

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Smluvní strany:

AgriNet 5 CZ, spol. s r.o.

IČ: 27398650

DIČ: CZ27398650

se sídlem Hellichova 458/1, (Praha 1), 118 00 Praha

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C vložka 110991

zastoupená Michalem Tonem, členem představenstva *Verou Bártovou, na základě plné moci*

č.ú. 199407739/0300

(dále jen „pronajímatel“)

a

Název: PONTIS Šumperk o.p.s.

IČ: 25843907

Se sídlem: Gen. Svobody 2800/68, 787 01 Šumperk

Email: horackova.blanka@pontis.cz

(dále jen „nájemce“)

(Pronajímatel a nájemce společně dále také jen „smluvní strany“)

tímto uzavírají podle ustanovení § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání v tomto znění:

I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem

<i>Pozemky</i>	<i>Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
St.	644	994	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Šumperk, č.p. 2567, obč.vyb., LV 11081					
	1413/6	378	ostatní plocha	jiná plocha	
	1413/7	536	ostatní plocha	jiná plocha	
	1420/6	704	ostatní plocha	jiná plocha	

zapsaných u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrálního pracoviště Šumperk, na listu vlastnictví č. 12715

2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory o podlahové ploše 69,70 m² – garáž nacházející se v I. podzemním podlaží budovy č.p. 2567/56 (dále jen „budova“). Budova je součástí pozemku p.č. 644. Všechny nebytové prostory, tvoří samostatně přístupný a uzamykatelný celek, který je způsobilý k užívání pro dále specifikovaný účel nájmu.
3. V nebytových prostorech se nacházejí následující movité věci ve vlastnictví pronajímatele:
.....

II. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci nebytové prostory k dočasnému užívání za účelem provozování podnikatelské činnosti nájemce a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli pravidelně nájemné ve sjednané výši.
2. Pronajímatel se dále zavazuje přenechat nebytové prostory nájemci tak, aby je mohl užívat jako sklad (dále jen „ujednaný účel nájmu“); udržovat nebytové prostory v takovém stavu, aby mohly sloužit k ujednanému účelu nájmu; zajistit nájemci nerušené užívání nebytových prostor po dobu nájmu.
3. Pronajímatel se zavazuje odevzdat nájemci předmět nájmu dne 1.1.2022, a to včetně 1 ks klíčů od budovy a 1 ks klíčů od nebytových prostorů a sepsat o tomto s nájemcem předávací protokol, kde budou mimo jiné zaznamenány i stavy služeb spojených s užíváním předmětu nájmu (vodoměr, elektroměr, plynoměr atp.).
4. Po dobu nájmu provádí běžnou i ostatní údržbu předmětu nájmu dle ust. § 2207 zákona č. 89/2012 Sb. (dále jen „občanský zákoník“) na vlastní náklad nájemce.
5. Během nájmu pronajímatel nemá právo o své vůli předmět nájmu měnit.
6. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu měnit (tím mají smluvní strany zejména na mysli stavební a terénní úpravy, vzhled). Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, uvede předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však před předáním předmětu nájmu při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu ani v pronajímatelem poskytnuté lhůtě, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
7. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k ujednanému účelu nájmu.
8. Nájemce je oprávněn opatřit předmět nájmu s předchozím souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými předmět nájmu opatřil, a uvede dotčenou část do původního stavu. V případě, že nájemce svou dle předchozí věty nesplní řádně a včas, má pronajímatel právo na smluvní pokutu ve výši 200,- Kč za každý den prodlení. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.

9. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, která brání užívání k ujednanému účelu nájmu, a to bez zbytečného odkladu poté, co vadu zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání zjistit mohl. Pronajímatel je povinen odstranit vady oznámené nájemcem bez zbytečného odkladu, aby mohl být předmět nájmu nájemcem bez omezení užíván.
10. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele zříditi třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu či jeho části. V případě porušení povinnosti nájemce dle předchozí věty, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
11. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k němu nebo do něj za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby nebo kontroly. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
12. V době šesti měsíců před skončením nájmu umožní nájemce zájemci o nájem předmětu nájmu přístup do předmětu nájmu v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

III. Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy je uzavřen na dobu **n e u r č i t o u**.

IV. Nájemné a další platby

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na nájemném za užívání nebytových prostor ve výši 3.000 Kč měsíčně. V částce nájemného není zahrnuta příslušná daň z přidané hodnoty (DPH), která bude k nájemnému připočtena v souladu s předpisy finančního práva dle sazby platné v době uskutečnění zdanitelného plnění.
2. Nájemné bude hrazeno ve prospěch účtu pronajímatele uvedeného na titulní straně této smlouvy, když jako variabilní symbol bude použito číslo příslušné pronajímatelem vystavené faktury, vždy v kvartálních intervalech.
3. Nájemné může pronajímatel jednostranně zvýšit vždy jednou ročně, počínaje rokem 2023 podle míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (dále jen „inflace“) zveřejněné Českým statistickým úřadem. V takovém případě bude výše nájemného upravena o inflaci nejdříve od 1. ledna dotyčného roku. Takto zvýšené nájemné bude hradit nájemce pronajímateli poté, co tento nárok pronajímatel písemně uplatní u nájemce.
4. Smluvní strany sjednávají, že zálohové platby za služby související s nájmem nebytového prostoru a platby za služby spojené s užíváním souvisejících společných prostor (vodné stočné, elektrická energie, plyn, odvoz odpadu, odvod srážkové vody, atd.; dále jen „služby“) bude nájemce hradit pronajímateli v paušálních měsíčních platbách ve výši 0,- Kč (dále jen „paušální platba za služby“), když k těmto platbám bude dále měsíčně připočtena částka dle skutečné spotřeby nájemce (dále společně jen „platba za služby“).
5. Nájemné a paušální platba za služby jsou splatné na účet pronajímatele předem, a to vždy do posledního dne kalendářního měsíce předcházejícího kalendářnímu měsíci, za nějž jsou nájemné a platba za služby hrazeny.

6. Dostane-li se nájemce do prodlení s plněním finančních závazků vůči pronajímateli, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % denně z dlužné částky za každý byť započatý den prodlení, a to i opakovaně. Pro vyloučení pochybností smluvní strany sjednávají, že plněním se rozumí připsání finanční částky k dobru účtu pronajímatele nebo předání hotovosti k rukám pronajímatele oproti příjmovému dokladu potvrzeným pronajímatelem. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.

V. Jistota

1. Smluvní strany se dohodly, že za účelem zajištění veškerých peněžitých závazků vyplývajících nájemci z této smlouvy nebo vznikuvších v souvislosti s ní, zejména k zajištění závazku k placení nájemného, plateb za služby, smluvních pokut a k úhradě případných nároků pronajímatele vůči nájemci na náhradu škody vzniklé v důsledku porušení povinností vyplývajících nájemci z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, jakož i nároků pronajímatele vyplývajících mu vůči nájemci z bezdůvodného obohacení ukáže-li se tato smlouva neplatnou či dojde-li k jejímu zániku před uspokojením všech pohledávek pronajímatele z této smlouvy vyplývajících (dále jen „zajišťované závazky“), složí nájemce na účet pronajímatele peněžní prostředky ve výši 0 Kč (dále jen „kauce“). Kauci je pronajímatel oprávněn použít výhradně k úhradě splatných zajišťovaných závazků nájemce vůči pronajímateli ve smyslu věty první. Nájemce je povinen doplnit kauci na původní výši, pokud pronajímatel kauci oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele. Kauce byla nájemcem uhrazena před uzavřením této smlouvy, což pronajímatel svým podpisem na této smlouvě potvrzuje. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nemá nárok na jakékoli příslušenství přirostlé ke kauci za dobu ode dne jejího složení do jejího (částečného) vrácení.
2. Pronajímatel je povinen vrátit nájemci jistotu do 15 dní po ukončení této smlouvy, pokud nedojde k jejímu započtení proti nárokům pronajímatele vůči nájemci vzniklých na základě této smlouvy. Pronajímatel je současně povinen nejpozději do 15 dní po ukončení této smlouvy předložit Nájemci vyúčtování jistoty jednou za kalendářní rok.

VI. Ostatní ujednání

1. Smluvní strany vylučují použití ust. § 2315 občanského zákoníku.
2. Nájemce je povinen dodržovat veškeré obecně závazné právní předpisy týkající se provozu a užívání nebytových prostor, včetně protipožárních, bezpečnostních a hygienických předpisů a norem.
3. Nájemce je povinen chránit majetek pronajímatele před poškozením.
4. Škody na nemovitém a movitém majetku pronajímatele způsobené nájemcem, ať již činností nebo opomenutím, je nájemce povinen nahradit pronajímateli do 1 měsíce poté, co škoda vznikla, nejpozději však ke dni skončení nájmu, a to v aktuální pořizovací ceně dotčeného majetku.

5. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli, nejpozději v den následující po dni, který je posledním dnem trvání nájmu. Pro případ prodloužení nájmu s vyklizením a předáním předmětu nájmu, trvajícím více než tři dny, má pronajímatel právo předmět nájmu otevřít a za přítomnosti svědka předmět nájmu vyklidit, dále pak věci nájemce a osob, které s ním předmět nájmu užívají, nacházející se v předmětu nájmu, uskladnit na náklady nájemce a jeho nebezpečí vzniku škody. O uskladnění věcí je pronajímatel povinen nájemce písemně vyrozumět s udáním termínu k vyzvednutí, který nesmí být kratší než 14 dní ode dne uskladnění. Pokud si nájemce movité věci nevyzvedne do třiceti dnů ode dne jejich uskladnění, pak budou pronajímatelem považovány za bezcenné a může s nimi i tak být nakládáno. S tímto postupem nájemce souhlasí a svým podpisem na této smlouvě níže uděluje pronajímateli k právě uvedenému plnou moc. Pro případ prodloužení nájmu s vyklizením a předáním předmětu nájmu se nájemce zavazuje pronajímateli zaplatit jednorázovou smluvní pokutu ve výši složené kauce dle čl. V. a dále smluvní pokutu ve výši 10% z měsíčního nájemného za každý i jen započatý den prodloužení s vyklizením a předáním předmětu nájmu. Předmět nájmu, který nebude řádně vyklizen nebo pro účely předání uveden do stavu způsobilého k převzetí, se pro účely této smlouvy považuje za nezpůsobilý k jeho převzetí pronajímatelem a pronajímatel je oprávněn jeho převzetí odmítnout.

VII. Skončení nájmu

1. Tato smlouva končí dohodou smluvních stran anebo na základě výpovědi.
2. Kterákoliv ze smluvních stran má právo vypovědět tuto smlouvu i bez udání důvodu v šestiměsíční výpovědní lhůtě, která začne běžet první den měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem i před uplynutím ochranné lhůty, a to z důvodů dle ust. § 2309 občanského zákoníku a dále a) provede-li nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jakékoliv stavební či jiné obdobné úpravy předmětu nájmu, b) přenechal-li nájemce předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele nebo c) v případě, že nájemce nedoplní kauci.
4. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby v případě, že nájemce je v prodloužení s plněním peněžité povinnosti vůči pronajímateli dle této smlouvy přesahujícím 30 dnů.
5. Smluvní strany sjednávají, že vylučují použití ust. § 2308, § 2310, § 2311 občanského zákoníku.

VIII. Rozhodčí doložka

1. Smluvní strany se dohodly, že veškeré jejich spory o nároky, které přímo nebo odvozeně vznikly z této smlouvy, nebo spory spojené s jejím zajištěním, či v souvislosti s jejím ukončením, budou

s vyloučením pravomoci obecných soudů řešeny podle zákona č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení samostatně jedním rozhodcem.

2. Tímto strany jmenují rozhodcem JUDr. Pavla Švába, advokáta se sídlem Slezská 13, Praha 2, PSČ 120 00, IČ: 66210071, ev.č. ČAK 1566, zapsaného v seznamu rozhodců vedeném Ministerstvem spravedlnosti dle § 35a zákona č. 216/1994 Sb., číslo osvědčení o zápisu 4.
3. Rozhodčí řízení bude konáno v souladu se zákonem č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení. Rozhodčí řízení je zahájeno podáním žaloby (na vydání rozhodčího nálezu) do uvedeného sídla rozhodce. Návrh je nutno podat v písemné formě. Rozhodčí řízení je vedeno v češtině, zpravidla písemně bez ústního jednání.
4. Postup rozhodce a stran sporu v rozhodčím řízení se řídí přiměřeně ustanovením občanského soudního řádu (zák. č. 99/1963 Sb., v platném znění). S těmito výjimkami:
 - rozhodčí řízení je neveřejné a jednoinstanční.
 - pokud uplatněný nárok vyplývá z listin předložených oběma účastníky, rozhoduje rozhodce bez nařízení jednání.
 - veškeré doručované písemnosti doručuje rozhodce doporučeně do vlastních rukou, prostřednictvím držitele poštovní licence nebo emailem, pokud se na tomto způsobu doručování strany dohodly.
 - účastníkům se doručuje na adresy, které sami uvedli v záhlaví této smlouvy, případně na ty adresy, které prokazatelně oznámili rozhodci, jako adresy pro doručování. U osob registrovaných ve veřejných rejstřících je možno doručovat i na adresy tam uvedené. Bez ohledu na relaci pošty na vrácené poštovní zásilce se zásilka považuje za doručenou, pokud byla doručována na sjednanou adresu uvedenou v této alinee.
5. Rozhodčí řízení se koná v sídle rozhodce. Rozhodce rozhoduje dle platného hmotného práva.
6. Odměna rozhodce u sporů o peněžité plnění činí 4% ze žalované částky, nejméně však 3.000,- Kč. V ostatních případech se výše odměny řídí sazebníkem, který je přílohou zák. č. 549/1991 Sb. K odměně rozhodce se připočítává DPH v zákonem stanovené výši. Zastavením řízení nezaniká nárok rozhodce na odměnu. Zaplacená částka se nevrací. Strany sporu jsou povinny hradit náklady na provedení důkazů, jejichž provedení navrhly. Účastníkovi, který měl ve věci plný úspěch, přizná rozhodce náhradu nákladů potřebných k účelnému uplatňování nebo bránění práva proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl, a to včetně nákladů na právní zastoupení – byl-li zástupcem účastníka advokát, a to v sazbách dle vyhlášky č. 177/1996 Sb. včetně zákonné sazby DPH, je-li zástupce účastníka jejím plátcem. Pro rozhodování o náhradě nákladů platí ust. § 142 až § 150 o.s.ř.
7. Ujednáním podle tohoto článku není dotčeno právo žalobce obrátit se na místo rozhodce se svým nárokem na soud v případě, že Rozhodce odmítne nebo nebude moci funkci rozhodce přijmout či vykonávat.
8. Rozhodčí nález bude doručován stranám prostřednictvím držitele poštovní licence.
9. Doručený rozhodčí nález je vykonatelný a může být exekučním titulem.
10. Obě strany této smlouvy si jsou vědomy skutečnosti, v případě pravomocného rozhodnutí rozhodce, že není možné, aby o stejném nároku rozhodl soud s výjimkou níže uvedenou.

11. Pokud je některá ze smluvních stran v postavení spotřebitele, může se obrátit se žalobou na zrušení rozhodčího nálezů na obecný soud v případě, že rozhodčí nález byl vydán v rozporu s platnými hmotně právními předpisy nebo ve zjevném rozporu s dobrými mravy nebo veřejným pořádkem a to ve lhůtě 3 měsíců od doručení rozhodčího nálezů. Tím není dotčeno právo domáhat se zrušení rozhodčího nálezů i z dalších důvodů dle § 31 zákona č. 216/1994 Sb.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je platná dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinná od 1.1.2022.
2. Smluvní strany sjednaly, že veškeré písemnosti budou doručovány na adresy smluvních stran uvedené na titulní straně této smlouvy. Nepodaří-li se mezi smluvními stranami písemnost doručit, považuje se za doručenou desátým dnem po dni, kdy byla uložena na poště, i když se adresát o jejím uložení nedozvěděl.
3. Změny a dodatky k této smlouvě mohou být uzavřeny pouze v písemné formě.
4. Pokud nějaké ustanovení této smlouvy je či stane se neplatným nebo odporující závazným právním předpisům, ostatní ustanovení této smlouvy zůstávají v platnosti, a na místo takového neplatného ustanovení nastoupí příslušné ustanovení zákona.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

V Prostějově dne 30.12.2021

AgriNet 5 CZ, spol. s r.o.
Hellichova 458/1
118 00 Praha 1 - Malá Strana
IČ: 273 98 650
DIČ: CZ27398650

 **PONTIS®**
Šumperk o.p.s.
IČO: 25843907, DIČ: CZ25843907
Gen. Svobody 68, 787 01 ŠUMPERK
tel.: 503 211 786 e-mail: pontis@pontis.cz www.pontis.cz