

Nájemní smlouva č. PIN 05/2020

I.

Smluvní strany

Pronajímatel: Podnikatelský inkubátor Nymburk, příspěvková organizace
se sídlem ul. Za Žoskou 2506, 288 02 Nymburk
IČ: 71234063 DIČ: CZ71234063
zastoupený Bc. Josefem Kubišem, ředitelem
Bankovní spojení: 486851349/0800
Organizace je registrována v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem
v Praze v oddíle Pr, vložce 999.
(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce: A.... H.....
se sídlem
IČ: ... DIČ:
Bankovní spojení:
(dále jen „nájemce“),

II.

Předmět smlouvy

1. Účastníci této smlouvy se na základě plné shody vůle u všech níže uvedených smluvních ustanovení a v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, dohodli na této nájemní smlouvě. Pronajímatel prohlašuje, že je Zřizovací listinou Města Nymburk pověřen právem hospodaření a pronájmu všech prostorů v areálu PIN.
2. Pronajímatel pronajímá dále specifikovaný předmět nájmu nájemci. Nájemce přijímá do nájmu od pronajímatele dále specifikovaný předmět nájmu (dále jen „předmět nájmu“).
3. Předmětem nájmu je kancelář v administrativní budově ve 2.NP č.m. 219 o výměře podlahové plochy 27,3 m². Tyto prostory bude nájemce využívat k výkonu vlastní podnikatelské činnosti.
4. Pronajímatel umožní nájemci průchod resp. průjezd přes své pozemky k pronajatým nebytovým prostorům, a to nejkratší cestou po komunikaci pronajímatele. Součástí pronájmu je jedno parkovací místo na parkovišti před objektem, případná další parkovací místa budou podle možností pronajímatele předmětem dodatku k této smlouvě v ceně dle platného ceníku. Dále jako součást nájmu bude nájemce oprávněn užívat k předmětu nájmu přiléhající společné prostory a zařízení budov (chodbu a sociální zařízení). Spojovací chodby nesmí být využívány byť jen k dočasnému ukládání materiálu a jiných předmětů.

III.

Nájemné

1. Cena nájmu se sjednává k předmětu nájmu takto:

- kancelář v základní sazbě 1.600,- Kč/m2/rok

Smluvní nájemné po oboustranné dohodě bude činit 1 440,-Kč/m2/rok (3 276,-Kč/měsíc)

K nájemnému bude účtováno dále:

Režijní paušál na vytápění, elektřinu a úklid spol. prostor 400,- Kč/měsíc

Kancelářský nábytek 400,- Kč/měsíc

K uvedeným cenám bude účtováno DPH v základní sazbě dle zákona č. 235/2004 Sb. v platném znění (pokud se podnikatel stane plátcem DPH).

2. Nájemné je splatné měsíčně na základě daňového dokladu (faktury), vystaveném pronajímatelem vždy k poslednímu kalendářnímu dni běžného měsíce, a to na bankovní účet pronajímatele u České spořitelny, a.s., číslo bankovního účtu 486851349/0800 se splatností 15 dnů. Za den zaplacení nájemného se považuje den připsání platby nájemného na uvedený účet pronajímatele. Nájemné bude placeno bezhotovostním převodem z bankovního účtu nájemce na uvedený bankovní účet pronajímatele.

3. V předmětu nájmu je zakázáno instalovat a používat elektrická topná zařízení (přímotopy, akumulární kamna a jiné).

4. V případě prodlení s placením nájemného (článek III. odst. 1 této smlouvy), či úhrad za poskytované služby (článek III. odst. 3 smlouvy), se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Tato smluvní pokuta je splatná do pěti pracovních dní ode dne, kdy pronajímatel nájemci doručí písemné vyúčtování této smluvní pokuty s výzvou k jejímu uhrazení. V případě prodlení plateb nájemného za více než dva měsíce, může pronajímatel uplatnit okamžitou výpověď.

5. Nájemné pro další roky trvání nájmu bude zvyšováno o částku odpovídající míře inflace vyjádřené průměrným ročním přírůstkem indexu spotřebitelských cen, zjištěnému Českým statistickým úřadem za předchozí rok. Nájemné se zvyšuje automaticky vždy o nárůst celkové roční inflace (pokud kumulovaně za předchozí roky, ve kterých nebylo navýšení s tohoto titulu provedeno, překročí více než 1%), jak je uvedeno shora. Výši inflace je povinen zjistit pronajímatel a její výši uvést na daňovém dokladu za měsíc leden nového roku. Např. při zjištění inflace ve výši 2 % za rok 2019 se sjednané nájemné na rok 2020 zvyšuje o 2 %.

IV.

Trvání nájmu

Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou, počínaje dnem 1. dubna 2020. Nájemní vztah může být ukončen výpovědí této smlouvy s tříměsíční výpovědní lhůtou nebo vzájemnou dohodou. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním

měsíci, ve kterém došlo k doručení výpovědi této smlouvy druhé straně. Výpověď musí být učiněna v písemné formě.

V.

Účel nájmu

1. Předmět nájmu se pronajímá za účelem užívání jako prostor k obchodní podnikatelské činnosti nájemce:

K jinému než sjednanému účelu nesmí nájemce předmět nájmu užívat. Oprávněnost výkonu těchto činností dokládá nájemce výpisem z živnostenského rejstříku, který tvoří přílohu smlouvy. Potřebné vnitřní vybavení předmětu nájmu si zajišťuje po písemném souhlasu pronajímatele nájemce. Případná změna faktického využití předmětu nájmu může být provedena pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Náklady spojené s provedením pronajímatelem schválené změny ve využití předmětu nájmu nese nájemce. K žádosti nájemce o změnu ve využití předmětu nájmu nebo o další vybavení předmětu nájmu je pronajímatel povinen vyjádřit se písemně nejpozději do patnácti dnů ode dne doručení této žádosti.

2. Nájemce je oprávněn využívat předmět nájmu v souladu s platnými právními předpisy, provozním řádem PIN a touto smlouvou 24 hodin denně 7 dní v týdnu nepřetržitě po celé sjednané období.

3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajaté nebytové prostory do podnájmu třetí osobě.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Smluvní strany provedly prohlídku předmětu nájmu a prohlašují, že je vhodný k předmětu a účelu nájmu. Předmět nájmu je samostatně uzamykatelný. Předmět nájmu bude nájemci pronajímatelem předán po podpisu smlouvy ke dni pronájmu spolu s jedním vyhotovením klíčů od předmětu nájmu. O předání předmětu nájmu a klíčů bude sepsán písemný předávací protokol. V předávacím protokolu budou uvedeny případné vady, které předmět nájmu má v okamžiku jeho předání nájemci.

2. Pronajímatel je povinen na svůj náklad udržovat objekt PIN, ve kterém se pronajaté nebytové prostory nacházejí, ve stavu nebránícím možnosti řádného užívání předmětu nájmu nájemcem ke smlouvenému účelu nájmu. Za účelem kontroly, zda je předmět nájmu nájemcem užíván v souladu s touto smlouvou, je pronajímatel za přítomnosti nájemce nebo jeho zástupce oprávněn vstupovat do předmětu nájmu v běžných provozních hodinách nájemce, a to vždy po předchozím ohlášení. Jestliže existuje nebezpečí havarijního stavu má pronajímatel právo vstoupit kdykoliv do pronajatých prostorů a je povinen o tom ihned informovat nájemce.

3. Pronajímatel se zavazuje, že nájemci umožní po celou dobu trvání nájmu nerušené užívání předmětu nájmu a nerušený a bezplatný přístup do pronajatých nebytových prostor pro jeho zaměstnance, či jiné oprávněné osoby a zákazníky, a to v běžných provozních hodinách dle provozního řádu.

4. Nájemce je povinen předmět nájmu řádně užívat v souladu s dohodnutým účelem. Nájemce odpovídá pronajímateli za každé poškození předmětu nájmu a společných prostor, zejména za škody vzniklé nedbalým zacházením s vodou, elektrickým proudem a topnými zařízeními, pokud škoda vznikla vinou jeho, jeho zaměstnanců, zákazníků, klientů nebo osob, které jsou v pronajatých

prostorách na návštěvě, nebo tím, že bylo nakládáno věcně nesprávně, nebo jestliže ke škodě došlo na základě nedostatečné péče o svěřené prostory. Je povinen provádět běžnou údržbu a drobné opravy uvnitř předmětu nájmu (např. vymalování předmětu nájmu, výměnu žárovek či zářivek, čištění podlah, umývání oken apod.). Stavební úpravy v předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Potřebu provedení oprav, přesahujících běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu podle tohoto odstavce je nájemce povinen oznamovat pronajímateli. Opravy předmětu nájmu přesahující běžnou údržbu a drobné opravy je povinen provádět pronajímatel na své náklady, pokud závady nebyly zaviněny nájemcem a v přiměřené lhůtě tak, aby nájemce byl při užívání předmětu nájmu omezen nebo rušen co nejméně. V opačném případě opravy hradí nájemce.

5. Nájemce je oprávněn vybavit předmět nájmu movitým zařízením, které odpovídá účelu nájmu, a to zejména vybavením nábytkem, datovým a telekomunikačním zařízením, vzorky výrobků apod.. Toto movité zařízení musí splňovat podmínky stanovené výrobcem pro jejich instalaci a musí být umístěno tak, aby byly dodrženy bezpečnostní a protipožární předpisy a obecně závazné právní předpisy. Vnitřní vybavení předmětu nájmu si nájemce zajišťuje a hradí sám.

6. Nájemce nesmí užíváním předmětu nájmu rušit nad míru přiměřenou poměrům uživatele sousedních prostorů a nesmí jim bránit ve výkonu jejich práv, zejména je nesmí rušit nadměrným hlukem, zápachem, otřesy či jinou svou činností.

7. Nájemce je oprávněn s předchozím souhlasem pronajímatele umístit na informační tabuli v recepci objektu PIN, případně po dohodě s pronajímatelem i na jiném místě areálu PIN, své firemní označení.

8. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat obvyklá bezpečnostní a protipožární opatření a dodržovat obecně závazné právní předpisy na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a protipožární ochrany, vztahující se ke způsobu užívání předmětu nájmu. Je povinen poučit své pracovníky a partnery o bezpečnostních a protipožárních předpisech, s nimiž byl při předání předmětu nájmu pronajímatelem řádně seznámen, což svým podpisem potvrzuje.

9. Nájemce nemůže vznášet žádné nároky z titulu výpadků přívodu vody, elektrické energie, tepla, telefonních vedení a datových sítí apod.

10. V případě skončení nájmu z jakéhokoli důvodu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený, vyčištěný, vymalovaný a ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému a obvyklému opotřebení a nezbytným opravám v souladu s užíváním předmětu nájmu řádným způsobem a s náležitou péčí během doby trvání nájmu. Nájemce je povinen vyklizený předmět nájmu odevzdat pronajímateli nejpozději ke dni ukončení nájmu. Nesplní-li nájemce tuto povinnost, je povinen zaplatit pronajímateli za každý den prodlení s vrácením předmětu nájmu smluvní pokutu ve výši 1% celoroční celkové částky nájemného. Tím není dotčena povinnost platit pronajímateli vzniklou škodu v plné výši. O vrácení předmětu nájmu pronajímateli bude smluvními stranami sepsán písemný protokol. Případné závady a poškození pronajatých prostor či souvisejících společných prostor, které způsobí nájemce sám, jeho zaměstnanci, klienti nebo osoby, které je přišly navštívit, je povinen nájemce odstranit. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození na své náklady odstranit a požadovat od nájemce náhradu.

11. Investice nájemce do pronajatých prostor provedených se souhlasem pronajímatele, které nemohou být odstraněny bez poškození resp. bez hospodářské újmy pro předmět nájmu a pro objekt, ve kterém se nacházejí pronajaté prostory, přecházejí po ukončení nájmu bez náhrady do vlastnictví pronajímatele.

12. V období třech měsíců před skončením nájemního poměru je nájemce povinen umožnit dalšímu zájemci o pronájem předmětu nájmu prohlídku těchto prostor v přítomnosti zástupce pronajímatele a nájemce, během běžné provozní doby nájemce.

13. Nájemce je povinen sjednat pojištění předmětu nájmu a movitých věcí nájemce v předmětu nájmu v minimálním rozsahu pro případ požáru a krádeže, s přiměřeným krytím.
14. Nájemce je povinen dodržovat provozní řád pronajímatele, který je zveřejněn ve vývěsní skřínce PIN a zajistit jeho dodržování pracovníky nájemce i jeho zákazníky.

VII.

Odpovědnost za škodu

1. Ochrana veškerého movitého majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí nájemce a jeho nákladů.
2. Pronajímatel neodpovídá za škody na movitém majetku nájemce umístěném v předmětu nájmu a neodpovídá ani za jiné škody, které by nájemci, jeho pracovníkům, obchodním partnerům nebo zákazníkům vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů prokazatelně zaviněných pronajímatelem.
3. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody způsobené nájemcem, jeho obchodními partnery, či zákazníky na předmětu nájmu i na společných prostorách objektů PIN během trvání nájmu a v souvislosti s ním. Nájemce odpovídá za pracovní úrazy svých pracovníků a partnerů, úplnost a technickou způsobilost používaných technických zařízení, včetně zařízení pronajatých a odpovídá za dodržování obecně závazných předpisů týkajících se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a zajištění požární ochrany v předmětu nájmu.
4. Nájemce odpovídá též ostatním nájemcům v PIN za veškeré jím zaviněné škody způsobené na jejich majetku.

VIII.

Doručování

1. Účastníci se zavazují doručovat veškeré listiny podle této smlouvy na adresy účastníků, uvedené v záhlaví této smlouvy. Změnu těchto adres jsou povinni ohlašovat si vzájemně bez zbytečného odkladu ode dne změny.
2. Vráti-li se doporučená zásilka jednoho z účastníků, adresovaná na adresu druhého z účastníků dle odst. 1 nebo na adresu druhého účastníka podle obchodního rejstříku jako nedoručená, má se za to, že byla doručena v třetí den prokazatelného odeslání (nevyvratitelná právní domněnka).

IX.

Závěrečná ujednání

1. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze v písemné formě, formou chronologicky číslovaných dodatků.
2. Smluvní strany se zavazují, že veškeré sporné otázky týkající se této smlouvy budou řešit jednáním tak, aby bylo dosaženo dohody. V případě, že nedorazí k dohodě, předloží věc k rozhodnutí příslušnému orgánu.
3. Pokud se stane některá podmínka, klauzule či část smlouvy v jakémkoliv rozsahu neplatná nebo neuplatnitelná, zbývající část smlouvy nebude v žádném směru ovlivněna, a všechna ostatní ustanovení zůstanou platná a vymahatelná. V případě nutnosti doplnění smlouvy se smluvní strany zavazují sjednat taková ujednání, která nezmění smysl ostatních ustanovení smlouvy.
4. Účastníci této smlouvy se výslovně dohodli, že veškeré údaje obsažené v této smlouvě, včetně

dodatků a příloh, jsou smluvní strany oprávněny zveřejnit, a to jakýmkoliv způsobem, přičemž obsah této smlouvy, jejích dodatků a příloh, se nepovažuje za obchodní tajemství. Tento souhlas se týká i takových údajů, jejichž ochrana je regulována předpisy na ochranu osobních údajů (zejm. zák. č. 101/2000 Sb.), tzn. i osobních a citlivých údajů, včetně podoby podpisu. Účastníci této smlouvy dávají zároveň tímto městu Nymburk svůj výslovný souhlas ve smyslu zák. č. 101/2000 Sb. se zpracováním veškerých ve smlouvě uvedených osobních údajů, včetně údajů citlivých, na dobu neurčitou, za účelem splnění smluvních povinností, evidence této smlouvy a zpřístupnění obsahu této smlouvy veřejnosti.

5. Práva a povinnosti z této smlouvy nelze převést na jinou osobu a zánikem nájemce nebo pronajímatele nájemní poměr zaniká a nepřechází na jejich právní nástupce.

6. Tato smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem oboustranného podpisu oprávněnými osobami smluvních stran. V případě, že tato smlouva podléhá režimu zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, zavazuje se osoba uvedená v § 2, citovaného zákona k tomu, že zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění ve lhůtě stanovené citovaným zákonem, a že v ní znečitelní veškeré informace, které lze podle citovaného zákona znečitelnit, přičemž takováto smlouva pak nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění.

7. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž obdrží nájemce a pronajímatel po jednom vyhotovení.

8. Účastníci prohlašují, že si smlouvu přečetli a její text odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, na důkaz toho připojují své podpisy.

9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1, plánek se zakreslením předmětu nájmu v objektu PIN

Příloha č. 2, výpis z živnostenského rejstříku nájemce

V Nymburce dne 19.3.2020

.....
Pronajímatel:

Bc. Josef Kubiš

Podnikatelský Inkubátor Nymburk

ředitel

.....
Nájemce:

.....