**SMLOUVA O NÁJMU**

**STAV-IZOL ISO spol. s r.o.**

Sídlo: Lazecká 568/53A, 772 00 Olomouc

Zastoupeným: Ing. Vladimír Smutný - jednatel společnosti

Telefon: xxx

Bankovní spojení: xxx.

Číslo účtu: xxx

IČ: 25857321

DIČ: CZ25857321

E-mail: xxx

Zapsán u Krajského obchodního soudu v Ostravě oddíl C, vložka 22581

dále jen **p r o n a j í m a t e l**

a

**Muzeum umění Olomouc,** státní příspěvková organizace

Sídlo: Denisova 824/47, 779 00 Olomouc

Zastoupeným: Mgr. Michal Soukup, ředitel

Telefon: xxxx

Kontaktní osoba

ve věcech technických: xxxx

Telefon: xxx

E-mail: xxx

Bankovní spojení: xxx

Číslo účtu: xxx

IČ: 75079950

Plátce DPH: ne

Další oprávněné osoby

pro vstup do skladu: Pracovníci výstavního oddělení MUO (4 osoby)

Odpovědná osoba: xxxx

Telefon: xxxx

E-mail: xxxx

dále jen **n á j e m c e**

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), tuto

**smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání:**

**I.**

**Předmět a účel nájmu**

Pronajímatel, který je výlučným vlastníkem budovy xxxxxxxxx, touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu:

xxxxx (dále jen „**Předmět nájmu“**).

Prostory se přenechávají do nájmu za účelem skladování xxxx.

Potřebná povolení a schválení pro svou činnost zajistí nájemce ke dni podpisu nájemní smlouvy.

**II.**

**Doba nájmu**

Nájem se uzavírá na dobu **neurčitou**, počínaje dnem 1. 10. 2017.

**III.**

**Nájemné**

Smluvní strany se dohodly na nájemném Předmětu nájmu uvedeného v článku I. této smlouvy ve výši 3. 550,- Kč, bez DPH měsíčně. V ceně je zahrnuto osvětlení prostoru.

K ceně bude připočteno DPH dle platných právních předpisů vztahujících se ke dni zdanitelného plnění.

Nájemné bude hrazeno čtvrtletně na základě této smlouvy a bude poukázáno na č. ú.: xxxxx Olomouc vždy k 5. dni k 1. měsíci období, za které je nájemné hrazeno.

Pronajímatel je oprávněn zvýšit úhradu za nájem, sjednanou shora v tomto článku, každoročně o částku vypočtenou podle inflačního koeficientu, vyhlášeného ČSÚ vždy počátkem nového kalendářního roku. V tomto případě je pronajímatel oprávněn o tomto zvýšení informovat písemně nájemce a výši nájemného upravit písemně formou tzv. „inflační doložky“, kterou nájemci doručí nejpozději do 30. 4. příslušného roku. Nájemné se takto zvyšuje od 1. 5. daného kalendářního roku.

V  nájemném nejsou zahrnuty platby za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu tj. elektrická energie (ze zásuvky), plyn, voda, odvádění odpadních vod, připojení k internetu, odvoz domovního odpadu.

Prodlení nájemce s placením nájemného nebo plateb za služby spojené s užíváním předmětu nájmu o více než 1 měsíc se považuje za hrubé porušení povinností nájemce s právem pronajímatele od nájemní smlouvy odstoupit.

**IV.**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

Pronajímatel se zavazuje:

* Přenechat nájemci nebytový prostor ve stavu způsobilém k řádnému užívání
* zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním prostor
* umožnit průjezd

Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody na majetku nájemce vneseného do Předmětu nájmu, pronajímatel není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

Pronajímatel je oprávněn ve vhodnou denní dobu a po oznámení alespoň 24 hodin předem Předmět nájmu prohlédnout, aby zjistil, jak nájemce Předmět nájmu udržuje, užívá, jakož i jeho technický stav a stav jeho vybavení; pronajímatel se zavazuje šetřit oprávněné zájmy nájemce a vykonávat právo kontroly Předmětu nájmu pouze z důvodů, kdy lze rozumně umožnění vstupu do prostoru žádat a v pouze v tom rozsahu, aby byl nájemce co nejméně obtěžován. Nájemce je povinen tuto prohlídku pronajímateli či jím pověřené osobě umožnit. V případě havárie či neodkladné potřeby provedení oprav v Předmětu nájmu je nájemce povinen bezodkladně umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě vstup do Předmětu nájmu.

**V.**

**Práva a povinnosti nájemce**

Nájemce je povinen do 29. 9. 2017 složit na účet pronajímatele vratnou kauci ve výši 4.235,- Kč. Pronajímatel je oprávněn tyto prostředky použít k úhradě případných pohledávek na nájemném a pohledávek za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním pronajatých prostor, případným uvedením pronajatých prostor do původního stavu nebo k úhradě jiných závazků nájemce za pronajímatelem, vážících se k Předmětu nájmu.

V případě, že dojde k užití kauce ze strany pronajímatele v souladu s touto smlouvou, je nájemce povinen doplnit peněžní prostředky kauce do jejich původní výše a to do jednoho měsíce poté, co k tomu pronajímatel nájemce písemně vyzve. V případě, že nájemce kauci nedoplní, jde o hrubé porušení povinnosti z nájemní smlouvy a pronajímateli vzniká právo odstoupit od nájemní smlouvy. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vyúčtovat a vrátit nájemci nebo jeho právnímu nástupci složené peněžní prostředky, pokud nebyly oprávněně čerpány a to nejdéle do 1 měsíce od vyklizení a předání pronajatých prostor.

Nájemce se zavazuje:

* dodržovat provozní řád budovy
* provozovat pronajaté nebytové prostory v souladu s platnými hygienickými a bezpečnostními předpisy

- zabezpečit dodržování zákona č. 135/1985 o požární ochraně v platném znění

- likvidovat odpad dle zákona o odpadech

* veškeré úpravy Předmětu nájmu včetně stavebních si musí nájemce nechat před provedením schválit pronajímatelem
* drobné opravy, běžnou údržbu a úklid Předmětu nájmu provádět na svůj náklad; běžnou údržbou a drobnými opravami se rozumí udržovací práce a opravy, jejichž cena nepřesáhne v každém jednotlivém případě částku 2.000,- Kč; ostatní údržbu a opravy Předmětu nájmu hradí a zajišťuje pronajímatel
* nepřekračovat přiměřenou míru hlučnosti a nezpůsobovat zápach v budově – dle příslušných hygienických norem

Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele pronajatý prostor dále pronajímat.

Nájemce je povinen pojistit si pronajímané prostory.

Nájemce je povinen uhradit pronajímateli škodu, která mu vznikne na pronajímaných prostorách a prostorách souvisejících chováním nájemce nebo osobami u nájemce zaměstnanými či nájemce navštěvujícími.

Nájemce není oprávněn užívat pronajaté prostory k jinému účelu, než je sjednáno v této smlouvě.

V celém objektu, ve kterém se nachází Předmět, nájmu je zakázáno kouření.

Nájemce je srozuměn se skutečností, že po ukončení nájmu nemá nárok na náhradní prostory ani na odstupné.

Porušení výše uvedených zákazů a povinností je považováno za hrubé porušení povinností nájemce, zakládající právo pronajímatele.

**VI.**

**Ukončení nájmu**

Nájem Předmětu nájmu zanikne:

* Písemnou **výpovědí** i bez udání důvodu podanou kteroukoliv smluvní stranou. Výpovědní doba je tříměsíční a začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
* Písemnou **dohodou** mezi pronajímatelem a nájemcem k termínu, ke kterému se smluvní strany dohodnou.

Oba účastníci se dohodli, že vylučují tímto ujednání o platbě odstupného a náhrady za výhodu pronajímatele a při výpovědi nebo při ukončení platnosti smlouvy dohodou žádný z účastníků nebude po druhé straně takové plnění požadovat.

Od smlouvy lze jednostranně odstoupit, pokud dojde k hrubému porušení smluvních povinností. **Odstoupen**í oznámí odstupující strana druhé straně do 14 dnů od vzniku hrubého porušení.

V případě prodlení s placením nájmu v době delší než 1 měsíc vzniká pronajímateli právo odstoupit od smlouvy. Odstoupení v písemné formě doručí pronajímatel formou doručenky na adresu nájemce uvedeného ve smlouvě, přičemž za doručení se považuje i odmítnutí či nevyzvednutí příslušné zásilky. Za první den odstoupení od smlouvy se považuje den následující po dni doručení odstoupení. Smluvní strany si sjednávají, že nájemce je povinen ve lhůtě do 10 dnů ode dne doručení odstoupení vyklidit pronajímané prostory. Pokud tak nájemce neučiní, vzniká pronajímateli právo prostory vyklidit a náklady na vyklizení vymáhat po nájemci.

Nájemce má právo odstoupit od této Smlouvy, jestliže nastanou v Předmětu nájmu závady závažného charakteru znemožňující jeho užívání, a pronajímatel po písemném upozornění nevyvíjí náležité úsilí k jejich odstranění.

Nájemce se zavazuje odevzdat Předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do Předmětu nájmu a v jeho užívání. O odevzdání Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol.

Nájemce je povinen odevzdat Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s ohledem na běžné opotřebení při běžném užívání. Škody na Předmětu nájmu a na zařízení a vybavení Předmětu nájmu, za které odpovídá nájemce, je nájemce povinen uhradit nebo odstranit na své náklady nejpozději v den, kdy nájem končí.

Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce Předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli Předmět nájmu skutečně odevzdá.

Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen vyklidit z Předmětu nájmu všechny své věci. Pokud by nájemce svou vyklizovací povinnost nesplnil ani do 10 dnů ode dne skončení nájmu, má pronajímatel právo zamezit mu přístup do Předmětu nájmu. Pronajímatel je oprávněn Předmět nájmu otevřít za přítomnosti dvou svědků, provést přesný soupis věcí náležejících nájemci, tyto věci vyklidit a uskladnit je na náklady nájemce. Pro případ, že nájemce nevyklidí Předmět nájmu nejpozději následující den po skončení nájmu, se smluvní strany dohodly, že nájemce uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý i započatý den prodlení s vyklizením Předmětu nájmu, počínaje druhým dnem po dni, kdy nájem skončil.

Dnem, kdy nájem končí, se pro účely vyklizení a odevzdání Předmětu nájmu pronajímateli rozumí v případě ukončení nájmu dohodou den uvedený v dohodě jako poslední den trvání nájmu, v případě ukončení nájmu výpovědí poslední den výpovědní doby a v případě ukončení nájmu odstoupením desátý den od účinnosti odstoupení.

**VII.**

**Všeobecná závěrečná ustanovení**

Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, řídí se vzájemné vztahy smluvních stran zák. č.  89/2012 Sb. - občanským zákoníkem.

V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany, se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

Smluvní strany se dohodly, že účinky doručení na adresu druhé smluvní strany uvedenou v této smlouvě, popř. na jinou adresu oznámenou písemně druhé smluvní straně, nastanou i v případě, že se doporučený dopis vrátí odesílateli jako nedoručený, a to ke dni, kdy byla zásilka uložena u držitele poštovní licence, a pokud se zásilka u držitele poštovní licence neukládá, pak ke dni, kdy se nedoručená zásilka vrátila odesílateli.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po jednom výtisku, může být měněna, a to jen písemnými dodatky, průběžně číslovanými a podepsanými oběma smluvními stranami, jejichž obsah musí být celý dohodnut.

Účastníci s tímto obsahem smlouvy souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

Při podpisu smlouvy byly předány od prostor tyto klíče ve dvojím vyhotovení:

* 1 ks klíč - hlavní brána zadní
* 1 ks klíč - dílna zadní vstup vnitřní
* 1 ks klíč - dílna zadní vstup vnější

V Olomouci dne:25.9.2017

 ------------------------------ ------------------------------

 pronajímatel nájemce

Přílohy:

* č. 1 – Nákres pronajímaných prostor (viz článek I. této smlouvy)
* č. 2 – Provozní řád objektu skladu