**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání**

**uzavřená dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník**

uzavřená mezi:

**Pronajímatel:**
**DEKLPRO s.r.o.**, IČ: 04719476, DIČ: CZ04719476,

se sídlem č.p. 1139, 735 71 Dětmarovice

zast. Liborem Kiselem, jednatelem společnosti

(dále jen "pronajímatel" - na straně jedné)

**Nájemce:**
**Centrum psychologické pomoci, příspěvková organizace**,
IČ: 008 47 267, se sídlem Na Bělidle č.p. 815, 733 01 Karviná-Fryštát

zast. ředitelkou **Mgr. Renátou Chytrovou**

(dále jen "nájemce" - na straně druhé)

**I.**

**Předmět smlouvy**

1. Touto nájemní smlouvou o nájmu prostoru sloužícího podnikání se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci níže specifikovaný prostor sloužící k podnikání k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje za to pronajímateli platit nájemné.

**II.**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 2475 pro katastrální území Karviná-město, obec a okres Karviná,
a to pozemků parc. č. 464/1 –ostatní plocha, jiná plocha, parc.
č. 465/1-zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, a to v části obce Fryštát, obč. vyb. č. p. 801, která stojí na pozemku parc. č. 465/1, pozemku parc.
č. 465/2-zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, a to jiná stavba bez čp/če, která stojí na pozemku parc. č. 465/2. V těchto nemovitostech jsou nebytové prostory, způsobilé k užívání, bez právních vad a jejich užívání nebrání žádná věcná břemena či závazky.
2. Předmětem nájmu je prostor sloužící podnikání, a to vytápěná garáž v budově č. or. 4 o výměře cca 18 m2, která stojí na pozemku parc.č.465/2 v katastrálním území Karviná-město.

**III.**

**Doba nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou**, počínaje dnem **1. 8. 2024.**

**IV.**

**Nájemné a způsob úhrady**

1. Cena nájmu je stanovena dohodou ve výši **1 589,- Kč měsíčně**, slovy jeden tisíc pět set osmdesát devět korun českých.
2. Součástí nájemného není cena elektrické energie, kterou nájemce bude hradit pronajímateli spolu s běžným nájemným paušální částkou **100,- Kč** měsíčně plus **příslušná sazba DPH** dle zákona o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších platných předpisů.
3. Nájemné a paušální částky na služby jsou splatné vždy k 5.dni daného měsíce počínaje měsícem **srpnem 2024**, a to na účet pronajímatele, vedený
u Komerční banky, a. s., **č. ú. 115-1832920277/0100**.
4. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného náleží pronajímateli zákonná sazba úroku z prodlení ve výši z dlužné částky, a to za každý den prodlení
až do zaplacení.

**V.**

**Další ujednání**

1) Nájemce není oprávněn na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele činit jakékoliv stavební a jiné úpravy, které by vyžadovaly stavebního povolení.

2) Nájemce je oprávněn předmět nájmu dát do podnájmu pouze na dobu ne delší než byl sjednán nájem a jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu.

1. Nájemce je povinen předmět nájmu udržovat ve stavu způsobilém k užívání
a provádět běžnou údržbu a je povinen dodržovat obecně závazné předpisy upravující požární ochranu, bezpečnost a hygienu. Je rovněž povinen umožnit pronajímateli přístup do všech prostor, jež jsou předmětem nájmu k provedení kontroly, provozní údržby, likvidaci havárií apod.
2. Pronajímatel se zavazuje, že vytvoří pro nájemce takové podmínky, aby mohl předmět nájmu nerušeně užívat.
3. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu ve lhůtě jednoho týdne po podpisu smlouvy poslední ze smluvních stran. Při převzetí předmětu nájmu a při skončení nájmu bude mezi smluvními stranami zachycen písemně do protokolu o předání stav předmětu nájmu a stavy měřičů příslušných médií.
4. Ke skončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje najatý nebytový prostor vyklidit a vyklizený protokolárně pronajímateli předat. Současně bere na vědomí, že pronajímatel na něm může požadovat náhradu škody způsobenou na předmětu nájmu. Předmět nájmu se zavazuje pronajímateli odevzdat ve stavu obvyklého opotřebení.

7) Nájemce se zavazuje uhradit veškeré škody, které by pronajímateli vznikly v důsledku provozní, či jiné činnosti nájemce v nebytových prostorách. Toto je platné i ve vztahu k třetím osobám.

1. Nájemce je povinen zajistit, aby v důsledku užívání nebytových prostor nedocházelo k narušování nočního klidu občanů bydlících v okolí pronajatých nebytových prostor.
2. Nájemce je povinen zajistit na své náklady likvidaci vzniklých nebezpečných odpadů s tím, že se nájemci zakazuje likvidace nebezpečného odpadu odkládáním do odpadových nádob určených pro komunální odpad.
3. Nájemce je povinen udržovat pořádek, schůdnost před vstupem do pronajatých nebytových prostor, po dohodě s nájemci zbývajících nebytových prostor v předmětných nemovitostech zajistit bezpečnou schůdnost chodníků přilehlých k pronajatým prostorám v objektu, tzn. provádět na něm úklid sněhu, odstraňování ledu a jiných znečištění, zajišťovat sečení trávy. Neučiní-li tak, odpovídá za vzniklou škodu.
4. Nájemce je povinen případné stavební úpravy, či potřebu větších oprav provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a v souladu
se stavebním zákonem č.183/2006Sb. ve znění pozdějších předpisů.
5. Nájemce v případě změny užívání nebytových prostor je povinen zajistit tuto změnu v souladu se stavebním zákonem č.183/2006Sb. ve znění pozdějších předpisů.
6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly či opravy nebo údržby předmětu nájmu. Pronajímatel musí nájemci takovou to kontrolu či opravu nebo údržbu předmětu nájmu včas oznámit.

**VI.**

**Skončení nájmu**

1. Smlouvu lze ukončit dle ustanovení § 2312 občanského zákoníku výpovědí v šestiměsíční výpovědní době, má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční. Výpověď počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi. V případě, že si adresát nevyzvedne výpověď nebo jakýmkoliv způsobem zmaří doručení výpovědi, pokládá se za den doručení třetí den uložení zásilky na poště.
2. Nájemce je povinen nejpozději v den zániku smlouvy vyklidit předmět nájmu
a ten odevzdat pronajímateli se vším vybavením a příslušenstvím s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě.

**VII.**

**Ostatní ujednání**

1. V případě větších stavebních úprav, prováděných nájemcem s písemným souhlasem pronajímatele, tyto provádí nájemce na své vlastní náklady.
2. V případě ukončení nájemní smlouvy pak provedené stavební úpravy přecházejí bezúplatně do vlastnictví pronajímatele, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, s přihlédnutím ke zhodnocení nebytových prostor.
3. Pronajímatel má právo na úhradu nájemného s ohledem na každoroční inflaci dle statistických údajů ČSÚ. Nájemce je povinen uzavřít dodatek k této smlouvě, jehož obsahem bude úprava výše nájemného, odpovídající příslušné inflaci.
4. Jakékoliv změny či doplňky k této smlouvě je možno provést vždy písemnou formou.

**VIII.**

**Závěrečná ustanovení**

1) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední
ze smluvních stran. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem smlouvy řádně seznámily, že byla sepsána dle jejich svobodné a vážné vůle a nebyla sjednána
v tísni.

2) Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky, a to zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

3) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

V Karviné dne 26. července 2024

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Pronajímatel Nájemce