

Město Poděbrady

Jířího náměstí 20/I, 290 31 Poděbrady

IČ, DIČ : 00239640, CZ00239640

bankovní spojení :

číslo účtu :

variabilní symbol :

zastoupené**Městskou realitní Poděbrady, a.s.**

nám. T.G.Masaryka 1130/18, 290 01 Poděbrady

IČ : 46357564

tel. spojení :

e-mail : @mestreal-podebrady.cz

za společnost jedná : Ing. Nataša Jarošová, člen správní rady
(dále jen „pronajímatel“)

- na straně jedné -

a

O2 Czech Republic a.s.

sídlo: : 140 22 Praha 4 – Michle, Za Brumlovkou 266/2

IČ, DIČ: : 60193336, CZ60193336

číslo účtu :

tel. spojení: : +420 , +420

e-mail: : @o2.cz

za společnost jedná: : Ing. Olga Ruttnerová na základě pověření
(dále jen „nájemce“)

- na straně druhé -

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění tuto

**SMLOUVU
O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ****I.****Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem stavební parcely č. p.č. st. 1708 o výměře 334 m² a domu čp. 37/I na této stavební parcele v katastrálním území Poděbrady.
2. Nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí pro katastrální území Poděbrady a obec Poděbrady na listu vlastnictví č. 3404 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk.

II.**Předmět nájmu**

1. V 1. NP domu čp. 37/I specifikovaném v ustanovení čl. I. této smlouvy, se nachází prostor sloužící k podnikání – prodejna o celkové výměře 135 m².
2. Pronajímatel přenechává nájemci v návaznosti na usnesení Rady města Poděbrady č. 304/2023 ze dne 31.5.2023 k užívání prostor sloužící k podnikání specifikovaný v ustanovení čl. II. odst. 1 této smlouvy za účelem jeho dočasného užívání nájemcem, přičemž nájemce jej za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu přejímá a zavazuje se platit pronajímateli za užívání pravidelně každý měsíc nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním prostoru sloužícího k podnikání ve výši sjednané v ustanovení čl. V. a VI. této smlouvy.

III. Doba nájmu

1. Nájem prostoru sloužícího k podnikání se uzavírá na dobu určitou od 1.9.2023 do 31.8.2028.

IV. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je užívání prostoru sloužícího k podnikání výhradně pro účely provozování prodejny za účelem prodeje produktů a služeb společnosti O2.
2. Nájemce je oprávněn užívat přilehlé společné prostory, chodby a sociální zařízení v domě. Nájemce přitom nesmí rušit v užívání těchto společných částí domu pronajímatele ani jejich další oprávněné uživatele.
3. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaného prostoru a v tomto stavu jej k užívání najímá.

V. Nájemné

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na výši nájemného po dobu nájmu uvedené v čl. III. této smlouvy v částce 504.000,-Kč ročně, měsíční nájemné činí částku 42.000,- Kč měsíčně (slovy: čtyřicetdvatisíc korun českých).
2. Pronajímatel má právo s platností od 1.3. každého příslušného roku valorizovat nájemné stanovené v článku IV.1. této smlouvy o míru inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, která je oficiálně vyhlášena ČSÚ za předchozí rok. Základem pro výpočet nájemného je vždy nájemné za předchozí období. Nejdříve však lze takto nájemné valorizovat od 1.3.2024.
3. Sjednané nájemné je splatné vždy předem na každý měsíc, nejpozději do 15. dne příslušného platebního období. Výše nájemného je uvedena též ve „Výpočtovém listu“. Nájemné se hradí bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele a variabilní symbol, které jsou uvedeny v záhlaví této smlouvy. Případnou změnu účtu sdělí pronajímatel nájemci v dostatečném předstihu (alespoň 20 pracovních dnů), aby nájemce tuto změnu mohl promítnout do svých interních systémů, a to v písemné formě. Za den úhrady se považuje den připsání částky na účet pronajímatele.
4. Smluvní strany v souladu s platnými právními předpisy sjednávají, že v případě prodloužení s placením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodloužení.
5. Snížení nájemného je možné pouze na základě dohody pronajímatele a nájemce.

VI. Služby, platby záloh na služby, vyúčtování

1. Pronajímatel se zavazuje nájemci zajišťovat s užíváním prostoru tyto služby: dodávku studené vody včetně stočného, dodávku elektřiny a drobné opravy ve společných prostorách domu. Elektroměr pro prostor je a předáním prostoru bude odběr přepsán na nájemce. Spotřeba vody v prostoru měřena není. Vyúčtování je zajišťováno dle zákona 67/2013 Sb. Pořízení odpadové nádoby a sjednání svozu odpadu s provozovatelem zařízení dle z. 541/2020 Sb. o odpadech je povinností nájemce. Nádoby se umísťují v zadním traktu domu.
2. Pronajímatel souhlasí se zřízením vlastní telefonní linky nákladem nájemce.
3. Smluvní strany sjednávají měsíční úhradu záloh na služby spojené s užíváním nebytového prostoru, které jsou splatné vždy předem na každý měsíc, nejpozději do 15. dne příslušného platebního období. Rozsah a výše těchto záloh jsou uvedeny ve „Výpočtovém listu“, který je nedílnou součástí této smlouvy. Zálohy se hradí bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele a variabilní symbol, které jsou uvedeny v záhlaví této smlouvy. Případnou změnu účtu sdělí pronajímatel nájemci v dostatečném předstihu (alespoň 20 pracovních dnů), aby nájemce tuto změnu mohl promítnout do svých interních systémů, a to v písemné formě. Za den úhrady se považuje den připsání částky na účet pronajímatele.
4. „Výpočtový list“ může být nahrazen novým „Výpočtovým listem“, na základě kterého, může dojít ke změně výše záloh na služby spojené s užíváním nebytového prostoru, a to tehdy, dojde-li ke změnám ve výši cen a množství odebraných komodit. Zálohy na poskytované služby ve změně výši je nájemce povinen hradit od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy.

VII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli nebo jeho zmocněnci na základě písemného oznámení, které musí být učiněno v dostatečném předstihu (alespoň 5 pracovních dnů), vstup do pronajatého prostoru za účelem kontroly a zjištění stavu pronajatého prostoru, a to i v doprovodu třetích osob (za tyto osoby odpovídá pronajímatel). Pronajímatel se zavazuje v maximální míře šetřit oprávněné zájmy nájemce a vykonávat právo kontroly pouze z důvodů, kdy lze rozumně umožnění vstupu žádat tak, aby nenarušil běžný provoz nájemce (pronajímatel se zavazuje respektovat otevírací dobu nájemce a případné kontroly domluvit s nájemcem tak, aby nezasahovaly do této otevírací doby). Pronajímatel je současně oprávněn vstoupit do prostoru ve výjimečných případech i bez předchozího ohlášení a bez doprovodu nájemce, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tom je povinen ihned informovat nájemce, jestliže jej nebylo možno informovat předem.
2. Nájemce se zavazuje dbát při užívání prostoru práv ostatních nájemců a nerušit výkon jejich práv, dodržovat obecně stanovené podmínky užívání prostoru i prostor společných.
3. Nájemce se zavazuje udržovat prostor ve způsobilém stavu, zejména musí dbát, aby nedocházelo k jeho poškození, znečištění, nadměrnému opotřebení nebo znehodnocování. Vzniklé škody je povinen odstranit na svůj náklad, pokud způsobil škodu sám, jeho zaměstnanci, zákazníci nebo návštěvníci, jemu smluvně zavázání partneři (pouze v případech, kdy vykonávají plnění výlučně pro nájemce) nebo jiné osoby pro něho pracující. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím písemném upozornění nájemce, ve kterém pronajímatel zároveň poskytne nájemci lhůtu k nápravě, která marně uplyne, závady a poškození na své náklady odstranit a požadovat od nájemce jejich úhradu.
4. Nájemce se zavazuje zajišťovat a hradit běžnou údržbu a drobné opravy prostoru, které s užíváním tohoto prostoru souvisejí. Strany se dohodly, že nájemce je povinen zajišťovat a hradit běžnou údržbu a drobné opravy prostoru, které s užíváním prostoru souvisejí, přičemž sjednávají, že pro stanovení definice pojmu drobných oprav a drobné údržby bude použito vymezení tak jak je uvedeno v příslušných ustanovení Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které mají být provedeny, přičemž je povinen učinit veškeré kroky nutné k zabránění dalšího šíření škod, dále je povinen umožnit provedení těchto nezbytných oprav. Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním jeho povinností takto vznikla. Potřeba oprav bude oznámena v pracovní době (Po, St 7-17 hod., Út, Čt 7-15 hod., Pá 7-13 hod.) na tel. č. _____, _____) nebo mimo pracovní dobu na tel. č. 723 526 244.
6. Bez písemného souhlasu pronajímatele nájemce nesmí provádět úpravy, přestavby nebo jakékoli jiné změny prostoru. Souhlas pronajímatele vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevné instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení. Nájemce se zavazuje, že veškeré pronajímatelem odsouhlasené a provedené stavební změny budou dokumentovány a pronajímatel bude mít tuto dokumentaci k dispozici.
7. Nájemce se zavazuje dodržovat v prostoru veškeré protipožární, hygienické, bezpečnostní a ekologické předpisy.
8. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nájemce není oprávněn tento prostor poskytnout třetím osobám (podnájem).
9. Veškerá zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu pronajatého prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty anebo bez poškození prostoru, se upevněním stávají součástí nemovitosti pronajímatele. Nájemce nemá právo žádat po pronajímateli jakékoli vyrovnání, pokud se smluvní strany předem nedohodly v písemné formě jinak.
10. Pokud nastanou vážné škody, které se dotýkají nosné konstrukce, je nájemce povinen neprodleně nahlásit škodu pronajímateli. Nájemce je zavázán k náhradě škody, která vznikla tím, že neohlásil včas vzniklou škodu.
11. Nájemce nemůže vznášet žádné nároky z titulu dočasných výpadků přívodu vody, elektrické energie, světla, kanalizace, telefonních vedení apod., které nebyly přímo způsobeny pronajímatelem, vyjma případu, kdy bude po dobu delší než pět (5) po sobě jdoucích dnů podstatným způsobem omezeno (zcela či částečně) povolené užívání předmětu nájmu nájemcem, pak bude pronajímatel povinen poskytnout nájemci během takové doby omezení přiměřenou slevu na nájemném. Vedle tohoto se dále uplatní čl. VIII. Odst. 5 této smlouvy.
12. Nájemce odpovídá za škodu na vnesených a odložených věcech v prostoru v souvislosti s výkonem svého podnikání. Za takové škody pronajímatel neodpovídá.
13. Nájemce se zavazuje, že uzavře a po celou dobu trvání nájemního vztahu bude mít uzavřenou (platnou) pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škody způsobené pronajímateli a třetím osobám.

VIII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje předat prostor nejpozději k **1.9.2023**. Převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu, klíči atd. bude uvedeno v "protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu" podepsaném nájemcem a pronajímatelem. Účinnost nájemní smlouvy nabývá dnem podpisu protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu.
2. Pronajímatel zabezpečí u pojišťovacího ústavu uzavření pojištění nemovitosti (tzv. pojištění živelné).
3. Pronajímatel se zavazuje bez zbytečného odkladu zajistit odstranění závad bránících řádnému užívání prostoru. Způsob odstranění a event. omezení užívání prostoru s nájemcem projednat a dohodnout formou dodatku k této smlouvě.
4. Pronajímatel je oprávněn provádět opravy a stavební úpravy objektu, které jsou nezbytně nutné nebo účelné pro údržbu nebo odvrácení hrozící škody i bez souhlasu nájemce včetně oprav a stavebních úprav pronajatého prostoru, dojde-li k havárii nebo ke vzniku škody. Pronajímatel se

zavazuje jejich provádění předem písemně oznámit nájemci (s výjimkou případů, kdy oznámení předem není z povahy věci možné) a při jejich provádění postupovat tak, aby nedošlo ke škodám na majetku nájemce. Nájemce je povinen prostor při uvedených pracích na základě písemného oznámení uvedeného v předchozí větě zpřístupnit a nesmí bezdůvodně bránit v provádění prací.

5. V případě, že stavebními úpravami prováděnými pronajímatelem v pronajatém prostoru nebo v domě, kde se tento prostor nachází, bude nájemci znemožněno anebo podstatně omezeno užívání těchto prostor k účelům uvedeným v této smlouvě, má nájemce právo na slevu z nájemného odpovídající výši či částečné výši nájemného za počet kalendářních dnů, po které mohl tyto prostory omezeně nebo nemohl tyto prostory užívat. Výše nájemného či jeho sleva bude stanovena dohodou smluvních stran, a to nejpozději do dvou měsíců od skončení těchto omezení v užívání prostor.
6. Pronajímátel souhlasí s umístěním informačních tabulí na viditelném místě v objektu, kde se nalézá prostor sloužící k podnikání. Tvar, rozměr a vzhled je podmíněn souhlasem pronajímatele příp. stavebního úřadu MěÚ nebo dalších zainteresovaných orgánů. Toto si zabezpečí nájemce vlastním nákladem.
7. Budou-li výdaje na pronajímatelem schválené úpravy předmětu nájmu, které provede a uhradí nájemce považovány za technické zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, uděluje tímto pronajímátel v souladu s § 28 odst. 3 zákona o daních z příjmů souhlas s tím, aby je nájemce během doby nájmu pro účely daně z příjmů odepisoval. Pronajímátel se zavazuje, že nezvýší o tato technická zhodnocení, resp. výdaje nájemce na cizím majetku vstupní cenu dlouhodobého majetku pro daňové účely.
8. Pronajímátel prohlašuje, že dům čp. 37/I v Poděbradech (nemovitá kulturní památka) je zatříděn v souladu s § 30 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů v odpisové skupině č. 6. Pronajímátel písemně oznámí nájemci případné přetřídění nemovitosti do jiné odpisové skupiny.

IX.

Skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Smluvní strany sjednávají, že k ukončení nájmu prostoru sloužícího k podnikání může dojít taktéž písemnou dohodou obou stran. Výpověď vyžaduje písemnou formu a doručení druhé straně. Pronajímátel i nájemce mohou vypovědět nájem v šestiměsíční výpovědní době, která začne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
3. Pronajímátel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby s tím, že na vyklizení prodejny určí nájemci lhůtu k vyklizení, maximálně však 14 kalendářních dnů:
 - a) v případě, že je nájemce i přes písemnou výzvu pronajímatele ke zjednání nápravy (lhůta ke zjednání nápravy musí být přiměřená, v délce alespoň 7 kalendářních dnů) v prodlení s placením nájemného a záloh na služby o více jak patnáct dnů,
 - b) v případě, že nájemce i přes písemnou výzvu, ve které pronajímátel upozorňuje nájemce na porušení smlouvy a poskytne mu přiměřenou lhůtu k nápravě, svou činností hrubě porušuje práva ostatních nájemců, nedodrжуje obecně stanovené podmínky užívání prostoru i prostor společných, neudrжуje pronajaté a společné prostory ve způsobilém stavu tak, aby nedocházelo k jejich poškození, znečišťování, nadměrnému opotřebení nebo znehodnocování, v souvislosti se svou činností ruší veřejný pořádek. Za písemnou výzvu se považuje písemná zpráva pronajímatele doručená doporučeným dopisem na adresu sídla nájemce nebo odeslaná datovou zprávou.
4. Pronajímátel může nájem vypovědět z důvodů uvedených v § 2288 OZ.

5. Pronajímatel může vypovědět nájem v případě, že nájemce ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor určen. Tuto skutečnost je povinen oznámit pronajímateli do 10 dnů od doby, kdy tento stav nastal.
6. Nájemce se zavazuje ke dni skončení nájmu prostor vyklidit a odevzdat vyklizený zástupcům pronajímatele ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení a stavebnímu stavu, ve kterém jej převzal.
7. Jestliže nájemce prostor nevyklidí a nepředá pronajímateli ani do 14 dnů od skončení nájmu, pronajímatel je oprávněn vyklidit a uskladnit věci nájemce na jeho náklady.

X. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce a pronajímatel sjednávají:
 - a) že veškeré platby a úhrady poskytnuté nájemcem pronajímateli budou přednostně použity na úhradu nejstarších pohledávek pronajímatele za nájemcem vyplývajících z této nájemní smlouvy,
 - b) že v případě vzniku přeplatku z vyúčtování záloh za služby spojené s nájmem, nebo jiného přeplatku nájemného, je pronajímatel oprávněn tento přeplatek jednostranně započíst oproti pohledávkám pronajímatele za nájemcem vyplývajících z této nájemní smlouvy.
2. Nestanoví-li tato smlouva něco jiného, práva a povinnosti z ní vzniklé se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména pak občanského zákoníku.
3. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, srozumitelně, vážně a určitě, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech.
5. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemně, a to vzájemně odsouhlasenými a vzestupně číselovanými dodatky, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.
6. Smluvní strany této smlouvy berou na vědomí, že smlouva včetně všech jejích dodatků a příloh podléhá povinnosti uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Uveřejněním v centrálním registru smluv zajistí vždy pronajímatel.

V Poděbradech dne 24.8.2023

V Praze dne 23.8.2023

pronajímatel

nájemce

Městská realitní Poděbrady, a.s.
nám. T. G. Masaryka 1130/18
290 01 Poděbrady
IČ: 46357564, DIČ: CZ46357564
3

SSB

Výpočtový list

pro nebytový prostor č. 1
Jiřího náměstí 37, Poděbrady



Platný od: 01.09.2023

Podlaží: 1	Počet osob: 1	Plocha m2:	celková 135.00	započitatelná 135.00	otápěná
Typ: Nebytové prostory nebytový prostor					
Nájemce: O2 Czech Republic a.s. Za Brumlovkou 266 140 00 Praha IČ: 60193336		00-00-0037 -001-08	Vlastník: Město Poděbrady nám. T.G.Masaryka 1130/18 290 01 Poděbrady IČ: 00239640 č.ú. .		

Typ	Složka	Výpočet složky předpisu	Úhrada
nájem	Nájemné	Individuálně	42000.00 Kč
Celkem za nájem			42000.00 Kč
záloha	Vodné, stočné	Individuálně	500.00 Kč
Celkem za zálohy			500.00 Kč

Tento variabilní symbol uvádějte při každém plat. styku s námi.

Celkem k úhradě měsíčně 42500.00 Kč

vystavil:

převzal

Městská realitní Poděbrady, a.s.
nám. T. G. Masaryka 1130/18
290 01 Poděbrady
IČ: 46357564, DIČ: CZ46357564
5

