

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽICÍHO PODNIKÁNÍ (§2302 NOZ)

Článek I. Smluvní strany

Město Luhačovice, nám. 28. října 543, 763 26 Luhačovice
zastoupené PhDr. Františkem Hubáčkem, starostou města

IČ: 00 284 165

DIČ: CZ00284165

dále jen „pronajímatel „

a

Technické služby Luhačovice, příspěvková organizace

Uherskobrodská 188, 763 26 Luhačovice,

zastoupená Ing. Josefem Pučálíkem, ředitelem

IČO: 49156764

bankovní spojení: Komerční banka, expozitura Luhačovice, č. účtu: 28235661/0100

jako vedlejší účastník smlouvy, dále jen správce objektu

a

Luhačovské Zálesí, o. p. s., Osvobození 25, 763 21 Slavičín

zastoupena xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ředitelem

IČ: 27735109

zapsána do rejstříku obecně prospěšných společností, vedeného KS v Brně v oddílu O, vložky

č. 329, a to usnesením uvedeného soudu ze dne 8. června 2007 čj. O 329

dále jen „nájemce“

Článek II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel, výlučný vlastník objektu č. p. 137 na Masarykově ul. v Luhačovicích, zapsaném na LV č. 10001 pro obec a k. ú. Luhačovice u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Valašské Klobouky, se zavazuje přenechat nájemci prostor sloužící podnikání v tomto objektu o celkové výměře 87,55 m² a nájemce se za tento prostor zavazuje platit pronajímateli sjednané nájemné.
2. Pronájem nebytových prostor byl schválen Radou města Luhačovice dne 25. 2. 2014, usnesením č. 27/R5/2014.

Článek III. Účel nájmu

1. Nájemce bude nebytový prostor užívat za účelem zřízení kancelářských prostor společnosti.
2. Podpisem smlouvy nájemce potvrzuje, že se fakticky seznámil se stavem pronajímaných prostor a že je považuje za vyhovující pro sjednaný účel.

Článek IV.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 1. 6. 2014.
2. Strana má právo vypovědět nájem v šestiměsíční výpovědní době, má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční, trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.
3. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící k podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
4. Nájemní smlouva může být zrušena nebo změněna dohodou účastníků.

Článek V.

Nájemné

1. Nájemné bude sjednáno ve výši **70.038 Kč ročně + DPH**, (800 Kč/m²), slovy: *sedmdesátitřicet osm korun českých*.
2. Nájemné bude hrazeno 3x ročně, vždy do konce druhého měsíce trimestru, tj. vždy do 28. 2., 30. 6. a 31. 10. kalendářního roku na účet správce objektu Technických služeb Luhačovice, příspěvkové organizace u KB, a. s., expozitura Luhačovice číslo 28235661/0100 ve výši **23.346 Kč + DPH**. Pronajímatel správce objektu k inkasu nájemného podpisem pod touto smlouvou výslovně zmocňuje s tím, že nájemné dle této smlouvy se považuje za uhrazené okamžikem připsání na výše uvedený účet správce objektu.
3. Nájemné za období od 1. 6. 2014 do 31. 8. 2014 ve výši 17.510 Kč + DPH bude nájemcem uhrazeno na účet správce objektu Technických služeb Luhačovice, příspěvkové organizace u KB, a. s., expozitura Luhačovice číslo 28235661/0100 do 15. 7. 2014.

Článek VI.

Úhrada za energie a služby spojené s užíváním nebytového prostoru

1. Pronajímatel se zavazuje poskytovat tyto služby - dodávku tepla (plyn, náklady na opravy a údržbu, náklady režijní) a vodné – stočné.
2. Zálohy za poskytované služby budou celkem **36.999 Kč ročně** (32.000 Kč za otop, 4.999 Kč za vodné - stočné). Záloha za služby bude hrazena 3x ročně, vždy do konce druhého měsíce trimestru, tj. vždy do 28. 2., 30. 6. a 31. 10. kalendářního roku ve výši **12.333 Kč** na účet správce objektu Technických služeb Luhačovice, příspěvkové organizace u Komerční banky, a. s., expozitura Luhačovice, číslo účtu: 28235661/0100.
3. První platba záloh na služby na období od 1. 6. 2014 do 31. 8. 2014 ve výši 9.250 Kč bude uhrazena do 15. 7. 2014.
4. Nájemce se bude podílet 7 % z celkové úhrady za otop a 15 % z celkové úhrady za vodné - stočné v objektu. Vyúčtování služeb bude prováděno pronajímatelem jedenkrát ročně. Výše zálohy za služby může být změněna jen v případě, že dojde ke změně skutečností, ze kterých byly vypočteny a na základě písemného dodatku smlouvy.
5. Poplatky za el. energii, odvoz komunálního odpadu, telefon i další poplatky související s předmětem nájmu a jeho provozováním, hradí nájemce přímo účtovatelům těchto poplatků.

Článek VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a hradí na svůj náklad veškeré náklady na běžnou údržbu a opravy pronajatého nebytového prostoru související se zabezpečením své činnosti, s výjimkou oprav části objektu, které jsou nedílnou součástí stavby.
2. Smluvní strany se dohodly, že za obvyklé udržování a drobné opravy budou analogicky považovat takové drobné opravy a údržbu, které nepřekročí finanční limit 2.000,- Kč. Ostatní opravy zajišťuje a hradí pronajímatel.

3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu větších oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu jejich provedení a poskytnout potřebnou součinnost a taktéž umožnit po oznámení pronajímatele kontrolu předmětu nájmu. Nájemce odpovídá za případné zvýšení nákladů na opravy v případě, že nesplní včas svoji oznamovací povinnost.

Článek VIII.

Stavební úpravy

1. Jakékoliv stavební úpravy prováděné v užívaném prostoru vyžadují předchozího souhlasu pronajímatele. Podkladem pro vyžádání písemného souhlasu je předložení projektu těchto stavebních úprav. Na základě udělení souhlasu k provedení stavebních úprav, sjednají smluvní strany zároveň dohodu o vypořádání nákladů na provedení stavebních úprav znamenajících technické zhodnocení.
2. V případě povolení stavebních úprav pro konstrukce k umístění firemního štítu, či jiných forem reklamy na fasádě objektu je nájemce povinen nejpozději ke dni ukončení nájmu konstrukce odstranit a fasádu uvést do původního stavu, tzn., že nebudou znatelné jakékoliv stopy po těchto stavebních úpravách.

Článek IX.

Skončení nájmu, sankce

1. Neuvolní-li nájemce nebytový prostor v den stanovený dohodou nebo v den skončení nájmu, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku denního nájemného za každý den prodlení. Denním nájemným se rozumí částka vypočtená jako podíl ročního nájemného děleného počtem dní v roce (365).
2. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
3. Vypovídaná strana má právo po uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě.

Článek X.

Vyklizení nebytového prostoru

1. Nájemce považuje za spravedlivé a dává pronajímateli tímto souhlas, aby v případě, pokud nájemce po skončení nájmu nevyklidí pronajatý prostor, a to ani po předchozí výzvě, provedl vyklizení pronajatého nebytového prostoru v souladu s tímto článkem. Nájemce dává tímto souhlas, aby pronajímatel za účelem vyklizení předmětného prostoru do tohoto vstoupil. Pokud bude předmětný prostor zamčen a nájemce neposkytne pronajímateli klíče, je pronajímatel oprávněn nechat zámky na náklady nájemce otevřít.
2. Vyklizení věcí bude provedeno za přítomnosti zástupce pronajímatele, třetí osoby a nájemce, pokud účast neodmítne a provedenou soupis vyklizených věcí. Kopie soupisu bude předána či zaslána nájemci.
3. Pokud to bude z hlediska ekonomičnosti vhodné, budou vyklizené věci na náklady nájemce odvezeny do jeho sídla či bydliště a zde volně složeny na vhodném místě. Jinak budou vyklizené věci umístěny na vhodném místě.

Článek XI.

Pojištění

1. Nájemce sjedná pojištění odpovědnosti za škody způsobené provozováním jeho podnikatelské činnosti, z něhož by bylo možné hradit případné škody způsobené nájemcem na majetku pronajímatele. Nájemce se zavazuje toto pojištění nezrušit ani nezměnit (v neprospěch pronajímatele) po celou dobu trvání nájmu. Kopii pojistné smlouvy předá nájemce pronajímateli nejpozději do 14 dnů ode dne podpisu smlouvy.

**Článek XII.
Jiná ujednání**

1. Nájemce si zajistí úklid svého nebytového prostoru sám.
2. V případě ukončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajatý nebytový prostor, jež užíval ve stavu, v němž jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud nebude dohodnuto jinak.
3. Nájemce není oprávněn uzavřít podnájemní smlouvu bez písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní předpisy v oblasti ochrany objektu a požární předpisy.
5. Nájemce je povinen užívat pronajatý prostor a veškerý majetek pronajímatele s péčí řádného hospodáře tak, aby tento majetek byl chráněn před poškozením nad míru obvyklému hospodaření.
6. Nájemce má právo užívat nebytový prostor a společné prostory objektu 24 hodin denně.
7. Nájemce umožní pronajímateli nebo správci objektu přístup k rozvaděči na vzduchotechniku, který je umístěn v pronajatém prostoru.

**Článek XIII.
Závěrečná ustanovení**

1. Není-li v konkrétních ustanoveních smlouvy stanoveno jinak, platí pro vztahy smluvních stran příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 6. 2014.
3. Smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, pro každou stranu po jednom výtisku.
4. Smluvní strany po řádném přečtení této smlouvy shodně prohlašují, že byla sepsána a uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Luhačovicích dne 30. 5. 2014

Za pronajímatele:

.....
PhDr. František Hubáček
starosta města

Za nájemce:

.....
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Za správce objektu:

.....
Ing. Josef Pučálík, ředitel