

Smluvní strany:

Pronajímatel: Služby města Pardubic a.s.

Se sídlem: Hůrka 1803, Bílé Předměstí, 53012 Pardubice

Zastoupení: Ing. Petr Beneš, předseda představenstva
Ing. Aleš Kopecký, místopředseda představenstva

IČO: 25262572

DIČ: CZ25262572

Bankovní spojení: [REDAKCE]

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové pod spisovou značkou B 1527.

(dále též „Pronajímatel“)

Nájemce: Dubina gastro s.r.o.

Se sídlem: Sladkovského 410, 530 02 Pardubce

IČO: 14430223

Zastoupena JUDr. Dušanem Mičicou, jednatelem

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové pod spisovou značkou C 49358.

(dále též „Nájemce“)

Pronajímatel a Nájemce označení společně též jako „Smluvní strany“, není-li třeba užít konkrétního označení každého z nich,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. a v souladu s ustanovením o nájmu prostoru sloužícího k podnikání § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto

nájemní smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

č. 0011002021

(dále jen „Smlouva“).

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí, pozemků p.č. St. 968 a p.č. St. 1251, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jejichž součástí je budova č.p. 875, označená jako objekt občanské vybavenosti, v katastrálním území Studánka, obci Pardubice, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, na listu vlastnictví 12649 (dále jen „Nemovitost“).
2. Pronajímatel prohlašuje, že v Nemovitosti se mimo jiné nachází nebytové prostory o výměře podlahové plochy **107,2 m²** (dále jen „předmětné nebytové prostory“), jak je zachyceno na grafické příloze č. 1 Smlouvy.
3. Pronajímatel tímto dále prohlašuje a svým podpisem níže stvrzuje, že souhlasí s tím, aby Nájemce od podpisu této smlouvy nejpozději do 30. 11. 2022 na své náklady provedl stavební úpravy předmětných nebytových prostor dle dokumentace, jež je přílohou č. 2 této smlouvy. Takto Nájemcem provedené stavební úpravy nebytových prostor jsou nezbytnou podmínkou pro naplnění účelu nájmu, tj. provozování rychlého občerstvení a prodeje zmrzliny Nájemcem, což Pronajímatel svým podpisem níže bere plně na vědomí. Pronajímatel se zavazuje poskytnout

Nájemci nezbytnou součinnost k dosažení účelu této smlouvy, zejména při jednání s orgány veřejné moci. Nájemce není povinen realizovat stavební úpravu v rozsahu prostor pro prodej zmrzliny. V takovém případě bude prostor sloužit pro provozování rychlého občerstvení.

4. Nájemce se zavazuje doložit Pronajímateli hodnotu provedených stavebních úprav, a to formou znaleckého posudku vypracovaného znalcem odsouhlaseným Pronajímatelem.
5. Technické zhodnocení bude odepisovat Nájemce.
6. Nebytové prostory mají samostatný vchod.
7. Pronajímatel dále prohlašuje, že není omezen v nakládání s nebytovými prostory, tak jak je sjednáno ve Smlouvě, a že je tedy oprávněn přenechat nebytové prostory Nájemci.

Čl. II.

Předmět nájmu

1. Předmětem této smlouvy je nájem nebytových prostor specifikovaných v čl. I. Smlouvy a části pozemku p.č.st. 968 o výměře 2 m², jak je zachycena v grafické příloze č. 1 této smlouvy (dále jen „*Předmět nájmu*“). Nebytové prostory jsou pronajímané nezařízené. Prostory jsou vybaveny zařízeními předměty, jako je umyvadlo, toaleta a světly. Předmět nájmu se skládá z nebytových prostor, jak jsou znázorněny v grafické příloze č. 1.
2. Smluvní strany sjednávají, že při předání nebytových prostor podepíší protokol o předání a převzetí nebytových prostor.

Čl. III.

Účel smlouvy

1. Pronajímatel přenechává Nájemci do nájmu Předmět nájmu, za nájemné sjednané v čl. V. Smlouvy a Nájemce Předmět nájmu za podmínek uvedených ve Smlouvě přijímá do užívání, za účelem provozování rychlého občerstvení, prodeje zmrzliny a prodeje teplých nápojů z jednoho automatu.
2. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem Předmětu nájmu před podpisem Smlouvy a prohlašuje, že Předmět nájmu bude po provedení stavebních úprav Nájemcem dle čl. I odst. 3 vhodný pro sjednaný účel nájmu.

Článek IV.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá s účinností od 1. 5. 2022 na dobu určitou, a to na dobu 5 let.
2. Nájemní vztah skončí:
 - a) výpovědí ze zákonných důvodů
 - b) dohodou Pronajímatele a Nájemce;
 - c) zánikem právnické osoby bez právního nástupce, byla-li tato osoba Nájemcem.
3. Výpověď musí být písemná. Výpovědní doba činí tři měsíce. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé Smluvní straně.

Čl. V.

Nájemné a zálohy na poplatky za služby

1. Na základě dohody smluvních stran bylo ujednáno, že po dobu do doby, než budou předmětné nebytové prostory způsobilé sloužit Nájemci ke sjednanému účelu nájmu – provozování rychlého občerstvení, je Nájemce povinen hradit Pronajímateli pouze symbolické nájemné, a to v částce ve výši 1.000,- Kč bez povinnosti hradit zálohy na úhradu služeb spojených s nájmem. O skutečnosti, že stavební úpravy předmětných nebytových prostor byly dle čl. I odst. 3 této smlouvy a v souladu s přílohou č. 2 této smlouvy provedeny a předmět nájmu je tedy způsobilý sloužit ke sjednanému účelu, je Nájemce povinen Pronajímatele bezodkladně písemně informovat. Současně Nájemce doloží Pronajímateli znalecký posudek určující hodnotu provedených stavebních úprav, tak jak je sjednáno v úvodu Smlouvy. Ode dne, kdy bude Nájemce moci plně využívat předmětné nebytové prostory ke sjednanému účelu nájmu, nejpozději od 1.12. 2022, je Nájemce povinen hradit Pronajímateli nájemné a zálohy na úhradu služeb spojené s nájmem v plné výši tak, jak je smluvními stranami ujednáno v následujících odstavcích tohoto článku.
2. Výše nájemného nebytových prostor činí **550,- Kč / m² / rok**.
3. Výše nájemného části pozemku p.č.st. 968 o výměře 2 m² činí **550,- Kč / m² / rok**.
4. Roční nájemné za Předmět nájmu tedy činí **202.020,- Kč za rok**.
5. Pronajímatel bude fakturovat Nájemci výše uvedené nájemné čtvrtletně vždy na začátku daného období.
6. Na spotřebu tepla a teplé vody je společný odečet. Úhrada za tyto služby bude rozúčtována dle platných předpisů.

7. Zálohy na úhradu služeb spojených s nájmem jsou sjednány ve výši:
 - a) vodné a stočné **2.500,- Kč / čtvrtletí**
 - b) teplo a teplá voda **7.000,- Kč / čtvrtletí**
8. Pronajímatel bude fakturovat Nájemci výše uvedené zálohy čtvrtletně vždy na začátku daného období. Výši záloh je Pronajímatel oprávněn měnit v závislosti na změnách cen služeb, je však povinen takovou změnu nájemci neprodleně oznámit.
9. Vyúčtování záloh na úhradu služeb spojených s nájmem bude provedeno ročně.
10. Nájemné i zálohy na služby spojené s nájmem budou hrazeny na účet Pronajímatele č. [REDAKCE] vedený u [REDAKCE]. Za den zaplacení se považuje den, kdy budou peníze připsány na účet Pronajímatele.
11. Pronajímatel je oprávněn počínaje rokem 2024 zvýšit Nájemci nájemné jednou za rok na dalších 12 měsíců o částku rovnající se procentuální výši míry inflace za uplynulý kalendářní rok s tím, že jako závazný ukazatel bude sloužit přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (CPI) vyhlášený Českým statistickým úřadem.
12. Smluvní strany se dohodly, na budoucím zvýšení nájemného následovně. Z hodnoty Nájemcem provedených stavebních prací stanovených znaleckým posudkem (zhodnocení předmětu nájmu) se bude každoročně odečítat částka 139.360,- Kč. Okamžikem, kdy bude celá hodnota stavebních prací (zhodnocení předmětu nájmu) odečtena, dojde k navýšení nájemného stanoveného v čl. V odst. 2 o 1.300,- Kč / m² / rok.

Čl. VI.

Zvláštní ujednání

1. Nájemce nesmí bez předchozí písemné dohody s Pronajímatelem provádět na Předmětu nájmu žádné jiné stavební úpravy, než jak bylo dohodnuto výše.
2. V případě, že nebudou stavební úpravy realizovány do 31. 12. 2022 je Pronajímatel oprávněn od Smlouvy odstoupit a Nájemce se zavazuje uvést předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.
3. Nájemce je dále povinen zajistit na Předmětu nájmu údržbu, drobné opravy, popř. opravy poškození, které zapříčinil sám, jeho zaměstnanci nebo zákazníci.
4. Nájemce se zavazuje Předmětu nájmu užívat pouze k dohodnutému účelu, používat jej ohleduplně k majetku i okolí a životnímu prostředí, jakož i zajistit odpovídající ochranu prostor, zajistit plnění požadavků z hlediska BOZP a protipožární prevence. Dále je Nájemce povinen zajistit veškeré povinné revize.
5. Nájemce musí umožnit Pronajímateli za účasti Nájemce vstup do prostor ke kontrolám stavu prostor a k provedení nezbytných oprav objektu a zařízení. Nájemce je povinen upozornit Pronajímatele bez zbytečného odkladu na potřebu oprav (s výjimkou oprav, které je povinen provádět Nájemce). Pokud se tak nestane, je odpovědný za další případné škody.
6. Pronajímatel poskytne Nájemci součinnost při uzavření smluv na dodávky elektrické energie. Nájemce je povinen ihned po předání Předmětu nájmu, nejpozději však do 14 dnů od uzavření Smlouvy, uzavřít smlouvu na dodávky elektrické energie. Nájemce je povinen dodržovat podmínky smlouvy uvedené v předchozí větě a zajistit, aby nedošlo k přerušení dodávek elektrické energie z důvodu na jeho straně.
7. Nájemce se zavazuje k úhradě škod, které způsobí v průběhu trvání nájemního vztahu Pronajímateli či třetí osobě, zejména, ale nejenom poškozením pronajaté nemovitosti, a to jak nevhodným provozováním či poruchou zařízení Nájemce, tak i provedením stavebních úprav.
8. Nájemce je povinen vyklidit prostory ke dni skončení platnosti Smlouvy, tj. uvést Předmět nájmu do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nedohodnou-li se strany jinak. Nájemce je povinen vymalovat vnitřní stěny na bílo. Pokud Nájemce nesplní tuto povinnost, pak bude povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení.
9. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Nájemce se zavazuje informovat Pronajímatele o skutečnosti, že Předmět nájmu nebo jeho část přenechal do podnájmu podnájemci a o ukončení podnájmu.
10. Po celou dobu trvání Smlouvy bude Nájemce povinen se na své vlastní náklady uzavřené pojištění obecné odpovědnosti za škody na majetku a zdraví třetích osob. Pojištění bude sjednáno s limitem plnění alespoň 5.000.000,- Kč. Na vyžádání je Nájemce povinen Pronajímateli potvrzení o trvání pojištění předložit.
11. Nájemce se zavazuje užívat Předmětu nájmu výlučně v souladu se Smlouvou. Současně prohlašuje, že mu nejsou známy překážky jakéhokoliv druhu, které by bránily anebo nepřiměřeně stěžovaly výkon práv ze Smlouvy.
12. Nájemce se zavazuje zajistit likvidaci odpadu z provozovny v souladu se zákonem 541/2020 Sb., o odpadech v platném znění. Nájemce se dále zavazuje udržovat okolí provozovny uklizené, zejména odstraňovat odpad zákazníků provozovny. Rozsah udržovaných prostor v okolí provozovny je uveden v příloze č. 3 Smlouvy.

13. Smluvní strany vylučují působnost ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, po skončení nájmu nevzniká Nájemci právo na náhradu za výhodu, která by vznikla převzetím zákaznické základny.
14. Po podpisu této smlouvy bude Předmět nájmu Pronajímateli Nájemcem předán na základě předávacího protokolu.

Čl. VII.

Závěrečná ujednání

1. Smluvní strany prohlašují, že Smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a na důkaz svého souhlasu s jejím zněním ji vlastnoručně podepisují.
2. Platnost Smlouvy nastává dnem jejího podpisu všemi účastníky. Účinnost Smlouvy nastane okamžikem jejího uveřejnění v souladu s čl. VII. odst. 3 Smlouvy, nejdříve však 1. 5. 2022.
3. Pronajímatel prohlašuje, že je povinným subjektem ve smyslu § 2 odst. 1 písm. n) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Pokud se na Smlouvu vztahuje povinnost uveřejnění v registru smluv, dohodly se Smluvní strany, že Smlouvu uveřejní Pronajímatel. Pronajímatel uveřejní Smlouvu výjma Pronajímatel zvolených údajů a informací, jejichž vyloučení, resp. znečištění zákon o registru smluv a navazující právní předpisy připouští. Pro případ předejití pochybnostem Nájemce prohlašuje, že je Pronajímatel oprávněn uveřejnit veškerý obsah Smlouvy a že není v tomto směru vázán žádnými pokyny Nájemce; to platí i tehdy, není-li povinnost uveřejnění Smlouvy zákonem o registru smluv stanovena nebo je-li sporná a Pronajímatel přesto Smlouvu v registru smluv uveřejní. Všechna ujednání tohoto odstavce se uplatní i pro případné přílohy Smlouvy, její dodatky i pro smlouvy uzavřené na jejím základě.
4. Veškeré změny či doplnění Smlouvy lze provést jen formou v sestupně číslovaných písemných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami, které budou nedílnou součástí Smlouvy.
5. Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, z toho dvě pro Pronajímatele a jedno pro Nájemce.
6. Bude-li jakékoli ustanovení Smlouvy neplatné, nebo bude-li považováno za zánlivé nebo nevymahatelné či stane-li se takovým v budoucnu, považuje se za neplatné, popř. zánlivé nebo nevymahatelné jen toto ustanovení (dále jen "vadné ustanovení"), lze-li předpokládat, že by k uzavření Smlouvy došlo i bez něj, rozpoznaly-li by Smluvní strany včas jeho neplatnost, zánlivost nebo nevymahatelnost. Smluvní strany vyvinou veškeré úsilí k nahrazení vadného ustanovení novým, které mu bude svým obsahem a účinkem co nejvíce odpovídat, a to ve lhůtě 15 dnů od obdržení příslušné písemné výzvy kterékoli ze Smluvních stran.
7. Smluvní strany se dohodly, že veškeré jejich spory vzniklé ze Smlouvy anebo v souvislosti s ní budou řešeny dohodou a nepodaří-li se vyřešit spor dohodou, prostřednictvím příslušného soudu.

Příloha č. 1: Púdorys nebytových prostor a vyznačení prostoru pro umístění automatu

Příloha č. 2: Dokumentace pro stavební úpravy – odsouhlasená podoba byla předána před podpisem smlouvy

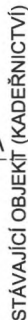
Příloha č. 3: Rozsah udržovaných prostor v okolí provozovny

V Pardubicích dne 28. dubna 2022

.....
Ing. Petr Beneš
předseda

.....
Ing. Aleš Kopecký
místopředseda představenstva

.....
JUDr. Dušan Mičica
jednatel



Otvorivateľ:	JUD. Dušan Milica	Číslo par.:	PD Servis Pardubice s.r.o. Pardubice, Světlá Zbožná 321, IČO 330 036 IČO 40599040	
Vedúci projektu:	Ing. Helena Dvořáková	Číslo zakázky:		11/2019
Výkonci:	Ing. arch. Milan Dvořák	Stupeň dokumentácie:		OHlášení
Název akcie:	STAVĚNÍ APROX. STAVAJÍCÍHO OBJEKTU OBČANSKÉ VÝBAVENOSTI 875 NÁV. BISTRA NA ZASTÁVCE DUBNA CENTRUM MÚ. STŘEDOMA (717643), PC 366			Datum: 05/2019 Formát: b64 Měřítko: 1:50 Číslo výkresu: 0.1.1.32
Název výkresu:	PŮDORYS 1.NP			

1134/2
K DUBICE [717657]

2985/4

2986/3

2986/5

2720/36

2720/46

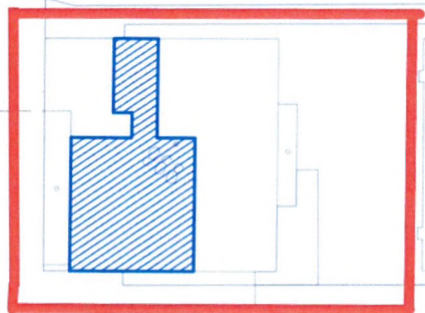
2720/8

2720/11

409/5

409/7

409/6



1251

409/26

409/27

KÚ STUDÁNKA [717843]

