

SMLOUVA O NÁJMU prostoru sloužícího podnikání

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

ČR - Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích
organizační složka státu
Na Sadech 25, České Budějovice, PSČ 370 71
IČ: 710 09 345
zastoupená: doc.MUDr. Kvetoslavou Kotrbovou, Ph.D., ředitelkou
jako pronajímatel

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

4MAT, s.r.o.
Nad Záhybem 194, 390 01 Tábor - Horky
IČ: 280 94 093
zastoupená: Mgr. Michalem Jirátem, jednatelem
jako nájemce

(dále jen „**nájemce**“)

tuto

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání
(podle ustanovení § 2201- 2234 a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník)

Článek 1 **Úvodní ustanovení**

- 1.1. Česká republika je výlučným vlastníkem nemovitosti, domu čp. 350 v Táboře v Palackého ulici, zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 6971 pro obec Tábor a katastrální území Tábor.
- 1.2. Příslušnost hospodařit s touto nemovitostí přísluší Krajské hygienické stanici Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích, Na Sadech 25, České Budějovice, PSČ 370 71, IČ: 71009345, pronajímateli.

Článek 2 **Předmět nájmu**

- 2.1. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci k užívání komerční prostor nacházející se v přízemí domu čp. 350 v Táboře v Palackého ulici o celkové podlahové ploše 128,5 m² (komerční plocha – 81 m², chodba a sklady – 47,5 m²), (dále jen „**předmět nájmu**“).

2.3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že jej shledal ke dni uzavření této smlouvy způsobilý ke smluvenému účelu nájmu dle následujícího čl. 3 této smlouvy.

Článek 3 **Účel nájmu**

3.1. Nájemce bude předmět nájmu užívat pro svou podnikatelskou činnost jako galerii uměleckých předmětů a prodejnu reprodukcí, tisků, paspart a obrazových rámu.

Článek 4 **Doba nájmu a ukončení nájmu**

4.1. Nájem se sjednává na dobu určitou, s účinností od 1. června 2016 do 30. června 2018.

4.2. Nájem lze před uplynutím sjednané doby nájmu ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou z důvodů uvedených v následujících bodech 4.3. a 4.4.

4.3. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže:

- má-li být nemovitá věc, v níž se prostor, který je předmětem nájmu nachází, odstraněna nebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání,
- porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli tím, že
 - je po dobu delší než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného,
 - přenechá bez souhlasu pronajímatele nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu nebo umožní jeho užívání bez právního důvodu jiné osobě,
 - bez souhlasu pronajímatele provede v prostorách, které jsou předmětem nájmu stavební úpravy nebo jiné změny.

4.4. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže:

- ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící k podnikání určen,
- přestane být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k níž byl určen,
- pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci vyplývající z čl. 6 odst. 6.2. této smlouvy.

4.5. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce poté, co se smluvní strana, které je výpověď určena, měla možnost s touto výpovědí seznámit.

Článek 5

Nájemné a úhrada za služby poskytované s nájmem

5.1 Roční nájemné za užívané prostory činí 194 000,-- Kč ročně (slovy: Jednostodevadesátčtyřitisícekorunčeských).

Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude hrazeno čtvrtletně, předem, vždy na základě fakturace předložené pronajímatelem, způsobem a ve lhůtě splatnosti 14 kalendářních dnů uvedené na příslušné faktuře. Faktura se vystavuje vždy v prvním měsíci čtvrtletí na příslušné čtvrtletí.

5.2. Nájemné v sobě nezahrnuje částky za spotřebovanou vodu, elektrickou energii a odvoz odpadu. Elektrickou energii bude hradit nájemce samostatně, rovněž si samostatně zajistí odvoz odpadu. Platba za spotřebovanou vodu mu bude přeúčtována pronajímatelem, a to dle skutečné spotřeby na podružném měřiči dle vyúčtování od dodavatele.

5.3. V případě prodloužení nájmu s placením sjednaných úhrad je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodloužení ve výši stanovené dle občanského zákoníku a prováděcího právního předpisu.

5.4. Úpravy, které nájemce se souhlasem pronajímatele provede na předmětu nájmu tak, aby tento odpovídal a splňoval všechny podmínky a náležitosti pro touto smlouvou dohodnutý účel nájmu, provede nájemce bez nároku na jakoukoli kompenzaci a úhradu ze strany pronajímatele, a to ani kompenzaci ve formě sníženého nájemného. Nájemce nemá tedy nárok na finanční vypořádání v případě zhodnocení předmětu nájmu.

5.5. Oba účastníci v této smlouvě výslovně sjednávají oprávnění pronajímatele jednostranně navýšit nájemné pro běžný kalendářní rok zpětně o úředně stanovenou míru inflace vyhlášenou Českých statistických úřadem.

Článek 6

Práva a povinnosti smluvních stran

6.1. Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy,
- b) udržovat převzatý předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu platnosti této smlouvy a provádět vlastním nákladem jeho běžnou údržbu, zejména malování, opravu omítek, opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt.
- c) hradit náklady spojené s obvyklým udržováním (např. výměny žárovek, umývání oken, čištění podlahové krytiny a sanitárního zařízení),
- d) umožnit pronajímateli za přítomnosti nájemce v nezbytně nutném rozsahu vstup do prostor předmětu nájmu za účelem zjištění jeho stavu a jeho užívání v souladu s touto smlouvou,
- e) stavební a stavebně-technické úpravy provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele,

- f) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání předmětu nájmu,
- g) umožnit užívání předmětu nájmu třetí osobě pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele,
- h) v den skončení nájmu se nájemce zavazuje předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a v řádném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení včetně úprav, které se souhlasem pronajímatele provedl, o stavu předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.

6.2. Pronajímatel je povinen:

- a) odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, přičemž o stavu předaného a převzatého předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol,
- b) zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou.

Článek 7 **Zvláštní ujednání**

7.1. Požární ochrana:

Pronajímatel při předání předmětu nájmu seznámí nájemce se zařazením budovy z hlediska míry požárního nebezpečí (§ 4 zákona o požární ochraně).

7.2. Bezpečnost technických zařízení:

Pronajímatel zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize elektrického zařízení, náradí a elektrických spotřebičů, které jsou majetkem nájemce s tím, že tuto povinnost má nájemce.

7.3. Ochrana životního prostředí:

Nájemce je povinen nakládat s odpady v souladu se zákonem o odpadech v platném znění a jeho prováděcími vyhláškami.

7.4. Nájemce se zavazuje v rozsahu souvisejícím s užíváním předmětu nájmu a zařízení, jež v něm umístil, plnit povinnosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany a bezpečnosti práce.

Článek 8 **Doručovací adresy a kontakty smluvních stran**

Pronajímatel: Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích,
Na Sadech 25, České Budějovice, PSČ 370 71

Nájemce: 4MAT, s.r.o.
Nad Záhybem 194, Tábor – Horky, PSČ 390 01

Článek 9
Závěrečná ustanovení

- 9.1. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami příslušnými obecně platnými právními předpisy.
- 9.2. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
- 9.3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran.
- 9.4. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž má každý po podpisu platnost originálu. Pronajímatel obdrží 2 stejnopisy a nájemce obdrží 2 stejnopisy.
- 9.5. Smluvní strany si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Českých Budějovicích dne 12. 12. 2018

V Táboře dne 12. 12. 2018

Pronajímatel:



.....
ČR - Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje
se sídlem v Českých Budějovicích
doc. MUDr. Kvetoslava Kotrbová, Ph.D., ředitelka

Nájemce:



.....
4MAT, s.r.o.
Mgr. Michal Jirát, jednatel