



NÁJEMNÍ SMLOUVA č. 2022100

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

RYDOS s.r.o.

Se sídlem: Rooseweltova 20, 468 51 Smržovka

Zastoupená : Martinem Zmrzlým, jednatelem

IČ: 27297951

DIČ: CZ27297951

zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 23196

(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 k užívání nebytový prostor, místnost č. **516** a příslušenství č. 503 - 508 nacházející se ve 3. patře (5. 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 VÝPOVĚĚD SMLOUVY

3.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou od 15.01.2022.**

3.2. Tato smlouva může být ukončena písemnou výpovědí smluvní strany bez udání důvodu. Výpovědní lhůta v tomto případě činí 1 měsíc a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3.3. 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.

3.3.1. 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.

3.3.2. 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.

3.4. V případě podstatného porušení smlouvy je dotčená smluvní strana oprávněna odstoupit od smlouvy, přičemž v takovém případě smlouva zaniká dnem doručení písemného odstoupení.

3.5. 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.



3.6. Tato smlouva je také automaticky ukončena i v případě:

3.6.1. zánikem oprávnění Pronajímatele hospodařit s Objektem;

3.6.2. zánikem Předmětu nájmu.

4. PLATBY ZA NÁJEM

4.1. Nájemné bylo sjednáno s přihlédnutím k velikosti vyměřené podlahové plochy a účelu užívání takto:

místnost:	č. 516	15,0 m ²
chodba:	č. 503	4,0 m ² (podíl na společných prostorech)
kuchyň, WC:	č.504-508	1,0 m ² (podíl na společných prostorech)

Cena za m²/rok: 1 472,- Kč – kanceláře
399,- Kč – kuchyňka, WC, chodba

Výpočet:

Měsíční nájem: 1 472 x 15 / 12 = 1 840,00 Kč
399 x 5 / 12 = 166,00 Kč

Měsíční nájem: 2 006,00 Kč

(Ceny jsou uvedeny 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	132,00 Kč/m ² /rok
4.2.2. elektřina:	záloha vč.základní sazby DPH	96,80 Kč/m ² /rok
4.2.3. vodné, stočné:	paušál (druhá snížená sazba DPH)	153,40 Kč/m ² /rok
4.2.4. odpady netříděné	paušál (zákl.sazba DPH)	19,50 Kč/m ² /rok
4.2.5. denní recepce, noční ostraha:	paušál (zákl.sazba DPH)	179,00 Kč/m ² /rok
4.2.6. úklid	paušál (zákl.sazba DPH)	100,00 Kč/m ² /rok

Výpočet:

teplo:	záloha	132,00 x 15/12 =	165,00 Kč
elektřina:	záloha	96,80 x 15/12 =	121,00 Kč
vodné, stočné:	paušál	153,40 x 15/12 =	192,00 Kč
odpady netříděné	paušál	19,50 x 15/12 =	24,00 Kč
denní recepce, noční ostraha:	paušál	179,00 x 15/12 =	224,00 Kč
úklid	paušál	100,00 x 15/12 =	125,00 Kč

Měsíční služby – zálohy včetně DPH	celkem	286,00 Kč
Měsíční služby - paušál bez DPH	celkem	565,00 Kč



4.3. Nájemce se zavazuje hradit nájemné a služby spojené s nájmem v měsíčních splátkách ve výši 2.571,- Kč (nájem + služby paušál) + DPH ve výši 518,79 Kč (nájem + služby paušál) + služby zálohy vč. DPH ve výši 286,- Kč tj. celkem 3.376,- Kč (slovy: třítisícetřístsedmdesátšestkorunčeských) splatných vždy k 15. dni v daném kalendářním měsíci na bankovní účet pronajímatele u KB a.s., č.ú: 123-2736400217/0100, na základě vystaveného daňového dokladu.

Nájemné a služby spojené s nájmem za období 15.01.2022 - 31.01.2022 ve výši 1.285,50 Kč (nájem + služby paušál) + DPH ve výši 259,39 Kč (nájem + služby paušál) tj. celkem 1.545,- Kč bude uhrazeno na základě vystaveného daňového dokladu pronajímatelem.

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 3.376,- 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 nezúročenu 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.

S. PRÁVA A POVINNOSTI

5.1. Pronajímatel je povinen Předmět nájmu vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smlouvenému 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 se zavazuje, že nebude v Předmětu nájmu provozovat výherní automaty či jinou činnost upravenou zákonem č. 186/2016 Sb. o hazardních hrách.
- 5.6. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu ani jiného způsobu užívání jiné osobě.
- 5.7. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv třetích osob v Objektu.
- 5.8. 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.
- 5.9. 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.
- 5.10. Nájemce je povinen dodržovat pravidla provozu zabezpečení Objektu. Nájemce prohlašuje, že se s těmito pravidly seznámil.
- 5.11. 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.
- 5.12. 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.



6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 6.1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
- 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 tísní 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.
- 6.6. Přílohou této smlouvy je:
Příloha č. 1 Členění a účel užívání nebytových prostor
Příloha č. 2 Pravidla Provozu zabezpečení Objektu

Dne..... <i>12.01.2022</i>	Dne..... <i>12.1.2022</i>
Kultura Jablonec, p. o., Pronajímatel Petr Vobořil	RYDOS s.r.o., Nájemce Martin Zmrzlý

