

Smlouva o nájmu

kteřou uzavřely, v souladu se zněním § 2201 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

CEDR Pardubice o.p.s.

sídlo Jana Palacha 324, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice
IČ 275 47 850;DIČ CZ27547850
zastoupená ředitelem , dat.nar , bytem
dále jen nájemce

I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel jako výlučný vlastník pozemku označeného jako stavební parcela č.parc.st. 864/23, jehož součástí je budova bez č.p./č.e., označená jako průmyslový objekt (objekt č. 23), postavená v areálu č.p. 324, ul. Jana Palacha, k.ú. a obec Pardubice, část obce Zelené Předměstí, přenechává nájemci do nájmu prostory označené jako nebyt č. 2312 o výměře 13,76 m² a 16,93 m² a nebyt č. 2313 o výměře 19,89 m², nacházející se v 1. patře shora uvedené budovy. Celková výměra nebytových prostor činí 33,65 m². Bližší popis jednotlivých místností je uveden ve výpočtovém listě, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
2. Nájemce bude využívat předmět nájmu jako kanceláře, konferenční místnost a zázemí terénní služby CENTRUM KOMPRES.
3. Obě smluvní strany se dohodly na tom, že pronajímatel odevzdá nájemci předmět ve stavu nezpůsobilém k smlouvenému užívání.
4. Nájemce se zavazuje k tomu, že předmět nájmu uvede na vlastní náklad do stavu způsobilého k smlouvenému užívání, tj. zajistí změnu účelu užívání předmětu nájmu tak, aby byl v souladu s účelem užívání dle odst. 2 tohoto článku, čímž mu vznikne právo předmět nájmu k tomuto účelu využívat. Toto ustanovení nenahrazuje souhlas vlastníka (pronajímatele) s provedením úprav nebytového prostoru souvisejících se změnou účelu užívání pro potřeby stavebního úřadu.

II. Výše a splatnost nájmného a způsob jeho úhrady

1. Nájemné činí 573,19 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 šesti měsíců od počátku účinnosti této smlouvy, se nájmné zvýší na 1.412,37 Kč bez DPH za kalendářní měsíc. Nájmné 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 nájmné za tento kalendářní měsíc splatné do 15ti dnů ode dne, kdy tato smlouva nabyla účinnosti.
2. Vzhledem ke skutečnosti, že obě smluvní strany jsou plátcí DPH, bude nájmné dle odstavce 1 tohoto článku podléhat zdanění daní z přidané hodnoty sazbou platnou pro daný kalendářní rok podle zákona č. 235/2004 Sb., o daní z přidané hodnoty, v platném znění.
3. Platby nájmného bude pronajímatel přijímat na účet u Komerční banky, a.s. číslo pod variabilním symbolem 110324619. Rozpis výpočtu nájmného je uveden ve výpočtovém listě, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy. 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 (energie) – plyn (teplo), vodné, stočné, srážkovou vodu, el. energii ve spol. prostorech, veřejné osvětlení a úklid spol. prostor 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, a to v termínech a způsobem dohodnutým v čl. II odst. 1 a 3 této smlouvy pro platbu nájemného na základě pronajímatelem vystaveného splátkového kalendáře.
3. Konečné vyúčtování za služby (energie) 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 elektrické energie bude nájemce provádět přímo dodavatelům tohoto média, a to na základě samostatné smlouvy s dodavatelem této služby. Přihlášení k odběru si zajistí nájemce sám a na své náklady.

IV. Doba nájmu a skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Výpověď nemusí být odůvodněna. Výpovědní doba je tříměsíční. Počíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhému účastníku.
3. 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.
4. 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.
5. 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 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 hasicích 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 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 projednal nájemce dne 27.4.2020 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

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.

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 šesti 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, všechny jsou s platností originálu, 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 23.3.2020, číslo usnesení R/3245/2020

Vyvěšeno dne 23.1.2020

Svěšeno dne 10.2.2020

V Pardubicích dne

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

.....
CEDR Pardubice o.p.s.
ředitelem

Příloha č. 1) Výpočtový list