**Smlouva o nájmu nebytových prostor**

## **Smluvní strany**

Pronajímatel: Domov mládeže a školní jídelna

se sídlem Lovosická 439/42, 190 00 Praha 9

IČ: 00638706

zastoupený Mgr. Ladou Sojkovou , ředitelkou

(dále jen „pronajímatel“)

Nájemce: Art Division, s.r.o.

Plzeňská 540/23, 150 00 Praha 5

IČ: 281 68 763

DČ: CZ28168763

Zastoupená jednatelkou paní Irynou Shvets

(dále jen „nájemce)

1. **Úvodní ustanovení**
2. Pronajímatel má na základě Zřizovací listiny svěřeny do správy budovy nacházející se v ulici Lovosická 439/42, Praha 9 (dále jen „nemovitost“). Pronajímatel je oprávněn pronajímat prostory v této nemovitosti.
3. Nadpisy v této smlouvě jsou použity pouze z důvodu přehlednosti a nebudou použity pro výklad této smlouvy.
4. **Předmět smlouvy, účel nájmu**
5. Předmětem této smlouvy o nájmu nebytových prostor (dále jen „smlouva“) je pronájem části nebytových prostor v přízemí budovy 02. Nemovitost Lovosická 439/42, Praha 9 je zapsaná v katastru nemovitostí u katastrálního úřadu v Praze na LV č. 328.
6. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory o celkové výměře 103,8 m2. Prostory se nacházejí v suterénu budovy 01.
7. Mezi smluvními stranami je nesporné, že shora uvedené vymezení předmětu nájmu jednoznačně postačuje k jeho přesné identifikaci ve shora uvedené nemovitosti.
8. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat za sjednané nájemné předmět smlouvy do užívání nájemci a nájemce se zavazuje převzít od pronajímatele předmět smlouvy do užívání a hradit pronajímateli sjednané nájemné.
9. S předmětem nájmu má nájemce právo užívat spolu s pronajímatelem a třetími osobami příjezdové komunikace Domova mládeže a školní jídelny.
10. Předmět smlouvy je nájemci přenecháván jako dílna. Nájemce je oprávněn tyto prostory užívat pouze v souladu s výše uvedenými činnostmi.
11. Nájemce nesmí používat předmět smlouvy v rozporu se zákonem 561/2004 Sb., Školského zákona, v aktuálním znění.
12. Nájemce nesmí měnit ani doplňovat účel nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
13. Nájemce je na základě osobní prohlídky seznámen se stavem a určením předmětu nájmu, v jakém bude pronajímatelem nájemci předán a v tomto stavu je zavázán převzít předmět smlouvy do nájmu.
14. **Nájemné**
15. Nájemné předmětu nájmu se sjednává na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce od 10. dubna 2017.
16. Za nájem předmětu nájmu se sjednává měsíční nájemné ve výši 100,- Kč/m2 bez DPH pronajaté plochy (103,8 m2), za využití WC se sjednává měsíční poplatek 40,- Kč bez DPH. Celkem nájemné činí **10.420,- Kč** měsíčně bez DPH. Nájem po dobu úprav předmětu nájmu do zahájení provozu, nejpozději však do 30.4.2017 činí 50,- Kč bez DPH, za využití WC se sjednává poplatek 40,- Kč bez DPH tzn celkový nájem za duben činí **3.500,- Kč bez DPH**. Zálohy za služby budou předepsány v evidenčním listě.
17. Nájemné a zálohy na za služby jsou splatné měsíčně předem vždy nejpozději do 20. dne předcházejícího kalendářního měsíce na základě faktury vystavené pronajímatelem, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
18. Pro případ prodlení se zaplacením nájemného sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,03% z dlužné částky za každý den prodlení.
19. Nájemné je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nejvýše shodně s růstem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen zveřejněného Českým statistickým úřadem a to maximálně 1x ročně https://www.czso.cz/csu/czso/kdyz\_se\_rekne\_inflace\_resp\_mira\_inflace. Nebude–li Český statistický úřad tento údaj zveřejňovat, může pronajímatel použít jiný údaj vyjadřující růst spotřebitelských cen v České republice, který bude obecně považován za „nástupce“ či „náhradu“ průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Nájemce se zavazuje platit takto zvýšené nájemné pronajímateli, a to ode dne oznámení nové výše.
20. **Služby spojené s nájmem a jejich cena**
21. V nájemném jsou zahrnuty následující služby: služby recepce, úklid přístupových cest k budovám a venkovních prostor.
22. V nájemném není zahrnuta cena za využívání parkoviště. Parkování omezeného počtu vozidel je možné pouze za poplatek (viz. Provozní řád parkoviště DM Lovosická).
23. V nájemném nejsou rovněž zahrnuty ceny následujících služeb: dodávky elektrické energie, dodávka tepla a TUV, dodávka pitné vody včetně stočného a srážek, odvoz odpadu, úklid společných prostor a chodeb a služby spojené se zabezpečovacím zařízením. Nájemce se zavazuje, že bude hradit poplatky za tyto služby, které souvisí s užíváním předmětu nájmu. Úklid pronajatých prostor bude provádět podle bodu 5.
24. Služby spojené s užíváním předmětu smlouvy (dodávka tepla, dodávky elektrické energie, dodávky vody včetně stočného a srážek, odvoz odpadu a služby spojené se zabezpečovacím zařízením) budou placeny zálohově ve výši 2.000,- Kč/měsíc. Vyúčtování provede pronajímatel nájemci 1x ročně dle skutečného stavu měřidel, popřípadě poměrně podle podlahové plochy předmětu nájmu k podlahové ploše ostatních prostor pronajímatele.
25. Pronajaté prostory se nájemce zavazuje uklízet na vlastní náklady dle vlastního sanitačního řádu.
26. Služby budou vyúčtovány ročně vždy nejpozději k 30.6. následujícího roku, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. K úhradě za služby se připočítává příslušná sazba DPH v zákonné výši.
27. Pronajímatel může jednostranně zvýšit úhradu za služby, dojde-li ke změně cen u dodavatelů nebo vznikne-li nájemci po vyúčtování energií nedoplatek na službách. Změnu výše úhrady za služby je pronajímatel povinen sdělit nájemci písemně.
28. Užívání jakýchkoliv dalších služeb nebo prostor pronajímatele je možné pouze s jeho písemným souhlasem nebo dodatkem k této smlouvě.
29. **Práva a povinnosti pronajímatele**
30. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu dnem uvedeným v této smlouvě ve stavu odpovídajícímu smluvenému účelu.
31. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém užívání svým nákladem, vyjma závad nebo havárií, které byly způsobeny nájemcem nebo v souvislosti s činností provozovanou nájemcem. Běžnou údržbu a drobné opravy a závady předmětu nájmu, zejména malování prostor, výměnu žárovek, osvětlovacích těles a podlahové krytiny, hradí nájemce ve své režii.
32. Osoba pověřená pronajímatelem je oprávněna vstoupit do předmětu nájmu kdykoliv v pracovní době nájemce, příp. spolu s nájemcem, nebo jím pověřenou osobou za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí.
33. Pronajímatel je oprávněn do předmětu nájmu vstoupit kdykoliv, pokud bezprostředně hrozí vznik škody na předmětu nájmu nebo v případě, že škoda již v předmětu nájmu vznikla a může ohrozit ostatní prostory nebo v případě jakékoliv havárie či živelné situace. O vstupu do předmětu nájmu informuje pronajímatel bez zbytečného odkladu nájemce, který za tím účelem je povinen poskytnout pronajímateli telefonické spojení, na kterém je k zastižení. Za účelem vstupu pronajímatele do předmětu nájmu v naléhavých situacích budou u pronajímatele uloženy klíče od předmětu nájmu, a to v zapečetěném obalu.
34. **Práva a povinnosti nájemce**
35. Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, nepoškozovat ho a včas oznámit pronajímateli potřebu provedení případných oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.
36. Způsobí-li nájemce na předmětu nájmu škodu, nebo užíváním v rozporu s touto smlouvou, nebo užíváním třeba i v souladu s touto smlouvou opotřebí předmět nájmu nad míru přiměřenou sjednanému rozsahu a způsobu užívání, vyvolá potřebu zvýšených udržovacích nákladů, nebo potřebu opravy, je povinen tyto zvýšené náklady a zisk ušlý pronajímateli za dobu, po kterou nebude možno prostory z důvodu provádění údržby a oprav pronajmout jinému subjektu, v plném rozsahu uhradit.
37. Nájemce nesmí v předmětu nájmu provádět žádné úpravy, vyjma běžných udržovacích prací. Nájemce zejména nesmí provádět bez písemného souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy.
38. Nájemce nesmí žádným způsobem zasahovat do rozvodů elektrické energie, vody, telefonů a dalších rozvodů bez písemného souhlasu pronajímatele.
39. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila výkon ostatních užívacích práv v budově pronajímatele, v němž se předmět nájmu nachází, nebo která by byla způsobilá narušit činnost pronajímatele, a to výchovu, ubytování a stravování ubytované mládeže.
40. Nájemce je oprávněn požadovat po pronajímateli umístění štítku se svou obchodní firmou nebo názvem a dalšími údaji o firmě u hlavního vchodu (v souladu s příslušnými ustanoveními živnostenského zákona).
41. Nájemce se zavazuje k dodržování pravidel uvedených v *Provozním řádu parkoviště DM Lovosická*.
42. Nedodržení výše uvedených ustanovení může mít za následek jednostranné vypovězení smlouvy ze strany pronajímatele v souladu s čl. VI. Smlouvy.
43. **Salvatorní klauzule a další ujednání**
44. Pozbude-li některé ustanovení této smlouvy platnosti či účinnosti, nebo ukáže-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy v platnosti a místo neplatných nebo neúčinných ustanovení smlouvy se použijí ustanovení obecně závazného právního předpisu; na platnost a účinnost celé nájemní smlouvy nemá neplatnost či neúčinnost některého ustanovení žádný vliv a smlouva jako celek zůstává platnou a účinnou.
45. Nájemce se zavazuje neodkladně písemně oznámit pronajímateli změnu své právní formy, změnu svých statutárních zástupců a změnu svého sídla.
46. Smluvní strany se dohodly, že pro doručování všech písemností, včetně případné výpovědi nájmu, je rozhodující adresa zapsaná v obchodním rejstříku nebo jiném veřejně přístupném registru.
47. **Závěrečná ustanovení**
48. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dne 10.4.2017.
49. Tuto smlouvu lze měnit jen číslovanými písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
50. Smlouvu může ukončit pronajímatel i nájemce písemnou výpovědí bez udání důvodu, nebo písemnou dohodou. V případě, že nájemce porušuje své povinnosti dle této smlouvy zvlášť hrubým způsobem, např. neplatí sjednané nájemné nebo vyúčtování záloh za služby, provádí v předmětu nájmu nepovolené stavební úpravy apod., má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit.
51. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom.
52. Po přečtení této smlouvy smluvní strany prohlašují a svými podpisy potvrzují, že všem ustanovením této smlouvy porozuměly, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a vážné vůle, že žádná ze smluvních stran neuzavírá tuto smlouvu v tísni, že žádná ze smluvních stran podmínky této smlouvy nepovažuje pro sebe za nápadně nevýhodné.

V Praze dne: 7.4.2017 V Praze dne: 7.4.2017

............................................. ...............................................

Mgr. Lada Sojková Iryna Shvets

ředitelka DM a ŠJ Lovosická jednatelka