

# Nájemní smlouva

kteřou 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 vedoucím odboru majetku a investic Magistrátu města Pardubic  
Ing. Jaroslavem Hruškou  
dále jen pronajímatel

a

## Pardubický podnikatelský inkubátor z.ú.

sídlo náměstí Republiky 12, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice  
IČ 063 72 562; DIČ CZ06372562  
zastoupený Ředitelem , dat. nar. , bytem  
dále jen nájemce

## I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel jako výlučný vlastník pozemku stavební parcely č.parc.st. 848/1, jehož součástí je budova č.p. 363 a pozemku stavební parcely č.parc.st. 848/2, jehož součástí je budova č.p. 372, v ul. Jana Palacha, v k.ú. a obci Pardubice, části obce Zelené Předměstí, přenechává nájemci do nájmu shora uvedené budovy o celkové výměře stávajících vnitřních prostor 756,64 m<sup>2</sup>. Půdorysy jednotlivých NP jsou k této smlouvě připojeny.
2. Nájemce bude využívat předmět nájmu jako podnikatelský inkubátor/ inovační centrum pro podporu podnikatelských aktivit na území Pardubického kraje, zajišťující rozvoj podnikání a šíření osvěty na podporu podnikavosti studentů (budoucích absolventů) či zástupců široké veřejnosti.
3. Obě smluvní strany se dohodly na tom, že pronajímatel odevzdá nájemci předmět 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 nebytového prostoru souvisejících se změnou účelu užívání pro potřeby stavebního úřadu.

## II. Výše a splatnost nájemného a způsob jeho úhrady

1. Nájemné činí 12.537,52 Kč bez DPH za kalendářní měsíc. Počátkem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž bude stavebním úřadem změněn účel užívání předmětného prostoru (článek I. odst. 4), nejpozději však počátkem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž uplyne doba 24ti měsíců od počátku účinnosti této smlouvy, se nájemné zvýší na 36.877,88 Kč bez DPH za kalendářní měsíc. Nájemné je splatné do 5. dne běžného kalendářního měsíce. Nabude-li tato smlouva účinnosti v průběhu kalendářního měsíce, a to později než jeho 5. dne, je nájemné za tento kalendářní měsíc splatné do 15ti dnů ode dne, kdy tato smlouva nabyla účinnosti.
2. Pronajímatel je plátcem DPH, a proto v případě, že se nájemce stane plátcem DPH, je povinen tuto skutečnost nahlásit pronajímateli nejpozději do 5 dní od data, ke kterému se stal plátcem. Od měsíce následujícího po oznámení dle předchozí věty je pronajímatel, za podmínek uvedených v §56a zák.č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, oprávněn k nájemnému připočítat daň z přidané hodnoty dle platné právní úpravy.
3. Platby nájemného bude pronajímatel přijímat na účet u Komerční banky, a.s. číslo pod variabilním symbolem 110 363 333. Rozpis výpočtu nájemného je uveden ve výpočtových listech, které jsou jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.

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. Služby a způsob jejich úhrady**

Služby spojené s užíváním předmětu nájmu si bude nájemce zabezpečovat vlastním nákladem. Přihlášení k odběru si zajistí nájemce sám a na své náklady včetně případných nákladů na navýšení rezervací příkonů.

### **IV. Doba nájmu a skončení nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do 31.12.2029.
2. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájem na dobu určitou před uplynutím sjednané doby z důvodů uvedených v § 2309 zák. č. 89/2012, občanský zákoník, v platném znění.
3. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájem na dobu určitou před uplynutím sjednané doby z důvodů uvedených v § 2308 zák. č. 89/2012, občanský zákoník, v platném znění.
4. Výpovědní doba dle odst. 2 a 3 tohoto článku činí 3 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. 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.
6. V případě, že se nájemce dostane do prodlení s úhradou 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 (rozhazovací 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.
7. Opožděné platby se započítávají na nejstarší dluh.

### **V. Další ustanovení**

1. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu, a v tomto stavu jej přebírá. 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 opravy a údržbu pronajatých budov a dále svým nákladem zajišťovat všechny předepsané revize a prohlídky. Originály revizních zpráv a protokoly o provedení prohlídek je nájemce povinen pravidelně předávat pronajímateli.
3. Nájemce bude též zajišťovat a hradit opravy takových zařízení, která slouží výlučně zvláštnímu účelu nájemce jako např. reklamní tabule, zařízení interiéru apod. .
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 předmětu nájmu 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 nemovitostech odpovídá za dodržování předpisů a norem požární ochrany, bezpečnosti práce a hygieny.
7. Nájemce se zavazuje, že bude v pronajatých nemovitostech 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 předmět nájmu, 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 je nájemce povinen projednat s 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 a pronajímatel je oprávněn předmět nájmu otevřít za asistence Městské policie Pardubice, na náklady nájemce jej vyklidit a nájemcovy věci uložit v náhradních prostorách.

## **VI. Stavební a jiné úpravy**

1. Veškeré úpravy předmětu nájmu prováděné nájemcem, zejména změny zasahující do jeho stavební podstaty a vyžadující stavební povolení nebo ohlášení stavebních úprav stavebnímu úřadu, vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele.
2. Pronajímatel souhlasí s technickým zhodnocením předmětu nájmu nájemcem revitalizací a přestavbou předmětu nájmu na reprezentativní sídlo nájemce.
3. Výše technického zhodnocení bude stanovena oddělením investic a technické správy odboru majetku a investic Magistrátu města Pardubic na základě daňových dokladů dodaných nájemcem.
4. Nájemce může uplatnit na základě této smlouvy v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb. v platném znění odpisy technického zhodnocení předmětu nájmu za podmínky, že nedojde k souběhu výhody odpisování a zároveň odpočtu investic z nájemného, které je hrazeno dle této smlouvy.
5. Vzhledem k tomu, že podle této smlouvy je technické zhodnocení samostatně odpisováno nájemcem, nezvyšuje technické zhodnocení v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb. v platném znění vstupní cenu předmětu nájmu.
6. Pokud by byl nájemní vztah ukončen do 5 let od přechodu projektu do centrálního stavu MS2014+: Projekt finančně ukončen ze strany ŘO nebo ještě před ukončením projektu, dojde s pronajímatelem k finančnímu vypořádání vztahů souvisejícím s tímto technickým zhodnocením v souladu s § 2220 odst. 1 občanského zákoníku v platném znění.
7. Při jiném skončení nájmu než uvedeném v odstavci 6 nevznikne pronajímateli povinnost k žádnému vyrovnání s nájemcem.

## **VII. Pojištění**

1. Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistnou smlouvu vztahující se na nemovitý majetek (včetně stavebních součástí) – živelné pojištění, odcizení, vandalismus.
2. Pronajímatel neodpovídá za jakékoli jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen v tomto smyslu uzavírat žádné pojistné smlouvy.
3. Nájemce je povinen pojistit samostatně svůj majetek a sjednat pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám při vlastní činnosti.

## **VIII. Zvláštní ustanovení**

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 24ti měsíců od oboustranného podpisu této smlouvy, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit.

## **IX. Závěrečná ustanovení**

1. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv vedeném Ministerstvem vnitra ČR v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění.
2. Smluvní strany se dohodly, že město bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv. 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.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že nebude-li smlouva zveřejněna ani do tří měsíců od jejího uzavření, je následujícím dnem zrušena od počátku s účinky případného bezdůvodného obohacení.
4. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplnuje znaky obchodního tajemství (§ 504 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).
5. Tato smlouva je vypracována v pěti vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží dvě a pronajímatel tři.

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

Schváleno Radou města Pardubic dne 13.1.2020, číslo usnesení R/2772/2020.

Vyvěšeno dne 16.5.2019

Svěšeno dne 3.6.2019

V Pardubicích dne .....

.....  
**statutární město Pardubice**  
**zast. Ing. Jaroslavem H r u š k o u**  
**vedoucím odboru**

.....  
**Pardubický podnikatelský inkubátor z.ú.**  
**ředitelem**

**Příloha č. 1) Výpočtové listy nájmu**