

N Á J E M N Í S M L O U V A

(nebytové prostory)

Pronajímatel: **m ě s t o Chrudim,**
se sídlem Resselovo nám. 77, Chrudim I,
zastoupené jeho starostou Ing. Františkem Pilným, MBA
IČO: 00270211
DIČ: CZ00270211
dále jen „pronajímatel“

a

Nájemce: **Pavel Štěpánek**
se sídlem X XXXXXXXXX XXX, 537 03 Chrudim III,
IČ: 87918226
právní forma: 101 – Fyzická osoba podnikající dle živnostenského
zákonu, nezapsaná v obchodním rejstříku
dále jen „nájemce“

I.

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě § 2201 a násl. a § 2302 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a v souladu s usnesením Rady města Chrudim č. R/265/2023 ze dne 05.06.2023, tuto nájemní smlouvu, kdy záměr obce pronajmout nemovitý majetek byl zveřejněn na úřední desce v době od 15.03.2023 v zákonem stanovené lhůtě.

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem **objektu čp. 29**, Chrudim III, ulice Na Ostrově, který **je součástí pozemku parc. č. st. 3591**, zastavěná plocha a nádvoří, v **k. ú. Chrudim**. Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, KP Chrudim, na listu vlastnictví č. 10001, pro katastrální území a obec Chrudim. Nebytový prostor se nachází v přízemí objektu čp. 29 a je tvořen jednou kanceláří, halou a zázemím o celkové výměře 100,80 m² (dále také jen „nebytový prostor“).
- 2) Pronajímatel, za podmínek v této smlouvě stanovených, přenechává nájemci do nájmu výše specifikovaný nebytový prostor a nájemce za těchto podmínek nebytový prostor do nájmu přijímá.

II.

- 1) Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**. Smluvní strany se dohodly, že s ohledem na prostředky nájemcem vložené do oprav a úprav nebytového prostoru dle čl. III, odst. 2 této smlouvy, není pronajímatel oprávněn tuto nájemní smlouvu vypovědět dříve, než po uplynutí 10 let od nabytí účinnosti smlouvy, toto neplatí v případě zvlášť závažného porušení smlouvy ze strany nájemce.
- 2) Nájemce prohlašuje, že bude užívat nebytový prostor k následujícímu účelu: **vybudování a provoz sportovně-komunitního centra**, se zaměřením na aktivní trávení volného času obyvatel města, zejména mládeže, a to i na základě spolupráce s neziskovými organizacemi, především z oblasti duševního i fyziologického zdraví.

Možnost věnovat se aktivitám podobného typu je v době uzavření smlouvy v dané lokalitě (sídliště U Stadionu, Chrudim III) poměrně omezená.

- 3) Nájemce se zavazuje, že nebude nebytový prostor užívat ke skladování toxických či jinak nebezpečných materiálů a látek, které by mohly způsobit škodu, ekologickou či jinou zátěž.

III.

1. Nájemce byl seznámen s faktickým stavem pronajímaného nebytového prostoru a zavazuje se, že jej bude užívat výhradně k účelu a v rozsahu stanoveném v čl. II. této smlouvy, bude jej na své náklady udržovat, dbát o zdravé prostředí a čistotu i v bezprostředním okolí nebytového prostoru.
2. Nájemce bere na vědomí, že stavebně technický stav pronajatého prostoru neumožňuje v době předání využití k účelu, ke kterému byl pronajat (čl. II odst. 2 smlouvy) a vyžaduje dílčí stavební a technické úpravy, opravy a přizpůsobení. Veškeré náklady s těmito úpravami související se zavazuje uhradit ze svého výhradně nájemce a po pronajímateli nebude požadovat ničeho. Nájemce před podpisem smlouvy seznámil pronajímatele s projektem sportovně-komunitního centra a z toho vyplývajícím rozsahem úprav nebytového prostoru. Mezi pronajímatelem a nájemcem došlo k dohodě ohledně rozdělení úprav nebytového prostoru, a to na:
 - a) stavební úpravy a opravy nebytového prostoru, jejichž pořizovací hodnotu je nájemce oprávněn započítat si proti povinnosti hradit nájemné na straně jedné a
 - b) úpravy nebytového prostoru, které nemají pro pronajímatele praktické využití do budoucna, a nájemce není oprávněn započítat jejich pořizovací hodnotu proti povinnosti hradit nájemné na straně druhé.
3. Finanční prostředky vložené nájemcem do stavebních úprav nebytového prostoru dle odst. 2 písm. a) tohoto článku doloží nájemce kopií uhrazených faktur a fyzickou kontrolou zástupců pronajímatele přímo na místě. Fyzickou kontrolu nebytového prostoru přímo na místě je nájemce povinen umožnit a strpět kdykoliv na výzvu pronajímatele. Pronajímatel s konečnou platností rozhoduje, co a v jaké výši uzná jako finanční prostředky skutečně vložené nájemcem do stavebních úprav nebytového prostoru dle odst. 2 písm. a) tohoto článku.
4. Smluvní strany se dále dohodly, že při ukončení nájmu, ani kdykoliv později, nebude pronajímatel nájemci za výše uvedené vložené prostředky poskytovat žádnou finanční či jinou náhradu nebo kompenzaci (s výjimkou zápočtu na povinnost nájemce hradit nájemné dle čl. VI odst. 1 této smlouvy), a to ani v případě, že nájem skončí před uplynutím desetileté doby dle čl. II odst. 1 této smlouvy. Tímto pronajímatel a nájemce výslovně vylučují užití věty druhé a třetí ustanovení § 2294 zákona 89/2012 Sb. občanský zákoník. Zařízení a předměty pořízené nájemcem v rámci úprav nebytového prostoru a nacházející se v nebytovém prostoru, které lze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození nebytového prostoru, je nájemce při skončení nájmu oprávněn si ponechat. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu nebytového prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození nebytového prostoru nebo objektu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele.
5. Současně se nájemce zavazuje provést na vlastní náklady opravy předmětu nájmu i jeho okolí, způsobí-li opotřebení nad rozsah běžného užívání.

IV.

Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele zpřístupnit nebytový prostor pracovníkům pronajímatele nebo pracovníkům organizace pověřené provedením běžných oprav.

V.

Nájemce je oprávněn dát nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu na dobu určitou jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele (§2215 zákona č. 89/2012 Sb.). Jednání v rozporu s tímto ujednáním se považuje za zvlášť závažné porušení smlouvy.

VI.

- 1) Běžný roční nájem za pronájem nebytového prostoru činí částku **77.616,- Kč/rok**. Nájemce se zavazuje hradit nájemné na účet pronajímatele, vedený u Komerční banky Chrudim – č. ú. **78-9198960277/0100, variabilní symbol 29902**, které je splatné v jedné roční splátce ke dni 15.07. běžného kalendářního roku. Dle dohody smluvních stran bude nájemné zpočátku hrazeno zápočtem proti nákladům vynaloženým nájemcem na stavební úpravy a opravy nebytového prostoru, provedené dle čl. III odst. 2 písm. a) této smlouvy. Odbor správy majetku MěÚ Chrudim vede evidenci faktur za tyto úpravy a opravy, které doloží nájemce a sdělí nájemci v přiměřeném předstihu skutečnost, že částka vložená do úprav a oprav nebytového prostoru se zápočtem vyčerpává a od kdy je nájemce povinen hradit nájemné standardním způsobem, tedy převodem na výše uvedený bankovní účet pronajímatele.
- 2) Vedle nájemného se nájemce se zavazuje hradit na účet města č.ú. **78-9198960277/0100, variabilní symbol 29902**, částku ve výši **80.000,- Kč/rok**, jako zálohu za poskytované služby spojené s užíváním nebytového prostoru, a to ve čtvrtletních splátkách **ve výši 20.000,- Kč**. Skutečné náklady za služby vyúčtuje pronajímatel nájemci za kalendářní rok, nejpozději s vyúčtováním topné sezóny. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen s rozsahem služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním nebytového prostoru.
- 3) Poměrná část nájemného a záloh na služby za období od 01.07.2023 – 31.12.2023 bude uhrazena dle platebního kalendáře, který tvoří přílohu této smlouvy. Platební kalendář na další kalendářní roky bude nájemci doručen vždy nejpozději do 31.3. příslušného roku.
- 4) Nájemné je plně osvobozené od daně z přidané hodnoty podle ust. § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
- 5) Datum uskutečnění zdanitelných plnění je zároveň datem splatnosti.
- 6) Datum zdanitelného plnění je vždy 15.07. běžného kalendářního roku.
- 7) Nájemné může být každým rokem povyšováno o průměrnou míru inflace předcházejícího roku, zjištěnou Českým statistickým úřadem, pokud Rada města nerozhodne jinak (bod C. usnesení Rady města č. 329/2004 ze dne 10.11.2004).
- 8) Pokud nebudou nájemné a zálohy na služby hrazeny ve stanovených termínech, má pronajímatel právo účtovat úrok z prodlení, a to plně v souladu s platnými právními předpisy.

VII.

- 1) V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného a služeb dle čl. VI. této smlouvy, při užívání nebytového prostoru v rozporu s účelem nájmu stanoveným v čl. II. a v případě porušení ustanovení čl. V této smlouvy (nepovolený podnájem), má pronajímatel právo vypovědět tuto nájemní smlouvu, a to i před uplynutím desetileté doby dle čl. II odst. 1 této smlouvy. V takovém případě nájem zaniká uplynutím výpovědní lhůty v délce 1 měsíce. Výpovědní lhůta začíná běžet dnem doručení písemné výpovědi pronajímatele nájemci nebo dnem, kdy nájemce prokazatelně odmítl takovou výpověď převzít.
- 2) Nájemní vztah může být ukončen vzájemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí bez udání důvodu dle občanského zákoníku, ne však dříve než po uplynutí 10 let od dne nabytí účinnosti této smlouvy. Výpovědní lhůta v takovém případě činí 3 měsíce, pokud se strany nedohodnou jinak. Výpověď musí být podána písemně a výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé ze smluvních stran.

- 3) Ke dni ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen pronajatý nebytový prostor vyklidit a předat řádně pronajímateli. Nájemce předá při ukončení nájmu nebytový prostor ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a k úpravám, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele (čl. III odst. 4 této smlouvy). Náklady na opravy nad rámec obvyklého opotřebení uhradí nájemce do dvou měsíců po ukončení nájmu pronajímateli, podle pronajímatelem skutečně vynaložených a vykázaných nákladů.

VIII.

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli zánik, je-li právnickou osobou, nebo zrušení registrace.

IX.

Pronajímatel nenese odpovědnost za případnou ztrátu nebo odcizení věcí v objektu nájmu, nebo za škodu na takových věcech, případně za škodu na zdraví. V této souvislosti pronajímatel výslovně upozorňuje nájemce a nájemce bere na vědomí, že pronajímatel není pojištěn pro případ škody na věcech, ztráty nebo krádeže věcí, případně škody na zdraví návštěvníků a pracovníků sportovně-komunitního centra. Pojištění uvedených rizik si sjedná samostatně a na své náklady nájemce.

X.

- 1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému zveřejnění do Registru smluv dle zák. č. 340/2015 Sb., Zákon o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) vedený Ministerstvem vnitra ČR. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplnuje znaky obchodního tajemství (§ 504 z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).**
2. Pokud není v této smlouvě stanoveno, jinak, řídí se práva a povinnosti obou smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
3. Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.
4. Na základě vzájemné dohody tato **nájemní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv vedeným Ministerstvem vnitra ČR.**
5. Obě smluvní strany prohlašují, že si nájemní smlouvu sepsanou na základě svobodné vůle přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Zároveň obě strany prohlašují, že uvedená nájemní smlouva byla sepsána na základě předložených pravdivých údajů. Na důkaz tohoto připojují níže své podpisy.

V Chrudimi dne 19.6.2023

Nájemce:

Pronajímatel:

Pavel Štěpánek

Ing. František Pilný, MBA
starosta města

Přílohy:

- 1) Platební kalendář