

SMLOUVA

O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená v souladu s Občanským zákoníkem níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

1. Město Žďár nad Sázavou, se sídlem Žižkova 227 / 1, 591 01 Žďár nad Sázavou, IČ: 295841 zastoupené SPORTIS, příspěvkovou organizací, Horní 22, 591 01 Žďár nad Sázavou, IČ:65759800 zastoupenou ředitelem MVDr. Vladimírem Kovaříkem (dále jen pronajímatel)

a

2. Civic, z.s., Brodská 1867/28, 591 01 Žďár nad Sázavou 3, IČ:27008479, zastoupený předsedkyní paní Martinou Koláčnou (dále jen nájemce)

Pronajímatel je mimo jiné i výlučným vlastníkem budovy ve Žďáru nad Sázavou, Dolní 1, č. p. 165, část obce Žďár nad Sázavou 1, stojící na stavební parcele č. 3348, k. ú. Město Žďár, obec Žďár nad Sázavou, okres Žďár nad Sázavou (dále jen budova).

Článek I.

Předmět a účel nájmu

1) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci následující prostor sloužící podnikání (dále jen prostor) v preambuli uvedené budově: kancelář č. 713 (dle infosystému č. 607) o výměře 15,66 m² v 7.NP.

Umístění výše uvedených prostor je patrné z půdorysného plánu, který je nedílnou Přílohou číslo 1 smlouvy. V plánu je pronajatý prostor označen žlutou barvou.

Celková výměra podlahových ploch pronajatého prostoru činí 15,66 m². Při užívání pronajatého prostoru může nájemce užívat tyto společné prostory budovy: foyer, vchody, společná schodiště, společné výtahy, společné chodby a společné toalety.

2) Účelem tohoto nájmu je poskytnutí prostoru pro nájemcovu činnost podle předmětu jeho podnikání a jen k tomuto účelu může být pronajatý prostor nájemcem užíván.

3) Nájemce se zavazuje, že pronajatý prostor bude užívat přiměřeně jeho povaze, v souladu s jeho stavebním určením vyplývajícím z kolaudačního rozhodnutí a nesmí při tom docházet k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Pronajatý prostor nebude užívat k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí.

Článek II.

Doba nájmu

1) Nájem se sjednává na dobu neurčitou počínaje dnem 1. 9. 2020 s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Článek III.

Nájemné

1) Celkové roční nájemné za pronajatý prostor činí 15660,- Kč bez DPH (slovy patnáct tisíc šest set šedesát korun českých).

a) U nájemců, kteří nejsou plátcí daně z přidané hodnoty (DPH) podle platných právních předpisů nezahrnuje výše nájemného DPH, neboť pronájem staveb a nebytových prostor je podle zákona o dani z přidané hodnoty, ve znění platných změn a dodatků, osvobozen od DPH.

b) V případě, že se nájemce stane dodatečně plátcem DPH podle zákona je povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit pronajímateli. Od tohoto dne se připočte automaticky k výši nájemného DPH podle platných právních předpisů.

2) Nájemné je splatné na účet pronajímatele číslo 35-7766470227/0100, a to ve čtvrtletních splátkách vždy do 21. dne prvního měsíce právě probíhajícího kalendářního čtvrtletí (např. do 21. ledna na 1. čtvrtletí) ve výši rovnající se jedné čtvrtině celkového ročního nájemného na základě předem vystavené faktury.

3) K platbám splátek nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol shodný s jeho identifikačním číslem uvedeným v záhlaví této smlouvy.

4) Pronajímatel může každoročně s účinností na období od 1. července upravit výši nájemného uvedenou v odst. 1) tohoto článku, a to v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce, písemným oznámením nájemci (zaokrouhleně na celé stokoruny nahoru). Upravená výše nájemného pak, nebude-li později znovu upravena postupem podle tohoto ujednání, platí až do konce nájmu.

5) Skončí-li nájem předčasně, v průběhu kalendářního čtvrtletí, z viny nájemce např. podle odst. 2) článku IX. této smlouvy, náleží pronajímateli celá část čtvrtletní splátky nájemného, pokud se obě strany nedohodnou jinak.

Článek IV.

Služby spojené s užíváním prostor

1) Jako službu, jejíž poskytování je s užíváním prostor spojeno bude pronajímatel nájemci zabezpečovat:

- dodávku vody a odvod odpadních vod
- dodávku tepla
- dodávku elektrické energie a osvětlení společných ploch
- odvoz a likvidaci odpadu
- úklid společných prostor a sociálních zařízení ve společných prostorách

2) Za poskytování služeb v souvislosti s užíváním pronajatého prostoru nájemcem bude nájemce pronajímateli platit čtvrtletně paušální náhradu na základě předem vystavené faktury. K paušálním náhradám za poskytované služby se připočítává DPH ve výši stanovené platnými právními předpisy.

Přehled paušálních náhrad za poskytované služby je uveden v Příloze č. 2, která bude aktualizována v případě změny paušálních náhrad.

3) Paušální náhrada podle odst. 2) tohoto článku je splatná ve stejných lhůtách a stejným způsobem jako čtvrtletní splátky nájemného.

4) Pronajímatel může písemným oznámením nájemci upravit výši paušální náhrady uvedené v odst. 2) tohoto článku, s účinností ode dne uvedeného v oznámení, nejdříve však od prvního dne následujícího měsíce po doručení oznámení, a to pouze v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce, resp. v závislosti na růstu cen dodavatelů a výši spotřeby.

5) Telekomunikační služby si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem. K zajištění telekomunikačních služeb může nájemce užívat kabelové rozvody v budově a telekomunikační přípojné kabely budovy.

Článek V.

Udržování prostor ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání

1) Pronajímatel bude pronajatý prostor svým nákladem udržovat ve stavu způsobilém k smluvenému užívání.

2) Nájemce bere na vědomí, že elektrická energie, voda a teplo (pro potřeby vytápění a ohřevu vody) jsou pro potřeby pronajatého prostoru a celé budovy odebírány vždy jen z jednoho zdroje a pronajímatel nemá žádný jiný jejich zdroj a ani jej nebude zajišťovat, leda by takový výpadek či omezení plánoval (např. při opravách budovy). Proto se obě strany dohodly, že výpadky či omezení v možnosti nájemce odebírat z rozvodů instalovaných v pronajatém prostoru elektrickou energii, studenou vodu a teplou užitkovou vodu, užívat odpovídající osvětlení pronajatého prostoru nebo udržovat v pronajatém prostoru odpovídající teplotu nepřesahující dobu 24 po sobě jdoucích hodin se nepovažují za neplnění povinností pronajímatele z této smlouvy, ani za nezpůsobilost pronajatého prostoru ke smluvenému užívání. Stejně tak se nepovažují za neplnění povinností pronajímatele ani za nezpůsobilost pronajatého prostoru ke smluvenému užívání i delší takové výpadky či omezení, pokud je pronajímatel nezavinil (např. stav nouze ve smyslu energetického zákona č. 458/2000 Sb.).

3) Nájemce se zavazuje zajišťovat na své náklady obvyklé udržování pronajatého prostoru, přičemž za takové obvyklé udržování se pro účely této smlouvy považuje např. malování, tapetování, čištění podlahových krytin, obkladů stěn, dveří a oken včetně všech rámu, výplní a skel i vnitřních, výměna žárovek a zářivek atd.

Neprovede-li nájemce přes písemnou výzvu pronajímatele ani do 1 měsíce od doručení výzvy práce nutné k provedení obvyklého udržování, může jejich provedení pronajímatel zajistit sám na náklady nájemce.

4) Nájemce se před uzavřením této smlouvy seznámil obhlídkou se stavem pronajatého prostoru a potvrzuje, že jako předmět nájmu je způsobilý k smluvenému užívání. Dále nájemce prohlašuje, že umístění pronajatého prostoru a jeho tvar se shodují s umístěním a tvarem prostoru označeného v příloze č. 1, takže případná odchylka jeho výměry od výměry uvedené v odst. 1) článku I. této smlouvy nebude mít vliv na výši nájemného.

5) Nájemce se před uzavřením této smlouvy také seznámil s dokumentací požární ochrany budovy a se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatého prostoru zachovávat, a prohlašuje, že si je plně vědom toho, že jeho činnost v budově se s ohledem na velikost budovy či její stavební určení považuje podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, za provozovanou činnost se zvýšeným požárním nebezpečím a že jako uživatel prostoru v budově má své povinnosti vyplývající z předpisů o požární ochraně.

Článek VI.

Stavební úpravy

Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatého prostoru, instalace úpravy rozvodů inženýrských sítí, EZS, EPS, vstupních a kamerových systémů, počítačových sítí, anténních systémů, vestavěných a přistavěných skříní, lepených podlahových krytin, reklamních označení a zařízení (dále jen stavební úpravy) může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vyhotovení projektové (výkresové) dokumentace skutečného provedení stavebních úprav a jejím předání pronajímateli. Bez takových ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními úpravami.

Článek VII.

Další podmínky nájmu

1) Nájemce je povinen pronajatý prostor řádně užívat, zejména řádně vytápět a větrat a nerušit přitom jeho vytápění nadměrným větráním (větráním nad rozsah občerstvení vzduchu), jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

2) Pronajímatel v přiměřené lhůtě nájemce seznámí s rozsahem zamýšlených oprav k zajištění a zabezpečení způsobilého užívání, které hodlá provést v pronajatém prostoru. Nájemce je povinen snášet z toho plynoucí omezení v užívání pronajatého prostoru bez nároku na slevu z nájemného.

3) K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatého prostoru na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatého prostoru. Proti zneužití náhradních klíčů je nájemce před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (např. havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.

4) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatého prostoru a jeho prohlídku, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění údržby a oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí, jakož i prohlídky prostor zájemci o jejich další pronájem nebo o koupi celé budovy. V případě, že nájemce neumožní pronajímateli vstup a prohlídku je pronajímatel oprávněn otevřít pronajatý prostor za použití náhradních klíčů a provést prohlídku prostor bez přítomnosti nájemce.

5) Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy v souvislosti s činností v pronajatém prostoru odpovídá nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatém prostoru.

6) Nájemce se zavazuje, že on, jeho zaměstnanci i jeho obchodní partneři budou dodržovat zákaz kouření ve všech prostorách objektu, s výjimkou míst k tomu vyhrazených a označených tak pronajímatelem.

7) Nájemce smí přenechat pronajatý prostor do podnájmu třetí osobě pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

Nájemce se zavazuje, že nebude bez písemného souhlasu pronajímatele na vnější plášť budovy, na okna, za okna ani před okna vyvěšovat jakékoliv oznámení, značky, vývěsky apod. Nájemce se dále zavazuje, že nebude bez písemného souhlasu pronajímatele vykládat ani nakládat vozidla ani předávat ani doručovat zboží, obaly a odpad v souvislosti s užíváním pronajatého prostoru jinak než za použití vchodů, chodeb a prostor určených k tomu pronajímatelem.

8) Nájemce se zavazuje, že bude odpad pro jeho sběr a odvoz třídit ve smyslu platných právních předpisů.

9) Pronajímatelem umožní nájemci i jeho návštěvám přístup do budovy a ke vstupu do pronajatého prostoru každodenně bez časového omezení.

10) Pronajímatelem na písemnou žádost a na náklady nájemce umístí na viditelném místě v prostoru u hlavního vchodu do budovy, u vchodu do pronajatého prostoru a v rámci směrových ukazatelů v budově vhodně označení firmy nájemce.

11) Smluvní strany se dále dohodly, že nárok na případnou slevu z nájemného musí nájemce uplatnit u pronajímatele v písemné formě bez zbytečného odkladu. Nárok na slevu zanikne, pokud nebude uplatněn u pronajímatele do jednoho měsíce ode dne, kdy došlo ke skutečnostem zakládajících tento nárok.

12) Veškerá oznámení, žádosti a další sdělení týkající se této smlouvy (dále též písemnosti) budou učiněny vůči druhé straně této smlouvy v písemné podobě. Písemnosti adresované druhé straně budou adresovány a doručovány uvedeným zástupcům, dále pak na doručovací adresu uvedenou v této smlouvě, a nakonec na adresu sídla /bydliště, jak je uvedena v OR nebo v jiné evidenci. Ve výjimečných případech může být též doručeno statutárnímu zástupci do místa bydliště (sídla), nebo kamkoli, kde se předpokládá, že zásilku převezme, popř. osobně s potvrzením o doručení a případně s ověřením nejméně jednoho svědka, že bylo doručeno.

Každý z účastníků může změnit svou doručovací adresu a pronajímatelem i změnit svého zástupce pro doručování písemným oznámením druhému účastníkovi v souladu s tímto článkem.

Písemná výpověď nájmu sjednaného podle této smlouvy, bude doručována vždy prostřednictvím doručujícího orgánu (pošta), a to jako poštovní zásilka dodávaná do vlastních rukou adresáta do místa jeho sídla nebo místa podnikání, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Nepodaří-li se poště takovou zásilku dodat, např. proto, že obeslaná strana či obeslaný zástupce na své adrese nebyli zastiženi, a obeslaná strana či obeslaný zástupce si zásilku od pošty nevyzvedne do deseti dnů od uložení zásilky podle poštovních předpisů, považuje se poslední den této lhůty za den doručení zásilky, i když se obeslaná strana či obeslaný zástupce o uložení nedozvěděli, a v případě výpovědi tím tak počne běžet výpovědní lhůta. Výpověď z nájmu lze též doručit osobně zástupci poštou obvykle na adresu sídla/bydliště nájemce nebo statutárnímu zástupci na adresu bydliště, avšak s omezením účinků doručení pro běh výpovědní doby.

Článek VIII.

Sankce za porušení závazků nájemce

1) Neuhradí-li nájemce řádně a včas splatné nájemné, paušální náhradu či jinou platbu, která má původ v této smlouvě, zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

2) Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

3) Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajatého prostoru včas a řádně vyklizený, zaplatí nájemce pronajímateli za každý započatý měsíc prodlení s předáním smluvní pokutu ve výši dvojnásobku čtvrtletního nájemného, které je sjednáno touto smlouvou.

4) Za porušení závazku uvedeného v čl. VI. (stavební úpravy) a v čl. I. odst. 2) užívání k jiným účelům a za porušení závazku v čl. VII a ostatních neplatebních závazků nájemcem, se sjednává smluvní pokuta ve výši čtvrtletního nájemného.

Článek IX.

Ukončení nájemního vztahu

1) Nájemní vztah založený touto smlouvou je možno ukončit dohodou smluvních stran.

- 2) Pronajímatel může tuto nájemní smlouvu také ukončit výpovědí s desetidenní výpovědní lhůtou v případě, že:
- a) nájemce užívá pronajatý prostor v rozporu s touto smlouvou,
 - b) nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajatý prostor, přes písemné upozornění porušují klid, pořádek nebo výkon ostatních nájemních práv v budově,
 - c) nájemce přenechá pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele,
 - d) nájemce bude o více než patnáct dnů v prodlení s placením nájemného nebo paušálních úhrad služeb s nájmem spojených,
- Desetidenní výpovědní lhůta počne běžet dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 3) Nejpozději v den skončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajatý prostor řádně vyklizený. Nájemce je povinen předat prostor ve stavu v jakém ho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě že nájemce do skončení nájmu prostor nevyklidí a nepředá pronajímateli dobrovolně, je pronajímatel oprávněn bez přítomnosti nájemce vstoupit do prostoru, vykázat odtud všechny osoby a odstranit také všechny věci tam uložené a uskladnit je v jiných prostorech, vše na náklady nájemce.
- 4) Nájemní vztah založený touto smlouvou také bez dalšího končí naplněním některé z následujících rozvazovacích podmínek:
- a) nájemce nezaplatí zcela první splátku nájemného podle článku III. této smlouvy nebo paušální náhradu podle článku IV. této smlouvy
 - b) nájemce nebo jeho řádně a písemně zplnomocněný zástupce se nedostaví k předání a převzetí pronajatých prostor k užívání podle této smlouvy ani do 5 dnů od počátku nájmu, pokud se předem obě strany nedohodly na jiném datu předání a převzetí nebo
 - c) nájemce nebo jeho řádně a písemně zplnomocněný zástupce odmítne pronajatý prostor převzít k užívání na počátku nájmu
- 5) Pronajímatel i nájemce mohou tuto nájemní smlouvu také ukončit odstoupením od smlouvy v případě, že se pronajatý prostor stane nezpůsobilý k smlouvenému užívání, a to ve lhůtě 2 měsíců od události, která nezpůsobilost přivodila. Zánik této smlouvy odstoupením v tomto případě nastane doručením oznámení o odstoupení od smlouvy. Za nezpůsobilý k smlouvenému užívání se pro účely tohoto ujednání pronajatý prostor považuje i v případě, že budou nezpůsobilé jen některé jeho části, jejichž podlahová plocha však bude činit více než 40 % z celkové podlahové plochy nájemcem pronajatého prostoru.

Článek X.

Závěrečná ustanovení

- 1) Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemně, se souhlasem obou smluvních stran, formou číslovaných dodatků. Smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž si každá strana ponechá jeden.
- 2) Neplatnost nebo neúčinnost některého z ujednání ve smlouvě nemá za následek neplatnost nebo neúčinnost celé smlouvy. Smluvní strany jsou povinny odstranit neplatná nebo neúčinná ujednání smlouvy tak, aby bylo dosaženo účelu, pro který byla smlouva uzavřena.
- 3) Tato smlouva byla schválena radou města Žďár nad Sázavou dne 20.7.2020 s účinností od 1.9.2020.
- 4) Tato smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství dle platných právních předpisů.
- 5) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že její obsah je dostatečně určitý a jim srozumitelný, že uzavření smlouvy tohoto znění je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Ve Žďáře nad Sázavou dne 23. 7. 2020

.....
pronajímatel

.....
nájemce

Příloha č. 2

smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání v budově č. p. 165 ve Žďáru nad Sázavou, Dolní 1, uzavřené mezi Městem Žďár nad Sázavou, zastoupeným SPORTIS a Civic, z.s. dne 23. 7. 2020.

Rozpis služeb ke dni 1. 9. 2020

Služby, jejichž poskytování je s užíváním prostoru spojeno bude pronajímatel nájemci zabezpečovat. Ceny jsou uvedeny bez DPH, které se připočítává v aktuálně platných sazbách.

1. Dodávka vody a odvod odpadních vod

ročně celkem: 424,- Kč bez DPH
čtvrtletně: 106,- Kč bez DPH

2. Dodávka tepla

ročně celkem: 2588,- Kč bez DPH
čtvrtletně: 647,- Kč bez DPH

3. Dodávka elektrické energie a osvětlení společných ploch

ročně celkem: 3176,- Kč bez DPH
čtvrtletně: 794,- Kč bez DPH

4. Odvoz odpadu

ročně celkem: 108,- Kč bez DPH
čtvrtletně: 27,- Kč bez DPH

5. Úklid společných prostor a sociálních zařízení ve společných prostorách

ročně celkem: 1072,- Kč bez DPH
čtvrtletně: 268,- Kč bez DPH

.....
pronajímatel

.....
nájemce