**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

(uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“))

**č. SNP – 7/2020**

**prostor č. 152 v č.p. 60, třída Míru, Pardubice**

**I.**

**Strany smlouvy**

**PRONAJÍMATEL**

**Rozvojový fond Pardubice a.s.**

sídlo třída Míru 90, 530 02 Pardubice

zápis v OR Krajský soud v Hradci Králové, oddíl B, vložka 1822

IČ: 25 29 14 08 DIČ: CZ 25 29 14 08

bankovní spojení Československá obchodní banka a.s.

číslo účtu 80 10 - 02 08 21 16 83 / 0300

zastoupená Mgr. Ondřejem Šebkem, místopředsedou představenstva

*(dále jen „pronajímatel“)*

**a**

**NÁJEMCE**

**Post Bellum, o.p.s.**

sídlo Štěpánská 704/61, Nové Město, 110 00 Praha 1

zápis v rejstříku o.p.s. Městský soud v Praze, oddíl O, vložka 1368

IČ: 26548526

zastoupená Mikulášem Kroupou, ředitelem společnosti

na základě plné moci – Mgr. Tomášem Hellerem, ředitelem východočeské pobočky

mobil +420 723 113 280

e-mail [tomas.heller@postbellum.cz](mailto:tomas.heller@postbellum.cz)

*(dále jen „nájemce“)*

uzavřely tuto

**Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

**II.**

## Předmět a účel nájmu

Pronajímatel je vlastníkem prostoru sloužícího k podnikání č. 152 (dle evidence pronajímatele), v 1. podzemním podlaží budovy č.p. 60, třída Míru, Pardubice na pozemku označeném jako stavební parcela číslo st. 359, vše výše uvedené nacházející se  v katastrálním území Pardubice, obec Pardubice.

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci výše uvedený prostor, jehož podrobný popis je uveden v předávacím protokolu (příloha č. 2) a grafickém plánku (příloha č. 9), jež tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její přílohy (dále jen **„prostor“** nebo také **„prostory“**). Prostory je nájemce je oprávněn užívat jako výstavní prostory.

Celková výměra prostor činí 360,14 m2.

Nájemce nemá právo v prostorách provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného, a nebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.

## III.

## Výše a splatnost nájmu a způsob jeho úhrady

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli ode dne předání prostoru za nájem prostoru vymezeného v článku II. měsíční nájemné **ve výši 2.000,- Kč** (slovy dva tisíce korun českých)**.**

Nájemce bude pronajímateli hradit nájemné předem na každý měsíc nejpozději do 5. dne každého kalendářního měsíce na účet pronajímatele objektu, který je vedený u ČSOB a.s., **č.ú. 8010–0208211683/0300, pod variabilním symbolem 0060152.**

Smluvní strany si sjednávají tzv. „inflační doložku“, podle které je pronajímatel oprávněn každoročně upravit výši nájemného o částku, která bude odpovídat průměrné roční míře inflace předchozího roku zjištěné Českým statistickým úřadem. Úprava dle inflace bude nájemci oznámena vždy k 31. 3. běžného roku, ve kterém k oznámení došlo a nájemce je povinen takto upravenou výši nájemného platit od 1. 4. každého roku, ve kterém k oznámení došlo.

## IV.

## Výše cen služeb a způsob jejich úhrady

Pronajímatel poskytuje nájemci v služby spojené s nájmem. Všechny služby spojené s nájmem vztahující se k prostorám podle této smlouvy jsou vymezeny ve výpočtovém listu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha č. 1. Platby za služby se sjednávají zálohově s následným vyrovnáním po provedení konečného vyúčtování. Výše záloh je uvedena ve výpočtovém listu. Výši záloh za jednotlivé služby spojené s nájmem je pronajímatel oprávněn měnit v závislosti na změnách cen služeb poskytovaných třetími stranami, je však povinen takovouto změnu nájemci neprodleně oznámit.

Nájemce bude platit zálohy za služby měsíčně ve výši, která se rovná 1/12 předpokládaného ročního nákladu, v termínech a způsobem dohodnutým pro platbu nájemného.

Konečné zúčtování záloh za veškeré služby spojené s nájmem bude nájemci předkládáno vždy za kalendářní rok nejdéle do 31. srpna následujícího roku. Konečná výše cen služeb bude stanovena na základě skutečného odběru dle rozúčtování podle zvláštního předpisu a dle rozhodnutí cenového orgánu.

## V.

**Dohoda o složení jistoty**

Na základě dohody smluvních stran se nájemce zavazuje složit jistotu nejpozději před převzetím prostoru v hotovosti v pokladně pronajímatele nebo na účet ve výši **20.000,- Kč.** Tato jistota bude deponována na účtu pronajímatele a bude sloužit k zajištění pohledávek pronajímatele, které během

nájemního vztahu mohou vzniknout a s jejichž plněním by mohl být nájemce v prodlení. Jedná se zejména o pohledávky na nezaplaceném nájemném, zálohách na služby, na náhradách škod a případně na náklady pronajímatele na uvedení pronajatého prostoru a věcí v něm do stavu, ve kterém prostor a tyto věci byly nájemci předány při převzetí prostoru.

Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit jistotu nájemci, je přitom oprávněn si započíst, co mu nájemce případně z nájmu a dalších právních titulů specifikovaných v tomto článku dluží, a to nejpozději ve lhůtě 7 kalendářních dní od skončení nájmu.

Nájemce souhlasí s tím, že jistota od jejího poskytnutí do doby jejího vyplacení nájemci (případně její části) nebude úročena, neboť bude vedena na běžném účtu pronajímatele, který je úročen pouze 0,3% ročně a po uhrazení poplatků za vedení účtu vykazuje zápornou bilanci.

## VI.

## Doba nájmu a skončení nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 6. 2020 do 31. 5. 2030.

Nájemce může vypovědět nájem podle této smlouvy ze zákonných důvodů. Při výpovědi podle předchozí věty je nájemce povinen ve výpovědi uvést výpovědní důvod.

Nájemce je dále mimo důvody uvedené v předchozím odstavci oprávněn před uplynutím sjednané doby ukončit nájem podle této smlouvy výpovědí z jakéhokoli důvodu nebo bez uvedení důvodu s tím, že výpovědní doba při výpovědi nájemce podle tohoto odstavce činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď doručena pronajímateli.

Pronajímatel může vypovědět nájem podle této smlouvy pouze z důvodů uvedených v ustanovení § 2309 občanského zákoníku s výpovědní dobou 3 měsíce, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď podle tohoto odstavce doručena nájemci a dále z důvodů uvedených v této smlouvě. Pronajímatel je povinen ve výpovědi uvést výpovědní důvod, na základě kterého nájem podle této smlouvy vypovídá.

Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Nevznese-li je včas, právo žádat o přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zaknikne. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání výpovědi, a to ve lhůtě ode dne, kdy marně uplynula lhůta po zpětvzetí výpovědi.

Smluvní strany si sjednaly tuto rozvazovací podmínku. Pokud se nájemce dostane do prodlení s platbou splátky nájemného či zálohy na služby a prodlení dosáhne 60 dnů, právní účinky založené touto smlouvou zaniknou. Lhůta se počítá od prvého dne následujícího po dni, ve kterém měl nájemce plnit. Smlouva zanikne v  60 den prodlení. Nájemce je v tomto případě povinen následující den prostor vyklidit a vyklizený předat pronajímateli. Pokud tak neučiní, je pronajímatel oprávněn do prostoru vstoupit i bez přítomnosti nájemce, prostor vyklidit, opatřit ho vlastním zámkem a náklady spojené s vyklizením přeúčtovat nájemci. Pronajímatel se zavazuje zaslat nájemci upomínku v případě, že je v prodlení s platbou splátky nájemného či zálohy na služby po dobu delší než jeden měsíc s upozorněním na rozvazovací podmínku podle této smlouvy.

Nájemce je povinen vždy bez ohledu na způsob skončení nájmu odevzdat prostor pronajímateli v den, kdy nájem končí. Prostor je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu žádný důvod na straně nájemce nebrání v přístupu do prostoru nájmu a v jeho užívání.

Nájemce je povinen odstranit v prostoru změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést prostor do původního stavu.

Nájemce je povinen odstranit v prostoru změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota prostoru zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty prostoru, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození prostoru nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce prostor pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.

Zůstane-li v prostoru věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

## VII.

## Další ustanovení

1. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaného prostoru a v tomto stavu je přebírá, viz. protokol o předání a převzetí prostoru, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Nájemce se zavazuje, že bude prostor užívat tak, aby nedošlo k jeho poškození, zničení, či nepřiměřenému opotřebení. V opačném případě je povinen nahradit vzniklou škodu v plné výši.
2. Nájemce bere na vědomí, že v prostorách není zabudována vzduchotechnika. Nájemce se vzdává práva na vymáhání případných škod vzniklých v souvislosti se stavem pronajatého prostoru. V případě, že se ukáže pro stanovený účel nájmu prostor nezbytné vybudování vzduchotechnického zařízení tak, aby nedocházelo ke škodám na vystavovaných předmětech, zavazují se smluvní strany uzavřít dohodu o vybudování vzduchotechnického zařízení a úhradě nákladů s tím spojených. Dohoda bude obsahovat i případnou novou výši nájemného včetně nákladů za provoz, servis revize apod. Pokud k uzavření dohody nedojde, mají obě smluvní strany právo od této nájemní smlouvy rovněž odstoupit.
3. Nájemce bere na vědomí, že pasáž, odkud ústí vchod do budovy, ve které se nachází prostory, se bude od 24,00 hod. do 5,00 hod. uzavírat a vstup do prostor bude v tyto hodiny z třídy Míru a z ulice Za Pasáží možný pouze s klíčem nebo od parkoviště.
4. Nájemce bere na vědomí, že v nebytovém prostoru je nainstalována signalizace EPS (elektronický požární systém) a její zneužití, i neúmyslné, bude znamenat planý výjezd hasičů, který bude muset nájemce, který planý výjezd způsobí, na své náklady uhradit.
5. Nájemce bere na vědomí, že v nebytovém prostoru je nainstalován generální klíč. Nájemce nesmí tento zámek demontovat. Jeho výměnu, případně dodělání náhradních klíčů musí nájemce řešit pouze na základě dohody s pronajímatelem s tím, že veškeré náklady s tím spojené bude hradit nájemce. Pronajímatel se zavazuje poskytnout veškerou součinnost v případě, že nájemce bude potřebovat další klíče.
6. Nájemce je povinen hradit ze svého náklady spojené s obvyklým udržováním prostoru, zejména malování, včetně oprav omítek, odhmyzování, zasklívání rozbitých oken, výměny a opravy zámků, výměny podlahových krytin.
7. Nájemce zajišťuje a hradí opravy takových zařízení, která slouží výlučně zvláštnímu účelu nájemce jako např. portály, výklady, firemní štíty, reklamní tabule, neony, zařízení interiéru apod. Stavební úpravy, rekonstrukce a adaptace může nájemce provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele v souladu s projektem a rozpočtem (stanoví jejich vypracování obecně závazný předpis), projednaným a odsouhlaseným pronajímatelem, na svůj náklad.
8. Ostatní opravy, zejména společných prostor, udržování podstaty budovy a společných zařízení zajišťuje a hradí pronajímatel. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
9. Nájemce je povinen umožnit přístup do pronajatého prostoru pronajímateli nebo jeho zástupci za účelem správní a kontrolní činnosti během obvyklé pracovní doby, v případě nebezpečí z prodlení i mimo obvyklou pracovní dobu. Nehrozí-li nebezpečí z prodlení, upozorní pronajímatel nájemce na záměr provést správní či kontrolní činnost na předmětu nájmu předem a provede ji v termínu, který vyhovuje oběma smluvním stranám. Vzhledem k tomu, že se v pronajatém prostoru nachází technická místnost s přečerpávací stanicí, má pronajímatel právo vstupovat do těchto prostor zejména za účelem kontroly provozu jímek a čerpadla, oprav čištění, provádění revizí apod. po předchozí telefonické dohodě, při havárii kdykoliv.
10. Pronajímatel zajistil pro nájemce jednotným způsobem likvidaci TKO a separovaného sběru s organizací oprávněnou k likvidaci TKO. Odpadové nádoby jsou umístěny v kontejnerovém stání u vjezdu na parkoviště. Pronajímatel tyto náklady přeúčtuje nájemci v rámci ročního vyúčtování služeb spojených s užíváním nebytového prostoru a nájemce se zavazuje uvedené náklady uhradit.
11. Nájemce odpovídá za požární ochranu, bezpečnost práce a hygienu v pronajatém prostoru a na své náklady provádí revize přenosných hasicích přístrojů ( 1x ročně) a el. zařízení dle platných předpisů a kopii revizních zpráv zašle do 30 dnů ode dne jejího vyhotovení pronajímateli.
12. Nájemce není oprávněn uzavírat podnájemní smlouvu na Prostory nebo jejich část, ledaže by s tím pronajímatel projevil souhlas, a to v písemné formě. Při jednorázových akcích bude dostačující informace nájemce pronajímateli na e-mailovou na adresu: info@rfpardubice.cz.
13. Smluvní strany si tímto pro případ ukončení nájmu sjednaly vyloučení nároku nájemce (dle ust. 2315 NOZ)  na náhradu za převzetí zákaznické základny.
14. Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen prostor vyklidit a předat jej pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Dále je nájemce povinen odstranit firemní štít případně další označení a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu. Pro případ porušení této nájemcovi povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1000,00 Kč za každý, byť i započatý, den prodlení s jejich odstraněním.
15. Pronajímatel je oprávněn otevřít prostor za asistence Městské policie v případě, že nájemce do dvou dnů po ukončení nájmu prostor nevyklidí.
16. Pronajímatel je oprávněn v případě uvedeném pod bodem 14 na náklady nájemce prostor vystěhovat a jeho věci uložit v náhradních prostorách.
17. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES), která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení smlouvy, text smlouvy a datum podpisu.
18. Tato smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží po jednom výtisku. Její změny a doplnění lze provést jen písemným, oboustranně odsouhlaseným dodatkem.

Účastníci smlouvu přečetli a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

V Pardubicích dne:

…………………………………………… …………………………………………..

Rozvojový fond Pardubice a.s. Post Bellum o.p.s.

Mgr. Ondřej Šebek Mgr. Tomáš Heller

místopředseda představenstva ředitel východočeské pobočky

Přílohy č: 1. výpočtový list

2. protokol o předání a převzetí prostoru

3. PBŘ

4. Souhlas se změnou v užívání stavby

5. revize hasicích přístrojů

6. revize elektrického vedení

7. manuál užívání pasáže

8. umístění reklamního označení

9. plánek s vyznačením místností, jež tvoří předmět nájmu