

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

kterou uzavřely v souladu se zněním §2302 a násl. zákona č. 89/2012Sb., občanský zákoník, v platném znění

statutární město Pardubice

sídlo Pernštýnské nám. čp. 1, 530 21 Pardubice

IČ 00 27 40 46; DIČ CZ00274046

zastoupené vedoucí oddělení správy bytových domů a nebytových prostor
odboru majetku a investic Magistrátu města Pardubic
Ing. Ivanou Srbovou
dále jen pronajímatel

a

sídlo

IČ 684 58 673; DIČ CZ7601243606

dále jen nájemce

I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel jako výlučný vlastník pozemku označeného jako stavební parcela č.parc.st. 782/3, jehož součástí je budova č.p. 86, ul. třída Míru, k.ú. a obec Pardubice, část obce Zelené Předměstí, přenechává nájemci k užívání prostor sloužící podnikání o výměře 153,99 m², nacházející se v přízemí této budovy. Bližší popis místností je uveden ve výpočtovém listě, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
2. Nájemce bude využívat předmět nájmu jako gastro provozovnu.
3. Obě smluvní strany se dohodly na tom, že pronajímatel odevzdá nájemci předmět nájmu ve stavu nezpůsobilém k smluvenému užívání.
4. Nájemce se zavazuje k tomu, že předmět nájmu uvede na vlastní náklad do stavu způsobilého k smluvenému užívání, tj. zajistí změnu účelu užívání předmětu nájmu tak, aby byl v souladu s účelem užívání dle odst. 2 tohoto článku. Toto ustanovení nenahrazuje souhlas vlastníka (pronajímatele) s provedením úprav předmětu nájmu souvisejících se změnou účelu užívání pro potřeby stavebního úřadu.

II. Výše a splatnost nájemného a způsob jeho úhrady

1. Nájem k předmětu nájmu této smlouvy se zřizuje úplatně za níže uvedenou dohodnutou cenu. Výše nájemného je určena dohodou smluvních stran ve výši 500.467,50 Kč/rok bez DPH, tj. 3.250,- Kč/m²/rok bez DPH.
2. Vzhledem ke skutečnosti, že obě smluvní strany jsou plátcí DPH, bude nájemné dle odstavce 1 tohoto článku podléhat zdanění daní z přidané hodnoty sazbou platnou pro daný kalendářní rok podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.
3. Nájemce bude pronajímateli hradit nájemné v termínech a výši uvedených v této smlouvě, nájemné mu nebude pronajímatelem samostatně fakturováno. Platby bude přijímat pronajímatel na účet u Komerční banky v Pardubicích č. [REDACTED], variabilní symbol [REDACTED]. Nájemce je povinen hradit nájemné v měsíčních splátkách odpovídajících 1/12 roční úhrady splatných vždy do každého 5. dne placeného měsíce počínaje měsícem následujícím po měsíci, ve kterém bylo vydáno rozhodnutí stavebního úřadu o změně účelu užívání prostoru sloužícího podnikání (nejpozději však do šesti měsíců od oboustranného podpisu této smlouvy). Rozpis výpočtu nájemného (viz příloha č. 1). Rozpis základu daně a DPH v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o DPH je uveden v pronajímatelem vystaveném splátkovém kalendáři, který plní funkci daňového dokladu.
4. Smluvní strany se dohodly na tom, že pronajímatel jednostranně upraví výši nájemného o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen oficiálně vyhlášenou vždy za předchozí kalendářní rok Českým statistickým úřadem. Tato úprava výše nájemného bude nájemci oznámena vždy do 28.2. běžného roku a nájemce je povinen takto upravenou výši nájemného platit od 1.4. každého roku, ve kterém k oznámení došlo.

III. Výše záloh na služby a způsob jejich úhrady

1. Platby za služby – vodné, stočné a srážková voda, se sjednávají zálohově s následným vzájemným vyrovnáním po provedení konečného vyúčtování. Výše záloh je uvedena ve výpočtovém listu, který je přílohou č. 1 této smlouvy. Výši záloh je pronajímatel oprávněn měnit v závislosti na změnách cen služeb, je však povinen takovou změnu nájemci neprodleně oznámit.
2. Nájemce bude platit zálohy za služby měsíčně ve výši, která se rovná 1/12 ze sjednané roční zálohy, v termínech a způsobem dohodnutým v čl. II odst. 3 této smlouvy pro platbu nájemného na základě pronajímatelem vystaveného splátkového kalendáře.
3. Konečné vyúčtování za služby bude nájemci předkládáno po obdržení faktur od dodavatelů za rok předchozí nejpozději však do 6 měsíců od skončení zúčtovacího období. Přeplatky i nedoplatky záloh budou vypořádány do 3 měsíců po uplynutí lhůty uvedené v předchozí větě tohoto odstavce.
4. Úhradu za odběr el. energie a plynu bude nájemce provádět přímo dodavateli tohoto média. Přihlášení k odběru si zajistí nájemce sám, a to na své náklady.

IV. Doba nájmu a skončení nájmu

1. Smlouva o nájmu prostor sloužící podnikání se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu písemně vypovědět bez uvedení důvodu. V takovém případě se mezi smluvními stranami sjednává výpovědní doba 6 měsíců.
3. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni písemně vypovědět tuto smlouvu ve výpovědní době 3 měsíců, a to pouze z vážných důvodů.
4. Za vážné důvody pro podání výpovědi ze strany pronajímatele jsou považovány tyto:
 - a) nájemce užívá prostory sloužící podnikání v rozporu s touto smlouvou,
 - b) nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele opatřuje nemovitou věc, ve které se nachází prostory sloužící podnikání štíty, návěstími či jinými podobnými znameními,
 - c) nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním předmětu nájmu,
 - d) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele,
 - e) nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, má být přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat.
5. Za vážné důvody pro podání výpovědi ze strany nájemce jsou považovány tyto:
 - a) nájemce ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
 - b) najatý prostor přestal být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistil nájemci odpovídající náhradní prostor,
 - c) pronajímatel porušuje hrubě své povinnosti vůči nájemci.
6. Výpovědní doba dle odst. 2 a 3 tohoto článku se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
7. Pronajímatel i nájemce jsou taktéž oprávněni písemně vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby, a to z důvodů uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
8. Smluvní strany se dohodly pro případ, kdy bude tato smlouva ukončena výpovědí ze strany pronajímatele, že nájemce po pronajímateli nebude požadovat náhradu za převzetí zákaznické základny.
9. V případě, že se nájemce dostane do prodlení s úhradou záloh za služby, nájemného nebo jeho části (za den úhrady se považuje den připsání předmětné částky na účet pronajímatele), které dosáhne 90 dnů, právní účinky založené nájemní smlouvou zaniknou (rozvazovací podmínka). Doba prodlení se počítá od prvního dne následujícího po dni, ve kterém měl nájemce podle této smlouvy plnit. Smlouva zanikne v 90. den prodlení.
10. Opožděné platby se započítávají na nejstarší dluh.

V. Další ustanovení

1. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu je přebírá, viz protokol o předání a převzetí prostor sloužících podnikání, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat tak, aby nedošlo k jeho poškození, zničení, či nepřiměřenému opotřebení. V opačném případě je povinen nahradit vzniklou škodu v plné výši.

2. Nájemce je povinen řádně pečovat o předmět nájmu a užívat jej k účelům, ke kterým byl určen. Dále je nájemce povinen svým nákladem zajišťovat drobné opravy a běžnou údržbu pronajatých prostor včetně všech jejich součástí a příslušenství, přičemž za drobnou opravu je považována taková oprava, která nepřevyšuje částku 5.000,- Kč za jednu opravu a za běžnou údržbu se považují zejména všechny povinné prohlídky, pravidelné revize elektro, plynu a hasících přístrojů, pravidelné čištění plynových spotřebičů, opravy omítek, odhmyzování, zasklívání rozbitých oken, výměny zámků, čištění skleněných výplní a osvětlení.
3. Nájemce bude též zajišťovat a hradit opravy takových zařízení, která slouží výlučně zvláštnímu účelu nájemce jako např. reklamní tabule, zařízení interiéru apod. Ostatní opravy, zejména společných prostor, udržování podstaty budovy a společných zařízení zajišťuje a hradí pronajímatel.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
5. Nájemce je povinen umožnit přístup do pronajatých prostor pronajímateli nebo jeho zástupci za účelem správních a kontrolních činností, během obvyklé pracovní doby, nebo kdykoli, je-li to nezbytné k zabránění vzniklé škody nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
6. Nájemce v pronajatých prostorech odpovídá za dodržování předpisů a norem požární ochrany, bezpečnosti práce a hygieny.
7. Nájemce se zavazuje, že bude v pronajatých prostorech podnikat pouze vlastním jménem a na vlastní účet.
8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele poskytnout předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetím osobám.
9. Nájemce není oprávněn opatřit nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, štíty, návěstími a jinými podobnými znameními bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
10. Odpad charakteru komunálního, stejně jako odpad ostatní bude likvidován v souladu s právními předpisy, zejména pak se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech ve znění pozdějších předpisů. Vlastní způsob likvidace projednal nájemce dne 2.1.2017 odborem životního prostředí Magistrátu města Pardubic – oprávněným zástupcem pronajímatele.
11. Nájemce je povinen předat předmět nájmu ke dni skončení nájmu pronajímateli vyklizený, funkční, ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě. Pokud nájemce nevyklidí a nepředá předmět nájmu pronajímateli ani do 5 dnů od skončení nájmu, zaplatí kromě běžného nájemného smluvní pokutu ve výši čtvrtletního nájemného.
12. Pronajímatel nebo jeho zmocněnec je oprávněn otevřít prostor sloužící podnikání za asistence Městské policie v případě, že nájemce do 5 dnů po skončení nájmu předmět nájmu nevyklidil a nepředal zpět pronajímateli.
13. Pronajímatel je oprávněn v případě uvedeném v odst. 12 na náklady nájemce prostor sloužící podnikání vyklidit a jeho věci uložit v náhradních prostorách.

VI. Stavební a jiné úpravy

1. Veškeré úpravy prováděné nájemcem na předmětu nájmu vyžadují výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
2. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební podstaty předmětu nájmu, které současně vyžadují stavební povolení nebo ohlášení stavebních úprav příslušnému stavebnímu úřadu.

VII. Pojištění

1. Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistnou smlouvu vztahující se na poškození budovy přírodními živly.
2. Pronajímatel neodpovídá za jakékoli jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen v tomto smyslu uzavírat žádné pojistné smlouvy.

VIII. Zvláštní ustanovení

1. Pokud nájemce nezajistí kolaudační souhlas nebo rozhodnutí stavebního úřadu o změně účelu užívání předmětu nájmu, podle čl. I. odst. 4 této smlouvy, a to nejpozději do šesti měsíců od podpisu této smlouvy, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit.
2. Do doby vydání kolaudačního souhlasu (dne vydání rozhodnutí stavebního úřadu o změně účelu užívání) se nájemce zavazuje platit pronajímateli za rezervaci a užívání předmětu nájmu částku ve výši 2.438,17 Kč měsíčně bez DPH, tj. 190,- Kč/m²/rok bez DPH a dále se zavazuje platit zálohy na služby dle výpočtového listu. Splatnost této částky je vždy do 5. dne každého měsíce, s výjimkou platby za měsíc leden 2017, kterou je nájemce

povinen uhradit do 15 dnů od podpisu této smlouvy na účet pronajímatele vedený u KB Pardubice číslo [REDACTED], variabilní symbol [REDACTED].

3. Nájemce prohlašuje, že se dne 6.1.2017 zúčastnil společné schůzky s pronajímatelem a zástupci Rozvojového fondu Pardubice a.s. (dále jen „RFP“), na které byl seznámen se zájmem RFP koupit pozemek označený jako stavební parcela parcelního čísla 782/3 v k.ú. Pardubice, jehož součástí je budova č.p. 86 (v níž se nachází předmět nájmu). Rovněž nájemce potvrzuje, že byl seznámen se záměrem RFP zahájit po nabytí vlastnictví stavební práce v předmětné budově, které mohou omezit či jinak negativně ovlivnit podnikání nájemce v pronajatém prostoru.

4. Pokud se RFP stane vlastníkem, nájemce se zavazuje poskytnout součinnost k uzavření dodatku k nájemní smlouvě, ve kterém budou upřesněny či dojednány všechny věci související jak se stavebními úpravami prováděnými nájemcem v pronajatém prostoru, tak i věci související se stavebními úpravami, které provede v budově č.p. 86 Rozvojový fond Pardubice a.s.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.
2. Smlouvu lze měnit jen písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými zástupci obou smluvních stran, vyjma oznámení o úpravě výše nájemného dle odst. 4 čl. II této smlouvy.
3. Tato smlouva je vypracována v pěti vyhotoveních, všechny jsou s platností originálu, z nichž nájemce obdrží dvě a pronajímatel tři.
4. Smluvní strany prohlašují, že je jim obsah této smlouvy znám, že byla uzavřena po vzájemném odsouhlasení, podle jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují své podpisy.
5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR. O uveřejnění smlouvy město bezodkladně informuje druhou smluvní stranu, nebyl-li kontaktní údaj této smluvní strany uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.
6. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplnuje znaky obchodního tajemství (§ 504 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).
7. Pro případ, kdy je v uzavřené smlouvě uvedeno rodné číslo, e-mailová adresa, telefonní číslo, číslo účtu fyzické osoby, bydliště/sídlo fyzické osoby, se smluvní strany se dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez těchto údajů. Dále se smluvní strany dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez podpisů.
8. V souladu se zněním předchozího odstavce platí, že pro případ, kdy by smlouva obsahovala osobní údaje, které nejsou zahrnuty ve výše uvedeném výčtu, a které zároveň nepodléhají uveřejnění dle příslušných právních předpisů, poskytuje smluvní strana nájemce [REDACTED] svůj souhlas se zpracováním těchto údajů, konkrétně s jejich zveřejněním v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb. statutárním městem Pardubice. Souhlas se uděluje na dobu neurčitou a je poskytnut dobrovolně.

Schvalovací doložka dle ustanovení § 41 zák. č. 128/2000 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků:

Schváleno Radou města Pardubic dne 28.11.2016, číslo usnesení R/4313/2016

Vyvěšeno dne 3.10.2016

Svěšeno dne 19.10.2016

V Pardubicích dne

.....
statutární město Pardubice
zast. Ing. Ivanou S r b o v o u
vedoucí oddělení

.....
[REDACTED]

Příloha č. 1) Výpočtový list

č. 2) Předávací protokol