Nájemní smlouva - 14/2017

obchodní firma **Rozvojový fond Pardubice a.s.**

 sídlo třída Míru 90, 530 02 Pardubice

 zápis v OR Krajský soud v Hradci Králové, oddíl B, vložka 1822

 IČ: 25 29 14 08 DIČ: CZ 25 29 14 08

 zastoupená **Jiřím Komárkem**, místopředsedou představenstva

na straně jedné jako pronajímatel

a

obchodní firma Lukáš Chára

 sídlo Jiránkova 2281, 530 02 Pardubice

 zápis v OR

 IČ: 760 18 199

 DIČ: CZ8006203106

 zastoupená Lukáš Chára

 kontaktní osoba

na straně druhé jako nájemce

 **I. Předmět a účel nájmu**

Pronajímatel je vlastníkem objektu čp. 1735. Sukova tř., Pardubice. Touto smlouvou
přenechává nájemci nebytový prostor o celkové výměře 68,84 m2 (prodejna o velikosti 62,07 m2, šatna pro personál o velikosti 1,98 m2,WC personálu 3,75 m2 a úklidové komory o velikosti 1,04 m2 ).Nájemce je dále oprávněn využívat prostranství před bistrem (chodník) tak, aby byl zajištěn průchod o šířce 1,2 m.
Nájemce je oprávněn shora vymezené prostory užívat jako provozovnu k hostinské činnosti.
Nájemce má **právo** s nebytovými prostory užívat i vybavení bufetu movitými věcmi ve
vlastnictví pronajímatele, jež budou součástí protokolu o předání a převzetí (viz příloha č. **3**)

 **II. Výše a splatnost nájmu a způsob jeho úhrady**

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za nájem nebytových prostor vymezených v článku I roční nájemné **ve výši 146 400,- Kč + příslušná sazba DPH, tj. 2.126,67 Kč/m2/rok bez DPH** za 68,84 m2 (prodejna o velikosti 62,07 m2, šatna pro personál o velikosti 1,98 m2,WC personálu 3,75 m2 a úklidové komory o velikosti 1,04 m2 ) .

Nájemce bude pronajímateli hradit nájemné v měsíčních splátkách po 12 200,- Kč + příslušná sazba DPH do 15. dne každého kalendářního měsíce, a to na základě splátkového kalendáře, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy a dle zákona o DPH č. 235/2004 Sb. § 28, odst. 5 plní funkci daňového dokladu.

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.

 **III. Výše cen služeb a způsob jejich úhrady**

Platby za služby se sjednávají zálohově s následným vyrovnáním po provedení konečného
vyúčtování. Výše záloh je uvedena v platebním kalendáři, který je přílohou **č. 2** 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 vodné, stočné, teplo a elektřinu a úklid bude nájemci předkládáno vždy za kalendářní rok nejdéle do 31.3. následujícího roku. Skutečná výše cen služeb bude rozúčtována podle zvláštního předpisu a dle rozhodnutí cenového orgánu. Poplatky za 2 televizní přijímače hradí nájemce.

**IV. Dohoda o složení jistoty (kauce)**

Na základě dohody smluvních stran se nájemce zavazuje složit v hotovosti v pokladně
pronajímatele kauci ve výši tříměsíčního nájemného včetně záloh za služby a DPH, tedy **60.351,- Kč**. Tato kauce bude vedena na zvláštním účtu společnosti 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, smluvních pokutách a na náhradách škod. Pronajímatel je oprávněn kauci použít na své pohledávky po lhůtě splatnosti i bez souhlasu nájemce.

Nájemce se zavazuje složit kauci před tím, než mu bude předán nebytový prostor, nejpozději v den předání nebytového prostoru do nájmu. **Pokud kauce složena nebude, právní účinky založené nájemní smlouvou zaniknou a zápisné se stává smluvní pokutou, kterou je pronajímatel oprávněn si ponechat.** Pronajímatel se zavazuje nejpozději do 7 dnů po skončení nájmu kauci nebo její zbylou část vrátit nájemci.

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.

**V. Doba nájmu a skončení nájmu**

Smlouva o nájmu nebytových prostor se **uzavírá na dobu neurčitou od 1.4.2017.**  Oboustranně se sjednává výpovědní lhůta 3 měsíce bez uvedení důvodu.

Po dobu prvních 12 měsíců od uzavření této smlouvy, není pronajímatel oprávněn
vypovědět smlouvu mimo důvodů uvedených ve čtvrté větě článku V. smlouvy.

Pronajímatel si vyhrazuje právo vypovědět smlouvu ve výpovědní lhůtě jednoho měsíce
jestliže:

1. je-li prostor užíván v rozporu s touto smlouvou
2. nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele
3. nebytový prostor nelze užívat z důvodu vyplývajících ze stavebně-technického stavu prostoru nebo domu.

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

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.

 **VI. Další ustanovení**

1. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných prostor a v tomto stavu je přebírá, viz. protokol o předání a převzetí nebytových prostor, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy. Nájemce se zavazuje, že bude nebytové prostory užívat tak, aby nedošlo k jejich 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 nebytového prostoru, zejména malování, včetně oprav omítek, odhmyzování, zasklívání rozbitých oken, výměny zámků, výměny podlahových krytin (PVC, parkety, atd.), jakož i obložení stěn a opravy vestavěného nábytku.
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. Nájemce je povinen provádět pravidelnou a běžnou údržbu všech převzatých movitých věcí dle platných legislativních předpisů a pravidelnou revizi všech elektrospotřebičů. Kopii revizních zpráv předloží pronajímateli každoročně nejpozději do 31.3.
5. 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.
6. Nájemce je povinen umožnit přístup do pronajatých prostor pronajímateli nebo jeho
zástupci za účelem správní a kontrolní činnosti, během obvyklé pracovní doby, nebo
kdykoliv v případě nebezpečí z prodlení.
7. Nájemce odpovídá za požární ochranu, bezpečnost práce a hygienu v pronajatých
prostorách.
8. Nájemce se zavazuje, že bude v nebytovém prostoru podnikat pouze vlastním jménem a na vlastní účet.
9. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci vjezd do prostoru parkoviště arény,
k čemuž bude vydána 1 parkovací karta na volný vjezd.
10. Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvu na odvoz a likvidaci odpadu.
11. Pronajímatel zajistí po dohodě s nájemcem úklid veřejných toalet u malé haly, včetně doplňování hygienických doplňků, stejně jako úklid vstupu do malé haly přiléhající k bistru. Nájemce bude hradit energie spojené s provozem toalet a vstupu do malé haly přiléhající k bistru. Nájemce umožní využití veřejných toalet při pořádání akcí v prostoru malé haly.
12. Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen nebytový prostor vyklidit a předat jej
pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému
opotřebení.
13. Pronajímatel je oprávněn otevřít nebytový prostor za asistence Městské policie v případě, že nájemce do dvou dnů po ukončení nájmu nebytový prostor nevyklidí.
14. Pronajímatel je oprávněn v případě uvedeném pod bodem 13 na náklady nájemce
nebytový prostor vystěhovat a jeho věci uložit v náhradních prostorách.
15. 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.
16. 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.

**Tato smlouva nabývá právních účinků převzetím nebytového prostoru.**

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

V Pardubicích dne:

…........................................................... …………...........................................

 **Rozvojový fond Pardubice a.s. Lukáš Chára**

 Jiří Komárek

 místopředseda představenstva

Přílohy č: 1)Splátkový kalendář

 2)Platební kalendář

 3)Protokol o předání a převzetí nebytových prostor