

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (*dále též jen „občanský zákoník“*), uzavírají následující smluvní strany:

1) Statutární město Pardubice – Městský obvod Pardubice VII,
zastoupený starostou Městského obvodu Pardubice VII panem **Janem Rejdou**
se sídlem: Generála Svobody 198, 533 51 Pardubice
IČ: 00274046 DIČ: CZ00274046

- jako pronajímatel na straně jedné -
(*dále též jen „pronajímatel“*)

a

2) pan Michal Altman
IČ: 014 79 113 DIČ: CZ7604083300

Nájemcem je fyzická osoba (OSVČ), podnikající na základě živnostenského oprávnění (ID RZP: 3643816). Výpis z živnostenského rejstříku je nedílnou součástí této smlouvy jako **příloha č. 1.**

- jako nájemce na straně druhé -
(*dále též jen „nájemce“*)

(*pronajímatel a nájemce jsou dále společně označováni též jen jako „smluvní strany“, jednotlivě pak každý z nich též jen jako „smluvní strana“*)

tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ:

I.

Předmět nájmu

1. V majetku Statutárního města Pardubice je pozemek - stavební parcela číslo st. 43/1 (druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří), jež je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Pardubice, na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Semtín [747386], obec Pardubice [555134] (*uvedený pozemek dále označen též jen jako „pozemek“*). Součástí pozemku je stavba, konkrétně třípodlažní budova č.p. 8, v části obce Doubravice (*uvedená budova dále označena též jen jako „dům“*).

2. V 1. nadzemním a v 1. podzemním podlaží domu, evidovaném v katastru nemovitostí jako budova s číslem popisným 8, se způsobem využití jako objekt občanské vybavenosti, se nacházejí níže uvedené prostory. Všechna čísla označující jednotlivé místnosti a jejich rozměry v m² vycházejí z pasportu budovy a přiložených půdorysů, přičemž rozměry jsou orientační:

1.PP:

0.07	sklad	43,30
------	-------	-------

1.NP:

1.02	malý sál	39,01
1.03	velký sál	120,01
1.04	WC muži	12,49
1.05	WC ženy	5,80
1.06	restaurace	85,06

1.07	přípravná jídel	22,84
1.07a	předsíň	5,65
1.07b	úklid. místnost	0,89
1.07c	WC	1,34
1.07d	chodba	1,34
1.09	šatna	10,79 všechny s příslušenstvím.

Prostory včetně číselného označení místností jsou vyznačeny v **příloze č. 2** této smlouvy (půdorys 1.PP, 1.NP); **příloha č. 2** je nedílnou součástí této smlouvy (*Výše uvedené místnosti včetně příslušenství jsou dále označovány též jen „prostory“ či „předmět nájmu“*).

Celková výměra prostor činí cca **348,52 m²** a tato výměra byla smluvními stranami dohodnuta jako výměra rozhodující pro výpočet nájemného.

3. Součástí smlouvy jako **příloha č. 3** je kopii průkaz energetické náročnosti budovy, dle které je dům **klasifikován do třídy E – nehospodárný**. -----

II.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu **prostory** specifikované v ustanovení čl. I. odst. 2 této smlouvy za účelem jejich užívání nájemcem, přičemž nájemce je do nájmu přebírá a zavazuje se platit pronajímateli za užívání prostor pravidelně každý měsíc nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním prostor ve výši sjednané v čl. V. této smlouvy.

2. Vedle prostor je nájemce oprávněn užívat v rozsahu nezbytném pro naplnění účelu této smlouvy také **společné části domu**. Konkrétně je nájemce oprávněn spoluužívat místnost označenou v příloze č. 2 této smlouvy jako místnost **0.01** – chodba, o podlahové ploše **6,63 m²**, místnost **1.01** – chodba, o podlahové ploše cca **48,72 m²**, **1.08** – chodba, o podlahové ploše cca **8,44 m²**, které nájemci slouží pouze k průchodu. Nájemce přitom nesmí rušit v užívání těchto společných částí domu pronajímatele ani jejich další případné oprávněné uživatele. -----

III.

Doba nájmu

1. Nájem prostor vzniká dnem **24. listopadu 2023** a je uzavírán na dobu **určitou**, a to na dobu **4 let** ode dne vzniku nájmu.

2. Smluvní strany tímto vylučují použití § 2285 občanského zákoníku; k automatickému prodloužení nájmu tedy nedochází. -----

IV.

Účel nájmu

1. Smluvní strany prohlašují, že účelem nájmu prostor je provozování podnikatelské činnosti nájemcem, spočívající v provozování **restaurace a kulturního sálu**.

2. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn vykonávat činnost, která odpovídá sjednanému účelu a že si je vědom toho, že není oprávněn v pronajatých prostorách provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu nájmu dohodnutého v této smlouvě. -----

V.
Nájemné a jiné platby

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemné činí **6.000,00 Kč měsíčně bez DPH** (Slovy: **Šest-tisíc-korun-českých**), (dále též jen „nájemné“). K nájemnému se připočítává DPH v zákonem stanovené výši.

2. Vedle nájemného je nájemce povinen platit pronajímateli za poskytování služeb vymezených v odst. 3 tohoto článku této smlouvy úhrady za plnění spojená s užíváním prostor. Celkově je nájemce povinen platit pronajímateli za poskytování služeb spojených s užíváním prostor **zálohu za služby** ve výši **1.700,00 Kč** (Slovy: **Jeden-tisíc-sedm-set-korun-českých**) **měsíčně** (dále též jen „záloha za služby“). Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit výši této zálohy za služby v případě, že se změní cena služeb, nebo jiné skutečnosti rozhodné pro stanovení výše této zálohy. Zálohu za služby ve změněné výši je nájemce povinen hradit od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy za služby.

3. Pronajímatel zajišťuje po dobu nájmu tyto služby: **dodávka vody, odvádění odpadních vod, srážkové vody, provoz a čištění komínů**. Jiné služby pronajímatel nezajišťuje. Dodávky elektrické energie, plynu a odvoz komunálního odpadu si zajistí nájemce sám, a to na základě smluv uzavřených přímo s jejich dodavateli - tyto služby jsou hrazeny nájemcem přímo dodavatelům.

4. Vyúčtování záloh provede pronajímatel nejméně jednou ročně, a to podle skutečné výše nákladů na služby. Případný přeplatek nebo nedoplatek záloh na poskytnuté služby je splatný do 30 dnů od doručení vyúčtování poskytovaných služeb nájemci. V podrobnostech jsou otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním prostoru (služby) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby upraveny zákonem č.67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění. Smluvní strany spolu ujednaly, že výše pokuty dle § 13 odst. 2 zák. č. 67/2013 Sb. činí 1,- Kč za každý započatý den prodlení.

5. Skutečné náklady na služby budou stanoveny následujícím způsobem:

- **vodné a odvádění odpadních vod kanalizacemi:** z celkové spotřeby za objekt je odečtena paušální spotřeba za prostory užívané městským obvodem (místnosti označené v půdorysu 1.NP č.1.01, 1.08 a v půdorysu 2.NP jako č.2.01, 2.02, 2.03, 2.04 a 2.06), která činí 1 m³ za čtvrtletí, dále je odečtena spotřeba na základě poměrového měřidla v dalším pronajímaném nebytovém prostoru (místnosti označené v půdorysu 1.NP č.1.10, 1.11, 1.12, 1.13, 1.14 a 1.15) a následně je zbylá spotřeba přeúčtována v cenách fakturovaných dodavatelem nájemci.

- **odvádění odpadních vod – srážkové vody:** poměrem stanoveným podle podlahové plochy využívaných jednotlivými nájemci prostor sloužících podnikání a městským obvodem, v cenách fakturovaných dodavatelem.

Stanovení poměru pro rozúčtování srážkových vod:

Užívané m² (plocha je uvedena dle půdorysu I. PP a I. NP (viz příloha č. 2)

Úřadovna, knihovna	99,79	20%
Restaurace, sály	305,22	62%
Provozovna	87,59	18%
Celkem	492,60	100%

- **provoz a čištění komínů:** v cenách fakturovaných dodavatelem dle příslušného počtu využívaných vyústění do komínů

6. Nájemné a záloha za služby jsou splatné vždy předem v **měsíčních splátkách**, vždy nejpozději **do 15-tého dne v měsíci**, za který se nájemné platí. Pronajímatel na tyto splátky vystaví nájemci **platební kalendář**, který je nedílnou součástí této smlouvy jako **příloha č. 4**. Den splatnosti je považován za den uskutečnění zdanitelného plnění. Nájemné a záloha za služby se hradí bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele, číslo účtu: _____, vedený u _____ (dále též jen „účet pronajímatele“), pod variabilním symbolem platby: _____ (tj. identifikační číslo nájemce), nebo v hotovosti na pokladně Městského obvodu Pardubice VII na adrese Generála Svobody 198, 533 51 Pardubice 17 – Rosice nad Labem (dále též jen „pokladna úřadu“). Případnou změnu účtu sdělí pronajímatel nájemci předem v písemné formě. Za den úhrady se považuje při bezhotovostní platbě den připsání nájemného a zálohy za služby na účet pronajímatele, při platbě v hotovosti den vložení hotovosti do pokladny úřadu.

7. **Poměrná část nájemného a záloh na služby za období od 24.11.2023 do 30.11.2023 ve výši dle platebního kalendáře bude nájemcem uhrazena nejpozději do 30.11.2023.** Den splatnosti je považován za den uskutečnění zdanitelného plnění.

8. Smluvní strany sjednávají pro případ prodlení nájmu s placením nájemného povinnost nájemce zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve smluvené výši 5 promile denně z dlužné částky za každý, byť započatý den prodlení.

9. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné jednostranně písemným oznámením adresovaným nájemci, avšak nejvýše o míru inflace (o tzv. průměrnou roční míru inflace) vyhlášenou Českým statistickým úřadem nebo jeho nástupnickou organizací. Zvýšení nájemného je účinné počínaje prvním kalendářním měsícem po dojití oznámení podle předchozí věty nájemci.

10. Snížení nájemného a zálohy za služby je možné pouze na základě dohody nájemce a pronajímatele. -----

VI. Jistota

1. Za účelem zajištění nájemného, záloh za služby, úhrad za služby, jakož i úhrad jakýchkoli jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem prostor, zejména na úhradu škody způsobené nájemcem v prostorách, na jeho zařízení či na společných prostorách, nájemce složil (zaplatil) před podpisem této smlouvy jistotu ve výši **21.780,00 Kč (slovy: Dvacet-jeden-tisíc-sedm-set-osmdesát-korun-českých)**. Tuto jistotu je pronajímatel oprávněn, nikoli však povinen, použít k účelům uvedeným v předchozí větě tohoto odstavce této smlouvy.

2. Pokud bude z jistoty v průběhu trvání nájmu čerpáno, je nájemce na výzvu pronajímatele povinen doplnit peněžní prostředky do původní výše, a to ve lhůtě do dvou týdnů od dojití písemné výzvy. V případě že nájemce ve lhůtě uvedené ve výzvě pronajímatele nedoplní peněžní prostředky do původní výše, je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy.

3. Pokud se nájemce dostane do prodlení s doplněním peněžních prostředků do původní výše jistoty (viz odstavec 2 tohoto článku této smlouvy), zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodlení ve výši 5 promile z dlužné částky za každý den prodlení.

4. Po skončení nájmu bude jistota nebo její nevyčerpaná část vrácena nájemci ve lhůtě do dvou měsíců ode dne odevzdání prostoru a jeho předání zpět pronajímateli, jakož i splnění všech podmínek uvedených v čl. XII. této smlouvy. Pronajímatel si započte oproti jistině, co mu nájemce dluží. Smluvní strany tímto výslovně sjednávají, že nájemce nemá právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí; svého případného nároku na úroky z jistoty se tímto nájemce vzdává. -----

VII.

Předání prostoru

1. Pronajímatel předal nájemci prostory **při podpisu této smlouvy**, a to ve stavu **zcela způsobilém ke sjednanému účelu** (viz čl. IV. odst. 1 této smlouvy).

2. Nájemce tímto prohlašuje, že je mu stav prostor velmi dobře znám, před podpisem této smlouvy si je osobně řádně prohlédl a je si vědom skutečnosti, že prostory jsou ke dni podpisu této smlouvy způsobilé ke sjednanému účelu. Svým podpisem na této smlouvě nájemce stvrdil, že se seznámil zejména pak s jejich stavebně-technickým stavem, kolaudačním stavem včetně vyjádření Krajské hygienické stanice Pardubického kraje se stanovením podmínek pro provoz restaurace a kulturního sálu, možnostmi užívání z hlediska účelu a dopravní obslužností.

3. O předání a převzetí prostor sepsaly smluvní strany při jejich předání **předávací protokol, který je včetně fotodokumentace nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 5.** V protokolu je zejména popsán stav prostor, jeho vybavení a příslušenství a počet předávaných klíčů. Nájemce není oprávněn pořizovat si další duplikáty klíčů bez souhlasu pronajímatele ani měnit zámky vnitřních či venkovních dveří prostor. -----

VIII.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pokud nájemce ví předem o své nepřítomnosti v prostorách, která má být delší než dva měsíce, je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit včas pronajímateli. Nájemce zároveň sdělí pronajímateli jméno, příjmení a kontakt (telefonický, e-mailový, adresu bydliště) na osobu, která po dobu nepřítomnosti nájemce zajistí možnost vstupu do prostor v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí.

2. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do prostor, požádá-li jej o to pronajímatel nejméně jeden den předem, za účelem zjištění stavu prostor. Pronajímatel se zavazuje šetřit oprávněné zájmy nájemce a vykonávat právo kontroly prostor pouze z důvodů, kdy lze rozumně umožnění vstupu do prostor žádat a pouze v tom rozsahu, aby byl nájemce co nejméně obtěžován.

3. Nájemce je povinen provádět v prostorách na své náklady **běžnou údržbu a veškeré drobné opravy** související s užíváním prostor. Běžnou údržbou a drobnými opravami se rozumí zejména drobné opravy a náklady na běžnou údržbu specifikované v nařízení vlády č. 308/2015 Sb. a jakékoliv ostatní udržovací práce a opravy prostor a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, kdy náklad na jednu opravu nepřesáhne v každém jednotlivém případě částku **5.000,00 Kč** (výše částky je bez DPH). Pronajímatel hradí ostatní údržbu a ostatní nezbytné opravy prostor; pokud však poškození zavinil nájemce, či poškození souvisí s činností nájemce, hradí náklady na opravu nájemce v plné výši. Nájemce je povinen bez odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel zajistit, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. O nutnosti všech oprav je povinen nájemce sdělit pronajímateli všechny podstatné skutečnosti, které se týkají předmětu nájmu.

4. Bez **předchozího písemného** souhlasu pronajímatele nesmí nájemce provádět jakékoli změny prostor, stavební úpravy či opravy, včetně výměny zámků vnějších i vnitřních dveří prostor, vrtání děr do obkladů a dlažby a přemalování stěn a stropu jinou než stávající barvou (pronajímatel připouští přemalování bílou, popř. pastelovou barvou). Tím není dotčena povinnost nájemce stanovená v odstavci 3 tohoto článku této smlouvy.

V souvislosti s těmito úpravami či opravami bude mezi smluvními stranami uzavřena písemná dohoda, zejména o poměru finančního zatížení obou smluvních stran nebo v případě drobných oprav pouze písemný souhlas. Pokud nebude v takové dohodě stanoveno jinak, nemá nájemce právo na úhradu jakýchkoli nákladů či zhodnocení v souvislosti s těmito stavebními úpravami.

5. Veškerá zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu prostor, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty anebo bez poškození prostor nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce nemá právo žádat po pronajímateli vyrovnání, ani pokud takové změny provedl s písemným souhlasem pronajímatele, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.

6. Nájemce je povinen užívat prostory řádně v souladu s touto smlouvou a tak, aby užíváním nevznikla vlastníku domu škoda. Dále se zavazuje po dobu nájmu dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.

7. Nájemce je povinen v prostorách dodržovat obecně závazné předpisy (zejména z oblasti požární ochrany, revizí zařízení, bezpečnosti apod.). Nájemce zejména zajistí na vlastní náklady prostory z hlediska požární bezpečnosti, revize elektrorozvodů apod.

8. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nenese odpovědnost za majetek a věci vnesené nájemcem a dalšími osobami do prostor a domu.

9. Nájemce je povinen odstranit a uhradit na své náklady jakékoliv škody na předmětu nájmu, které způsobil sám, či případně jiné osoby vstupující do prostor se souhlasem nebo s vědomím nájemce. V případě, že nájemce neodstraní výše uvedené škody do 15-ti dnů od písemného upozornění pronajímatele, škody odstraní pronajímatel na náklady nájemce. Nájemce je pak povinen tyto náklady uhradit pronajímateli do 15-ti dnů po předložení příslušných dokladů prokazujících důvod a výši těchto výdajů.

10. Umístit jakékoli reklamní poutače, firemní označení apod. ve společných prostorách či na fasádě domu může nájemce provést pouze, pokud pronajímatel **odsouhlasí** i jejich vzhled. Pokud vzniká povinnost na tyto reklamní poutače, firemní označení apod. zajistit příslušná povolení, obstará si je na vlastní náklady sám nájemce. -----

IX.

Podnájem

1. Nájemce je oprávněn dát třetí osobě do podnájmu prostory nebo jejich část pouze s **předchozím** písemným souhlasem pronajímatele.

2. Podnájemce má k prostorám nebo jejich části práva sjednaná s nájemcem, nejvýše však v rozsahu práv nájemce podle této smlouvy. Podnájem skončí nejpozději s nájmem prostor sjednaným dle této smlouvy. Nájemce má povinnost informovat včas podnájemce o skončení nájmu a zejména sdělit podnájemci datum skončení nájmu. -----

X.

Pojištění

Nájemce si je vědom skutečnosti, že pronajímatel má sjednáno pouze základní pojištění nemovitosti. Nájemce je povinen sjednat pojištění prostor pro případ jejich poškození (zejména poškození oken nebo dveří při vloupání, vandalismu, na živé apod.).

Pojištění vnitřního vybavení a věcí ve vlastnictví nájemce, nacházejících se v prostorách, si nájemce zajišťuje sám na vlastní náklady dle svého uvážení. Pokud nájemce nesjedná pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu, bere na vědomí, že i tak odpovídá za škodu vzniklou na majetku pronajímatele. -----

XI.

Skončení nájmu

1. Pronajímatel a nájemce se mohou na skončení nájmu prostor písemně dohodnout.
2. Pronajímatel může nájem vypovědět v tříměsíční výpovědní době, a to i bez uvedení důvodu; má-li však k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba jednoměsíční. Vážným důvodem je prodloužení nájmu s placením nájemného přesahující deset kalendářních dnů.
3. Nájemce může nájem vypovědět v tříměsíční výpovědní době, a to i bez uvedení důvodu.
4. Změní-li se vlastník předmětu nájmu, má pronajímatel právo vypovědět nájem do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, kdo je nájemcem. V případě výpovědi podle tohoto odstavce je výpovědní doba tříměsíční a nájemce nemá právo na jakékoli odstupné.
5. Smluvní strany tímto vylučují použití § 2314 občanského zákoníku; vypovídaná strana tedy nemá právo vznést proti výpovědi námitky.
6. Smluvní strany tímto vylučují použití § 2315 občanského zákoníku; nájemce tedy nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny. -----

XII.

Úkony smluvních stran při ukončení nájmu

1. Při skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit a řádně předat pronajímateli prostory ve stavu, v jakém se nacházely v den vzniku nájmu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele, prostý osob a věcí vnesených do prostor za trvání nájmu, a to nejpozději ke dni skončení nájmu nebo ke dni, který je uveden v dohodě o skončení nájmu. Nájemce se zavazuje vrátit pronajímateli veškeré vybavení, součásti a příslušenství prostor, a to včetně všech klíčů, s nimiž nájemce disponuje.
2. Nájemce není oprávněn odstranit v prostorách změny, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Nájemce je na své náklady povinen odstranit změny, které byly provedeny bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel výslovně sdělí nájemci, že odstranění těchto změn nežadá. Nájemce nemá ani v případě, že pronajímatel odstranění neodsouhlasených změn nežadá, právo na jakékoli vyrovnání za zhodnocení prostor.
3. O předání prostor zpět pronajímateli sepsí smluvní strany v den předání předávací protokol, v němž potvrdí řádnost jeho předání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, popř. uvedou výhrady ke stavu předávaných prostor, zejména pak závady a rozsah poškození prostor, případně spolu se způsobem jejich odstranění či finančním odškodněním, dále uvedou stav vráceného vybavení, příslušenství a počet vrácených klíčů. Do doby předání prostor nese nájemce či bývalý nájemce nebezpečí škody na věcech pronajímatele či dalších uživatelů domu.
4. Pokud se po odevzdání zpět pronajímateli v prostorách nacházejí jakékoli věci, které do prostor vnesl nájemce či jiné osoby, platí, že tyto věci jejich původní vlastník zjevně opustil a pronajímatel s nimi může naložit podle svého uvážení; může si je i přivlastnit, či je zlikvidovat na náklady nájemce.
5. Smluvní strany sjednávají pro případ porušení kterékoliv ze smluvních povinností nájemce ujednaných v ustanovení čl. VIII. této smlouvy a v odstavci 1 a 2 tohoto článku této smlouvy tuto smluvní pokutu: nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **1.000,00Kč** (slovy: Jeden-tisíc-korun-českých) za každý, byť započatý týden prodlení, s plněním každé takové povinnosti.
Smluvní strany sjednávají pro případ porušení smluvní povinnosti nájemce ujednané v ustanovení čl. VIII. odst. 4 věta první této smlouvy tuto smluvní pokutu: nájemce je povinen zaplatit

pronajímateli smluvní pokutu ve výši **50.000,00 Kč** (slovy: Padesát-tisíc-korun-českých). Smluvní strany tímto vylučují použití § 2050 občanského zákoníku; pronajímatel tedy má právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje. -----

XIII.

Další ujednání

1. Smluvní strany souhlasí se zpracováním svých ve smlouvě uvedených osobních údajů, ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění.
2. Smluvní strany dále souhlasí se zveřejněním těchto údajů v registru smluv ve smyslu zákona č.340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění, Statutárním městem Pardubice – Městským obvodem Pardubice VII, IČ: 002 74 046, se sídlem Gen. Svobody 198, 533 51 Pardubice 17- Rosice nad Labem. Tento souhlas udělují smluvní strany na dobu neurčitou, přičemž své údaje poskytují dobrovolně.
3. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplňuje znaky obchodního tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku.
4. Smluvní strany prohlašují, že obsahem smlouvy nejsou informace, které nelze poskytnout třetím osobám ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
5. Nájemce prohlašuje, že na sebe převzal nebezpečí změny okolností. V případě, že dojde ke změně okolnosti tak podstatné, že tato změna založí v právech a povinnostech smluvních stran zvlášť hrubý nepoměr, kdy bude nájemce znevýhodněn, nájemce nemá právo se domáhat vůči pronajímateli obnovení jednání o smlouvě.
6. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn určit, na co a v jakém pořadí budou jeho plnění poskytovaná pronajímateli započtena.
7. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn postoupit svoji pohledávku vůči pronajímateli jiné osobě.
8. Smluvní strany tímto vylučují použití § 1971 občanského zákoníku; pronajímatel tedy má právo na náhradu škody vzniklé nesplněním peněžitého dluhu i tehdy, je-li kryta úroky z prodlení.
9. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn jednostranně započíst svoji pohledávku vůči pronajímateli.
10. Nájemce není oprávněn postoupit tuto smlouvu ve smyslu § 1895 a násl. občanského zákoníku; nájemce tedy není oprávněn převést jako postupitel svá práva a povinnosti z této smlouvy ani z její části třetí osobě. -----

XIV.

Doložka platnosti úkonu

1. **Pronajímatel potvrzuje, že podmínky uvedené v § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, jsou splněny.**
2. Záměr obce pronajmout předmětnou nemovitost byl řádně zveřejněn na úřední desce od 24.10.2023 do 15.11.2023. Nájem nemovitosti za podmínek uvedených ve smlouvě byl schválen

XV. Závěrečná ustanovení

1. Nestanoví-li tato smlouva něco jiného, práva a povinnosti z ní vzniklé se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména pak občanským zákoníkem.
2. Smluvní strany si doručují do datových schránek. Pokud by nebylo možné doručit dokument do datové schránky, doručují si smluvní strany dokumenty na adresu sídla. Smluvní strany se dohodly, že účinky doručení má i doručení na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy jako doručovací, popř. na jinou adresu oznámenou písemně druhé smluvní straně, nastanou i v případě, že se doporučený dopis vrátí odesílateli jako nedoručený, s účinky doručení ke dni, kdy byla zásilka uložena u držitele poštovní licence, a pokud se zásilka u držitele poštovní licence neukládá, pak ke dni, kdy se nedoručená zásilka vrátila zpět odesílateli.
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. Nedílnou součástí této smlouvy jsou **přílohy č. 1- 5:**
příloha č. 1: **Výpis z živnostenského rejstříku**, příloha č. 2: **Půdorys domu** (1.PP, 1.NP, 2.NP),
příloha č. 3: **Průkaz energetické náročnosti budovy**, příloha č. 4: **Platební kalendář** a příloha
č. 5: **Předávací protokol** včetně fotodokumentace, které jsou připojeny k této smlouvě.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží dvě a nájemce jedno podepsané vyhotovení.
6. Tato smlouva obsahuje úplnou dohodu smluvních stran ve věci předmětu této smlouvy, a nahrazuje veškeré ostatní písemné či ústní dohody a smlouvy učiněné dříve ve věci předmětu této smlouvy.
7. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemně, a to vzájemně odsouhlasenými, vzestupně číslovanými dodatky, které tvoří nedílnou součást této smlouvy. -----

V Pardubicích dne 24.11.2023

V Pardubicích dne 24.11.2023

pronajímatel

nájemce



Pardubice

Magistrát města Pardubic
Obecní živnostenský úřad
530 21 Pardubice, Pernštýnské náměstí 1

Č. j.: ŽÚ/2023/9221/Ple/3
Sp. značka: ŽÚ/2023/9221/Ple

Výpis z živnostenského rejstříku

Jméno a příjmení: **Michal Altman**
Rodné číslo:
Datum narození:
Adresa bydliště: **U Prefy 579, 533 51, Pardubice - Rosice**
Adresa sídla: **U Prefy 579, 533 51, Pardubice - Rosice**
Identifikační číslo osoby: **01479113**

Živnostenské oprávnění č. 1

Předmět podnikání: **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**
Obory činnosti: **Poskytování služeb pro zemědělství, zahradnictví, rybníkářství, lesnictví a myslivost
Výroba elektronických součástí, elektrických zařízení a výroba a opravy elektrických strojů, přístrojů a elektronických zařízení pracujících na malém napětí
Výroba, vývoj, projektování, zkoušky, instalace, údržba, opravy, modifikace a konstrukční změny letadel, motorů letadel, vrtulí, letadlových částí a zařízení a leteckých pozemních zařízení
Výroba dalších výrobků zpracovatelského průmyslu
Provozování vodovodů a kanalizací a úprava a rozvod vody
Zprostředkování obchodu a služeb
Velkoobchod a maloobchod
Zastavárenská činnost a maloobchod s použitým zbožím
Údržba motorových vozidel a jejich příslušenství
Skládování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě
Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály
Pronájem a půjčování věcí movitých
Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
Příprava a vypracování technických návrhů, grafické a kresličské práce
Projektování elektrických zařízení
Testování, měření, analýzy a kontroly
Návrhářská, designérská, aranžérská činnost a modeling
Fotografické služby
Mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti
Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí**

Poskytování technických služeb
Opravy a údržba potřeb pro domácnost, předmětů kulturní povahy, výrobků jemné
mechaniky, optických přístrojů a měřidel
Poskytování služeb pro rodinu a domácnost
Výroba, obchod a služby jinde nezařazené

Vznik oprávnění: 01.03.2013

Doba platnosti oprávnění: na dobu neurčitou

Živnostenské oprávnění č. 2

Předmět podnikání: Výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektronických
a telekomunikačních zařízení

Vznik oprávnění: 01.03.2013

Doba platnosti oprávnění: na dobu neurčitou

Živnostenské oprávnění č. 3

Předmět podnikání: Vodoinstalatérství, topenářství

Vznik oprávnění: 01.03.2013

Doba platnosti oprávnění: na dobu neurčitou

Živnostenské oprávnění č. 4

Předmět podnikání: Pekařství, cukrářství

Vznik oprávnění: 16.10.2023

Doba platnosti oprávnění: na dobu neurčitou

Živnostenské oprávnění č. 5

Předmět podnikání: Hostinská činnost

Vznik oprávnění: 16.10.2023

Doba platnosti oprávnění: na dobu neurčitou

Živnostenské oprávnění č. 6

Předmět podnikání: Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin

Vznik oprávnění: 16.10.2023

Doba platnosti oprávnění: na dobu neurčitou

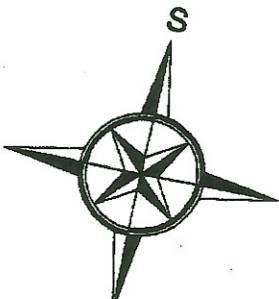
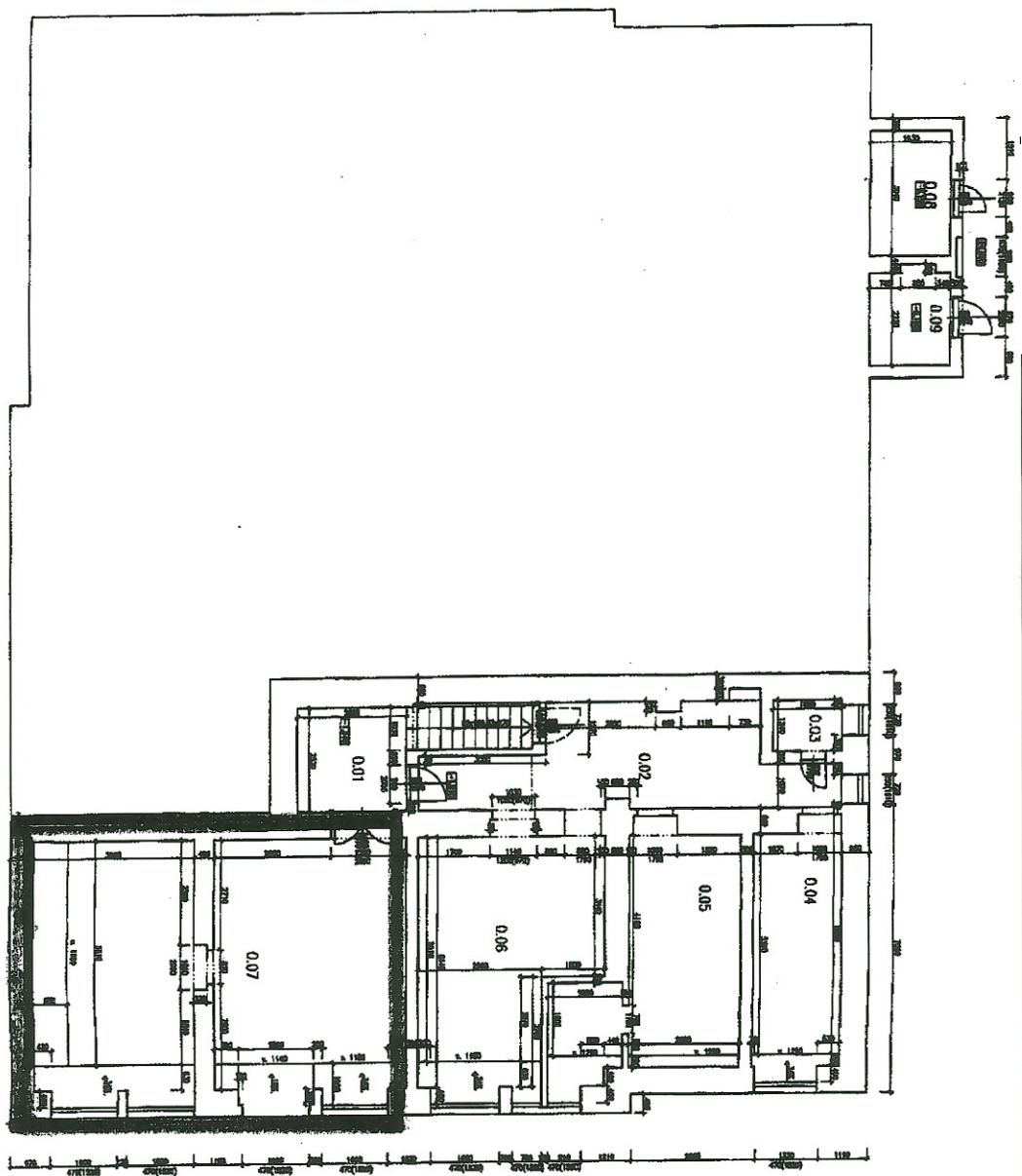
Úřad příslušný podle § 71 odst. 2 živnostenského zákona: Magistrát města Pardubic

V Pardubicích dne 16.10.2023

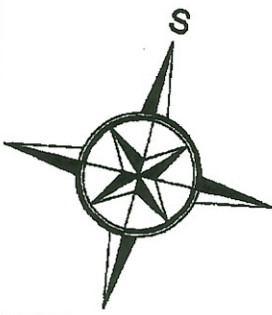
referent oddělení registrace

Legenda místností:

№	Имя животного	м ²	ГРУППА ПОДАЖИ
0.01	Чайка	6,63	Белорусь моzzинго
0.02	Чайка	19,32	Белорусь моzzинго
0.03	Швед - мезутичн ^ы	19,08	Белорусь моzzинго
0.04	Швед - мезутичн ^ы	12,00	Белорусь моzzинго
0.05	Швед - мезутичн ^ы	18,31	Белорусь моzzинго
0.06	Швед полноростн ^ы дичко	22,03	Белорусь моzzинго
0.08	Швед - мезутичн ^ы	5,83	Белорусь моzzинго
0.09	Швед - мезутичн ^ы	4,53	Белорусь моzzинго
Средн ^е	Средн ^е	13,43	



Čest	Zaobprojekcent	Myronovod	Kontrolor	Architekt	1. podpis: [Signature] 2. podpis: [Signature] 3. podpis: [Signature] 4. podpis: [Signature]			
	Ing. P. Štebina	B. Čučeklik	Ing. P. Maslah					
Kroj	Povrchový	Obec		Dobruvica				
Investor	Staviteľní mesto Pardubice, MO Pardubice VII							
Stavba	Obecní dům, Dobruvica							
Objekt	KO Dobruvica							
Obsh	Podpory 1,PP							
vyřes					Stavba	Projekt		
					01/2014	2 x A4		
					Číslo OP	618-13-8		
					Stavba	Číslo výřezu		
					1:100	STV 01		



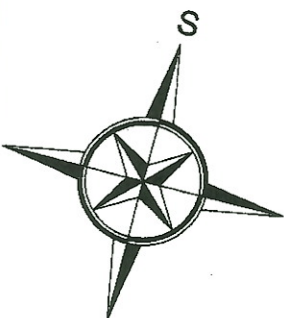
① Okenní otvor
② Okenní otvor – zasklení
③ Keramický obklad
→ Průstup vzduchu

Legenda místností:

Shupat	Passport
Dabam	01/2014
Formet	3. 3. 14

Legenda místností:

Voda
 Kanalizace
 Plynovod



Registered & Registered Mortgage By: Per Alstad	K. Stachuk, 1525 338 W. Parkside Wentz - pratt	Lat. 44° 40' 00" Long. 101° 00' 00"	
Stupeň	Pašport		
Datum	01/2014		
Formát	7 .. 4.4		

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb. o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: **Doubravice 8, k.ú. 747386,**

p.č. 43/1

PSČ, místo: **53353, Semtín**

Typ budovy: **Administrativní budova**

Plocha obálky budovy: **1801.4**

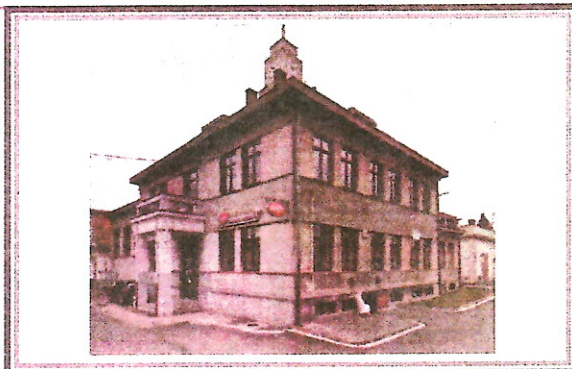
m²

Objemový faktor tvaru A/V: **0.53**

m²/m³

Celková energeticky vztažná plocha: **828.1**

m²

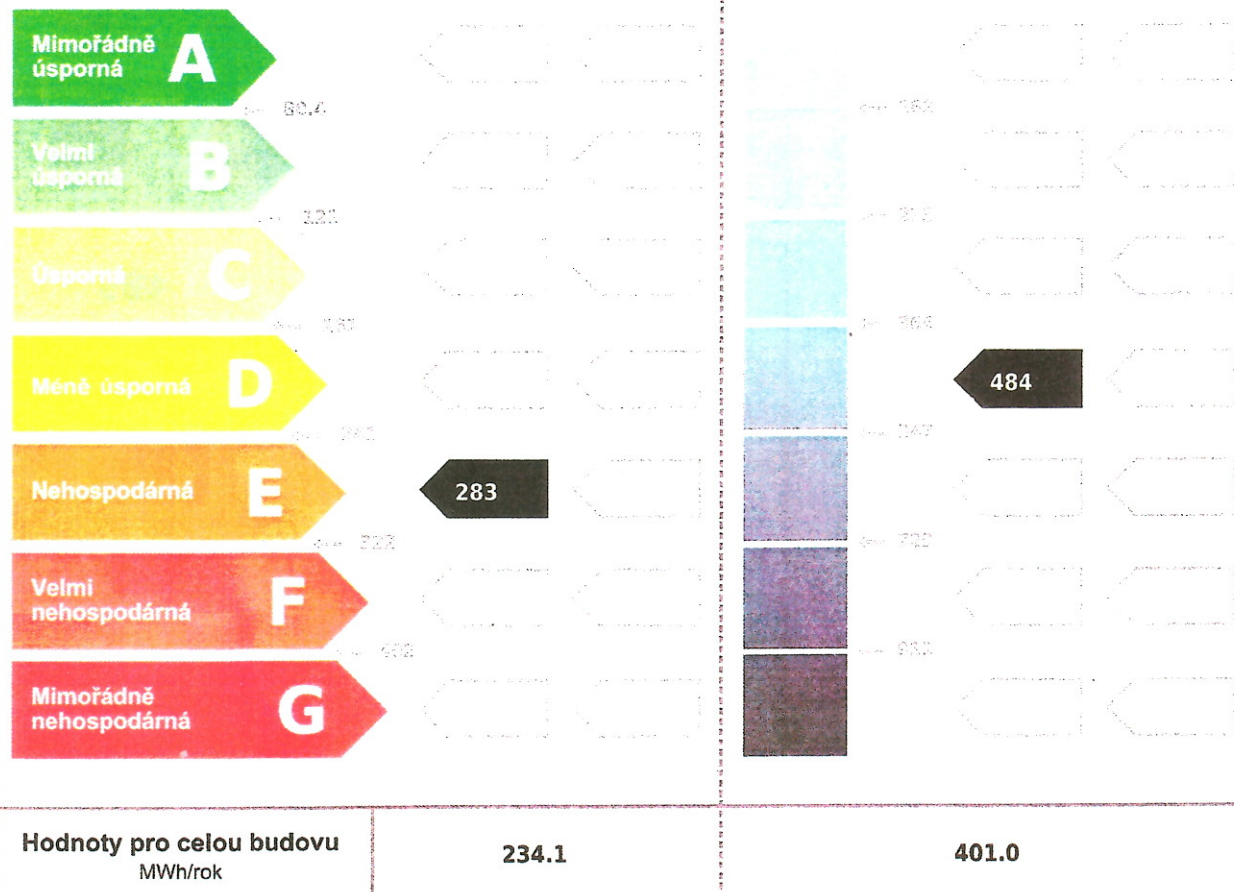


ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

Celková dodaná energie
(Energie na vstupu do budovy)

Neobnovitelná primární energie
(Vliv provozu budovy na životní prostředí)

Měrné hodnoty kWh/(m²·rok)



DOPORUČENÁ OPATŘENÍ

Opatření pro

Stanovena

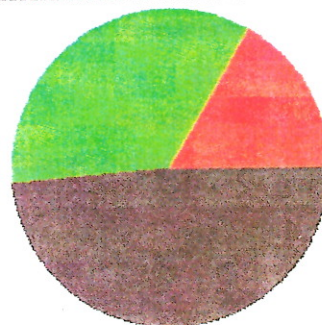
Vnější stěny:
Okna a dveře:
Střechu:
Podlahu:
Vytápění:
Chlazení/klimatizaci:
Větrání:
Přípravu teplé vody:
Osvětlení:
Jiné:

Popis opatření je v protokolu průkazu a vyhodnocení jejich dopadu na energetickou náročnost je znázorněno šipkou

Doporučení

PODÍL ENERGO NOSITELŮ NA DODANÉ ENERGII

Hodnoty pro celou budovu [MWh/rok]



■ elektrická energie: 114.1
■ dřevěné pelety: 81.3
■ zemní plyn: 38.6

UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

	Obálka budovy	Vytápění	Chlazení	Větrání	Úprava vlhkosti	Teplá voda	Osvětlení
	$U_{em} \text{ W/(m}^2 \cdot \text{K)}$	Dílčí dodané energie			Měrné hodnoty kWh/(m ² ·rok)		
A							83.3
B							
C						13.1	
D							
E							
F							
G	0.76	177		8.8			
Hodnoty pro celou budovu		147.0		7.3		10.9	69.0
	MWh/rok						

Zpracovatel: Ing. Jiří Držmíšek

Kontakt: Spojilská 157, 530 03, Pardubice
602 112 386 / drzmisek.jiri@seznam.cz

Osvědčení č.: 1313

Vyhotoveno dne: 23.3.2017

Podpis:

PLATEBNÍ KALENDÁŘ PRO ROK 2023

Příloha č. 4 ke smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání ze dne 24. 11. 2023 s p. Michalem Altmanem

Daňový doklad č. 7720239

DODAVATEL/PRONAJÍMATEL:		ODBĚRATEL/NÁJEMCE:		
Statutární město Pardubice - Městský obvod Pardubice VII Gen. Svobody 198 533 51 Pardubice		Michal Altman Bydliště a sídlo podnikání: IČ: 01479113 DIČ: CZ7608083300		
Datum vystavení: 24.11.2023				
Předmět zdanitelného plnění: Nájem prostor sloužících podnikání a zálohy na služby v budově čp. 8, Doubravice, Pardubice dle nájemní smlouvy ze dne 24. 11. 2023 s panem Michalem Altmanem				
Rozpis složek platby:	Sazba DPH	Základ daně v Kč	DPH v Kč	Celkem v Kč
Nájemné	21%	1.400,00	294,00	1.694,00
Záloha – vodné, stočné	10%	360,61	36,06	396,67
CELKOVÁ ČÁSTKA K ÚHRADĚ za období 24.11.2023- 30.11.2023				2.090,67
SPLATNOST: DO 30.11.2023		DUZP: 30.11.2023		
Rozpis složek platby:	Sazba DPH	Základ daně v Kč	DPH v Kč	Celkem v Kč
Nájemné	21%	6.000,00	1.260,00	7.260,00
Záloha – vodné, stočné	10%	1.545,45	154,55	1.700,00
CELKOVÁ ČÁSTKA K ÚHRADĚ (MĚSÍČNÍ) ZA 12/2023				8.960,00
OBDOBÍ:	SPLATNOST:	DUZP:		
PROSINEC 2023	15.12.2023	15.12.2023		
----- pronajímatel ----- nájemce				
Vystavil: Bc. Sylva Hájková, referent ekonomického odboru Tel.:605 312 858 E-mail: hajkova@pardubice7.cz				

Informace pro plátce DPH:

Odpočet daně na základě tohoto daňového dokladu lze uplatnit pouze v případě zaplacení částky uvedené v rozpisu plateb (§ 31a § 73 odst.1 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění) a tento daňový doklad je nedílnou součástí smlouvy.

V případě, že platba bude provedena před měsícem uvedeného DUZP u platby, vystavitel nebude považovat tuto úhradu za úhradu dle platebního kalendáře, ale za nespécifikovanou platbu, kterou je oprávněn použít na úhradu splatných dluhů nájemce dle tohoto platebního kalendáře.

Příloha č. 5

**smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání ze dne 24.11. 2023
mezi MO Pardubice VII a p. Michalem Altmanem**

PROTOKOL O PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PROSTOR

Předávající (Pronajímatel):

Statutární město Pardubice - Městský obvod Pardubice VII.

IC:00274046

Přejímající (Nájemce):

Michal Altman

Narozen: **08.04.1976**

IC: 014 79 113

Dne 24.11.2023 byly na základě uzavření smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání mezi výše uvedenými stranami ze dne 24.11.2023 předány prostory restaurace nacházející se v I. PP a I. NP budovy s číslem popisným 8 v části obce Doubravice, stojící na pozemku - stavební parcela číslo st. 43/1, jež je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Pardubice, na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Semtín, obec Pardubice.

Pronajatý prostor s rozměry v m² včetně číselného označení místností je vyznačen v půdorysu 1. PP a 1. NP domu. Všechna čísla označující jednotlivé místnosti a jejich rozměry v m² vycházejí z pasportu budovy, přičemž rozměry jsou orientační: Celková výměra prostoru činí cca **348,52 m²**.

Jedná se o níže uvedené prostory:

místnost označená jako:

1.PP:

0.07	sklad	43,30
------	-------	-------

1.NP:

1.02	malý sál	39,01
1.03	velký sál	120,01
1.04	WC muži	12,49
1.05	WC ženy	5,80
1.06	restaurace	85,06
1.07	přípravná jídel	22,84
1.07a	předsín	5,65
1.07b	úklid. místnost	0,89
1.07c	WC	1,34
1.07d	chodba	1,34
1.09	šatna	10,79

Dále nájemce předává také společné části „domu“: místnost 0.01 – chodba, o podlahové ploše cca 6,63 m², místnost 1.01 – chodba, o podlahové ploše cca 48,72 m², 1.08 – chodba, o podlahové ploše cca 8,44 m², všechny s příslušenstvím.

V uvedených prostorech byly dále předány:

- rozvody plynu, kotel Baxi Duo Compact 1.24 a 8 ks radiátorů
- dřevěný bar v restauraci s demontovaným výčepem
- dřevěný bar v malém sále
- kamna na tuhá paliva v malém sále + plech pod kamna
- kamna na tuhá paliva ve velkém sále
- teplovzdušná kamna Bullerjan ve výčepu restaurace
- 2 ks hasicí přístroj
- základní vybavení kuchyně

a) Kontrolou shora uvedených prostor nebyly zjištěny nedostatky.

b) Kontrolou byly zjištěny tyto nedostatky:

Byly zjištěny stavy měřidel energií k 24.11.2023:

stav elektroměru: č.9045030012766410 2 / 47 396

stav plynoměru: č. 23756646: 29 21, 023

stav vodoměru: pata: č.: 5643430401 207

poměrové měřidlo: č. 13424590..... 21 m³

Dále byly předány:

- 1 ks klíčů od hlavních vchodových dveří
- 1 ks klíčů od vstupních dveří restaurace
- 2 ks klíčů od mříže vstupních dveří do restaurace
- 1 ks klíčů od malého sálu
- 1 ks klíčů od velkého sálu
- 4 ks klíčů od WC (dámské, pánské)
- 1 ks klíčů od shozového okénka
- 1 ks klíčů o mříže se dřevem
- 1 ks klíčů od spojovacích dveří mezi malým a velkým sálem
- 2 ks klíčů od spodní mříže ke sklepu
-

Tento předávací protokol, jehož nedílnou součástí je fotodokumentace výše uvedených prostor, je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.

V Pardubicích, dne 24.11.2023

Předávající:..

....

Přejímající:

STAVBY
MĚSTY

PROJEKTOVÝ ÚSTAV
Gen. Štefáky 160, 538 01 Pardubice