



NÁJEMNÍ SMLOUVA č. 21163

Kultura Jablonec, p. o.

Se sídlem: Jiráskova 4898/9 , 466 01 Jablonec nad Nisou
Zastoupená: Petrem Vobořilem, ředitelem společnosti
IČ : 09555340
DIČ: CZ09555340
Zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl Pr, vložka 1169
Bankovní spojení: Komerční banka
Číslo účtu: 123-2736400217/0100
(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

UMBRELLA Coach & Buses s.r.o.

se sídlem Revoluční 1082/8, 110 00 Praha 1, Nové Město
zastoupená jednatelem Pavlem Steinerem
IČ: 02665824
DIČ: CZ02665824
zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 221234
(dále jen „**Nájemce**“)

uzavírají tuto smlouvu o podnájmu prostoru sloužícího podnikání v souladu s ust. § 2215, § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**Smlouva**“)

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že podle Zřizovací listiny příspěvkové organizace Kultura Jablonec, p.o. hospodaří se svěřeným majetkem Statutárního města Jablonec nad Nisou, mezi kterým je i objekt č p. 4898/9 („Centrum obchodní spolupráce“), postavený na stavební parcele p.č.: 48/1, 3255, 3416, na adrese Jiráskova 4898/9, zapsáno na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Jablonec nad Nisou (dále jen „**Objekt**“), který je Pronajímatel oprávněn pronajmout.

2. PŘEDMĚT NÁJMU

2.1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou Nájemci kužívání nebytový prostor, místnost č. 202 o podlahové ploše 54 m2 nacházející se v 2. nadzemním podlaží Objektu, a to výhradně za účelem provozování kanceláře tak, jak jsou tyto prostory stavebně technicky upraveny a pro tuto činnost zkolaudovány (dále také společně jako „**Předmět nájmu**“).

2.2. Vybavení Předmětu nájmu je Nájemce povinen konzultovat s Pronajímatelem.

2.3. Pronajímatel je povinen přenechat Předmět nájmu ve stavu způsobilém smluvenému účelu užívání.



- 2.4. Pronajímatel je oprávněn Předmět nájmu užívat pouze k výše uvedenému účelu. V případě užívání Předmětu nájmu k jinému než dohodnutému účelu je Pronajímatel oprávněn od Smlouvy odstoupit.
- 2.5. Nájemce má právo užívat i společné prostory Objektu v rozsahu nezbytném pro řádný chod Předmětu nájmu a jeho činnosti.

3. TRVÁNÍ A VÝPOVĚĚ SMLOUVY

- 3.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu **určitou od 01.02.2021 do 31.1.2023.**
- 3.2. Tato smlouva může být ukončena písemnou výpovědí také z důvodů uvedených níže, přičemž výpovědní doba v tomto případě činí 1 měsíc a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3.2.1. Důvody pro výpověď ze strany Pronajímatele:

- a) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání,
- b) Nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
- c) Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Předmět nájmu i přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
- d) Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či jiného způsobu užívání (např. výpůjčkou) bez souhlasu Pronajímatele,
- e) Nájemce ztratí způsobilost k provozování živnosti relevantní pro sjednaný způsob užívání Předmětu nájmu,
- f) Nájemce opakovaně poruší ustanovení této smlouvy.

3.2.2. Důvody pro výpověď ze strany Nájemce:

- a) Předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
- b) Pronajímatel opakovaně porušuje ustanovení této smlouvy.

- 3.3. V případě podstatného porušení smlouvy je dotčená smluvní strana oprávněna odstoupit od smlouvy, přičemž v takovém případě smlouva zaniká dnem doručení písemného odstoupení.
- 3.4. Nejpozději do 15 dnů po ukončení nájmu dle této smlouvy je Nájemce povinen prostory předat Pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení (včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem Pronajímatele). Pokud Nájemce nevyklidí Předmět nájmu k určenému dni, je povinen Pronajímateli zaplatit vzniklou škodu, bezdůvodné obohacení ve výši sjednaného nájmu a smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý započatý měsíc až do splnění povinnosti Předmět nájmu po ukončení smlouvy vyklidit a předat. Smluvní pokuta je splatná do 7 dnů od doručení výzvy k jejímu zaplacení.
- 3.5. Tato smlouva je také automaticky ukončena i v případě:



- 3.5.1. zánikem oprávnění Pronajímatele hospodařit s Objektem;
- 3.5.2. zánikem Předmětu nájmu,
- 3.5.3. zánikem či smrtí jedné ze stran.

4. PLATBY ZA NÁJEM

4.1. Měsíční nájemné bylo sjednáno na 1 Kč bez DPH.

4.2. Úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu byly stanoveny takto:

4.2.1. teplo:	záloha vč.druhé sníž.sazby DPH	244,40 Kč/m2 /rok
4.2.2. elektřina:	záloha vč.zákl.sazby DPH	188,20 Kč/m2 /rok
4.2.3. vodné, stočné:	paušál (druhá snížená sazba DPH)	125,90 Kč/m2 /rok
4.2.4. odpady tříděné, denní recepce, noční ostraha:	paušál (zákl.sazba DPH)	198,50 Kč/m2 /rok
4.2.5 internet	paušál (zákl.sazba DPH)	3000,00 Kč/1 přípojka /rok

Výpočet:

teplo:	záloha	$244,40 \times 54/12 = 1\ 100,00$ Kč
elektřina:	záloha	$188,20 \times 54/12 = 847,00$ Kč
vodné, stočné:	paušál	$125,90 \times 54/12 = 566,50$ Kč
odpady tříděné, denní recepce, noční ostraha:	paušál	$198,50 \times 54/12 = 893,00$ Kč
internet 1 přípojka	paušál	$3000 \times 1/12 = 250,00$ Kč

Měsíční služby zálohy včetně DPH 1.947,00 Kč

Měsíční služby paušál – bez DPH 1.709,50 Kč

4.3. Nájemce se zavazuje hradit nájemné a služby spojené s nájmem v měsíčních splátkách ve výši 1710,50 Kč (nájem, služby paušál) + DPH ve výši 296,89 Kč (nájem, služby paušál) + služby zálohy vč. DPH ve výši 1.947,- Kč tj. **celkem (po zaokrouhlení na celé jednotky) 3.954,- Kč** (slovy: tři tisíce devět set padesát čtyři korun českých) splatných vždy k 15. dni v daném kalendářním měsíci na bankovní účet pronajímatele na základě vystaveného daňového dokladu.

Daňový doklad za nájem a služby spojené s nájmem za měsíc únor, březen a duben 2021 bude vystaven k 10.04.2021.

4.4. Zálohy za služby spojené s nájmem budou vyúčtovány ročně dle spotřeby vykázané v dodavatelských fakturách.

4.5. Konstatuje se, že smluvní strany jsou plátcí DPH.



- 4.6. Pokud bude Nájemce v prodlení s placením nájemného či služeb spojených s nájmem, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý den prodlení. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je v případě prodlení oprávněn žádat i úhradu úroků z prodlení v zákonné výši.
- 4.7. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude upravováno vždy v měsíc lednu dle míry inflace, vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen služeb za posledních 12 měsíců (leden až prosinec) zveřejněném na internetovém portálu Českého statistického úřadu. Záloha a paušál za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu bude upravována dle změn cen vyhlášených dodavateli služeb a podle skutečné spotřeby Nájemcem. Takto upravená cena nájemného a služeb bude poprvé uplatněna v lednu 2022 podle míry inflace za rok 2021, a pokaždé musí být Pronajímatelem písemně oznámena Nájemci.
- 4.8. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli peněžitou záruku (dále jen „kauce“) ve výši 7.908,- Kč, a to ve prospěch bankovního účtu Pronajímatele na základě vystavené zálohové faktury.
- 4.9. Smluvní strany se dohodly, že do 15 kalendářních dnů ode dne, kdy bude po ukončení této smlouvy Předmět nájmu Nájemcem vyklizen a předán Pronajímateli, vrátí Pronajímatel nezúročenou Kauci Nájemci s tím, že si Pronajímatel na tuto částku započítá splatné pohledávky, které bude vůči Nájemci mít v okamžiku vrácení kauce. Kauce může být použita i na úhradu nákladů spojených s odstraněním případných závad zjištěných na Předmětu nájmu.

5. PRÁVA A POVINNOSTI

- 5.1. Pronajímatel je povinen Předmět nájmu vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému způsobu užívání. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do Předmětu nájmu za účelem kontroly, zda Nájemce neporušuje tuto smlouvu. Termín prohlídky Pronajímatel Nájemci oznámí v dostatečném předstihu. V případě nutnosti (požár, únik vody, vniknutí neoprávněné osoby, hrozící bezprostřední škoda na majetku a zdraví, zjevné porušování této smlouvy) může Pronajímatel vstoupit do Předmětu nájmu bez předchozího oznámení.
- 5.2. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu tak, aby na něm nevznikla škoda. Nájemce se zavazuje, že bude hradit drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou v obdobném rozsahu, jak to bylo určeno pro nájem bytů dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., a to až do výše 1.000 Kč za jednu událost.
- 5.3. Jakékoliv změny na Předmětu nájmu, zejména stavební úpravy, může Nájemce provádět jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, a to na svůj náklad. Souhlasu Pronajímatele je rovněž třeba pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení na exteriéru Objektu.
- 5.4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.



- 5.5. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu ani jiného způsobu užívání jiné osobě.
- 5.6. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních uživacích a nájemních práv třetích osob v Objektu.
- 5.7. Nájemce je povinen při své činnosti dodržovat povinnosti stanovené právními předpisy, zejména bezpečnostními a protipožárními, a na vlastní náklady odstranit případně zjištěné závady. Nájemce odpovídá za úrazy, ke kterým dojde v Předmětu nájmu.
- 5.8. Nájemce je povinen zajistit péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve smyslu platných obecně závazných právních předpisů a písemných pokynů a směrnic vydaných pro Objekt a je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů. Směrnice budou Nájemci předány ihned po jejich vyhotovení.
- 5.9. Nájemce je povinen dodržovat pravidla provozu zabezpečení Objektu. Nájemce prohlašuje, že se s těmito pravidly seznámil.
- 5.10. Pojištění Předmětu nájmu (jako součást objektu) proti živelným událostem a protipožární ochranu objektu zajistí Pronajímatel na vlastní náklady. Pojištění vnitřního vybavení Předmětu nájmu zajistí na své náklady Nájemce.
- 5.11. Nájemce zodpovídá za to, že svým klientům (hostům, návštěvníkům) umožní vstup pouze do prostorů v Objektu pronajatých touto smlouvou a do společných prostor, které je oprávněn užívat.
- 5.12. Úklid předmětu nájmu zajišťuje Nájemce na svůj náklad.

6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 6.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Smlouva nabývá účinnosti jejím uveřejněním v registru smluv dle zák. Č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.
- 6.2. Nájemce prohlašuje, že stav Předmětu nájmu je mu dobře znám.
- 6.3. Tato Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží Pronajímatel a jeden Nájemce. Smluvní strany shodně prohlašují, že Smlouva byla sepsána svobodně a vážně, nebyla ujednána v tísni ani za nápadné nevýhodných podmínek a souhlasí s jejím zněním bez výhrad.
- 6.4. Změna této smlouvy může být provedena pouze písemným dodatkem.
- 6.5. Tato smlouva nahrazuje veškerá předchozí ujednání, která mezi stranami smlouvy ve vztahu k Předmětu nájmu byla ujednána.

Kultura Jablonec, p. o.
Jiráskova 4898/9,
466 01 Jablonec nad Nisou

info@kulturajablonec.cz
www.kulturajablonec.cz
TEL: +420 777 747 181

IČ: 095 553 40
DIČ CZ 095 553 40
Č.Ú.: 123-2736400217/0100



- 6.6. Přílohou této smlouvy je:
Příloha č. 1 Členění a účel užívání nebytových prostor
Příloha č. 2 Provoz zabezpečení budovy Eurocentrum

Dne <u>1. 2. 2021</u> Kultura Jablonec, p. o., Pronajímatel Petr Vobořil	Dne <u>1. 2. 2021</u> UMBRELLA Coach & Buses s.r.o., Nájemce Pavel Steiner
--	--