

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

Níže uvedeného dne, měsíce a roku

Univerzita Pardubice

právní forma: veřejná vysoká škola zřízená zákonem

sídlo: Studentská 95, 532 10 Pardubice

IČO: 002 16 275

DIČ: CZ 00216275

Zastoupená: Ing. Petrem Gabrielem, MBA, kvestorem

Kontaktní osoba pověřená zastupováním při provozních záležitostech:

vedoucí údržby budov

Bankovní spojení: Pardubice

na straně jedné jako „p r o n a j í m a t e l“

a

STIASINI s.r.o.

zapsaná : v obch. rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl C, vložka 31500

sídlo: 533 42 Živanice 189

IČO: 28857933

DIČ: CZ 28857933

Zastoupená:

Bankovní spojení: 7310152001/5500, RB

na straně druhé jako „n á j e m c e“

v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“), uzavírají tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání:

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti, a to nebytového prostoru – kanceláře, která se nachází v ulici Stavařov č. p. 98, na pozemku p. č. st. 5917, v katastrálním území Pardubice, zapsáno na listu vlastnictví č. 13034 vedeném u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory sloužící podnikání, a to 2 vytápěné kanceláře, 2 kuchyňky, 2 sociální zařízení, 2 předsíně a 1 dělicí chodba o celkové ploše 66,52 m² nacházející se v 1. nadzemním podlaží nemovitosti na adrese uvedené v odst. 1) tohoto článku.
3. Spolu s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat v předmětné budově také její technické a sociální zázemí (vchod do budovy, společné chodby).
4. Předmětem nájmu je rovněž movité vybavení pronajímaných prostor, přičemž seznam tohoto vybavení je uveden v příloze č. 1 této smlouvy.

II.

Projev vůle

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává předmět nájmu specifikovaný v čl. I. této smlouvy nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat předmět nájmu v souladu se zákonem a touto smlouvou.
2. Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém pro sjednaný účel nájmu a nájemce tuto skutečnost svým podpisem stvrzuje.
3. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil s předmětem nájmu a že jej lze řádně využívat ke smluvenému účelu, který je uveden v čl. III. této smlouvy.

III.

Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat výše specifikované prostory pro jeho podnikatelské potřeby, a to pro administrativní činnost. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící podnikání pouze pro tento účel.
2. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání na vlastní náklady.

IV.

Doba trvání nájmu

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou, počínaje dnem 1.6. 2020.
2. Nájemní vztah lze ukončit dohodou smluvních stran k jakémukoliv datu.
3. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájemní smlouvu vypovědět, a to i bez udání důvodu. Smluvní strany odchýlně od § 2312 OZ sjednávají délku výpovědní doby, která činí 3 kalendářní měsíce. Má-li však smluvní strana k výpovědi vážný důvod, činí výpovědní doba 1 kalendářní měsíc.
4. Za vážný důvod ze strany pronajímatele se ve smyslu ustanovení § 2312 OZ považuje zejména:
 - a) nájemce užívá pronajatý prostor v rozporu se smlouvou,
 - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu,
 - c) nájemce i přes písemné upozornění hrubě porušuje požární, technické a hygienické předpisy.
 - d) nájemce bez předchozího písemného souhlasu změnil účel užívání prostor nebo v prostorách provede stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. Za vážný důvod ze strany nájemce se ve smyslu ustanovení § 2312 OZ považuje zejména:
 - a) nájemce ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen,
 - b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen.
6. Výpověď musí být učiněna v písemné formě a dojít druhé smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla tato výpověď doručena druhé smluvní straně.

V.

Nájemné a jeho splatnost, náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost

1. Nájemné za pronajímané prostory sloužící podnikání (specifikované v čl. I. této smlouvy) činí 9 978,- Kč bez DPH měsíčně.
2. Nájemné za movité vybavení prostor sloužících podnikání (specifikované v příloze č. 1 této smlouvy) činí 500 Kč bez DPH měsíčně.
3. K nájemnému dle odst. 1), resp. odst. 2) tohoto článku se měsíčně hradí náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Jedná se o konečnou cenu a bude hrazena takto:

<u>druh služeb/energie</u>	<u>měsíční částka bez DPH</u>
elektrická energie	993,- Kč
voda	128,- Kč
odpady	50,- Kč
teplo	852,- Kč
4. Celková měsíční cena nájmu a služeb spojených s užíváním předmětu nájmu činí **12 501 Kč bez DPH**.
5. Smluvní strany se dohodly uplatňovat daň z přidané hodnoty dle § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. K cenám uvedeným v tomto článku bude připočtena (účtována) DPH dle platné sazby.
6. Nájemce je povinen hradit měsíčně nájemné a náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu na základě pronajímatelem vystavené faktury bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v úvodu této smlouvy. Splatnost faktury je 15 dnů od data vystavení faktury. Pro včasnost platby je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele. Fakturu bude pronajímatel vystavovat nejpozději do 15. dne daného měsíce, za který se má nájemné hradit, dnem zdanitelného plnění je den vystavení faktury.
7. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je oprávněn za trvání nájmu vždy k 1. 4. příslušného roku, počínaje 1. 4. 2021, jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit vždy nejpozději do 15. 3. příslušného roku, jinak toto právo zaniká.
8. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úrok z prodloužení ve výši 0,05% z dlužné částky běžící ode dne následujícího po splatnosti platby až do úplného zaplacení. Zaplacením úroku z prodloužení není dotčeno právo pronajímatele požadovat náhradu škody vzniklé nesplněním peněžitého dluhu v plné výši.

VI.

Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmětný nebytový prostor k účelu vymezenému v této smlouvě a udržovat jej ve stavu, v jakém jej převzal. Není přípustné přenechat jej k užívání jiné fyzické nebo právnické osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
2. Nájemce je povinen hradit náklady běžné údržby pronajatého nebytového prostoru a uhradit všechny škody způsobené nájemcem v pronajatých prostorách.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli závady v pronajatých nebytových prostorách, jejichž opravy je pronajímatel povinen provést a současně umožnit pronajímateli jejich provedení. Pokud nájemce nesplní tuto svou oznamovací povinnost, odpovídá za veškerou případnou následnou škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. V takovém případě nájemce odstraní způsobenou škodu na vlastní náklad, a pokud tak neučiní, může tak učinit pronajímatel na náklady nájemce.

4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provedení oprav a je povinen z tohoto důvodu snášet omezení užívání pronajatých nebytových prostor.
5. Nájemce není oprávněn provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele stavební úpravy, na které se vztahují povolovací či ohlašovací povinnosti. Nájemce je povinen dodržovat požárně bezpečnostní a hygienické předpisy, jakož i všechny další obecně platné právní předpisy a interní předpisy vydané pronajímatelem pro celý objekt, které souvisejí s užíváním pronajatých nebytových prostor a provozováním dohodnuté činnosti.
6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho požádání neprodleně vstup do pronajatých nebytových prostor za účelem zjištění stavu a způsobu jejich užívání.
7. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání smluvního vztahu bude na vlastní náklady zabezpečovat úklid pronajatých prostor.
8. Nájemce bere na vědomí, že provozní doba budovy je v pracovních dnech od 6:00 – 18:00 hod.

VII.

Požární ochrana a bezpečnost práce

1. Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorách tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události. V pronajatých prostorách je nájemce povinen zajišťovat péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve smyslu platných právních předpisů, zejména ustanovení o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, v platném znění, a ustanovení zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění a jejich prováděcí předpisy.
2. Nájemce je povinen pronajaté prostory vybavit vhodnými druhy a potřebným množstvím ručních hasicích přístrojů. Při požáru je nájemce povinen se řídit poplachovými směrnicemi objektu. Dále je nájemce povinen řádně a pravidelně seznamovat své zaměstnance a osoby pracující v pracovním nebo jiném poměru s nájemcem, se zásadami zajištění požární ochrany a bezpečné práce v rozsahu daném platnými právními předpisy. Pověření zástupci pronajímatele jsou oprávněni do pronajímaných nebytových prostor vstupovat za účelem kontroly dodržování všech ustanovení této smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že byl řádně poučen a seznámen s:
 - a) požárně nebezpečnými místy a činnostmi vyskytujícími se v objektu;
 - b) umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic;
 - c) způsobem vyhlášení požárního poplachu;
 - d) způsobem ohlášení požáru v objektu;
 - e) rozmístěním a způsobem použití přenosných hasicích přístrojů a hydrantů požárního vodovodu.
4. Revize a kontroly se budou provádět ve lhůtách stanovených platnými právními a ostatními předpisy následovně:
 - a) pravidelnou kontrolu zařízení požárního vodovodu (H - hydrant) zajišťuje pronajímatel;
 - b) pravidelnou revizi elektro rozvodů (instalací) a hromosvodů zajišťuje pronajímatel;
 - c) revize ostatních zařízení (elektrických spotřebičů, ručních hasicích přístrojů, strojů a zařízení), které bude nájemce provozovat, zajišťuje nájemce.

Provozní doba budov pronajímatele je stanovena standardně pouze v pracovních dnech 6:00 – 18:00 hod. Obě smluvní strany jsou povinny zajišťovat odstranění nedostatků a závad uvedených v protokolech o kontrolách a revizích a vzájemně se o tomto informovat.

VIII. Pojištění

1. Nájemce bere na vědomí, že jeho majetek umístěný v předmětu nájmu není pojištěn pronajímatelem.
2. Nájemce je povinen mít po dobu trvání této nájemní smlouvy uzavřenou pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobě v souvislosti s výkonem jeho činnosti (zejména škod způsobených v důsledku požáru či havárie vody) v minimální výši pojistného plnění 1.000.000,--Kč.

IX. Odpovědnost

1. Pronajímatel neručí za škody, jež v pronajatých prostorách vzniknou třetím osobám.
2. Nájemce je v době své přítomnosti, resp. svých zaměstnanců plně odpovědný za poškození, zničení, odcizení a či jakékoli jiné znehodnocení věcí v majetku pronajímatele nalézajících se v pronajatých prostorách.
3. Nájemce plně odpovídá pronajímateli za škody způsobené na předmětu nájmu jím, jeho zaměstnanci, jím pověřenými osobami, dodavateli, zákazníky a jinými osobami majícími k němu vztah. V případě, že k takovéto škodě dojde, zavazuje se nájemce uvést předmět nájmu do původního stavu, v případě neodstranitelných vad vzniklou škodu pronajímateli uhradit v penězích. Obdobně odpovídá nájemce i za škodu způsobenou třetími osobami zdržujícími se v předmětu nájmu. Tímto ustanovením není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody ve smyslu obecně platných závazných předpisů.
4. Pronajímatel neodpovídá za ztrátu a poškození věcí nebo vybavení ve vlastnictví nájemce.

X. Předání a vrácení předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje poskytnout předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání.
2. Nájemce odpovídá za případné škody způsobené v souvislosti se ztrátou, zneužitím, příp. zničením převzatých klíčů.
3. Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený, vyklizený a v souladu se stavem uvedeným v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.
4. Po skončení nájmu je nájemce povinen dle pokynů pronajímatele uvést předmět nájmu na své náklady do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
5. Ukončení nájemního vztahu je vždy spojeno s celkovým vyúčtováním nájemného.

XI. Závěrečné ustanovení

1. Právní vztahy vzniklé z této smlouvy, které nejsou touto smlouvou upraveny, se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
2. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními stranami. Za změnu smlouvy se nepovažuje změna identifikačních či kontaktních údajů.
3. Smluvní strany jsou povinny oznamovat si změny údajů uvedených v záhlaví této smlouvy bez zbytečného odkladu.
4. Smluvní strany se dohodly, že všechny závazné projevy vůle je třeba činit písemnou formou a prokazatelně doručit druhé smluvní straně na adresu pro doručování korespondence uvedenou v úvodních ustanoveních

této smlouvy. Pokud smluvní strana, které je písemnost adresována, její přijetí odmítne nebo jiným způsobem zmaří, má se za to, že zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání. Pokud je na doručení druhé smluvní straně vázán počátek běhu doby určené touto smlouvou a smluvní strana, které je písemnost adresována, její přijetí odmítne nebo jiným způsobem zmaří, počíná taková doba běžet následujícího dne po uplynutí třetího pracovního dne ode dne od uložení písemnosti na poště. Toto však neplatí, využije-li některá ze smluvních stran pro doručení písemnosti datovou schránku ve smyslu zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů.

5. Tato smlouva je vypracována ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží 3 a nájemce 1 stejnopis.
6. Tato smlouva podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, o uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
8. Účastníci prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich svobodné a pravé vůle a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

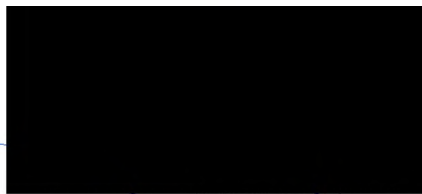
Nedílnou součástí této smlouvy je příloha:

1. Seznam movitého vybavení

V Pardubicích dne 1.6.2020



.....
pronajímatel



.....
nájemce

SEZNAM MOVITÉHO MAJETKU

Věšáková stěna – 1 ks

Skříň vysoká zavřená – 2 ks

Skříň vysoká otevřená – 2 ks

Skříň nízká otevřená – 1 ks

Kontejner – 2 ks

Stůl černý – 1 ks

Stůl hnědý + nástavba – 1 ks

Lednice – 1 ks