

# SMLOUVA O NÁJMU prostor sloužících k podnikání

KONZERVATOŘ PARDUBICE	
Došlo 25. 1. 2024	Počet listů 3
KONZ 047/2024	Zatloceno
Značka	Ukládací znak 210

Dnešního dne uzavřeli

Konzervatoř Pardubice, se sídlem Sukova třída 1260, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice, IČO: 481 61 110, bankovní spojení: [REDAKCE] zastoupená ředitelem Mgr. Daliborem Hlavou (dále jen „pronajímatel“)

a

NOTA D s.r.o., Mezi Mosty 1844, 530 03 Pardubice – Bílé Předměstí  
IČO: 097 83 822  
Majitelky: Eliška Jiránková  
podnikající na adrese Sukova třída 1260, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice (dále jen „nájemce“)  
(společně dále také „smluvní strany“)

tuto

## **smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání**

uzavřenou dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „NOZ“), zejména ustanovení § 2302 – 2315 NOZ (dále jen „smlouva“)

### **I.**

#### **Úvodní prohlášení**

1. Pronajímatel je na základě práva hospodaření se svěřeným majetkem uživatelem a správcem nemovitosti nazývané Dům hudby se sídlem Sukova třída 1260, Pardubice. Nemovitost je majetkem ve vlastnictví Pardubického kraje. Nachází se na pozemcích p.č. st. 8119, st. 10404, st. 10405, st. 316/4. Všechny uvedené nemovitosti jsou zapsány na LV č. 10271 pro obec a k.ú. Pardubice u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice pro Pardubický kraj, Komenského náměstí 125, Pardubice Staré Město, 53002 Pardubice.
2. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že je oprávněn vykonávat právo hospodaření s nemovitostmi uvedenými v odst. 1. tohoto článku dle Zřizovací listiny č.j.: KrÚ 3094/2014/21 OŠK ze dne 19. 12. 2013, a to včetně uzavírání nájemních smluv.

### **II.**

#### **Předmět nájmu**

1. Předmětem této smlouvy je nájem části nebytových prostor, které jsou umístěny v budově čp. 1260 na Sukově tř. v Pardubicích a jsou poskytnuty nájemci k užívání.
2. Nebytové prostory, které jsou předmětem této smlouvy jsou umístěné v I. nadzemním podlaží nemovitosti čp. 1260. Jejich celková výměra činí 162,35 m<sup>2</sup>.
3. Jedná se o následující prostory:
  - a. prostor kavárny o výměře 102,66 m<sup>2</sup>,
  - b. obchodní prostory – tj, kuchyně, sklady a toalety o výměře 59,69 m<sup>2</sup>.

4. Jednotlivé prostory jsou specifikovány v půdorysu budovy vyhotoveném v červnu r. 2012. Půdorys je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha.
5. Součástí nájmu nebytových prostor je rovněž prodejní pult s regály umístěný v místnosti kavárny.
6. Součástí nájmu nebytových prostor je dále nábytek kavárny (židle, křesla, stoly, věšáky) v hodnotě 387.507,-- Kč.

### III.

#### Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu uvedený v článku 2. této smlouvy nájemci do užívání pro provozování kavárny. Prostory budou užívány za účelem provozování hostinské činnosti jako denní bar a dále k zajišťování pravidelných akcí – koncerty a akce kontrahované pronajímatelem v sálech Domu hudby.
2. Nájemce není oprávněn užívat prostory k jinému účelu a za jiných podmínek, než který je sjednán v této smlouvě v rámci předmětu podnikání nájemce.
3. Nájemce má právo opatřit předmět nájmu sjednaný v čl. II. této smlouvy štíty, návěstími a podobnými znameními pouze se souhlasem pronajímatele. Tento souhlas musí být udělen písemně.

### IV.

#### Nájemné a služby

1. Nájemné od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 činí **92.844,00 Kč.**  
Každoročně bude výše nájemného vyčíslena po zveřejnění výše míry inflace ČSÚ za rok minulý.
2. Nájemné bude placeno v pravidelných měsíčních částkách ve výši **7.737,00 Kč** vždy nejdéle do 20. dne měsíce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy,
3. V případě doložených vynaložených nákladů, použitých nájemcem na opravy pronajatých prostor, budou tyto po odsouhlasení pronajímatelem vykompenzovány proti výši nájmu.
4. Spolu s nájemným je nájemce povinen platit měsíčně zálohové platby za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu ve výši **17.300,00 Kč.**
5. Jedná se o zálohu za dodávku elektrické energie, topení, vodné a stočné:

měsíční záloha na dodávku TUV a ÚT činí částku	2.000,00 Kč
měsíční záloha na dodávku elektrické energie činí částku	12.600,00 Kč
měsíční záloha na dodávku vody činí částku	1.000,00 Kč
měsíční záloha na stočné činí částku	1.000,00 Kč
měsíční záloha na svoz, sběr a odstranění tuhého odpadu činí částku	700,00 Kč.

### V.

#### Změna v platbě nájmu

1. V případě uzavření kavárny D-Nota z důvodu vůle vyšší moci (např. uzavření z důvodu pandemie) se stanovuje platba za nájem prostor **0,00 Kč.**

2. Cena za služby (teplo, voda, teplá voda, elektrická energie a odpady) bude i nadále placena sjednanou zálohou, která je nastavena k 1. 1. každého běžného roku a bude vyúčtována dle skutečné spotřeby a vyúčtování dodavatelů k 31. 12. roku.

## **VI.**

### **DPH, změny cen energií**

V případě, že se Konzervatoř Pardubice stane plátcem DPH, bude se k uvedeným částkám připočítávat náležité procento DPH.

V případě, že výrazně stoupne v průběhu roku cena energií, bude muset Konzervatoř Pardubice na tuto změnu reagovat a předepsat tuto službu v aktualizované výši.

## **VII.**

### **Doba trvání nájmu a jeho ukončení**

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to **od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024.**
2. Smlouvu lze ukončit rovněž dohodou smluvních stran i k dřívějšímu datu.
3. V případě hrubého porušení je možno ukončit smlouvu s 30-ti denní výpovědní lhůtou, která počíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi. Tato lhůta platí i v případě, že nájemce odmítne výpověď převzít. V případě pochybností se má za to, že byla doručena třetím dnem ode dne jejího odeslání.
4. Za hrubé porušení se považuje, kromě důvodů uvedených v zákoně, rovněž porušování bezpečnostních a požárních předpisů, na které je nájemce upozorňován při uzavírání této smlouvy.
5. Nájemce je povinen předat v následujícím dnu po skončení nájmu předmět nájmu pronajímateli, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení vzniklému řádným užíváním předmětu nájmu, čistý a vymalovaný.
6. Nedojde-li k vyklizení předmětu nájmu ve sjednané lhůtě, je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč za každý započatý měsíc prodlení.
7. V případě prodlení s platbami nájemného nebo zálohami za služby je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % denně z nezaplacené částky.
8. Vyúčtování služeb bude provedeno pronajímatelem k 31. 12. 2023 a vždy každý následující rok k 31. 12.
9. Od vypočtených nákladů budou odečteny zálohy v příslušném zúčtovacím období, za které se výpočet provádí. Vzniklý nedoplatek se stane splatným na základě vyúčtování k 31.12. 2023 s dobou splatnosti 10 dnů. Pro případ prodlení zaplacení nedoplatku nájemcem se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05 % z nezaplacené částky za každý den prodlení. Bude-li zjištěn přeplatek, je povinen pronajímatel tento převést na účet nájemce do 14 dnů po doručení vyúčtování. V případě, že bude mít nájemce dluh na nájemném nebo na zálohách za služby, tak jak je jejich placení sjednáno v čl. IV., odst. 3. této smlouvy, je oprávněn pronajímatel si částku přeplatku ponechat a započítat ji na nedoplatek nájmu nebo služeb.

## **VIII.**

### **Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle shora uvedených ustanovení této smlouvy.

3. Nájemce je povinen udržovat v řádném stavu užívané nebytové prostory včetně zařízení a pečovat o ně.
4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.
5. Nájemce je povinen zabezpečovat úklid v pronajatých prostorách uvedených v čl. II. této smlouvy. Dále je povinen udržovat v řádném a provozuschopném stavu chodník před pronajatými prostory a provádět jeho úklid, včetně odklizení sněhu a posypu v zimních měsících.
6. Nájemce není oprávněn uskutečňovat stavební a jiné úpravy v předmětné nemovitosti.
7. Náklady spojené s údržbou předmětu nájmu se zavazuje hradit nájemce v celém rozsahu. Jedná se zejména o náklady za malování, úklid, úklidové prostředky a běžnou údržbu.
8. Nájemce je oprávněn označit nebytové prostory vývěsním štítkem a reklamními označeními po předchozím písemném souhlasu daném mu pronajímatelem. Vývěsní štítky a reklamní označení musí být demontovatelné bez poškození pronajatých nebytových prostor a celé nemovitosti.
9. Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní a protipožární předpisy a dodržovat závěry uskutečněné bezpečnostními orgány.
10. Nájemce je povinen umožnit dle potřeby průchod s technikou z foyer před malým sálem do foyer před Sukovou síní.
11. Nájemce je povinen z bezpečnostních důvodů uzamykat dveře z kavárny směrem do školy v době uzavření jedné z institucí. V případě porušení tohoto ustanovení se toto považuje za závažné porušení smlouvy.
12. Nájemce není oprávněn na venkovním mostku i před ním parkovat auta. Může využívat 40% šířky v levé části mostku tak, aby 60% plochy vytvořilo souvislý bezpřekážkový únikový koridor ze sálové části. Bere na vědomí, že se jedná o únikovou cestu a za porušení tohoto ustanovení může být udělena pronajímateli sankce, která by byla přeučtována jako vzniklá škoda nájemci.
13. Pokud okolnosti plánované stavby parkovacího domu dovolí, pronajímatel nájemci povoluje přístup pro zásobování kavárny ze zadní strany budovy (zahrada – zadní vjezd).
14. Nájemce má možnost pro své podnikatelské účely využívat venkovní část u dolního vstupu do Sukovy síně v měsících květen až září včetně.
15. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci řádné užívání prostor dle této smlouvy.
16. Pronajímatel je povinen informovat nájemce o akcích pořádaných v sálech budovy Domu hudby.

## **IX.**

### **Zveřejnění smlouvy v registru smluv**

1. Dle zákona o registru smluv č. 340/2015 Sb. ve znění pozdějších předpisů je Konzervatoř Pardubice povinna uveřejňovat soukromoprávní smlouvy.  
Nájemce a pronajímatel se dle výše uvedené skutečnosti dohodli, že pronajímatel bezodkladně po potvrzení této smlouvy nájemcem odešle smlouvu (pokud budou kritéria smlouvy odpovídat dle zákona o registru smluv zveřejnění) k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Digitální a informační agenturou(DIA).
2. Pronajímatel i nájemce prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplňuje znaky obchodního tajemství (§ 504 zákona č. 89/2012, občanský zákoník).
3. 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.
4. Pro případ, kdy je ve smlouvě uvedeno rodné číslo, e-mailová adresa, telefonní číslo, číslo účtu fyzické osoby, se smluvní strany dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez těchto



- údajů. Dále se smluvní strany dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez podpisů.
5. 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 nájemce svůj souhlas se zpracováním těchto údajů, konkrétně s jejich zveřejněním v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb. pronajímatelem. Souhlas se uděluje na dobu neurčitou a je poskytnut dobrovolně.

## X.

### Závěrečná ustanovení

1. Výše uvedené smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně, vážně, bez nátlaku, ani za jiných nápadně nevýhodných podmínek.
2. Změny nebo doplňky této smlouvy je možno činit pouze formou písemného dodatku po odsouhlasení oběma stranami s výjimkou změny zálohových plateb nebo fixních plateb, bude-li tato změna provedena vlastníkem objektu.
3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy v platnosti. Strany se zavazují nahradit neplatné ustanovení smlouvy ustanovením jiným, které nejlépe svým obsahem a smyslem odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního.
4. Smluvní strany prohlašují, že obsahu této smlouvy porozuměly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho smlouvu podepisují.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každá ze smluvních stran obdrží po jednom z nich.

V Pardubicích dne 16. ledna 2024



nájemce



pronajímatel