

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Číslo smlouvy správce nemovitosti: 205/00873195/2018
Agendové číslo Středočeského kraje: S-0298/ŠKSPO/2018

mezi

Středočeský kraj

se sídlem: Zborovská 11, Praha 5 – Smíchov, PSČ 150 21
IČ: 70891095
DIČ: CZ70891095

jakožto pronajímatel

a

Labyrint – středisko volného času, vzdělávání a služeb Kladno, Arbesova 1187, příspěvková organizace
se sídlem: Kladno, Arbesova 1187, PSČ 272 01,
IČ: 00873195
DIČ: CZ00873195
Č.ú.: ██████████

zastoupený ředitelkou Mgr. Blankou Bendlovou

jako správce nemovitosti ve vlastnictví pronajímatele

a

Průšová Dana

Adresa: K.Čapka 341, Kladno 3, 272 03
Živnostenský list č.: OŽ/4085/09/ČER
č.ú.: ██████████
tel.: ██████████

jakožto nájemce

uzavírají podle § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník nájemní smlouvu

následovně:

PREAMBULE

Na základě usnesení č. 052-15/2007/RK Rady Středočeského kraje ze dne 13. 6. 2007 vykonává Labyrint – středisko volného času, vzdělávání a služeb Kladno, Arbesova 1187 správu nemovitého majetku ve vlastnictví kraje, který je vlastníkem domu č. p. 2720 na parcele 2845/4 v k.ú. Kročehlavy, obec Kladno, ul. Litevská, zapsané na LV č. 28153. Obsahem správy nemovitostí je také zmocnění k uzavírání nájemních smluv.

I. PŘEDMĚT NÁJMU

Správce nemovitosti vyčlenil nájemci k užívání ve shora uvedené nemovitosti nebytové prostory nacházející se v přízemí této budovy o celkové výměře 48,11 m², a to:

<i>místnost</i>	<i>rozměr m²</i>	<i>započteno m²</i>
Místnost 06	13,20	13,20
Místnost 09	17,93	17,93
Zádveří	5,70	1,90
Chodba	36,10	12,03
Umývárna 25	2,90	1,45
WC 26	3,20	1,60
Celkem k pronájmu		48,11

Pronajímatel pronajímá a předává do pronájmu a nájemce najímá a přejímá do nájmu za podmínek stanovených touto smlouvou výše uvedený předmět nájmu včetně pronájmu zabezpečovacího zařízení. Součástí předmětu nájmu není movitý majetek.

II. ÚČEL NÁJMU

Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu k užívání jako provozní prostory v souladu se zapsaným předmětem činnosti nájemce, tj. provozování kosmetických, pedikérských a manikérských služeb.

III. DOBA NÁJMU

Tato smlouva nabývá účinnosti dnem **1.8.2018**

Nájemní smlouva se uzavírá **na dobu určitou, a to na dobu dvou let do 31.7.2020.**

Nájemci náleží přednostní právo na uzavření nové nájemní smlouvy za předpokladu, že toto své právo písemně uplatní u správce nemovitosti nejméně jeden měsíc před skončením platnosti této smlouvy.

Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud by nájemce užíval předmět nájmu k jinému účelu než dohodnutému v čl. II. nebo pokud by nájemce podstatným způsobem porušil své smluvní nebo zákonné povinnosti.

Nájemce se zavazuje předat správci nemovitosti předmět nájmu v den skončení nájmu ve stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebení, nedohodnou-li účastníci této smlouvy jinak.

IV. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

Předmět nájmu byl nájemci do jeho dispozice předán v souladu s rozsahem využití předmětu nájmu nájemcem. Nájemce potvrzuje, že je mu znám stav předmětu nájmu uvedeného v čl.I. této smlouvy.

V.
NÁJEMNÉ A PLATBY
SOUVISEJÍCÍ S UŽÍVÁNÍM PŘEDMĚTU NÁJMU

Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen platit na základě této smlouvy následující platby:

- a) nájemné
- b) platbu za náklady spojené s užíváním pronajatých prostor, uvedených v čl. I. této smlouvy

Pro případ prodlení s kteroukoliv platbou na základě této smlouvy se nájemce zavazuje k zaplacení úroků z prodlení, a sice ve výši 1% za započatý měsíc z dlužné částky.

Nájemné za pronájem nemovitostí jsou příjmem pronajímatele, který je vlastníkem pronajatých nemovitostí. Nájemce bude pronajímateli nájemné hradit prostřednictvím správce pronajatých nemovitostí.

Úhrada za poskytované služby přímo související s užíváním pronajatých nemovitostí v rozsahu souvisejícím s užíváním pronajatých nemovitostí jsou příjmem správce nemovitostí – příspěvkové organizace LABYRINT – středisko volného času, vzdělávání a služeb, Kladno, Arbesova 1187, která vykonává správu pronajatého majetku ve vlastnictví pronajímatele.

§ **NÁJEMNÉ**

Smluvní strany se dohodly na výši **ročního** nájemného za předmět nájmu uvedený v odst. 1 čl. I. této smlouvy následovně (dále jen „nájemné“): **600 Kč ze 1 m²**. Nájemné tak celkem za pronajaté plochy činí **28 866,- Kč/rok**.

Nájemce bude hradit nájemné vždy v měsíčních splátkách po **2 405,50 Kč**, a to vždy do 15. dne daného měsíce a to **na účet pronajímatele č. [REDAKCE] s variabilním symbolem 419002**. Nájemné je uhrazeno včas, bude-li nejpозději v den splatnosti připsána odpovídající částka z účtu nájemce na účet správce nemovitosti.

§ **PLATBA ZA NÁKLADY SPOJENÉ S UŽÍVÁNÍM PŘEDMĚTU NÁJMU UVEDENÝCH V ČL. I. TÉTO SMLOUVY**

§

Smluvní strany se dohodly, že se nájemce bude podílet na nákladech spojených s užíváním pronajatých prostor uvedených v čl. I. této smlouvy poměrem pronajaté plochy, jež tvoří předmět nájmu této smlouvy ke všem plochám v nemovitosti:

K nákladům uvedeným v předchozím odstavci tohoto článku především náleží:

- vodné a stočné
- odvoz odpadu
- elektrická energie
- dodávka tepla a TUV
- ostraha pronajatých prostor

Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemce na úhradu provozních nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu bude hradit **zálohově 1 609,50 Kč měsíčně**.

Zálohová platba bude nájemcem hrazena spolu s nájmem – **celkem měsíčně tedy uhradí 4 015,- Kč**.

Vyúčtování provozních nákladů bude provedeno pronajímatelem v souladu s platnými předpisy jednou ročně, a to podle skutečné spotřeby nejpozději do 31. května následujícího roku.

V případě, že dojde u provozních nákladů k takovým cenovým úpravám, že určená výše zálohy na úhradu provozních nákladů bude nedostatečná, je pronajímatelem oprávněn určit novou výši zálohy, a to s platností od prvního dne měsíce následujícího po doručení oznámení o zvýšení nákladů nájemci, které bude obsahovat i uvedení podkladů, prokazujících zvýšení vstupní ceny provozních nákladů, výpočet částky, o kterou se záloha na provozní náklady zvyšuje a výpočet, který prokazuje nedostatečnost této zálohy.

VI. PODMÍNKY NÁJMU

Využití předmětu nájmu k jiným účelům než stanovených touto smlouvou se nájemci zakazuje. Porušení tohoto ujednání představuje důvod pro výpověď této smlouvy.

Nájemce je povinen se o předmět nájmu starat s péčí řádného hospodáře tak, aby předmět nájmu byl chráněn před poškozením a nedocházelo ne něm ke škodám ani ke škodám na zdraví a majetku třetích osob.

Nájemce je povinen dodržovat platné právní předpisy, zejména protipožární a bezpečnostní.

Pronajímatelem a jím pověřené osoby jsou oprávněny po předchozím písemném upozornění ke vstupu do předmětu nájmu s tím, že tento vstup se uskuteční za přítomnosti nájemce. Toto ustanovení se nevztahuje na případy živelných pohrom nebo jiných nahodilých událostí, jež mohou způsobit na majetku pronajímatele značnou škodu. Nájemce s tímto souhlasí.

Nájemce se zavazuje nepronajímat předmětné prostory, a to ani jejich část třetím osobám. V případě, že se tak stane, má pronajímatelem právo odstoupit od smlouvy.

Nájemce na své náklady provádí běžné opravy a údržbu předmětu nájmu, udržuje předmět nájmu v řádném a provozuschopném stavu, zajišťuje veškeré revize, kontroly a servisní práce, zejména prohlídky, seřízení, apod.

Nájemce je po předchozím písemném souhlasu pronajímatele oprávněn provádět změny na předmětu nájmu s tím že, nebude požadovat úhradu nákladů s tím spojených a rovněž požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu.

V případě, že dojde k neodůvodněnému zásahu bezpečnostní agentury smluvně zabezpečující ostrahu pronajatých prostor a tento zásah bude agentura vyžadovat k úhradě, bude vyžadovaná částka přeúčtována nájemci k úhradě v plné výši.

VII. POJIŠTĚNÍ

Pronajímatelem se zavazuje uzavřít celkovou pojistku (pojištění nemovitosti proti ohni, prasklému vodovodnímu potrubí, vichřici a povinné ručení za nemovitost). Nájemcem dovezené movité předměty, popř. na jeho příkaz a na jeho náklady provedené stavební úpravy a adaptace, nejsou zahrnuty v této pojistné ochraně a pronajímatelem za ně neručí.

Nájemce se zavazuje sjednat sám a na vlastní účet obvyklá pojištění svého provozu, svých stavebních úprav, zařízení a zboží, zejm. proti škodám na věcech, a to v dostatečném rozsahu.

VIII. ZÁNIK NÁJMU

Nájem ujednaný na dobu určitou může každá ze stran vypovědět i před uplynutím ujednané doby z důvodů uvedených v § 2308 a § 2309 občanského zákoníku. Ve výpovědi musí být uveden její důvod. Výpovědní doba je dvouměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po jejím doručení s tím, že skončí posledním dnem příslušného kalendářního měsíce.

Po skončení platnosti nájemního vztahu na základě této smlouvy je nájemce povinen předat předmět nájmu nejpozději poslední den trvání nájemního vztahu pronajímateli, popř. osobě jím pověřené, a to vyklizený a uklizený, nedohodnou-li se strany jinak.

IX. DOLOŽKA

Pronajímatel prohlašuje, že záměr pronajmout nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce a internetových stránkách Krajského úřadu Středočeského kraje od 11.6.2018 do 12.7.2018.

X. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Tato smlouva může být měněna pouze písemně, ve formě dodatků k této smlouvě, jinak je ujednání neplatné.

Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti od 1.8.2018

Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva tak, jak byla sepsána, přesně odpovídá jejich vůli a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Kladně dne 13.7.2018

V Kladně dne 13.7.2018

.....
pronajímatel (správce nemovitosti)

.....
nájemce