

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

č. N086/2016

Smluvní strany:

Pronajímatel:

Společnost: ARS real s. r. o.
IČ: 25885944
DIČ: CZ25885944
sídlo: Tovární 234, 790 01 Jeseník
zastoupená: Ing. Romanem Sučkem
zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka č. 24252
bankovní spojení: ČSOB a.s. Jeseník, č. ú. 186284119/0300

a

Nájemce:

MAS Vincenze Priessnitze pro Jesenícko, o.p.s.
IČ: 29457891
Sídlo : Lipová-lázně 396, PSČ 790 61
Zastoupená: Bc. Vendula Poláchová
Telefon: 724830700
e-mail: polachova@masjesenicko.cz

uzavírají dle ust. § 2235 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění
smlouvu o nájmu nebytových prostor

I.

Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájem nebytového prostoru za podmínek dále stanovených.

II.

Vymezení předmětu nájmu

1. Pronajímatel je majitelem objektu čp. 234, Tovární, Jeseník .
2. Předmětem nájmu je nebytový prostor ve II. nadzemním podlaží objektu o celkové výměře 40,07 m² , vyznačený v půdorysném schématu, který je nedílnou přílohou č. 1
3. Uvedený nebytový prostor se pronajímá nájemci vč. všech zabudovaných součástí.
4. Nebytový prostor se nájemci pronajímá za účelem administrativních činností.
5. Předmětem této smlouvy je dodávka el. energie, vody, dodávka tepla , likvidace odpadů a služba spočívající v úklidu společných prostor.

III.

Doba trvání nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, počínaje dnem 1.9.2016.
2. Nájemní poměr končí výpovědí kterékoliv ze stran s 3. měsíční výpovědní lhůtou, která počíná od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Nájemní poměr rovněž končí dohodou obou stran, zánikem kterékoliv ze stran bez právního nástupce nebo zánikem předmětu nájmu. Nájemní smlouva může být ukončena pronajímatelem s okamžitou platností v případě nedodržení ustanovení IV. odst. 4, 5, 11. této smlouvy nájemcem. Nájemce může ukončit smlouvu s okamžitou platností v případě, že pronajímatel nedodrží ustanovení V. odst. 3 této smlouvy.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

Nájemce má právo:

1. Užívat nebytový prostor v rozsahu a způsobem uvedeným v této smlouvě, je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a dodržovat zejména protipožární a bezpečnostní předpisy.
2. Nájemce má po dobu trvání této smlouvy právo časově neomezeného vstupu do objektu a do pronajatých prostor. Toto právo se vztahuje též na pracovníky, spolupracovníky či obchodní partnery nájemce.
3. Nájemce je oprávněn umístit po dohodě s pronajímatelem na vhodném místě orientační poutač či tabuli o rozměrech max. 21x 30 cm. Za dodržení platných předpisů, upravujících používání firemních poutačů, odpovídá nájemce.
4. Po dobu trvání nájemní smlouvy má nájemce právo mít sídlo firmy v objektu.

Povinnosti nájemce:

4. Nájemce bude užívat nebytový prostor v rozsahu a způsobem uvedeným v této smlouvě.
5. Nájemce bude užívat nebytový prostor pouze v souladu s příslušnými bezpečnostními a požárními předpisy.
6. Nájemce je povinen na vlastní náklad provádět drobné opravy v pronajatých prostorách, vyplývajících z jejich užívání.
7. Ostatní stavební opravy či úpravy může nájemce provést pouze se souhlasem pronajímatele za dohodnutých podmínek.
8. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provádět pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce se zavazuje umožnit přístup pronajímateli na jeho požádání do pronajatého nebytového prostoru.
9. Nájemce se zavazuje dodržovat v okolí nebytového prostoru a celého objektu pořádek a vyvarovat se jeho narušování. Uzamykání objektu bude nájemce provádět dle pokynů pronajímatele.
10. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které by vznikly v souvislosti s užíváním nebytového prostoru podle této smlouvy, ať už jsou způsobeny jím samým, popř. jeho zaměstnanci, nebo osobami třetími, které by se zdržovaly v objektu či nebytovém prostoru s jeho vědomím nebo souhlasem.
11. Nájemce není oprávněn přenechat pronajatý nebytový prostor bez souhlasu pronajímatele do podnájmu jinému.
12. Při ukončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory ve stavu v jakém je převzal, tj. nové malby v bílém odstínu, okna, parapety a podlahové krytiny ve stavu běžného opotřebení.
13. Vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním pronajatého prostoru se řídí Nařízením vlády č. 308/2015.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

Práva pronajímatele:

1. Pronajímatel má právo, aby jedny klíče od najímaného nebytového prostoru byly mu v zapečetěné obálce předány a uloženy pro případ havarijní situace.

Povinnosti pronajímatele:

2. Pronajímatel předá uvedený nebytový prostor ve stavu způsobilém k provozování ke dni účinnosti této smlouvy.
3. Pronajímatel se zavazuje sdělit nájemci nejméně 10 dnů předem nutnost větších řádných oprav, při nichž by bylo zasaženo do činnosti nájemce. Opravy může pronajímatel provádět pod dobu nezbytně nutnou. Pokud opravy znemožní užívání předmětu nájmu nebude nájemci po dobu oprav účtován nájem.
4. Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání.

5. Pronajímatel nese zodpovědnost za škody vzniklé nájemci z činnosti pronajímatele nebo třetích osob, které by se zdržovaly v objektu či nebytovém prostoru s jeho vědomím nebo souhlasem. Dále nese zodpovědnost za škody vzniklé nájemci špatným technickým stavem objektu.

VI.

Úhrada za nájem a služby poskytované pronajímatelem

1. Cena byla mezi stranami stanovena dohodou .
2. Cena nájmu činí 1000,- Kč za 1 m² za rok, tj. celkem Kč 40070,- ročně, tj. 3 339,16 Kč. **Měsíční nájemné činí celkem 3 339,- Kč.** K ceně nájmu bude doúčtováno DPH dle zák.č. 235/2004 pokud nájemce je plátcem DPH.
3. Poskytované služby spojené s nájmem budou vyúčtovány po obdržení faktur (daňových dokladů) od dodavatelů. Dle dohody s dodavateli bude za účtované období považován kalendářní rok.
4. Nájemné bude hrazeno na základě faktur, které budou vystaveny pronajímatelem. Pronajímatel vystaví faktury ve výši měsíčního nájemného a zálohy na služby poskytované v souvislosti s nájmem vždy do 15 dne předchozího měsíce (např. v měsíci září se vystaví faktura na říjen) Zálohy za služby bez DPH činí **1 373,- Kč bez DPH (1 661,-Kč vč. DPH)**.
Rozúčtování nákladů na služby se řídí zákonem č. 67/2013 Sb. Služby zahrnují i spotřebu energií. K těmto cenám bude doúčtována DPH dle zák. č. 235/2004 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
Splatnost faktur je 14 dnů. Faktury může nájemce uhradit pronajímateli buď převodem na běžný účet pronajímatele uvedený na faktuře nebo v hotovosti.
5. V případě nedodržení termínu splatnosti faktur je nájemce povinen zaplatit smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1 % dlužné částky za každý den prodlení.
6. Pronajímatel je oprávněn upravit výši pevné složky nájemného dle bodu 1 tohoto čl. o inflační přírůstek podle míry inflace za předcházející kalendářní rok.
7. Při prodlení nájemce s úhradou faktur delším než 30 dnů, může pronajímatel s okamžitou platností odstoupit od smlouvy.
8. Skutečné náklady za služby a energie jsou vyúčtovány vždy za kalendářní rok a případný rozdíl oproti měsíčně fakturovaného záloze za služby je buď vrácen nebo doúčtován.
9. Nájemce uhradí při podpisu smlouvy jistinu ve výši dvojnásobku ceny pronájmu bez DPH (bez energií). Složená jistina bude nájemci po dobu trvání nájmu úročena 2% p.a.. Výše úroku bude připsána vždy k 31.12. příslušného kalendářního roku k účtu složené jistiny. Na písemnou žádost lze připsaný úrok z jistiny proplatit. .

VII.

Závěrečná ustanovení

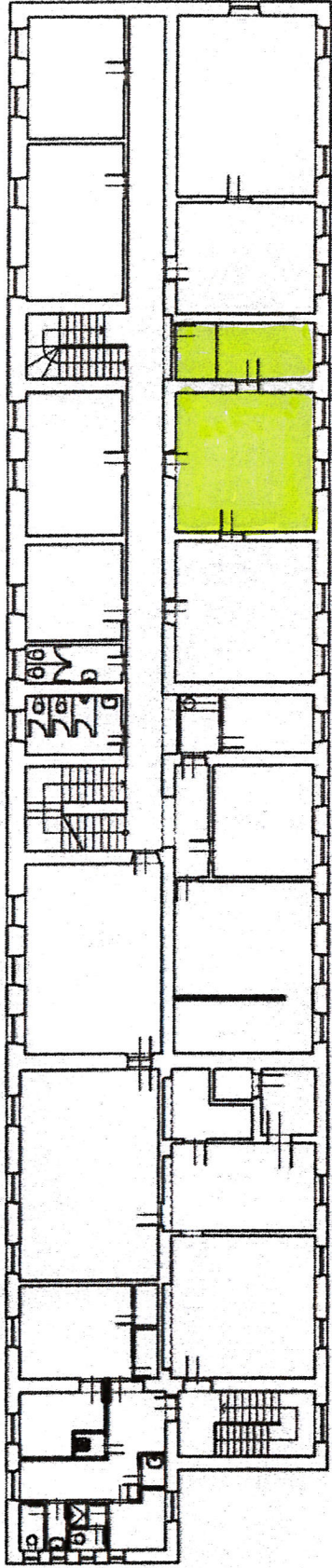
1. Tato smlouva nabývá účinnosti podpisem obou smluvních stran.
2. Jakékoliv změny a dodatky k této smlouvě vyžadují ke své platnosti písemnou formu a podpisy obou smluvních stran.
3. V otázkách touto smlouvou výslovně neupravených se obě strany řídí ustanoveními občanského a obchodního zákoníku.
4. Smlouva se vyhotovuje ve dvou výtiscích, po jednom pro každou ze smluvních stran.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla jimi před podpisem přečtena a jako správná podepsána. Činí tak podle své pravé a svobodné vůle určitě, srozumitelně a vážně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze smluvních stran.

Datum a místo:
V Jeseníku 25.7.2016

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce

Pūdorys 2.NP



Pūdorys 1.NP

