

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

kterou uzavřely, v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany:

1. **Město Hlinsko**  
sídlem Poděbradovo nám. 1  
IČ 00270059  
DIČ CZ00270059  
zastoupenou PhDr. Magdou Křivanovou, starostkou  
(dále také jen „**pronajímatel**“)

**a**

2. společnost **MOST PRO o.p.s.**  
zapsaná v rejstříku obecně prospěšných společností, vedeného Krajským soudem  
v Hradci Králové, oddíl O, vložka 378  
sídlem Pardubice, Zelené Předměstí, 17. listopadu 216, PSČ 530 02  
IČ 67441441  
jednatelkou Zita Kudrnová, ředitelka společnosti  
(dále také jen „**nájemce**“)

společně také „**smluvní strany**“

## **I.**

### **Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem objektu čp. 1, Poděbradovo náměstí v Hlinsku, který se nachází na pozemku parcelní číslo st. 50/1, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Chrudim, na listu vlastnictví číslo 10001 pro obec Hlinsko a katastrální území Hlinsko v Č.
2. V přízemí budovy radnice specifikované v předchozím odstavci se nachází nebytový prostor o výměře 8 m<sup>2</sup>, který je určený k užívání jako kancelář (dále jen „prostor sloužící k podnikání“).
3. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát prostor sloužící k podnikání nájemci do nájmu.

## II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do nájmu prostor sloužící k podnikání, a to se všemi součástmi a příslušenstvím a za podmínek specifikovaných v této smlouvě (dále také jen „předmět nájmu“).
2. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vázící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla), a to včetně práva vstupu k nebytovému prostoru a práva přístupu k nemovitosti.
3. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle předchozího odstavce.
4. Nájemce nebytový prostor se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné v souladu s článkem IV. této smlouvy.
5. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavebně technickým stavem pronajímaného prostoru a s přístupovými komunikacemi k němu a že předmětné prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu. O předání a převzetí předmětu nájmu sepíše smluvní strany protokol.

## III. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat prostor sloužící k podnikání pro výkon jeho podnikání, jehož předmětem je provozování občanské poradny. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu.
2. Nájemce nemá právo provozovat v předmětu nájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v budově nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovitosti.

## IV. Výše nájemného, jeho splatnost a způsob placení

1. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné, které smluvní strany sjednaly dohodou ve výši **220,-- Kč za každý den užívání**. Nájemné bude zvýšeno o DPH ve výši sazby daně platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

2. Nájemné včetně služeb (elektrické energie a tepla) a počítačové techniky dle bodu 1 je splatné vždy **do konce příslušného měsíce**, a to na bankovní účet pronajímatele u Komerční banky, a.s., exp. Hlinsko, č. [REDAKCE] variabilní symbol [REDAKCE] na základě faktury vystavené pronajímatelem. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na účet pronajímatele.
3. Nezaplatí-li nájemce nájemné do 5 dnů od jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši určené dle platných právních předpisů (nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění).
4. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2014, oprávněn 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 do 15. února příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

## V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
  - a) užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
  - b) řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné;
  - c) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
  - d) nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (vymalování místností);
  - e) provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku 5.000,- Kč; k provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele;
  - f) zajišťovat na své náklady revize a kontroly vlastních technických zařízení používaných v předmětu nájmu (spotřebiče), oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu úmysl změnit předmět podnikání a vyžádat si jeho souhlas;
  - g) sjednat příslušný druh pojištění na zařízení a vybavení umístěné v předmětu nájmu;
  - h) provádět změnu předmětu nájmu (stavební úpravy) pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a na svůj náklad;
  - i) v souladu s ust. § 2305 občanského zákoníku si vyžádat souhlas pronajímatele k umístění reklamy či informační cedule na budově. Součástí žádosti musí být grafický návrh a nákres umístění na budově. Při skončení nájmu nájemce reklamu odstraní a uvede dotčenou část budovy do původního stavu.

- j) umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
  - k) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob. Nájemce je rovněž povinen informovat ihned pronajímatele o všech změnách vztahujících se k bezpečnosti práce či k požární ochraně v pronajatém prostoru.
  - l) v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak.
2. Pronajímatel je povinen:
- a) předat nájemci prostor sloužící k podnikání ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu a v tomto stavu ho udržovat;
  - b) vyznačit nájemci pronajatý prostor, určit přístupové cesty a pořídit seznam věcných prostředků požární ochrany, jimiž je prostor vybaven;
  - c) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize předmětu nájmu i ostatních částí a zařízení budovy;
  - d) zajistit komplexní úklid budovy a přístupových komunikací k předmětu nájmu, včetně úklidu sněhu a posypu;
  - e) pojistit budovu proti škodám živelným;
  - f) provádět opravy nebytového prostoru nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě.
3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

## VI. Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává **na dobu určitou**, a to od **30. ledna 2014 do 31. prosince 2014**.  
**Pronajímané prostory budou užívány dvakrát týdně, a to ve středu a ve čtvrtek s přihlédnutím na provozní dobu Městského úřadu Hlinsko:**

PO - od 7:30 do 17:00  
ÚT - od 7:30 do 15:00  
ST - od 7:30 do 17:00

ČT - od 7:30 do 15:00  
PÁ - od 7:30 do 14:30

2. Nájem končí:
  - a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán;
  - b) písemnou výpovědí:

**Nájemce** může nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby:

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
- b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
- c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

**Pronajímatel** má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby:

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo představována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
- b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná.

3. Porušuje-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem a tím působí značnou újmu druhé straně, může pronajímatel vypovědět nájem i bez výpovědní doby. Za zvláště závažné porušení povinnosti se považuje užívání prostor v rozporu s účelem smlouvy, poškozování předmětu nájmu nad míru přiměřenou okolnostem, přenechání prostor nebo jejich části do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele či vyhlášení konkursu na nájemce.
4. Při skončení nájmu odevzdá nájemce prostory sloužící k podnikání v takovém stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Náklady na opravy nad obvyklé opotřebení uhradí nájemce pronajímateli do 15 dnů po ukončení nájmu.

## VII. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti výslovně touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem.
2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 30. ledna 2014.

4. Smlouva byla vypracována ve třech vyhotoveních, z nichž po dvou obdrží pronajímatel a jedno nájemce.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

Doložka dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích:  
Schváleno Usnesením Rady města Hlinska  
č. 10/2014/3 ze dne 29.1.2014

V Hlinsku dne 30. 1. 2014

v PARDUBICÍCH dne 20.2.2014



pronajímatel



nájemce



**MOST PRO o.p.s.**  
17. listopadu 216  
Pardubice 530 02  
IČ: 67441441