Smlouva o nájmu nebytových prostor

I.
Smluvní strany

1. **Město Boskovice,**
   sídlo: Boskovice, Masarykovo náměstí 4/2,680 18
   IČ: 00279978
   DIČ: CZ 00279978
   zastoupeno starostkou **Bc. Hanou Nedomovou**
   číslo účtu: [redacted]
   (jako pronajímatel na straně jedné)

a

2. **Místní akční skupina Boskovicko PLUS, z.s.**
   sídlo: Boskovice, Masarykovo nám. 4/2, 680 01
   IČ: 27024920
   Zastoupena předsedou předsednictva MAS **PaedDr. Zdeňkem Pešou**
   číslo účtu: [redacted]
   (jako nájemce na straně druhé)

II.
Vlastnictví k nemovitosti

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti – domu č.p. 29 na Masarykově náměstí 28 v Boskovicích, postaveného na pozemku p.č.91/1, vše v k.ú. Boskovice, zapsáno na LV 10001 pro obec a k.ú. Boskovice.

2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat do nájmu prostory v uvedené nemovitosti.

3. Strany této smlouvy se na základě plné shody vůle o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, na této smlouvě, jejímž předmětem je nájemní vztah mezi smluvními stranami a účelem této smlouvy je tento nájemní vztah upravit.

III.
Předmět nájmu a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu prostory v II. nadzemním podlaží domu uvedeného v čl. I. této smlouvy. Jedná se o kancelářské prostory – m. č. 3 o výměře 46 m^2 se vstupem z Masarykova náměstí. Spolu s prostory je nájemce oprávněn užívat společné prostory domu, a to přístupové schodiště, chodbu a sociální zařízení umístěné na podlaží.

2. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory za účelem zřízení pracovní kanceláře MAS Boskovicko PLUS.

3. Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory do podnájmu třetím osobám pouze se souhlasem pronajímatele.

IV.
Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou s účinností od **01.01.2016** do **31.12.2023.**

2. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu lze před uplynutím sjednané doby nájmu předčasně ukončit dohodou smluvních stran.

3. Výpovědí lze smlouvu předčasně ukončit pouze v případě závažného porušení této smlouvy. Pro tento případ ukončení nájemního vztahu si smluvní strany ujednaly jednoměsíční výpovědní lhůtu, která počíná běžet den následující po dni, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena.

4. Smluvní strany se dále výslovně dohodly, že pokud bude nájemní vztah ukončen výpovědí ze strany pronajímatele, nevzniká nájemci právo na náhradu za převzetí zákaznické základny dle § 2315 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

5. Výpověď musí být učiněna v písemné formě a musí být doručena druhé smluvní straně. V případě odepření převzetí výpovědi platí, že byla doručena 3. dnem po jejím uložení na poště.

6. Nájemce je povinen vyklidit předmětné prostory v den skončení nájmu a uvést je do stavu, v jakém byly při jejich převzetí nájemcem s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O stavu předaných a převzatých prostorů bude stranami sepsán protokol.

7. Pro případ, že by nájemce ke dni skončení nájmu prostory nevyklidil, je pronajímatel oprávněn předmětné prostory vyklidit a veškeré vyklizené věci uskladnit ve kterémkoliv pronajímatelem určeném skladu. O stavu takto vyklizených prostorů sepíše pronajímatel protokol za účasti dvou nestranných svědků. Veškeré náklady spojené s takovým postupem pronajímatele se nájemce zavazuje pronajímateli uhradit neprodleně na jeho výzvu.

8. Pro případ, že by nájemce prostory ke dni skončení nájmu vyklidil, avšak je neuvedl do stavu, ve kterém byly při jejich převzetí nájemcem s přihlédnutím k běžnému opotřebení, je pronajímatel oprávněn předmětné prostory do takového stavu uvést na náklady nájemce. Nájemce se zavazuje takto vzniklé náklady pronajímateli na jeho výzvu neprodleně uhradit.

V.
Výše a splatnost nájemného a poskytnutých služeb a způsob úhrady

1. Smluvní strany se dohodly, že po celou dobu trvání nájmu je výše nájemného stanovena ve výši **60 000,00 Kč/rok**.

2. Nájemné je splatné jednorázově ke dni **30. 11**. příslušného roku, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem.

3. Mimo nájemné se nájemce zavazuje k úhradám za služby s nájmem spojené (dodávka vody, otop, el. energie a úklid společných prostor). Pronajímatel se zavazuje nejpozději do 30. 4. následujícího roku provést vyúčtování poskytnutých služeb; nájemce se zavazuje tuto částku uhradit, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem.

4. Smluvní strany sjednávají pro případ porušení povinnosti nájemce hradit nájemné řádně a včas smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. Veškeré platby z této smlouvy se považují za provedené v den, kdy bude sjednaná částka připsána na účet pronajímatele. Pokud nájemce neuhradí nájemné nebo služby dle této smlouvy řádně a včas, bude tato skutečnost považována za závažné porušení této smlouvy.

VI.
Práva a povinnosti smluvních stran

1. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nájemce je povinen hradit na svůj účet náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu, např. malování, úklid, drobné opravy, jinak odpovídá za škodu, která porušením této povinnosti pronajímateli vznikla. Ve věci posouzení charakteru opravy jako drobné se smluvní strany dohodly, že budou vycházet z již zrušeného nařízení vlády č. 258/1995 Sb.

2. Stavební úpravy pronajímaných prostor je nájemce oprávněn provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu poté, co zjistí potřebu provedení oprav většího rozsahu, které nemají povahu běžné údržby a drobných oprav a jejich provedení je povinností pronajímatele, oznámit toto pronajímateli. Po jejich oznámení, nejpozději do 3 dnů bude mezi stranami dohodnut způsob a termín jejich provedení.

4. Nesplní-li nájemce včas tuto svoji oznamovací povinnost, nebo neumožní-li pronajímateli provedení těchto oprav, nese odpovědnost za škodu vzniklou v důsledku porušení této povinnosti.

5. Provedení nutných stavebních a jiných úprav pronajatých prostor, příp. jejich údržbu většího rozsahu oznámí pronajímatel nájemci nejméně 3 dny předem a zavazuje se je provádět tak, aby nájemce co nejméně omezovaly při jeho činnosti a užívání prostor.

6. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu smlouvy.

7. Pronajímatel je oprávněn prostřednictvím jím pověřené osoby vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem nebo jím pověřenou osobou za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, a to v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, což se nájemce zavazuje strpět.

8. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.

9. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení povinnosti vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele, bude považováno za závažné porušení této smlouvy.

10. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli pronajatý prostor ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení vzhledem k účelu a době nájmu.

11. V případě, že nájemce bude instalovat venkovní označení provozovny, je oprávněn tak učinit až po předchozím souhlasu pronajímatele, který má právo se vyjádřit k jeho provedení a způsobu instalace, případně vyžadovat od nájemce závazné stanovisko orgánu památkové péče k instalaci reklamního zařízení v městské památkové zóně. Toto označení musí být v souladu s platnými právními předpisy. V případě porušení této povinnosti odpovídá nájemce za případně vzniklou škodu .

VII.
Doložka

Pronajímatel prohlašuje v souladu s ust. § 39, odst. 1) a § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, že záměr nájmu byl zveřejněn dle ust. § 39, odst. 1) cit. zákona po stanovenou dobu na úřední desce městského úřadu a nájem předmětných nebytových prostor byl schválen usnesením č. 32.2., které přijala Rada města Boskovice na své 23. schůzi dne 15.12.2015.

VIII.
Závěrečná ujednání

1. Obě smluvní strany prohlašují, že smlouvu uzavřely po vzájemném projednání na základě své pravé a svobodné vůle, se smlouvou souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.

3. Změny a doplňky této smlouvy mohou být prováděny pouze formou písemných dodatků.

4. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem uvedeným ve smlouvě.

V Boskovicích dne 18-12-2015

za pronajímatele:

[redacted]

Bc. Hana Nedomová
starostka města

V Boskovicích dne 22-12-2015

za nájemce:

[redacted]

PaedDr. Zdeněk Peša (Olešnicko)
předseda předsednictva MAS

MAS BOSKOVICKO PLUS
MAS Boskovicko PLUS, z.s.
Masarykovo nám. 4/2
680 01 Boskovice
IČO: 270 24 920