



Rozvojový fond
Pardubice a.s.

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

I.
Smluvní strany

PRONAJÍMATEL

	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: 252 91 408	DIČ: CZ 25 29 14 08
bankovní spojení	Komerční banka
číslo účtu	115-3006750287/0100
zastoupená	Mgr. Michalem Drenkem, místopředsedou představenstva

a

NÁJEMCE

	HOCKEY CLUB DYNAMO PARDUBICE a.s.
sídlo	Sukova třída 1735, 530 02 Pardubice
zápis v OR	Krajský soud v Hradci Králové, oddíl B, vložka 1078
IČ: 601 12 476	CZ60112476
bankovní spojení	Komerční banka
číslo účtu	35-6939170237/0100
zastoupená	Mgr. Ondřejem Heřmanem, předsedou představenstva Mgr. Ivanem Čonkou, místopředsedou představenstva

II.
Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem celé malé haly včetně nebytového prostoru sloužícího k podnikání (dále jen „prostor“ nebo „předmět nájmu“), který se nachází v budově čp. 1735 – stavba občanské vybavenosti, jež je součástí pozemku parcelní číslo st. 5623/2 v k.ú. Pardubice. Nebytový prostor je specifikován v příloze č. 1.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci uvedený prostor do nájmu. Spolu s předmětem nájmu je oprávněn nájemce, jeho obchodní partneři a další uživatelé předmětu nájmu, využívat i veškeré přístupové prostory malé haly k předmětu nájmu.
3. Nájemce je oprávněn shora vymezený prostor užívat jako tělocvičnu (účel nájmu).
4. 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

Rozvojový fond Pardubice a.s.
Třída Míru 90, 530 02 Pardubice
Tel.: + 420 466 035 110



Rozvojový fond

Pardubice a.s.

důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.

III.

Výše a splatnost nájmu a způsob jeho úhrady

1. Smluvní strany si sjednaly, že roční výše nájemného za pronajatý prostor činí Kč 210.000,- Kč (slovy: Dvě stě deset tisíc korun českých) bez DPH a je splatná v měsíčních splátkách ve výši Kč 17.500,- Kč (slovy: sedmnáct tisíc pět set korun českých) bez DPH na základě vystaveného splátkového kalendáře.
2. Nájemce bude pronajímateli hradit měsíční splátku nájemného + příslušnou sazbu DPH předem na každý měsíc nejpozději do 5. dne příslušného kalendářního měsíce, za který má být nájemné placeno, a to na základě splátkového kalendáře (příloha č. 2 této smlouvy), který je nedílnou součástí této smlouvy a dle zákona o DPH č. 235/2004 Sb. plní funkci daňového dokladu, na bankovní účet pronajímatele.

IV.

Výše cen služeb a způsob jejich úhrady

1. Platby za služby spojené s nájmem předmětu nájmu se sjednávají zálohově s následným vyrovnáním po provedení konečného vyúčtování. Roční výše záloh je stanovena ve výši 240.000,- Kč (slovy: Dvě stě čtyřicet tisíc korun českých) včetně DPH. Výši záloh je pronajímatel oprávněn měnit v závislosti na změnách cen služeb, je však povinen takovouto změnu nájemci neprodleně oznámit.
2. Nájemce bude platit zálohy za služby měsíčně ve výši, která se rovná 1/12 roční výše záloh dle čl. IV odst. 1 této smlouvy, v termínech a způsobem dohodnutým pro platbu nájemného na základě platebního kalendáře (příloha č. 3 této smlouvy), a to na bankovní účet pronajímatele.
3. Konečné zúčtování záloh na el. energii, vodné, stočné, ústřední (dálkové) vytápění bude nájemci předkládáno vždy za kalendářní rok nejpozději do 28.2. následujícího roku, a to na základě údajů uvedených v osazených podružných měřících jednotlivých médií.

V.

Doba nájmu a skončení nájmu

1. Smlouva o nájmu prostoru se **uzavírá na dobu určitou do termínu, ve kterém bude nájemci do užívání předáno sportovní zázemí ve zkolaudovaném parkovacím domě u MFA (po právní moci kolaudačního souhlasu) v souladu s Akcionářskou dohodou ve znění jejích pozdějších dodatků, nejpozději však do 31. 12. 2025. V případě, že ani do uvedeného data nedojde k předání sportovního zázemí ve zkolaudovaném parkovacím domě u MFA v souladu s Akcionářskou dohodou ve znění jejích pozdějších dodatků, tak smluvní strany uzavřou dodatek, který prodlouží trvání této smlouvy.**
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět. Vypovědní důvody i vypovědní doba se řídí dle příslušných ustanovení občanského zákoníku. Vypovědní doba



Rozvojový fond

Pardubice a.s.

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 17.500,- Kč.

3. Nájemce je povinen v den skončení této smlouvy prostor vyklidit a vyklizený předat pronajímateli. Pokud tak neučiní, je pronajímatel oprávněn do prostoru vstoupit i bez přítomnosti nájemce, prostor vyklidit, opatřit ho vlastním zámekem a náklady spojené s vyklizením přeučtovat nájemci.
4. 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, co by bylo zapříčiněno jednáním nájemce, nebrání v přístupu do prostoru nájmu a v jeho užívání.
5. Nájemce je povinen odstranit v prostoru změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést prostor do původního stavu, kromě změn v důsledku rekonstrukce, na nichž se obě strany písemně dohodly.
6. Nájemce je povinen odstranit v prostoru změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; 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.
7. 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 vložением 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.
8. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného (v poměrné výši), neodevzdá-li nájemce prostor pronajímateli v den skončení nájmu, až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.
9. Zůstane-li po skončení nájmu 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.

VI.

Další ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu se nachází ve stavu způsobilém k užívání v souladu s účelem nájmu. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaného prostoru a v tomto stavu je přebírá, viz. protokol o předání a převzetí prostoru, který tvoří přílohu č. 4 této smlouvy. Nájemce se zavazuje, že bude prostor užívat tak, aby nedošlo k jeho poškození, zničení, či nepřiměřenému opotřebení. V opačném případě je povinen pronajímatel oprávněn uplatnit nárok na náhradu škody.



Rozvojový fond

Pardubice a.s.

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 je oprávněn zajistit na vlastní náklady 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. Pronajímatel je povinen o potřebě přístupu vždy notifikovat alespoň tři dny před předpokládanou potřebou vstupu; v případě nesplnění povinnosti notifikace není nájemce povinen v pronajímatelem požadovaném termínu přístup do pronajatého prostoru zajistit.
6. Nájemce – původce odpadu je povinen uzavřít smlouvu o likvidaci TKO s organizací oprávněnou k likvidaci TKO.
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. Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen prostor vyklidit a předat jej pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, s výjimkou zejména, nikoliv však výlučně firemních štítů, reklamních tabulí, neonů a/nebo zařízení interiéru, které budou odstraněny ve lhůtě stanovené smluvními stranami v předávacím protokolu, který smluvní strany sepiší při předání předmětu nájmu, přičemž tato lhůta nesmí být kratší než 1 měsíc. Dále je nájemce povinen odstranit firemní štít případně další označení a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu. Pro případ porušení této nájemcoví povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý, byť i započatý, den prodlení s jejich odstraněním.
10. Pronajímatel je oprávněn otevřít prostor za asistence Městské policie v případě, že nájemce do deseti dnů po ukončení nájmu prostor nevyklidí.
11. Pronajímatel je oprávněn v případě uvedeném pod bodem 10 na náklady nájemce prostor vystěhovat a jeho věci uložit v náhradních prostorách.
12. 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.
13. Tato smlouva vstupuje v platnost dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv vedeném Ministerstvem vnitra ČR dle zákona



Rozvojový fond

Pardubice a.s.

č. 340/2015 Sb., zákon o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Její změny a doplňky lze provést jen písemným dodatkem oboustranně odsouhlaseným.

14. Smluvní strany se dohodly, že Rozvojový fond Pardubice a.s. bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR. O uveřejnění smlouvy bezodkladně informuje druhou smluvní stranu, nebyl-li kontaktní údaj této smluvní strany uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.
15. Smluvní strany berou na vědomí, že nebude-li smlouva zveřejněna ani devadesátý den od jejího uzavření, je následujícím dnem zrušena od počátku s účinky případného bezdůvodného obohacení.
16. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplnuje znaky obchodního tajemství (§ 504 zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).
17. Pro případ, kdy je v uzavřené smlouvě uvedeno rodné číslo, e-mailová adresa, telefonní číslo, číslo účtu fyzické osoby, bydliště/sídlo fyzické osoby, se smluvní strany se dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez těchto údajů. Dále se smluvní strany dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez podpisů.
18. V souladu se zněním předchozího odstavce platí, že pro případ, kdy by smlouva obsahovala osobní údaje, které nejsou zahrnuty ve výše uvedeném výčtu a které zároveň nepodléhají uveřejnění dle příslušných právních předpisů, poskytuje partner svůj souhlas se zpracováním těchto údajů, konkrétně s jejich zveřejněním v registru smluv Rozvojovým fondem Pardubice a.s. ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Souhlas se uděluje na dobu neurčitou a je poskytnut dobrovolně.

PODPISOVÁ STRANA NÁSLEDUJE



Rozvojový fond
Pardubice a.s.

PODPISOVÁ STRANA

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

V Pardubicích dne 6. 1. 2023

.....
Rozvojový fond Pardubice a.s.
Mgr. Michal Drenko
místopředseda představenstva

.....
HOCKEY CLUB DYNAMO PARDUBICE a.s.
Mgr. Ondřej Heřman
předseda představenstva

.....
HOCKEY CLUB DYNAMO PARDUBICE a.s.
Mgr. Ivan Čonka
místopředseda představenstva

Přílohy:

1. Technický náčrtek nebytového prostoru
2. Splátkový kalendář
3. Platební kalendář
4. Protokol o předání a převzetí prostoru