosti je pronajímatel povinen bez zbytečného prodlení vyrozumět nájemce, se sdělením důvodu vstupu do objektu.

7) Pronajímatel umožní přístup nájemci do pronajatých prostor chodbou budovy.

8) Pracovní režim je povolen pouze od 6,00 hod. do 19,30 hod. v pracovních dnech.

V. Skončení užívání

1) Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat jej pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O předání bude sepsán protokol podepsaný zástupci obou smluvních stran.

2) Tato smlouva může končit:

a) uplynutím doby

b) písemnou dohodou smluvních stran

c) písemnou výpovědí, přičemž výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi a činí tři měsíce.

VI. Závěrečná ustanovení

1) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 1. 2024.

2) 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.

3) Změny této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.

4) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jeden stejnopis.

V Hradci Králové dne 29.12.2023

Za pronajímatele:

Nájemce:

Ing. Miroslav Válek
ředitel pobočky Hradec Králové

Ing. Jaromír Nehyba
jednatel