

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

Č.016/67673015/2021

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

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

Ing. Otakar Otta

IČO: 16569253

sídlem: [redacted] 289 37, Loučeň - Patřín

email: [redacted]

telefon: [redacted]

bankovní účet: [redacted]

(dále jen jako „**Pronajímatel**“)

a

Základní umělecká škola B.M.Černohorského, Nymburk, Palackého třída 574

IČ: 67673015

Sídlo: Palackého třída 574, 288 02 Nymburk

email: [redacted]

tel: [redacted]

zastoupená Bc. Věrou Janišovou, ředitelkou školy

(dále jen jako „**Nájemce**“),

Pronajímatel a Nájemce dále společně též „**Smluvní strany**“.

Čl. 1.

Předmět Smlouvy

1) Pronajímatel je výlučným vlastníkem následující nemovité věci:

- pozemku parc. č. 346/5, zastavěná plocha a nádvoří, o evidované výměře 485 m², jehož součástí je budova č. p. 283, stavba občanského vybavení (dále jen „**Dům**“) v obci a k. ú. Nymburk, adresní místo Budovy: Palackého třída č. p. 283, 288 02 Nymburk,
to vše zapsané na LV č. 3340 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk.

2) Předmětem nájmu jsou nebytové prostory situované v administrativní části Domu, a to učebny č.2.02/2 o výměře 32,6 m², učebna č.2.03/1 o výměře 32,6 m², učebna 2.08 o výměře 33,6 m², učebna 2.03/2

o výměře 32,6 m², která se nachází v2 nadzemním podlaží Domu (dále jen „**Předmět nájmu**“). S právem užívání Předmětu nájmu dle této Smlouvy je spojeno právo užívání společných prostor Domu přístupných všem nájemcům, zejména pak právo užívat chodbu, vstupní halu, kuchyňku a sociální zařízení, umístěná ve společných prostorách Domu, popřípadě ze společných prostor Domu přístupná.

- 3) Předmětem této Smlouvy je závazek Pronajímatele přenechat Prostor Nájemci k zajištění podnikatelských potřeb Nájemce.
- 4) Za přenechání Předmětu nájmu k užívání Nájemcem za sjednaným v této Smlouvě účelem se Nájemce zavazuje hradit Pronajímateli nájemné ve výši a způsobem ujednaným dále v této Smlouvě.

Čl. 2.

Stav Předmětu nájmu a předání Předmětu nájmu

- 1) Smluvní strany souhlasně prohlašují, že v době uzavření této Smlouvy již Nájemce Předmět nájmu užívá k podnikatelským potřebám z titulu předchozí nájemní smlouvy a jsou mu proto velmi přesně známy vlastnosti Předmětu nájmu, jeho stav, jakož i stav jeho vybavení a Nájemce proto prohlašuje, že je Prostor plně způsobilý sjednanému účelu a bez závad. Toto prohlášení Smluvních stran dle ujednání Smluvních stran nahrazuje protokol o stavu Předmětu nájmu při jeho převzetí Nájemcem k užívání dle této Smlouvy.
- 2) Při předání a převzetí Předmětu nájmu Smluvní strany sepiší protokol o stavu Předmětu nájmu. Smluvní strany výslovně sjednávají, že jeden klíč (sada klíčů) od Předmětu nájmu bude uschována u Pronajímatele v zapečetěné obálce. Pro případ, jestli Nájemce vymění vložku zámku vchodových dveří Předmětu nájmu, je povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit Pronajímateli a rovněž bezodkladně předat Pronajímateli nový klíč (sadu klíčů).
- 3) Vybavení Předmětu nájmu (zejména pak nábytek a technické vybavení) za účelem provozu Předmětu podnikání jak je definován dále v čl. 3 odst. 1 této Smlouvy Nájemce zajistí na svůj náklad.

Čl. 3.

Účel nájmu

- 1) Účelem nájmu dle této Smlouvy je provozování podnikatelské činnosti Nájemce v Předmětu nájmu, Nájemce se zavazuje, že Předmět nájmu bude sloužit výhradně provozování jeho podnikání, kterým je:
 - a. Užívání učeben pro výuku hry na hudební nástroje
(dále jen „**Předmět podnikání**“)
- 2) Dle výslovné dohody Smluvních stran nese Nájemce výlučnou odpovědnost za splnění případných veřejnoprávních podmínek provozování činnosti Nájemce v rámci jeho Předmětu podnikání, zejména pak veškerých veřejnoprávních povolení, nezbytných k provozování Předmětu podnikání v Předmětu nájmu, ke zřízení provozovny, ohlášení provozovny a další obdobná povolení či jiné zákonné předpoklady a povinnosti Nájemce spojené s provozováním Předmětu podnikání Nájemce v Předmětu nájmu.
- 3) Nájemce je oprávněn umístit své sídlo do Předmětu nájmu pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

- 4) Na výslovnou žádost Nájemce Pronajímatel poskytne nezbytnou součinnost k zajištění splnění případných veřejnoprávních podmínek provozování Předmětu podnikání Nájemce v Předmětu nájmu. Nájemce nese veškeré náklady, spojené s poskytnutím součinnosti ze strany Pronajímatele v souladu s tímto ustanovením.

Čl. 4.

Nájemné a jiné platby

- 1) Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli nájemné ve výši **12.800,- Kč bez DPH měsíčně**.
- 2) Nájemce prohlašuje, že ke dni uzavření této Smlouvy není plátcem dani z přidané hodnoty. Při nájmu Předmětu nájmu dle této Smlouvy nebude uplatněna daň z přidané hodnoty.
- 3) Nájemné je splatné vždy měsíčně zpětně, za období za které je hrazeno, na základě faktury vystavené pronajímatelem. Splatnost faktur je 14 dní od data doručení nájemci.
- 4) Pronajímatel zajistí po dobu nájmu následující služby:
 - a. dodávky vody,
 - b. dodávky elektrické energie pro Předmět nájmu a společné prostory Domu,
 - c. dodávky tepla a ohřev teplé užitkové vody (TUV) pro Předmět nájmu a společné prostory Domu,
 - d. odvoz a odvádění odpadních vod,
 - e. osvětlení a úklid společných částí Domu,
 - f. odvoz běžného komunálního odpadu katalogového čísla 20 03 01 – Směsný komunální odpad, s výjimkou nadměrného, nebezpečného či jinak nikoli běžného odpadu,
 - g. internetové připojení s garancí 1 Gbit a s nepřetržitou dostupností (dále jen „Služby“).
- 5) Nájemce se výslovně zavazuje zajistit třídění, odvoz a likvidaci odpadu, jehož odvoz není zajišťován Pronajímatelem dle předchozího ustanovení.
- 6) Nájemce se zavazuje nad rámec nájemného sjednaného v odst. 1 tohoto článku hradit Pronajímateli paušální poplatek za Služby
ve výši **2000,- Kč měsíčně včetně DPH** – energie a základní služby spojené s tímto pronájmem (elektřina, vodné, plyn, internet)
ve výši **1200,- Kč měsíčně včetně DPH** – úklid společných prostor. Paušální poplatek je za předmětné období splatný zpětně vždy společně s nájemným.
- 7) Pronajímatel je oprávněn jednou ročně jednostranně změnit výši paušálního poplatku za Služby v míře odpovídající změně ceny Služeb, zohledňující případnou změnu ceny Služeb nebo souvisejících nákladů zejména z důvodu změny právních předpisů, rozhodnutí cenového orgánu, změny rozsahu nebo kvality služeb, popřípadě změny spotřeby Služeb ze strany Nájemce, či z dalších důvodů. Změnu paušálního poplatku za Služby Pronajímatel oznámí Nájemci, a tato změna je účinná od prvního dne měsíce následujícího po doručení oznámení Pronajímatele Nájemci.

- 8) Pro účely této Smlouvy se jakákoli platba považuje za uhrazenou okamžikem jejího připsání na bankovní účet druhé Smluvní strany.

Čl. 5.

Inflační doložka

- 1) Pronajímatel je oprávněn každoročně navýšit nájemné sjednané touto Smlouvou o 100% míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášenou každoročně Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, v němž je vyhlášována. Zvýšení nájemného Pronajímatel vždy oznámí Nájemci. Základem pro účely výpočtu zvýšeného nájemného dle tohoto ustanovení je vždy výše nájemného za období bezprostředně předcházející zvýšení nájemného, a zahrnuje případná předchozí zvýšení nájemného.
- 2) V důsledku indexace nemůže dojít ke snížení nájemného; záporná míra inflace se neuplatní.
- 3) Smluvní strany tímto výslovně vylučují změny výše nájemného jakýmkoli jiným způsobem, než je způsob uvedený výše.

Čl. 6.

Doba nájmu a skončení nájmu

- 1) Smluvní strany sjednávají dobu trvání nájmu na dobu určitou od **1. 4. 2021 do 31. 8. 2021**. Smluvní strany vylučují aplikaci ust. § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, o konkludentním pokračování nájmu.
- 2) Nájem Předmětu nájmu zanikne:
 - a. uplynutím doby, na kterou byl sjednán nájem dle této smlouvy, byla-li ujednána;
 - b. na základě písemné výpovědi Smlouvy Pronajímatelem uplynutím výpovědní doby;
 - c. na základě písemné výpovědi Smlouvy Nájemcem uplynutím výpovědní doby;
 - d. smrtí nebo zánikem Nájemce.
- 3) Smluvní strany jsou oprávněny tuto Smlouvu vypovědět bez udání důvodu písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou.
- 4) Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době z následujících důvodů:
 - a. pokud Nájemce nepřevezme Předmět nájmu;
 - b. Nájemce bude v prodlení s platbou nájemného a/nebo paušálního poplatku za Služby po dobu delší než jeden měsíc ode dne jejich splatnosti;
 - c. Nájemce bude užívat Předmět nájmu k jinému účelu, než k účelu sjednanému touto Smlouvou;
 - d. Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele změní Předmět podnikání, provozovaný v Předmětu nájmu;
 - e. pokud bude Dům určen k odstranění nebo přestavění na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci;
 - f. Nájemce označí Dům v rozporu s ustanovením čl. 8 odst. 9 této Smlouvy;

- g. Nájemce se dopustí opakovaného porušení svých povinností dle této Smlouvy či opakovaného porušení povinností plynoucích z obecně závazných předpisů.
- 5) Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, a požadovat, aby mu Nájemce bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 dnů od doručení výpovědi Nájemci, pronajaté prostory odevzdal, z následujících důvodů:
- a. Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jakoukoli jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
 - b. Nájemce postoupí či jinak převede práva a povinnosti z této Smlouvy nebo jakoukoli jejich část na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
 - c. učiní-li Nájemce jakékoli jiné právní jednání či úkon, jehož podstatou a/nebo účelem je postoupení či zajištění přechodu práv a povinností z této Smlouvy nebo jakékoli jejich části na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
 - d. neoznámí-li Nájemce změnu na straně Nájemce spočívající v tom, že se Nájemce stal nebo přestal být plátcem DPH v rozporu se čl. 8 odst. 14 písm. c) této Smlouvy;
 - e. provede-li Nájemce změnu Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele s takovou změnou dle čl. 8 odst. 1 této Smlouvy a neuvede-li Nájemce na žádost Pronajímatele Předmět nájmu do původního stavu;
 - f. porušil-li Nájemce další svou povinnost dle této Smlouvy nebo povinnost plynoucí z obecně závazných předpisů zvláště hrubým způsobem, zejména (nikoli výlučně) v případech, kdy v důsledku porušení povinnosti Nájemce bude Pronajímateli způsobena škoda ve výši alespoň jednoho měsíčního nájemného; hradí-li Nájemce nájemné dle této Smlouvy za jiné než měsíční období, vypočítá se pro účely tohoto ustanovení výše jednoho měsíčního nájemného jako částka odpovídající nájemnému dělenému o počet měsíců v období, za které je nájemné v souladu s touto smlouvou hrazeno.
- 6) Výpovědní doba dle této Smlouvy počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé Smluvní straně. V případě výpovědi bez výpovědní doby dle odst. 5 tohoto článku se tato Smlouva ruší ke dni doručení výpovědi Nájemci.
- 7) Při skončení nájmu Nájemce na svůj náklad uvede Předmět nájmu do původního stavu, zejména pak odstraní jakékoli úpravy Předmětu nájmu a odstraní jakékoli závady Předmětu nájmu, které vznikly za dobu trvání nájmu dle této Smlouvy. Původním stavem Předmětu nájmu se rozumí stav Předmětu nájmu včetně případných oprav, úprav či změn Předmětu nájmu provedených Pronajímatelem v době trvání nájmu.
- 8) Pokud není touto Smlouvou výslovně stanoveno jinak, nebo pokud se Smluvní strany nedohodnou písemně jinak, je Nájemce povinen předat Předmět nájmu Pronajímateli nejpozději do 5 kalendářních dnů po skončení nájmu dle této Smlouvy, a to v původním stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení (vyjma opotřebení Předmětu nájmu, jehož odstranění je povinností Nájemce v rámci provádění běžné údržby Předmětu nájmu), popřípadě s přihlédnutím ke změnám Předmětu nájmu v důsledku případných oprav či úprav provedených Pronajímatelem či oprav a úprav, u nichž se Smluvní strany výslovně dohodly o tom, že je Nájemce není povinen ke dni skončení nájmu odstranit. O předání Předmětu nájmu se sepíše protokol.

- 9) Nevyklidí-li Nájemce Předmět nájmu po skončení nájmu ve lhůtě dle této Smlouvy, dává Nájemce Pronajímateli výslovný souhlas k vyklizení Předmětu nájmu na náklady Nájemce a jeho nebezpečí, a to prostřednictvím podnikatele provozujícího stěhovací služby a na místo chráněné před povětrnostními vlivy. Zůstane-li v Předmětu nájmu po skončení nájmu věc zjevně nepatrné hodnoty, která nepatří Pronajímateli a neoznámí-li Nájemce k oznámení Pronajímatele, že na úschově věci na náklady Nájemce trvá, je Pronajímatel oprávněn ji považovat za věc zjevně opuštěnou (odpad), a provede její vyklizení a likvidaci na náklady Nájemce.
- 10) Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, se nepoužije.

Čl. 7.

Práva a povinnosti Pronajímatele

- 1) Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu za účelem sjednaným v této Smlouvě po celou dobu nájmu.
- 2) Pronajímatel je dále povinen udržovat Dům ve stavu způsobilém k řádnému užívání, a to po celou dobu trvání nájmu.
- 3) Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni po předchozím oznámení vstupovat do Předmětu nájmu za přítomnosti Nájemce či osoby oprávněné jednat jménem Nájemce za účelem provádění kontroly jeho stavu a řádného užívání ze strany Nájemce, a to v rozsahu nezbytném k provedení takovéto kontroly, s přihlédnutím k co nejmenšímu obtěžování Nájemce. Kontrola Předmětu nájmu dle tohoto ustanovení se zpravidla provede v pracovní den v provozních hodinách Nájemce, nedohodnou-li se Smluvní strany v jednotlivých případech jinak.
- 4) Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do Předmětu nájmu i bez přítomnosti Nájemce v naléhavých případech, zejména: hrozí-li škoda na Předmětu nájmu, hrozí-li újma na životech či zdraví osob, škoda na společných prostorách Domu či na prostorách Domu užívaných jinými nájemci, popř. užívaných Pronajímatelem, a Pronajímatel se důvodně domnívá, že nebezpečí má svůj původ v prostorách Předmětu nájmu nebo že k odstranění nebezpečí nebo odvrácení újmy či škody je vstup do Předmětu nájmu nutný, dále pak za účelem plnění povinností Pronajímatele uložených mu obecně závaznými právními předpisy. Nájemce tímto výslovně uděluje Pronajímateli souhlas se vstupem Pronajímatele do Předmětu nájmu bez přítomnosti Nájemce ve výše uvedených případech.

Čl. 8.

Práva a povinnosti Nájemce

- 1) Nájemce není oprávněn provádět v Předmětu nájmu žádné stavební ani jiné nikoli dočasné úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Smluvní strany sjednávají, že i v případě udělení takového souhlasu nemá Nájemce nárok na žádné plnění od Pronajímatele za případné zhodnocení Předmětu nájmu. Za stavební úpravu se považuje mimo jiné výměna vložky zámku, změna barvy omítek, a dále jakýkoliv zásah (vyjma běžné údržby) do rozvodů silnoprůdu, slaboprůdu, vody, kanalizace, topení, STA (společné televizní antény) či vzduchotechniky, jsou-li v Předmětu nájmu přítomny.

- 2) Zjistí-li Nájemce v Předmětu nájmu poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to prokazatelně ihned Pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému užívání Předmětu nájmu, oznámí prokazatelně Pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda.
- 3) Hrozí-li nebezpečí újmy na zdraví či životech nebo škody na Předmětu nájmu, na společných částech Domu či na jiných částech Domu jakož i v případě naléhavých havarijních stavů, a je-li to nutné k odstranění takového nebezpečí či havarijního stavu, Nájemce provede nutnou opravu, k níž by jinak potřeboval předchozí písemný souhlas Pronajímatele, i bez souhlasu Pronajímatele. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho kalendářního dne po provedení takové opravy sdělit Pronajímateli v čem oprava spočívala a uvést v tomto oznámení odůvodnění neodkladnosti opravy ve smyslu tohoto ustanovení. Neprovede-li Nájemce nutnou opravu ve smyslu tohoto ustanovení, ačkoli o nebezpečí věděl či vědět mohl a měl, odpovídá za škodu, ke které v důsledku jeho opomenutí došlo.
- 4) Sjednává se zákaz podnájmu Předmětu nájmu či jeho části, popřípadě postoupení či jiného převedení práv a povinností z této Smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Umožní-li Nájemce vstup a (byť jen dočasné) užívání Předmětu nájmu třetí osobě, odpovídá Pronajímateli za jednání takové osoby tak, jako kdyby Předmět nájmu užíval sám.
- 5) Nájemce je oprávněn provozovat v Předmětu nájmu pouze takovou podnikatelskou činnost v rámci Předmětu činnosti Nájemce, která nebude svými imisemi (hlukem, světlem, vibracemi, zápachem apod.) rušit ostatní uživatele v Domě.
- 6) Nájemce je povinen zpřístupnit Předmět nájmu v termínu sděleném mu Pronajímatelem nebo jím pověřenou osobou za účelem provedení odečtu či výměny měřidel, jsou-li taková měřidla v Předmětu nájmu instalována, nebo rozhodl-li Pronajímatel o jejich instalaci do Předmětu nájmu.
- 7) Nájemce je povinen zpřístupnit Předmětu nájmu v termínu sděleném mu Pronajímatelem za účelem nutných revizí, oprav či úprav Předmětu nájmu a/nebo jiných částí Domu přístupných z Předmětu nájmu. Neumožní-li Nájemce provedení nutných revizí, oprav či úprav Předmětu nájmu a/nebo jiných částí Domu přístupných z Předmětu nájmu, odpovídá za škodu, která vznikla v důsledku jeho opomenutí. Nájemce je dále povinen zpřístupnit Předmět nájmu Pronajímateli za účelem provedení kontrol stavu Předmětu nájmu ve smyslu čl. 7 odst. 3 této Smlouvy.
- 8) Nájemce je povinen Předmět nájmu udržovat v perfektním stavu, opatrovat a chránit jej s veškerou potřebnou péčí. Za tímto účelem je Nájemce povinen na své náklady zajišťovat běžné opravy a údržbu Předmětu nájmu. Běžnou údržbou Předmětu nájmu se rozumí zejména úklid a údržba Předmětu nájmu včetně jeho vzhledu, tj. zejména včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah a podlahových krytin, obkladů stěn a vnitřní nátěry.
- 9) Nájemce nesmí v Předmětu nájmu skladovat v žádném množství nebezpečné látky, odpady, hořlaviny, výbušniny, drogy či omamné látky, ani tlakové nádoby. Takové jednání bude považováno za porušení Smlouvy zvláště hrubým způsobem. Nájemce je dále povinen si počínat tak, aby v důsledku jeho činnosti nedocházelo k porušování obecně závazných právních předpisů, zejména pak předpisů

upravujících ochranu životního prostředí, požární ochranu, hygienické a provozní předpisy jakož i předpisy upravující bezpečnost a ochranu života a zdraví při práci.

- 10) Nájemce může Dům či Předmět nájmu opatřit s písemným souhlasem Pronajímatele a v přiměřeném rozsahu informační tabulí s uvedením firmy či informací o provozovně Nájemce. Tvar, podoba a umístění informační tabule musí být předem písemně schváleny Pronajímatelem. Nájemce jinak bez písemného předchozího souhlasu Pronajímatele není oprávněn do prostor Domu, vyjma samotného Předmětu podnikání, a vyjma prostor k tomu speciálně určených, umisťovat žádné své předměty, zejména reklamní cedule, nápisy, odpadky, zboží, stroje, kola, rostliny, či nábytek, a to mimo jiné z důvodu, že umístění takových předmětů do prostoru Budovy může být v přímém rozporu s požárními předpisy (zúžení únikové cesty). Porušení této povinnosti bude považováno za porušení Smlouvy zvláště hrubým způsobem.
- 11) Umístí-li Nájemce do Předmětu nájmu své sídlo, je povinen bez zbytečného odkladu po skončení nájmu dle této Smlouvy učinit veškeré kroky nezbytné ke změně sídla Nájemce a ke změně zápisu údaje o sídle Nájemce v obchodním či jiném obdobném rejstříku tak, aby Dům již nebyl zapsán v takovém rejstříku jako sídlo Nájemce.
- 12) Nájemce nesmí umisťovat na venkovní parapety, římsy či atiky Budovy (včetně Prostoru) žádné předměty, včetně rostlin, a to mimo jiné z důvodu nebezpečí úrazu chodců. Nájemce dále nesmí do vnějšího pláště Budovy či okenních rámu upevňovat žádné předměty, zejména satelitní či jiné antény, meteostanice, vnější jednotky klimatizace, a to zejména z důvodu bezpečnosti osob a z důvodu porušení izolace pláště Budovy či rámu okna. Porušení této povinnosti bude považováno za porušení povinností Nájemce zvláště závažným způsobem.
- 13) Nájemce není oprávněn umístit v Předmětu nájmu jakýkoli energeticky náročný spotřebič či zařízení, včetně mobilních chladících a klimatizačních jednotek a elektrických přímotopů bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 14) Nájemce je povinen neprodleně nahlásit Pronajímateli
 - a. jakoukoli změnu v Předmětu podnikání Nájemce a před takovou změnou je povinen vyžádat předchozí písemný souhlas Pronajímatele k výkonu v Předmětu nájmu jiných činností, než které jsou obsahem Předmětu podnikání Nájemce.
 - b. jakoukoli změnu v Předmětu nájmu nebo v Domě, včetně změn, které nastaly v důsledku činnosti Nájemce popřípadě osob, kterým Nájemce umožnil přístup k Předmětu nájmu nebo Domu, jakož i změn, které Nájemce svým přičiněním neovlivnil či nemohl ovlivnit;
 - c. potřebu oprav Předmětu nájmu nebo Domu, pokud jde o opravu, kterou dle této Smlouvy zajišťuje Pronajímatel;
 - d. že se Nájemce stal plátcem daně z přidané hodnoty, pokud jim Nájemce v době uzavření této Smlouvy nebyl, popřípadě že Nájemce přestal být plátcem daně z přidané hodnoty, pokud jim Nájemce byl ke dni uzavření této Smlouvy, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 10 dnů ode dne, kdy k takové změně došlo;

- e. jakoukoli změnu ve skutečnostech rozhodných pro stanovení výše poplatku za Služby dle čl. 4 odst. 4 a 6 této Smlouvy bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 5 dnů ode dne, kdy změny nastanou.

15) Nájemce je povinen počínat si s obezřetností, kterou lze rozumně požadovat, zejména pak je povinen postupovat tak, aby v důsledku jeho činnosti nedošlo ke způsobení škody Pronajímateli či jiným osobám využívajícím prostory v Domě. Nájemce nese odpovědnost za škodu vzniklou v důsledku jeho činnosti v Předmětu nájmu a/nebo v Domě, včetně škod vzniklých na vybavení Předmětu nájmu ve vlastnictví Pronajímatele či škod na vybavení či příslušenství Domu, jakož i škod přičitatelných Nájemci a vzniklých v důsledku činnosti případných podnájemců, zaměstnanců, spolupracovníků, obchodních partnerů a jiných osob, odvozujících svou přítomnost v Domě a/nebo v Předmětu nájmu od Nájemce.

Čl. 9.

Důsledky porušení smluvních povinností a sankce

- 1) Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu v případě porušení povinností Nájemce spočívající v řádné a včasné úhradě nájemného a/nebo poplatku za Služby, a to ve výši 0,05% dlužné částky za každý den prodlení do zaplacení, jakož i úrok z prodlení s úhradou v zákonné výši.
- 2) Provede-li Nájemce jakékoli úpravy či jiné změny Předmětu nájmu v rozporu s ustanovením čl. 8 odst. 1 této Smlouvy, je povinen nahradit Pronajímateli veškerou škodu, která Pronajímateli vznikne v souvislosti s porušením tohoto ustanovení, zejména pak je povinen nahradit pronajímateli veškeré náklady, které Pronajímateli vzniknou v souvislosti s uvedením Předmětu nájmu do původního stavu, a to do 10 dnů ode dne, kdy k tomu bude Pronajímatelem vyzván.
- 3) Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu v případě porušení povinností Nájemce řádně a včas odevzdat Předmět nájmu Pronajímateli, a to ve výši 1/30 (jedné třicetiny) měsíčního nájemného bez daně z přidané hodnoty za každý den prodlení se splněním této povinnosti. Hradí-li Nájemce nájemné dle této Smlouvy za jiné než měsíční období, vypočítá se pro účely tohoto ustanovení výše jednoho měsíčního nájemného jako částka odpovídající nájemnému dělenému o počet měsíců v období, za které je nájemné v souladu s touto smlouvou hrazeno.
- 4) Poruší-li Nájemce bezpečnostní, požární, hygienické či jiné obecně závazné předpisy, předpisy o ochraně životního prostředí nebo povinnosti stanovené za shodným účelem touto Smlouvou, a vznikne-li v důsledku takového porušení ze strany Nájemce škoda Pronajímateli a/nebo třetím osobám, je Nájemce povinen tuto škodu nahradit v celé výši, včetně škody způsobené uložením peněžité sankce ze strany orgánů veřejné správy či samosprávy.
- 5) Nájemce výslovně prohlašuje, že považuje smluvní pokuty sjednané v této Smlouvě za přiměřené významu zajišťované povinnosti a neodporující dobrým mravům. Není-li v této Smlouvě výslovně stanoveno jinak, jsou smluvní pokuty splatné vždy do 10 dnů ode dne, kdy byl Nájemce vyzván k jejich úhradě, a to na bankovní účet Pronajímatele uvedený v této Smlouvě.
- 6) Úhrada smluvních pokut a úroků z prodlení dle této Smlouvy se nedotýká práva Pronajímatele na náhradu škody, která mu byla způsobena porušením povinností Nájemce, v celé její výši vedle smluvních pokut a úroků z prodlení dle této Smlouvy. Smluvní strany tímto výslovně vylučují použití ustanovení § 2051 věty druhé zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Úhrada smluvních pokut a

úroků z prodlení dle této Smlouvy nezbavuje Nájemce povinnosti k plnění předmětné povinnosti na základě této Smlouvy.

Čl. 10.

Závěrečná ujednání

- 1) Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou Smluvních stran. Smluvní strany přebírají nebezpečí změny okolností.
- 2) Nebude-li Smluvními stranami dohodnuto jinak, veškerá korespondence, oznámení a sdělení podle této Smlouvy musí být doručena příslušné Smluvní straně prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb, a to doporučeně, na adresu sídla příslušné Smluvní strany, neoznámí-li tato Smluvní strana písemnou formou jinou korespondenční adresu. Doručení prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb může být nahrazeno doručením prostřednictvím renomované kurýrské služby nebo osobním doručením, při němž je Smluvní strana, jíž je sdělení dle této Smlouvy doručováno, povinna písemně potvrdit doručení písemnosti dle této Smlouvy. Veškeré písemnosti dle této Smlouvy mohou být rovněž podpůrně zaslány prostřednictvím emailu na email příslušné Smluvní strany uvedený níže v této Smlouvě.
- 3) Doručení dle této Smlouvy je považováno za účinné:

- a. okamžikem převzetí druhou Smluvní stranou písemnosti doručené osobně nebo **prostřednictvím kurýrské služby či provozovatele poštovních služeb;**
- b. nelze-li okamžik převzetí písemnosti spolehlivě určit nebo v případě odmítnutí převzetí písemnosti, třetím pracovním dnem ode dne odeslání písemnosti.

Za odmítnutí převzetí písemnosti dle tohoto odstavce je rovněž považováno bezdůvodné nevyzvednutí písemnosti určené Smluvní straně uložené na poště z důvodu nemožnosti jejího doručení k rukám Smluvní strany.

- 4) Každá Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu písemně oznámit druhé Smluvní straně změnu svého sídla, místa podnikání či korespondenční adresy, pokud se korespondenční adresa liší od sídla či místa podnikání Smluvní strany.
- 5) Za účelem vyřizování záležitostí, které nesou odkladu, popřípadě za účelem zasílání méně významných sdělení dle této Smlouvy, popřípadě sdělení, s jejichž doručením druhé Smluvní straně není spojen počátek běhu lhůt dle této Smlouvy, Smluvní strany též výslovně sjednávají možnost komunikace prostřednictvím emailů Smluvních stran uvedených níže:

a. email Pronajímatele: 

b. email Nájemce: 

- 6) Změnu emailu či případně ztrátu přístupu k emailu uvedenému v této Smlouvě je příslušná Smluvní strana povinna druhé Smluvní straně neprodleně oznámit.
- 7) V případě, jestli se některé z ustanovení této Smlouvy stane neplatným či neúčinným popřípadě bude takovým shledáno, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy v platnosti. Smluvní strany se zavazují nahradit takové neplatné či neúčinné ustanovení jiným ustanovením, které bude svým obsahem a

smyslem dle možností nejbližše odpovídat obsahu a smyslu nahrazeného ustanovení a vůli Smluvních stran v něm vyjádřené.

- 8) Tato Smlouva beze zbytku nahrazuje veškerá předchozí ujednání Smluvních stran s tímž předmětem.
- 9) Veškeré změny a dodatky Smlouvy jsou možné pouze formou vzestupně číslovaných písemných dodatků.
- 10) Tato Smlouva se vyhotovuje ve dvou (4) stejnopisech, po dvou pro každou Smluvní stranu.
- 11) Tato Smlouva a právní vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 12) Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a nikoli v tísní či za jednostranně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož tuto Smlouvu podepisují.

V Nymburce dne 15.3.2021

V Nymburce dne 15.3.2021

