

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR dle zákona č. 89/2012 Občanského zákoníku v platném znění

kterou uzavřeli níže podepsaného dne, měsíce a roku

KULTURNÍ KLUB Hulín, p.o., se sídlem Třebízského 194, 768 24 Hulín,
IČ: 63458837, CZ63458837,
statutární zástupce: Ing. Libor Pecháček, ředitel
bankovní spojení: Česká spořitelna, č. účtu.: [REDAKCE]
jako PRONAJÍMATEL na straně jedné (dále jen pronajímatel)

a

Ústav archeologické památkové péče Brno, veřejná výzkumná instituce
sídlo: Kaloudova 30, 614 00 Brno
IČ: 48511005, DIČ: CZ48511005
zastoupený: Mgr. Andreou Matějčkovou, ředitelkou
jako NÁJEMCE na straně druhé (dále jen nájemce)

takto:

I. Předmět nájmu

1. Předmětem této smlouvy je pronájem nebytových prostor v přízemí budovy Třebízského 195, Hulín. Tento pronajatý nebytový prostor tvoří:
 - [REDAKCE]
 - [REDAKCE]
 - [REDAKCE]
2. Nájemce je oprávněn k výkonu své činnosti užívat veškeré příjezdové komunikace, které jsou nezbytné k samotnému provozování této činnosti s tím, že tyto příjezdy jsou kromě nájemce oprávněny užívat i jiné osoby, případně subjekty, které nájemce při výkonu své činnosti potřebuje (např. dodavatelé, zákazníci aj.).

II. Účel užívání

1. Nájemce je oprávněn tyto nebytové prostory užívat ke své činnosti, zejména jako detašované pracoviště ÚAPP Brno, v.v.i..
2. Změnit dohodnutý účel užívání pronajatých prostor může nájemce jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
3. Pronajímatel podpisem této smlouvy také souhlasí k umístěním nápisu označení firmy nájemce a druhu činnosti nájemce na objektu, v němž jsou pronajaty nebytové prostory a nemovitosti podle této smlouvy, a to v rámci řešení vnitřního a vnějšího informačního systému objektu, a to na základě dohody mezi pronajímatelem a nájemcem.

III. Doba pronájmu a výpovědní lhůty

1. Pronájem se sjednává od 1. ledna 2017, a to na **dobu určitou do 31.12.2018**, s výpovědní lhůtou 3 měsíce, přičemž výpovědní lhůta začíná běžet od 1. dne následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé straně. Výpověď je možná jen z důvodů § 2309 a za použití § 2310 NOZ. V případě vzájemné dohody bude možné jednat o případném prodloužení účinnosti nájemní smlouvy i po 31. 12. 2018.
2. Jestliže dojde k ukončení nájemního vztahu podle pravidel smluvených v této smlouvě a nájemce k rozhodnému dni nevyklidí nebytové prostory, nemovitosti, má pronajímatel právo nebytové prostory a nemovitosti otevřít a tyto vystěhovat na náklady nájemce do svých vhodných skladových prostor. Toto opatření je pronajímatel oprávněn učinit bez přítomnosti nájemce, neodpovídá však za škody, které při tomto následném vyklizení vzniknou.

IV. Cena pronájmu, služeb a způsob úhrady

1. Cena **pronájmu** se sjednává jako cena smluvní, dohodou smluvních stran v následující výši:

Celkové nájemné vč. služeb za kalendářní rok
Celkové nájemné vč. služeb na kalendářní měsíc



2. **Služby a nájem budou hrazeny** nájemcem na základě vystavené faktury převodem na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, č. účtu [redacted], a to měsíčně. Za den zaplacení se považuje den, kdy byla celková částka za nájem připsána na účet pronajímatele nebo složena v hotovosti do jeho rukou.
3. Cena **služeb** zahrnuje: vytápění, elektřinu, likvidace komunálního odpadu, vodné a stočné. Služby zajišťuje a poskytuje pronajímatel. Pronajímatel je plátcem DPH.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci pronajaté nebytové prostory a nemovitosti ve stavu způsobilém k smluvnímu užívání.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci veškeré služby zahrnuté v této smlouvě a umožnit mu přístup do pronajatých prostor.
3. Pronajímatel je povinen pojistit nemovitost a provádět revize spojené s vlastnictvím nemovitosti.
4. Nájemce je povinen pronajaté prostory a nemovitosti užívat s péčí a zabezpečit ochranu pronajatých prostor a nemovitostí před poškozením a zničením.
5. Nájemce odpovídá pronajímateli za způsobené škody na nebytových prostorách a nemovitostech, které vzniknou po dobu jeho užívání, trvání této smlouvy.
6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětných nebytových prostor a nemovitostí v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování pronajaté věci.
7. Nájemce v souvislosti s prováděním oprav, poruch, havárií, vznikem mimořádných událostí, např. požáru, umožní pronajímateli přístup do pronajatých prostor.
8. Nájemce odpovídá za bezpečnost a hygienu práce, protipožární ochranu a ekologii prostředí. Dále je povinen si vybavit užívané nebytové prostory příslušnou protipožární technikou.
9. Pro případ poškození, zničení pronajatého majetku jiným způsobem, než živelnou pohromou, požárem nezpůsobeným nájemcem, nebo při nadměrném opotřebení, je nájemce povinen provést na svůj náklad jejich opravu. Nájemce bere na vědomí, že jinak odpovídá za škody, které vzniknou na pronajatém majetku nesplněním jeho smluvních povinností, např. zanedbáním údržby.
10. Nájemce není oprávněn pronajaté nebytové prostory a nemovitosti bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat do podnájmu třetím osobám.
11. V případě, že je nájemce plátcem DPH, je povinen poskytnout pronajímateli kopii osvědčení plátce DPH. Stane-li se plátcem DPH v době trvání nájemního vztahu, je povinen neprodleně oznámit tuto změnu pronajímateli a doložit kopii osvědčení.
12. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor a nemovitostí za účelem kontroly a revize pronajatých prostor, jejich součástí a příslušenství a za účelem údržby a oprav, poskytnout jim potřebnou součinnost.
13. Nájemce je povinen v případě skončení nájmu pronajaté prostory nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit, uvést do původního stavu (tj. do stavu, v němž se nebytové prostory nalézaly ke dni jejich předání nájemci) s přihlédnutím k opotřebení za dobu užívání a vrátit pronajímateli, pokud se strany nedohodnou jinak.
14. Nájemce je povinen respektovat pokyny a vnitřní předpisy pronajímatele související s ostrahou, vstupem a pohybem osob v objektu. Vznikne-li v důsledku nesplnění této povinnosti pronajímateli škoda, je nájemce za tuto škodu odpovědný.
15. Nájemce je povinen dodržovat právní předpisy a platné vyhlášky a normy na úseku bezpečnosti práce a požární ochrany.

VI. Ostatní ujednání

1. Jakékoliv úpravy pronajatých prostor může nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu, tj. úhradě těchto nákladů, pronajímatel písemně zavázal. Úhradu těchto nákladů je nájemce oprávněn požadovat až po skončení nájmu, a to po odečtení změn a amortizace, k nimž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci. Provede-li nájemce změny na pronajatém majetku bez písemného souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést věc na své náklady do původního stavu, nedohodnou-li se strany jinak.
2. Pronajímatel umožní nájemci využívání pronajatých nebytových prostor ve dnech pracovního klidu a v noci.
3. Nájemce nemá nárok na náhradu nákladů, jimiž trvale zlepšil pronajaté prostory, pokud se strany nedohodnou jinak.

VII. Majetkové sankce

V zájmu řádného plnění povinností z této smlouvy vyplývajících a zachování právní jistoty jejich účastníků se smluvní strany dohodly na těchto majetkových sankcích:

- je-li nájemce v prodlení s plněním peněžitého závazku, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky, a to za každý den prodlení.

VIII. Závěrečná ujednání

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem 89/2012 občanským zákoníkem v platném znění.
2. Podpisem této smlouvy pozbývající platnosti veškeré předcházející ujednání nebo korespondence.
3. Veškeré změny a doplňky k této smlouvě budou uzavírány písemně po předchozí dohodě obou stran.
4. Pronajímatel může kdykoliv odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajaté nebytové prostory a nemovitosti v rozporu se smlouvou nebo trpí-li užívání nebytových prostor a nemovitostí takovým způsobem, že pronajímateli hrozí značná škoda.
5. Smlouva je sepsána ve 2 vyhotoveních, z nichž každé má platnosti originálu a každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
6. Pronajímatel může od smlouvy odstoupit tehdy, je-li nájemce po dobu 3 měsíců v prodlení s placením nájmu nebo úhrady za služby.
7. Dojde-li ke změně vlastnictví k pronajatým nemovitostem, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele. V tomto případě může vypovědět smlouvu o nájmu nájemce, vypověď však musí podat v nejbližším výpovědním období, výpověď je půlroční a začne běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé straně.
8. Obě strany souhlasí s výše uvedeným zněním této smlouvy, na důkaz čehož ji dobrovolně, svobodně a vážně, níže uvedeného dne, podepisují.
9. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou stran.

V Hulíně

7.9.2016

V Hulíně

31.8.2016

Ing. Libor Pecháček, ředitel
pronajímatel

 **KULTURNÍ KLUB Hulín**
příspěvková organizace
Třebízského 134, 768 24 Hulín
IČ 63458137, DIČ CZ63458837
-1- www.kkhulín.cz

Mgr. Andrea Matějčková
nájemce

ÚSTAV ARCHEOLOGICKÉ
PAMÁTKOVÉ PÉČE BRNO
veřejná výzkumná instituce
614 00 Brno, Kaloudova 1321/30
-2-

Stránka 3 z 3