

SMLOUVA O NÁJMU

prostoru sloužícího podnikání dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, mezi níže uvedenými stranami:

1. Smluvní strany

1. Pronajímatel:
HEDVA PRIMA, a.s.
se sídlem **Na Stráni 572/6, 571 01 Moravská Třebová**
IČO: 48171565, DIČ: CZ48171565
zapsána v obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 956
zastoupená: Ing. Jiřím Ošlejškem – předsedou představenstva
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č. ú. 2966802/0800
dále jen „**pronajímatel**“

a
2. Nájemce:
Město Moravská Třebová
se sídlem **nám. T. G. Masaryka 32/29, 57101 Moravská Třebová**
IČO: 00277037; DIČ: CZ00277037
zastoupené: Ing. Pavlem Charvátém, starostou města
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č. ú. 27-1283386349/0800
dále jen „**nájemce**“

2. Předmět smlouvy

2.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitostí, a to

- pozemku parc. č. 293/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 60, průmyslový objekt, v části obce Předměstí, a to na ulici Brněnské 60/19,

vše zapsáno na LV č. 2243, pro k. ú. Moravská Třebová, obec Moravská Třebová, okres Svitavy, vedeném u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy (dále jen „**Budova**“).

2.2. Výše uvedená Budova se skládá mimo jiné z administrativní Budovy „A“ nacházející se v tomto areálu na ulici Brněnské č. p. 60, č. o. 19 v Moravské Třebové na pozemku parc. č. 293/1, zastavěná plocha a nádvoří.

2.3. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci prostor (nebytové místnosti) v části Budovy „A“ a to konkrétně v prvním patře, přímo nad hlavním vchodem a naproti přístupovému schodišti. Jedná se o prostor o výměře 247 m² skládající se ze 7 v řadě na sebe navazujících místností, propojených průchozími dveřmi, přičemž do každé místnosti lze vstupovat samostatně z hlavní chodby (dále jen „**Prostor**“). K Prostoru náleží užívání společných prostor, a to chodby, schodiště jak v přízemí, tak v patře a WC jen v přízemí o výměře 53 m². Prostor i společné prostory jsou barevně znázorněny v příloze – snímek Prostoru a společných prostor, které jsou přílohou této smlouvy (dále „**Společné prostory**“).

3. Účel nájmu

3.1. Nájemce bude přenechaný Prostor a Společné prostory uvedené a specifikované v čl. 2. odst. 2.3 této smlouvy využívat ke skladování muzejních sbírek po dobu rekonstrukce městského muzea. Prostor tedy bude sloužit jako sklad či uložení, nikoliv k veřejnému vystavování sbírek nebo k podnikání.

3.2 Nakládání s Prostorem bude následující: uložení sbírek do Prostoru, pravidelná týdenní kontrola, občasná manipulace s předměty a konečné vyskladnění.

3.3. Nájemce výslovně prohlašuje, že se plně seznámil se stavem Prostor včetně Společných prostor před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmětný Prostor a Společné prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu dle této smlouvy a tyto mu dostatečně vyhovují.

4. Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Prostor včetně Společných prostor

4.1. Měsíční platba sestává z následujících položek:

Nájemné za Prostor 247m ² + Společné prostory 53 m ² + přísl. DPH	x 10 Kč/m ²	3 000 Kč 630 Kč
- záloha na plyn + přísl. DPH		0 Kč
- záloha na elektřinu + přísl. DPH		0 Kč
- el. energie ze Společných prostor + přísl. DPH		0 Kč
- voda (vodné, stočné) + přísl. DPH		0 Kč
celkem měsíční platba vč. DPH		3 630 Kč

Na základě shora uvedeného nájemné spolu se zálohami za úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Prostor a Společných prostor (služby) činí částku **3 000 Kč měsíčně** (bez DPH), k této částce bude ještě připočtena daň z přidané hodnoty.

4.2. Měsíční platby ve sjednané výši nájemného spolu se zálohami na služby ve výši 3 000 Kč plus DPH budou hrazeny nájemcem na základě faktur pronajímatele, vždy nejpozději do 15. kalendářního dne příslušného měsíce, za nějž je nájemné spolu se zálohami za služby placeno. Datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává poslední den v měsíci, ke kterému se nájem vztahuje.

4.3. V případě změny výše zákonné sazby DPH je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit o změnu ve výši této sazby celkovou výši nájemného, příp. ceny příslušné služby a nájemce je povinen hradit pronajímateli nájemné a cenu služeb spolu s upravenou sazbou DPH.

4.4. Nájemné a zálohy na služby budou hrazeny na základě vystavených faktur pronajímatele, které musí být řádně a včas doručeny nájemci na adresu Městský úřad Moravská Třebová, odbor finanční, nám. T. G. Masaryka 32/29, 57101 Moravská Třebová nebo na e-mail faktury@mtrebova.cz). Nájemné spolu se zálohami na služby bude hrazeno převodem na účet pronajímatele, viz bod 4.8. této smlouvy. Má se za to, že nájemce zaplatil nájemné a služby včas a řádně, pokud poslední den lhůty byla platba připsána na účet pronajímatele.

4.5. Bylo sjednáno, že spotřeba plynu, elektřiny a vody nebude nájemci účtována.

4.6. Nájemce se zavázal, že k užívání plynu, elektřiny a vody bude přistupovat s „péčí řádného hospodáře“.

4.7. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli na zvyšování (valorizování) nájemného o míru zvýšení indexu růstu spotřebitelských cen zboží a služeb zveřejňovaném Českým statistickým úřadem vždy k ultimu kalendářního roku. V případě, kdy se pronajímatel rozhodne využít toto své oprávnění je povinen sdělit nájemci výši nového nájemného vždy do konce měsíce dubna příslušného kalendářního roku. Zvýšené nájemné se hradí od měsíce leden kalendářního roku (zpětně), přičemž rozdíl ve zvýšeném nájemném je nájemce povinen uhradit do konce měsíce června. Přitom procentním nárůstem inflace se rozumí údaj, který bude po uplynutí kalendářního roku vykázan ČSÚ. O tuto částku (vypočítaný % nárůst) se zvýší výše uvedené nájemné.

4.8. Nájemce bude hradit nájemné a zálohy na služby pronajímateli na jeho účet, který je veden u ČS, a. s. pobočka v Plzni, č. ú. 2966802/0800, VS je číslo faktury.

4.9. Nájemce nepožaduje před zahájením nájmu složení kauce.

4.10. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení nájmem s placením nájemného a úhradou za služby spojené s nájmem, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

4.11. Nájemce výslovně prohlašuje, že je plátcem DPH.

5. Doba nájmu a ukončení nájmu

5.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **určitou, a to dobu tří let s účinností od 11. 07. 2023 do 30.6.2026**. Tuto smlouvu se stávajícími smluvními podmínkami nelze prodloužit.

5.2. Smluvní vztah lze předčasně ukončit dohodou. Smluvní vztah lze předčasně ukončit ze strany nájemce s jednoměsíční výpovědní lhůtou. Smluvní vztah lze předčasně ukončit ze strany pronajímatele s tříměsíční výpovědní lhůtou.

5.3. Smluvní vztah lze ukončit výpovědí, a to v souladu s právními předpisy. Nájem na dobu určitou může pronajímatel vypovědět i před uplynutím ujednané doby, porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 občanského zákoníku, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, nebo užívá předmět nájmu v rozporu s bodem 3. Účel nájmu, případně další porušení nájemce, která jsou v této smlouvě uvedena jako zvlášť hrubé porušení povinností.

5.4. Výpověď se podává dopisem zaslaným druhé smluvní straně do datové schránky, výpovědní doba počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. ID

datové schránky města Moravská Třebová je fqtb4bs, ID datové schránky společnosti HEDVA PRIMA, a.s. je x8fcw2.

5.5. Nájemce je oprávněn ukončit tuto smlouvu výpovědí ve lhůtě výše uvedené i v případě, že nesouhlasí s pronajímatelem stanoveným zvýšením nájemného dle čl. 4. odst. 4.7. této smlouvy, a to výpovědí doručenou pronajímateli nejpozději do 16. května téhož roku, jinak toto právo nájemci zaniká.

6. Práva a povinnosti smluvních stran

6.1. Pronajímatel přenechává Prostor a Společné prostory nájemci ve stavu ke sjednanému účelu způsobilém. Za likvidaci odpadů vzniklých činnostmi nájemce zodpovídá v plném rozsahu a odpovídajícím způsobem nájemce. Pokud nájemce toto neučiní do předání Prostor a Společných prostor, může toto učinit pronajímatel a náklady na vyčištění a uklizení přeučtovat nájemci.

6.2. Pronajímatel zajišťuje úklid Společných prostor nejméně 1x měsíčně a WC 1x týdně. V zimním období udržuje pronajímatel teplotu do + 5°C na vlastní náklady. Pronajatý Prostor je trvale střežen elektronicky na náklady pronajímatele, ale mimořádný výjezd ostražky způsobený nedbalostí nájemce hradí nájemce. Další služby nebude pronajímatel nájemci poskytovat.

6.3. Nájemce je povinen písemně nahlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které neumožňují řádné užívání pronajatého Prostoru a Společných prostor, a které je pronajímatel povinen provést. V případě, že tyto opravy pronajímatel neprovede, je nájemce oprávněn provést opravy na svůj náklad, ale jen s písemným souhlasem pronajímatele. Oprava bude před započítáním z kalkulována a předána k odsouhlasení pronajímateli a po provedení věcně a finančně dokladována před uplatněním nároku na odpočet nájemného.

6.4. Nájemce se zavazuje provádět běžnou údržbu Předmětu nájmu na své náklady. Tj. zejména běžné opravy v rámci objektu, malování, opravy a výměny zámků, opravy kování, zasklívání rozbitých oken, osvětlení, vypínačů, zásuvek apod. na své náklady. Nájemce hradí veškeré opravy do výše 10 000 Kč za jednotlivou opravu ze svých finančních prostředků. Do rámce běžné údržby ze strany nájemce spadá odpovědnost za prosklené plochy, které v případě rozbití hradí nájemce ze svých finančních prostředků. Neprovede-li si tyto opravy nájemce sám a pronajímatel bude s ohledem na udržitelnost budovy povinen tyto provést, vzniká pronajímateli nárok na zaplacení nákladů spojených se splněním povinnosti nájemce, a to i po skončení nájmu.

Stavební úpravy smí nájemce provést vždy na vlastní náklad a vždy jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, kterou mu způsobí na Prostoru jeho zařízení, nebo na Společných prostorech jím užívaných příp. na pozemcích, které vlastní Pronajímatel.

6.5. Nájemce se zavazuje dodržovat bezpečnostní, hygienické, ekologické a požární předpisy vztahující se k jeho činnosti v pronajatých Prostorech a Společných prostorech. Při jejich porušení se jedná o zvlášť hrubé porušení povinností.

6.6. Nájemce je povinen užívat Prostory a Společné prostory ke sjednanému účelu. Za uložený materiál si nájemce odpovídá sám a rovněž odpovídá za to, že materiál, s nímž disponuje, nebude ukládán ve Společných prostorech (chodby, schodiště atd.). Pokud Prostory nebudou sloužit dohodnutému účelu, jedná se o zvlášť hrubé porušení povinností nájemce.

6.7. Při ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajímateli Prostory a Společné prostory ve stavu, v němž jej k nájmu převzal, přičemž se k běžnému opotřebení nepřihlíží.

6.8. Nájemce je povinen si pojistit své předměty v pronajatém Prostoru.

6.9. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha snímek Prostor (Prostoru, Společných prostor), která barevně znázorňuje pronajaté Prostory a Společné prostory.

6.10. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že souhlasí a je si vědom toho, že Společné prostory chodbu a WC budou spolu s ním užívat i další třetí osoby.

6.11. V ceně nájemného je možnost umístění reklamních panelů o celkové ploše 2 x 0,5 m² na zdi Budovy. Další reklama je zpoplatněna 150 Kč/0,5 m²/ měsíc. Umístování reklamy podléhá schválení orgánu památkové péče, odboru výstavby a územního plánování Městského úřadu v Moravské Třebové.

6.12. Nájemce je povinen starat se o Prostory a Společné prostory a jednat s péčí řádného hospodáře a je povinen zajistit, aby nedocházelo k zbytečnému úniku vody, plynu, ke zbytečné spotřebě elektrické energie a dále ke znečišťování okolí např. automobily nebo odpady. V případě, že by musel pronajímatel zaplatit mj. za únik vody, plynu, elektrické energie, úklid atd. v souvislosti s činností nájemce, popř. za vodu, plyn, elektrickou energii uniklou v Prostorech a Společných prostorech, zavazuje se výslovně nájemce zaplatit tyto výlohy pronajímateli.

6.13. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce je oprávněn nájem převést spolu s převodem podnikatelské činnosti, které předmět nájmu slouží pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za zvlášť hrubé porušení povinností nájemce.

6.14. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu trvání nájemního vztahu bude mít uzavřenou pojistnou smlouvu týkající se odpovědnosti za škody způsobené vlastní podnikatelskou činností (provozní činností), tedy tou činností, kterou provozuje v předmětu nájmu v souladu s touto nájemní smlouvou. Porušení této povinnosti se považuje za zvlášť hrubé porušení povinností nájemce.

6.15. Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace ustanovení § 2315 občanského zákoníku o náhradě za převzetí zákaznické základny.

6.16. Nájemce je povinen výlučně na své vlastní náklady si osadit koncové zařízení na ochranu počítačů a elektroniky (a dalších zařízení) před účinky přepětí v elektrické síti. Pronajímatel pak nenese jakoukoli odpovědnost za poškození koncových zařízení nájemce (počítačů a jiných elektrických zařízení), které může vzniknout především v elektrické síti.

7. Ostatní ujednání

7.1. Jednotlivé články této smlouvy mohou být doplňovány, měněny nebo rušeny písemnými dodatky pouze za souhlasu obou smluvních stran.

7.2. Pro veškeré vztahy smluvních stran, vyplývajících z této nájemní smlouvy platí zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, pokud není touto smlouvou výslovně sjednáno něco jiného.

7.3. Pro vyloučení pochybností strany výslovně potvrzují, že jsou podnikateli, uzavírají tuto smlouvu při svém podnikání, a na tuto smlouvu se tudíž neuplatní ustanovení § 1793 občanského zákoníku (neúměrné zkrácení) ani § 1796 občanského zákoníku (lichva).

7.4. Nájemce není na svůj dluh zaplatit nájemné či jiný peněžitý dluh vzniklý na základě této smlouvy oprávněn započítat jakoukoliv svou pohledávku, byť by jí nabyl postoupením od třetí osoby. Strany se dohodly, že závazek zaplatit smluvní pokutu nevylučuje právo na náhradu škody ve výši, v jaké převyšuje smluvní pokutu.

7.5. Přílohou této smlouvy je příloha číslo 1 – Plánek – půdorys celé Budovy č. p. 60, kde je vylučena část pronajímaných Prostorů a příloha číslo 2 – Plánek – půdorys pronajímaných Prostorů s vyznačením (barevně) a popsáním části pronajímaných Prostorů a příloha č. 3 – Předávací protokol.

7.6. Strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy.

7.7. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. V tom případě se smluvní strany zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

7.8. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech s platností originálu, z nichž nájemce i pronajímatel obdrží po jednom stejnopisu.

7.9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly, byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy stvrzují svými podpisy.

7.10 Uzavření této smlouvy bylo projednáno a schváleno na jednání rady města dne 10.07.2023, č. usnesení..... *636/R/100723.*

7.11. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv. Zveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí nájemce.

V Moravské Třebové dne 11.07.2023

V Moravské Třebové dne 11.07.2023

Za Pronajímatele:

Za Nájemce:



Ing. Jiří Ošlejšek
předseda představenstva

Ing. Pavel Charvát
starosta města

Přílohy:

- č. 1 - Plánek – půdorys celé Budovy č. p. 60, kde je vylučena část pronajímaných Prostor
- č. 2 - Plánek – půdorys pronajímaných Prostor s vyznačením (barevně) a popsáním části pronajímaných Prostor
- č. 3 - Předávací protokol