Rozvojový fond
Pardubice a.s.

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

(uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.)

č. SNP - 1/2022

prostor č. 207

v č.p. 450, třída Míru, Pardubice

I.
Strany smlouvy

PRONAJÍMATEL

	Rozvojový fond Pardubice a.s.
sídlo	třída Míru 90, Pardubice 530 02
zápis v OR	Krajský soud v Hradci Králové, oddíl B, vložka 1822
IČ: 252 91 408	DIČ: CZ25291408
bankovní spojení	ČSOB a.s.
číslo účtu	80 10-02 08 21 16 83/300
zastoupená	Mgr. Ondřejem Šebkem, místopředsedou představenstva

a

NÁJEMCE

	Turistické informační centrum Pardubice, příspěvková organizace
sídlo	náměstí Republiky 1, Pardubice 530 02
zápis v OR	Krajský soud v Hradci Králové, oddíl Pr, vložka 1595
IČ: 06495001	DIČ: CZ06495001
bankovní spojení	115-5858100267/0100
zastoupené	Mgr. et. Mgr. Miloslavou Christovou, ředitelkou organizace
mobil	739 488 320
email	christova@ticpardubice.cz

uzavřely tuto

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

II.
Předmět a účel nájmu

Pronajímatel je vlastníkem prostoru sloužícího k podnikání (dále jen prostor) č. 207 (dle evidence pronajímatele) v 1. podzemním podlaží budovy č.p. 450, třída Míru v Pardubicích.

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci uvedený prostor, jehož popis je uveden ve výpočtovém listě, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
Nájemce je oprávněn shora vymezené prostory užívat jako **sklep.**

Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.

III.
Výše a splatnost nájmu a způsob jeho úhrady

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli ode dne předání prostoru za nájem prostoru vymezeného v článku II. měsíční nájemné **ve výši 1.500,- Kč + příslušné DPH.**

Nájemce bude pronajímateli hradit nájemné + příslušnou sazbu DPH předem na každý měsíc nejpozději do 5. dne každého kalendářního měsíce, a to na základě splátkového kalendáře (příloha č. 3), který je nedílnou součástí této smlouvy a dle zákona o DPH č. 235/2004 Sb. §31 plní funkci daňového dokladu. Nájemce bude pronajímateli hradit nájemné na účet pronajímatele objektu, který je vedený u ČSOB a.s., **č.ú.** 80 10-02 08 21 16 83/300**, pod variabilním symbolem 0450207.**

Smluvní strany si sjednávají tzv. „inflační doložku", podle které je pronajímatel oprávněn každoročně upravit výši nájemného o částku, která bude odpovídat průměrné roční míře inflace předchozího roku zjištěné oficiálním statistickým orgánem. Úprava dle inflace bude nájemci oznámena vždy k 31.3. běžného roku, ve kterém k oznámení došlo a nájemce je povinen takto upravenou výši nájemného platit od 1.4. každého roku, ve kterém k oznámení došlo.

IV.
Výše cen služeb a způsob jejich úhrady

Platby za služby se sjednávají zálohově s následným vyrovnáním po provedení konečného vyúčtování. Výše záloh je uvedena ve výpočtovém listu, který je přílohou č. 1 této smlouvy. Výši záloh je pronajímatel oprávněn měnit v závislosti na změnách cen služeb, je však povinen takovouto změnu nájemci neprodleně oznámit.
Nájemce bude platit zálohy za služby měsíčně ve výši, která se rovná 1/12 předpokládaného ročního nákladu, v termínech a způsobem dohodnutým pro platbu nájemného.
Konečné zúčtování záloh za společnou elektřinu a výtah bude nájemci předkládáno vždy za kalendářní rok nejdéle do 31. srpna následujícího roku. Skutečná výše cen služeb bude rozúčtována podle zvláštního předpisu a dle rozhodnutí cenového orgánu.

V.
Dohoda o složení jistoty

Na základě dohody smluvních stran se nájemce zavazuje složit jistotu nejpozději před převzetím prostoru v hotovosti v pokladně pronajímatele nebo na účet ve výši **1.500,- Kč.** Tato jistota bude deponována na účtu pronajímatele a bude sloužit k zajištění pohledávek pronajímatele, které během nájemního vztahu mohou vzniknout a s jejichž plněním by mohl být nájemce v prodlení. Jedná se zejména o pohledávky na nezaplaceném nájemném, zálohách na služby, na náhradách škod a případně na náklady pronajímatele na uvedení pronajatého prostoru a věcí v něm do stavu, ve kterém prostor a tyto věci byly nájemci předány při převzetí prostoru.

Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit jistotu nájemci, je přitom oprávněn si započíst, co mu nájemce případně z nájmu a dalších právních titulů specifikovaných v tomto článku dluží a to nejpozději ve lhůtě 7 kalendářních dní od skončení nájmu.
Nájemce souhlasí s tím, že jistota od jejího poskytnutí do doby jejího vyplacení nájemci (případně její části) nebude úročena, neboť bude vedena na běžném účtu pronajímatele, který je úročen pouze 0,3% ročně a po uhrazení poplatků za vedení účtu vykazuje zápornou bilanci.

VI.
Doba nájmu a skončení nájmu

Smlouva o nájmu prostoru se **uzavírá na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou** bez uvedení důvodu.

Vypovídaná strana má strana právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy ji byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky. Námitky vyžadují písemnou formu.
Nevznese-li vypovídaná strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti zanikne. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy ji námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
Pronajímatel má vážné důvody zejména v těchto případech:

a) je-li prostor užíván v rozporu s touto smlouvou
b) nájemce přenechá prostor nebo jeho část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele
c) nájemce je v prodlení se zaplacením nájemného nebo záloh na služby, případně s vyúčtováním služeb více než 15 dnů.

Výpovědní lhůta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Pokud nájemce nevyklidí a nepředá prostor k poslednímu dni výpovědní lhůty, zaplatí pronajímateli za každý i započatý měsíc neoprávněného obsazení prostoru kromě běžného nájmu navíc smluvní pokutu ve výši tří měsíčních nájmů.

Smluvní strany si sjednaly tuto rozvazovací podmínku. Pokud se nájemce dostane do prodlení s platbou splátky nájemného či zálohy na služby a prodlení dosáhne 60 dnů, právní účinky založené touto smlouvou zaniknou. Lhůta se počítá od prvého dne následujícího po dni, ve kterém měl nájemce plnit. Smlouva zanikne v 60 den prodlení. Nájemce je v tomto případě povinen následující den prostor vyklidit a vyklizený předat pronajímateli. Pokud tak neučiní, je pronajímatel oprávněn do prostoru vstoupit i bez přítomnosti nájemce, prostor vyklidit, opatřit ho vlastním zámkem a náklady spojené s vyklizením přeúčtovat nájemci.

Nájemce je povinen vždy bez ohledu na způsob skončení nájmu odevzdat prostor pronajímateli v den, kdy nájem končí. Prostor je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do prostoru nájmu a v jeho užívání.

Nájemce je povinen odstranit v prostoru změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést prostor do původního stavu.

Nájemce je povinen odstranit v prostoru změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota prostoru zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty prostoru, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození prostoru nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce prostor pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.

Zůstane-li v prostoru věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

VII.
Další ustanovení

1. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaného prostoru a v tomto stavu je přebírá, viz. protokol o předání a převzetí prostoru, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Nájemce se zavazuje, že bude prostor užívat tak, aby nedošlo k jeho poškození, zničení, či nepřiměřenému opotřebení. V opačném případě je povinen nahradit vzniklou škodu v plné výši.
2. Nájemce je povinen hradit ze svého náklady spojené s obvyklým udržováním prostoru, zejména malování, včetně oprav omítek, odhmyzování, zasklívání rozbitých oken, výměny a opravy zámků, výměny podlahových krytin.
3. Nájemce zajišťuje a hradí opravy takových zařízení, která slouží výlučně zvláštnímu účelu nájemce jako např. portály, výklady, firemní štíty, reklamní tabule, neony, zařízení interiéru apod. Stavební úpravy, rekonstrukce a adaptace může nájemce provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele v souladu s projektem a rozpočtem (stanoví jejich vypracování obecně závazný předpis), projednaným a odsouhlaseným pronajímatelem, na svůj náklad.
4. Ostatní opravy, zejména společných prostor, udržování podstaty budovy a společných zařízení zajišťuje a hradí pronajímatel. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
5. Nájemce je povinen umožnit přístup do pronajatého prostoru pronajímateli nebo jeho zástupci za účelem správní a kontrolní činnosti, během obvyklé pracovní doby, nebo kdykoliv v případě nebezpečí z prodlení.
6. Pronajímatel zajistil pro nájemce jednotným způsobem likvidaci TKO a separovaného sběru s organizací oprávněnou k likvidaci TKO. Odpadové nádoby jsou umístěny v kontejnerovém stání u vjezdu na parkoviště. Pronajímatel tyto náklady přeúčtuje nájemci v rámci ročního vyúčtování služeb spojených s užíváním nebytového prostoru a nájemce se zavazuje uvedené náklady uhradit.
7. Nájemce odpovídá za požární ochranu, bezpečnost práce a hygienu v pronajatém prostoru a na své náklady provádí revize přenosných hasicích přístrojů (1x ročně) a el. zařízení dle platných předpisů a kopii revizních zpráv zašle do 30 dnů ode dne jejího vyhotovení pronajímateli.
8. Nájemce se zavazuje, že bude v prostoru podnikat pouze vlastním jménem a na vlastní účet.
9. Smluvní strany si tímto pro případ ukončení nájmu sjednaly vyloučení nároku nájemce (dle ust. 2315 NOZ) na náhradu za převzetí zákaznické základny .
10. Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen prostor vyklidit a předat jej pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Dále je nájemce povinen odstranit firemní štít případně další označení a uvést dotčenou část nemovité věci do původního

stavu. Pro případ porušení této nájemcovi povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1000,00 Kč za každý, byť i započatý, den prodlení s jejich odstraněním.

11. Pronajímatel je oprávněn otevřít prostor za asistence Městské policie v případě, že nájemce do dvou dnů po ukončení nájmu prostor nevyklidí.
12. Pronajímatel je oprávněn v případě uvedeném pod bodem 10 na náklady nájemce prostor vystěhovat a jeho věci uložit v náhradních prostorách.
13. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES), která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení smlouvy, text smlouvy a datum podpisu.
14. Tato smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží po jednom výtisku. Její změny a doplnění lze provést jen písemným, oboustranně odsouhlaseným dodatkem.

Účastníci smlouvu přečetli a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

V Pardubicích dne: 15.1. 2022

.....
Rozvojový fond Pardubice a.s.
Mgr. Ondřej Šebek
místopředseda představenstva

.....
Turistické informační centrum Pardubice, p.o.
Mgr. et. Mgr. Miloslava Christová

Přílohy č:
1. výpočtový list
2. protokol o předání a převzetí prostoru
3. splátkový kalendář
4. platební kalendář

Výpočtový list

pro nebytový prostor č. 207
TŘÍDA MÍRU 450, Pardubice

Platný od: 15.01.2022 na základě smlouvy č. SNP-1/2022

Podlaží:	Počet osob:	Plocha m2:	celková	započitatelná	otápěná
1	1		22.00	22.00	0.00

Typ: Nebytové prostory sklep

Nájemce: 00-00-0450 -207-03	Vlastník:
Turistické informační centrum Pardubice, příspěvková organizace	**Rozvojový fond Pardubice a.s.**
IČ: 06495001	**IČ: 25291408**
	č.ú. 8010-208211683/0300

Typ	Složka	Úhrada
nájem	Smluvní nájem za plochu	1500.00 Kč
záloha	Společná elekt.	100.00 Kč
záloha	Výtah	150.00 Kč
záloha	Úklid	100.00 Kč
záloha	DPH	315.00 Kč

Tento variabilní symbol uvádějte při každém plat. styku s námi. **0450207004**

Celkem k úhradě měsíčně 2165.00 Kč

Předvolený způsob úhrady: **HOTOVĚ**

Smluvní nájemné - výpočet sazbou za plochu

Místnost	Plocha	Započ.pl.	Sazba Kč/m2	Nájem
01 sklep	22.00 m2	22.00 m2	818.18 Kč/m2/rok	1500.00 Kč
			Nájemné za plochu celkem:	1500.00 Kč

Výpis spolubydlících osob

Jméno	Vztah	Přihlášen
Jmenovitě nejsou evidovány žádné spolubydlící osoby.		

vystavil: převzal

Platební kalendář evid. č. : 99450207

Dodavatel:		**Odběratel:**	
Rozvojový fond Pardubice a.s. Třída Míru 90 Pardubice 530 02 Zapsáno u Krajského soudu v Hradci Králové v oddíle B, vložka 1822		Turistické informační centrum Pardubice,přísp.org. nám. Republiky 1 Pardubice 530 02	
IČ:	25291408	**IČ:**	06495001
DIČ:	CZ25291408	**DIČ:**	CZ06495001
Peněžní ústav:	ČSOB a.s. pob.Pardubice	**Konstantní symbol:**	0308
Číslo účtu:	8010-0208211683/0300	**Variabilní symbol:**	99450207
Den vystavení:	12.1.2022		

Předmět plnění: zálohy na služby viz. výpočtový list
za nebytový prostor čp./č.np.: **450/207**

10% DPH teplo, vodné-stočné, TUV
21% DPH ostatní služby neuvedené ve snížené sazbě

datum splatnosti	základ daně 10%	DPH 10%	základ daně 15%	DPH 15%	základ daně 21%	DPH 21%	celkem k úhradě Kč
15.1.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	157,02	32,98	**190,00**
5.2.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	289,26	60,74	**350,00**
5.3.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	289,26	60,74	**350,00**
5.4.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	289,26	60,74	**350,00**
5.5.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	289,26	60,74	**350,00**
5.6.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	289,26	60,74	**350,00**
5.7.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	289,26	60,74	**350,00**
5.8.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	289,26	60,74	**350,00**
5.9.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	289,26	60,74	**350,00**
5.10.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	289,26	60,74	**350,00**
5.11.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	289,26	60,74	**350,00**
5.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	289,26	60,74	**350,00**

Platební kalendář se stává daňovým dokladem dnem úhrady. Pro Vás tímto dnem vzniká nárok na odpočet DPH. Daňový doklad již tedy nebude vystavován.

Rozvojový fond Pardubice a.s. -1-
třída Míru 90, 530 02 Pardubice
IČ: 252 91 408 DIČ: CZ25291408

.....
pronajímatel