

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku níže uvedeného dne, měsíce a roku.

Číslo smlouvy u pronajímatele: 6/01/015/18

Číslo smlouvy nájemce: 674/NS/2018

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

Údržba silnic Karlovarského kraje, a.s., IČ: 26402068, DIČ: CZ26402068, se sídlem Na Vlečce 177, Otovice, PSČ 360 01 - zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni oddíl B, vložka 1197, zastoupená: Ing. Leichter Martin, MBA.-předseda představenstva a Ing. Raška Pavel - člen představenstva.
Bankovní spojení:

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Krajská správa a údržba silnic Karlovarského kraje, příspěvková organizace, IČ: 70947023, se sídlem Chebská 282, 356 01 Sokolov - zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, spisová značka Pr 114, zastoupená: Ing. Lichtneger Jan- ředitel organizace
Bankovní spojení:

(dále jen „**Nájemce**“)

tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je výhradním vlastníkem budovy č.p.177, stojící na pozemku st.409, jak je zapsáno na LV č.381 v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Karlovy Vary, pro kat. území Otovice u Karlových Var [716596], obec Otovice.

Čl. II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je:

- kancelářská místnost č.134 o výměře 10,66m²,
- kancelářská místnost č.133 o výměře 9,11m²,
- kancelářská místnost č.135 o výměře 18,83m²,

všechny kanceláře o celkové výměře 38,60m² jsou umístěné v I. NP budovy Údržby silnic Karlovarského kraje, a.s.. Pronajaté prostory se nachází na adrese: Otovice, Na Vlečce 177, PSČ 360 01 (dále jen „**Předmět nájmu**“).

2. Pronajímatel přenechává Nájemci do dočasného užívání Předmět nájmu, který je prostorem sloužícím pro podnikání, a Nájemce tento Předmět nájmu přijímá a zavazuje se za jeho nájem hradit Pronajímateli nájemné (dále jen „**Nájemné**“). Oběma stranám je znám stav předávaného a přijímaného Předmětu nájmu, který je bez zjevných závad a ve stavu způsobilém řádnému užívání k účelu dle této Smlouvy. Nájemce svým podpisem Smlouvy stvrzuje, že se stavem Předmětu nájmu před podpisem této Smlouvy seznámil, a to jak osobní prohlídkou, tak z podkladů předložených mu Pronajímatelem, přičemž potvrzuje, že ve stavu, v jakém si jej prohlédl, je Předmět nájmu způsobilý k užívání ke smluvenému účelu.
3. Nájemce bude Předmět nájmu užívat za účelem provozování své činnosti, dle výpisu z obchodního rejstříku. Zároveň se nájemce zavazuje, že bude řádně provozovat svou činnost v souladu s platnými právními předpisy a dobrými mravy, a že Předmět nájmu nebo jeho část nepřenechá do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Porušení této povinnosti, jakož i užívání Předmětu nájmu k jinému než dohodnutému účelu, se považuje za porušení zvláště závažným způsobem a Pronajímatel je při takovémto porušení oprávněn Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

Čl. III.

Doba trvání nájmu

Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 17.září 2018.

Čl. IV. Nájemné a platby na provozní výdaje

1. Výše čtvrtletního nájemného za užívání Předmětu nájmu činí = **26.316,33- Kč (slovy: dvacet šest tisíc tři sta šestnáct korun českých třicet tři haléřů) bez DPH.**
2. Čtvrtletní nájemné již zahrnuje poplatky za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu ve výši = **14.038,15- Kč (slovy: čtrnáct tisíc třicet osm korun českých patnáct haléřů) bez DPH.**

<u>Rozpis nájemného:</u>	<u>za m2/rok</u>	<u>Celkem za rok:</u>	<u>Celkem za čtvrtletí:</u>
Kanceláře -	1.272,35- Kč	49.112,71- Kč	12.278,18- Kč
Paušální platba na provozní výdaje	1.454,73- Kč	56.152,58- Kč	14.038,15- Kč
Celková čtvrtletní úhrada bez DPH			26.316,33- Kč

3. Nájemné bude uhrazeno na základě vystavené faktury Pronajímatelem.
4. Nájemné je splatné na účet Pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., **číslo účtu: , variabilní symbol=** číslo faktury.
5. Pronajímatel Nájemci v souvislosti s platbami uvedenými v Čl. IV, bod 1 a 2 naúčtuje daň z přidané hodnoty ve výši předepsané platnými zákony České republiky.
6. Pro případ prodlení s platbami dle předchozích odstavců se sjednává úrok z prodlení ve výši 0,025 % z dlužné částky za každý den prodlení.
7. Účastníci smlouvy se dohodli, že Pronajímatel je oprávněn provést přepočtení výše nájemného v návaznosti na roční průměr vývoje indexu spotřebitelských cen a životních nákladů, který je oficiálně publikovaný Českým statistickým úřadem za příslušný kalendářní rok pro rok následující (inlace). Přepočtení o odpovídající procenta může být provedeno vždy k 1. lednu následujícího roku ve vztahu k 1. lednu předcházejícího roku, a to poprvé k 1.1.2019.

Čl. V. Povinnosti nájemce

1. Užívat předmět nájemní smlouvy řádně, pouze k účelu nájmu a v souladu se všemi obecně závaznými právními předpisy.
2. Nepřenechat Předmět nájmu do podnájmu třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
3. Informovat písemně Pronajímatele o rizicích, vyplývajících z jeho činnosti v pronajatých nebytových prostorech. Zajistit provádění a organizaci své činnosti tak, aby zaměstnanci Nájemce, Pronajímatele i třetí osoby byli chráněni před nepříznivými důsledky této činnosti.
4. Ihned oznamovat Pronajímateli potřebu oprav, které má na Předmětu nájmu provést, umožnit mu jejich provedení. Při porušení této povinnosti odpovídá Nájemce za vzniklou škodu.
5. Provádění případných stavebních úprav podléhá schválení Pronajímatelem, povinnosti dle stávajících právních předpisů tím nejsou dotčeny. Náklady na tyto stavební úpravy hradí Nájemce a po ukončení nájmu je předá bezúplatně pronajímateli.
6. Pojistit si vlastní majetek, který nastěhuje do Předmětu nájmu, proti škodě nebo zničení způsobené nehodou nebo třetími stranami. Dále je povinen uzavřít pojištění, které bude krýt všechny nároky stran (vč. Pronajímatele), které vzniknou v důsledku jím provozovanou činností v Předmětu nájmu nebo v souvislosti s takovou činností. O pojistných událostech a jejich řešení bude neprodleně informovat Pronajímatele. Na požádání Pronajímatele je nájemce povinen předložit do 3 dní ode dne doručení žádosti předložit Pronajímateli originál nebo ověřenou kopii pojistky.
7. Umožnit Pronajímateli v nezbytných případech (např. při haváriích, za účelem odstraňování závad apod.) a na požádání vstup do Předmětu nájmu. K tomuto účelu ponechá Nájemce u Pronajímatele duplikáty klíčů od pronajatých prostor, aby Pronajímatel mohl nutný zásah provést i v době nepřítomnosti Nájemce.
8. Nájemce je povinen zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech mající vztah k režimu Pronajímatele, bezpečnosti a bezpečnostních systémů, se kterými se seznámí. V případě porušení této povinnosti je Pronajímatel oprávněn vyúčtovat Nájemci smluvní pokutu ve výši = 50.000,00 - Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) a Nájemce je v takové případě povinen vyúčtovanou smluvní pokutu Pronajímateli zaplatit.
9. Po skončení nájmu vrátit Pronajímateli Předmět nájmu nejpozději do 14 dnů od skončení nájmu v řádném stavu s přihlédnutím k jeho obvyklému opotřebení. O předání sepsat s Pronajímatelem předávací protokol.
10. Nájemce odpovídá Pronajímateli za škody, které Pronajímateli způsobí on sám nebo osoby, kterým do Předmětu pronájmu umožní přístup, tj. zejména Nájemce sám, jeho zaměstnanci a partnerské společnosti.
11. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s předpisy Pronajímatele o bezpečnosti práce, požární ochraně, ochraně životního prostředí, Provozním řádem areálu střediska Otovice. Nájemce odpovídá v pronajatých i společných prostorách za dodržování platných předpisů k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů svými zaměstnanci a dalšími osobami, které s jeho vědomím vstupují do pronajatých a společných prostorů. Nájemce se zavazuje zajistit proškolení svých zaměstnanců s vnitřními předpisy Pronajímatele pro bezpečnost práce a ochranu zdraví, protipožární ochranu, ochranu životního prostředí, dopravu a Provozním řádem areálu střediska Otovice v přiměřeném rozsahu pro zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví a zabránění škodě na majetku Pronajímatele.

Čl. VI. Práva nájemce

1. Užívat Předmět nájmu nepřetržitě – (24 hod. denně) po celou dobu trvání nájmu.
2. Umístit u vjezdu do areálu nájemce své firemní označení, včetně jeho partnerských společností a oznámit to pronajímateli. Ustanovení předpisů správního práva nejsou tím dotčena.
3. Odstranit sám závady a škody na Předmětu nájmu a žádat náklady tohoto odstranění po Pronajímateli, neodstraní-li je on sám v přiměřené lhůtě po oznámení.

4. Požadovat poměrnou slevu z nájemného, pokud Pronajímatel neplní řádně své povinnosti této smlouvy či ze zákona.

Čl. VII. Povinnosti pronajímatele

1. Předat Předmět nájmu nájemci nejpozději do pěti pracovních dnů po podpisu smlouvy ve stavu technicky způsobilém ke smluvenému účelu užívání.
2. Obeznamit Nájemce ke dni podpisu nájemní smlouvy s platnými vnitřními předpisy Pronajímatele v oblasti bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci a s Provozním řádem areálu Otovice.
3. Neprodleně odstraňovat veškeré závady a škody na Předmětu nájmu, k jejichž odstranění není povinen Nájemce.
4. Umožnit Nájemci řádné užívání Předmětu nájmu, vč. umístění firemního značení a souhlasu s provedením úprav Předmětu nájmu k účelu, ke kterému byl pronajatý.
5. Pronajímatel a Nájemce se zavazují, že pracovní úrazy, které se stanou zaměstnancům za účasti druhé strany v prostorách Nájemce nebo ve společných prostorách, budou neprodleně oznámeny druhé straně, šetřeně za účasti druhé strany a druhé straně budou poskytnuty veškeré informace relevantní k úrazu a kopie záznamu o úrazu.

Čl. VIII. Skončení nájmu

1. Nájemní poměr sjednaný touto smlouvou na dobu neurčitou lze ukončit dohodou obou stran.
2. Obě strany mají právo nájem vypovědět 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. Obě strany se dohodly, že v případě:
 - a) zvlášť hrubého porušení povinností jedné ze stran nebo
 - b) v případě prodlení se zaplacením nájemného o více než třicet dníje výpovědní lhůta jeden měsíc.
4. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce, následujícího po doručení písemné výpovědi druhému účastníkovi smlouvy.

Čl. IX. Závěrečná ustanovení

1. Touto smlouvou výslovně neupravené otázky se řídí příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, v jejich platných zněních
2. Strany jsou povinny se veškeré písemnosti a vyúčtování dle této smlouvy doručovat datovou schránkou, osobním předáním nebo zasláním na adresy uvedené v záhlaví smlouvy. Písemnost doručovaná zasláním musí být podána k poštovní přepravě prostřednictvím držitele poštovní licence jako doporučená zásilka se zaplaceným nebo předplaceným poštovným. Písemnosti či jiné zásilky se považují za doručené dnem převzetí. V případě, že přijetí zásilky bude adresátem odepřeno, nebo zásilka bude z jakéhokoliv důvodu vrácena odesílatelí straně (např. jako nevyzvednutá v úložní době), nebo v případě pochybností se má za to, že zásilka je doručena desátým dnem po jejím předání k poštovní přepravě v souladu s tímto odstavcem.
3. Veškeré změny a doplňky této smlouvy vyžadují ke své platnosti písemnou formu.
4. Náhrada škody, smluvní pokuta a úrok z prodlení jsou splatné ve lhůtě do deseti kalendářních dnů po doručení výzvy k jejich náhradě resp. zaplacení druhé straně této smlouvy.
5. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž všechny mají stejnou platnost a účastníci smlouvy obdrží po jednom vyhotovení.
6. Smlouva je závazná i pro právní nástupce jejich účastníků.
7. Účastníci smlouvy si nejsou vědomi žádných právních překážek, které by bránily uzavření této smlouvy nebo způsobovaly její neplatnost. Prohlašují, že jejich vůle není v rozporu s písemným jazykovým projevem smlouvy a že tato odpovídá jejich pravé, svobodné, vážné a omylu prosté vůli. Na důkaz toho připojují své podpisy.
8. Smlouva nabývá platnosti po podpisu obou smluvních stran.

V Sokolově dne 17.9.2018

V Otovicích dne 17.9.2018

.....
Ing. Lichtneger Jan
ředitel

.....
Ing. Leichter Martin, MBA
předseda představenstva

.....
Ing. Raška Pavel
člen představenstva