

Smlouva o nájmu nebytových prostor

č. KTÚ/NAJE-2021/0006

uzavřená a v souladu s § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Eurospol - Trading, společnost s ručením omezeným

IČO: 40767957

se sídlem: Revoluční 65, 544 01 Dvůr Králové nad Labem

zapsaná v odd. C, vložce č. 9350 u Obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Hradci Králové

zastoupená jednatelem společnosti Milošem Pacákem, bytem tamtéž

jako pronajímatel

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

město Dvůr Králové nad Labem

IČO: 00277819

se sídlem: náměstí T. G. Masaryka čp. 38, 544 17 Dvůr Králové nad Labem

zastoupené starostou města Ing. Janem Jarolímem

jako nájemce

(dále jen „**nájemce**“)

uzavírají tuto smlouvu:

Čl. I

Předmět smlouvy

Pronajímatel je výlučným vlastníkem stavby čp. 35 umístěné na pozemku st. parcelní č. 71/1 ve Dvoře Králové nad Labem, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 5389 u Katastrálního úřadu pro Královehradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov pro obec a katastrální území Dvůr Králové nad Labem.

Pronajímatel přenechává nájemci do užívání prostory sloužící k podnikání, které se nacházejí v II. a III. nadzemním podlaží a v podkroví výše uvedené budovy.

Celková výměra prostor činí 695,0 m² z toho:

kancelář 101 výměra 14,57 m², kancelář 102 výměra 30,24 m², kancelář 103 výměra 28,16 m², kancelář 106 výměra 14,62 m², kancelář 108 výměra 25,85 m², kancelář 201 výměra 16,46 m², kancelář 203 výměra 13,94 m², kancelář 204 výměra 30,91 m², kancelář 206 výměra 58,03 m², kancelář 210 výměra 14,82 m², kancelář 211 výměra 14,04 m², kancelář 301 výměra 12,38 m², kancelář 303 výměra 12,88 m², kancelář 304 výměra 35,08 m², 308 zasedací místnost výměra 23,79 m², sklad 105 výměra 11,65 m², sklad 109 výměra 8,89 m², sklad 207 výměra 10,96 m², sklad 209 výměra 9,93 m², sklad 212 výměra 11,49 m², sklad 306 výměra 12,43 m², sklad za zasedací místností odboru RISM výměra 29,56 m², ostatní výměry jsou sociální zařízení a chodby.

Nájemce má dále právo spoluužívat přístupovou chodbu v I. nadzemním podlaží domu, vedoucí od vchodu z náměstí T. G. Masaryka ke schodišti a schodiště.

Čl. II

Účel smlouvy

Nájemce je oprávněn užívat kancelářské prostory za účelem výkonu administrativních prací a skladové prostory za účelem ukládání spisů a skladování materiálu. Pronajímatel prohlašuje, že nebytový prostor je dle kolaudačního rozhodnutí a stavebnětechnického určení k tomuto účelu vhodný.

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nebytový prostor s veškerým příslušenstvím nájemci, aby jej řádně užíval po dobu stanovenou v této smlouvě.

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním nebytového prostoru dle ustanovení této smlouvy.

Čl. III

Doba nájmu a výpověď

Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou, a to od 01.08.2021 do 31.07.2024.

Před ukončením sjednané doby nájmu lze nájemní vztah ukončit dohodou. Dále se skončení nájmu řídí § 2225 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Čl. IV

Nájemné

Nájemné je za dobu od 01.08.2021 do 31.07.2024 stanoveno na částku 1.440.000 Kč, tj. měsíčně 40.000 Kč. Pronajímateli bude od tohoto data pravidelně vyplácena na jeho bankovní účet č. 273245193/0300 vedený u pobočky ČSOB ve Dvoře Králové nad Labem částka 25.000 Kč měsíčně. Druhá částka ve výši 15.000 Kč měsíčně, tj. 540.000 Kč za celou dobu trvání nájmu, může být nájemcem čerpána provedení oprav či úprav předmětu nájmu (odložené nájemné). Tyto práce a opravy budou nájemcem pronajímateli vyúčtovány ihned, nejpozději však do konce účetního období.

Pro případ, že by cena za opravy nemovitosti nedosáhla za dobu trvání nájmu sjednané výše, je nájemce povinen rozdíl pronajímateli uhradit ke dni celkového vyúčtování při skončení nájmu.

Ve výši nájemného není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.

Dodávky elektrické energie zajišťuje nájemce. Náklady na odběr elektrické energie uhradí nájemce přímo příslušným dodavatelům dle skutečného odběru. Nájemce se zavazuje uzavřít příslušné smlouvy s dodavateli.

Platby za dodávku tepla, vodné a stočné bude nájemce platit pronajímateli podle skutečné spotřeby ve výši vyúčtované pronajímateli dodavatelem těchto služeb a na základě faktury vystavené poskytovatelem těchto služeb.

Ohledně plateb za dodávky tepla se smluvní strany dohodly, že platba bude hrazena poměrně podle užívaných prostor, a to tak, že nájemce jako uživatel 3 nadzemních podlaží z celkových 4 nadzemních podlaží bude hradit $\frac{3}{4}$ celkových nákladů.

Zálohy na služby lze hradit pronajímateli pouze v případě, že pronajímatel předloží nájemci doklady o povinnosti platit dodavateli zálohy. V tomto případě pronajímatel, na základě konečného vyúčtování poskytovatelem služeb, předloží nájemci do 30 dnů po obdržení této fakturace vyúčtování záloh na služby. Přeplatky a nedoplatky jsou splatné do 15 dnů od předložení vyúčtování nájemci.

Pokud by pronajímatel nehradil platby, či jejich zálohy dodavatelům těchto služeb, podle jimi vystavených předpisů či vyúčtování, či nezabezpečil dodávky služeb shora uvedených (teplo, vodné a stočné)

a nájemcem pronajímateli hrazených, považuje se tato skutečnost za hrubé porušení povinnosti pronajímatele vůči nájemci a nájemce je oprávněn vypovědět nájem ve smyslu ust. § 2229 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Výpovědní doba se pro tento případ ujednává tříměsíční a začíná běžet 1 dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi. Pronajímatel je v tomto případě povinen nájemci již provedené platby neprodleně vrátit.

V případě prodlení s placením nájemného se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli vedle nájmu úrok z prodlení 0,5% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

Čl. V

Práva a povinnosti pronajímatele

Pronajímatel:

- a) má právo na placení sjednaného nájemného a úhrad za služby ve sjednané době řádně a včas, dle podmínek této smlouvy,
- b) má právo vstupu do předmětu nájmu za účelem ověření, zda je předmět nájmu užíván řádným způsobem a za účelem kontroly, zda nedochází na předmětu nájmu ke škodám. Je však povinen dohodnout datum vstupu předem,
- c) má povinnost předat předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání a zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu po dobu nájmu,
- d) má povinnost odstranit bez zbytečného odkladu závady, které mu byly nájemcem nahlášený, a které brání řádnému užívání předmětu nájmu. V případě, že závady dle tohoto ustanovení neodstraní, odstraní je nájemce na náklady pronajímatele a uhradí z prostředků odloženého nájemného nebo od smlouvy odstoupí.

Čl. VI

Práva a povinnosti nájemce

Nájemce:

- a) je oprávněn po dobu trvání této smlouvy předmět nájmu užívat pouze v souladu s účelem nájmu, předmět nájmu řádným způsobem udržovat a provádět na vlastní náklady běžnou údržbu. Opravy provádí po projednání s pronajímatelem a jsou hrazeny z části nájemného k těmto účelům výslovně vyhrazeného. Nájemce je povinen platit sjednané nájemné a úhrady za služby řádně a včas dle ustanovení této smlouvy,
- b) není jakkoliv oprávněn provádět stavební úpravy, měnit konstrukci nebo charakter předmětu nájmu, tj. neprovádět žádné podstatné změny, a to ani na svoje náklady, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- c) nájemce je povinen písemně projednávat s pronajímatelem rozsah, cenu a způsob zajištění oprav předmětu nájmu, kromě oprav havarijního stavu,
- d) je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav v předmětu nájmu, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení,
- e) je povinen umožnit pronajímateli prohlídku předmětu nájmu za účelem ověření, zda je předmět nájmu užíván řádným způsobem a za účelem kontroly, zda na něm nedochází ke škodám,
- f) smluvní strany se výslovně dohodly, že nájemce má právo zřídit třetí osobě užívací právo k prostorám v budově čp. 35 na st. p. č. 71/1 v katastrálním území Dvůr Králové nad Labem. Smluvní podmínky pro pronajímatele i případnou třetí osobu zůstávají neměnné, zejména v ujednáních týkajících se platebních podmínek.

Čl. VII

Závěrečná ustanovení

Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smlouvy oběma smluvními stranami.

Na podmínky účinnosti této smlouvy se vztahují příslušná ustanovení zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, a tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv MV ČR. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Zveřejnění zajistí nájemce. Druhá smluvní strana bere tyto skutečnosti na vědomí.

Vzájemná práva a povinnosti smluvních stran, touto smlouvou výslovně neupravená, se řídí příslušnými právními předpisy, zejména ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Smlouva může být měněna pouze písemnou formou na základě dohody smluvních stran, a to číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.

Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel a nájemce obdrží po jednom vyhotovení.

Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, souhlasí s ní a že její obsah vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

Tato smlouva byla schválena usnesením č. R/220/2021 - 78. Rada města Dvůr Králové nad Labem ze dne 21.04.2021.

Dvůr Králové nad Labem dne: 05.05.2021

.....
Ing. Jan Jarolím v. r.
starosta města

.....
Miloš Pacák v. r.
jednatel společnosti