### Smlouva o nájmu nebytového prostoru

kterou uzavřely, v souladu se zněním § 2302 a násl. zákona č. 89/2012Sb., občanský zákoník, v platném znění

|  |  |
| --- | --- |
| **Statutární město Pardubice** |  |
| sídlo | Pernštýnské nám. čp. 1, 530 21 Pardubice |
| IČ | 00 27 40 46; DIČ CZ00274046 |
| zastoupené | Editou Šklíbovou pověřenou zastupováním vedoucí oddělení správy bytových domů a nebytových prostor  odboru majetku a investic Magistrátu města Pardubic, |
|  | dále jen pronajímatel |

**a**

|  |  |
| --- | --- |
| **Herbacos Recordati s.r.o.** |  |
| sídlo | Štrossova 239, Bílé Předměstí, 530 03 Pardubice |
| IČ | 150 61 906; DIČ CZ15061906 |
|  | zápis v obchodním rejstříku: u Krajského soudu v Hradci Králové oddíl C, vložka 400 |
| zastoupená | finančním ředitelem a prokuristou |
|  | dále jen nájemce |

# I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel jako výlučný vlastník pozemku označeného jako stavební parcela č.parc.st. 5603, k.ú. a obec Pardubice, Štrossova ul., jehož součástí je budova bez čp./če., přenechává nájemci do nájmu prostor sloužící podnikání, který je označen jako nebyt č. 111 nacházející se v přízemí shora uvedené budovy o výměře 360,89 m2. Seznam jednotlivých místností předmětu nájmu je připojen k výpočtovému listu, který je jako  příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
2. Nájemce bude využívat předmět nájmu k účelu veterinární a farmaceutická výroba.
3. Nájemce je povinen do 3 měsíců od podpisu smlouvy zajistit souhlas stavebního úřadu s užíváním prostoru sloužícího podnikání, aby účel užívání byl v souladu s ustanovením odst. 2.

**II.** **Výše a splatnost nájemného a způsob jeho úhrady**

1. Nájemné činí 32.179,36 Kč bez DPH za kalendářní měsíc počínaje dnem 2.7.2024. Nájemné je splatné do 5. dne běžného kalendářního měsíce.
2. Vzhledem ke skutečnosti, že obě smluvní strany jsou plátci DPH, bude nájemné dle odstavce 1 tohoto článku podléhat zdanění daní z přidané hodnoty sazbou platnou pro daný kalendářní rok podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.
3. Platby nájemného bude pronajímatel přijímat na účet u Komerční banky, a.s. číslo pod variabilním symbolem 110 239 014. Rozpis výpočtu nájemného je uveden ve výpočtovém listě, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy. Rozpis základu daně a DPH v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o DPH je uveden v pronajímatelem vystaveném splátkovém kalendáři, který plní funkci daňového dokladu.
4. Smluvní strany se dohodly na tom, že pronajímatel jednostranně upraví výši nájemného o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen oficiálně vyhlášenou vždy za předchozí kalendářní rok Českým statistickým úřadem. Tato úprava výše nájemného bude nájemci oznámena vždy do 28.2. běžného roku a nájemce je povinen takto upravenou výši nájemného platit od 1.4. každého roku, ve kterém k oznámení došlo.

**III. Výše záloh na služby a způsob jejich úhrady**

1. Platby za služby (energie) se sjednávají zálohově s následným vzájemným vyrovnáním po provedení konečnéhovyúčtování. Výše záloh je uvedena ve výpočtovém listu, který je přílohou č. 1 této smlouvy. Výši záloh je pronajímatel oprávněn měnit v závislosti na změnách cen služeb, je však povinen takovouto změnu nájemci neprodleně oznámit.
2. Nájemce bude platit zálohy za služby měsíčně ve výši, která se rovná 1/12 ze sjednané roční zálohy, a to v termínech a způsobem dohodnutým v čl. II odst. 1 a 3 této smlouvy pro platbu nájemného na základě pronajímatelem vystaveného splátkového kalendáře.
3. Konečné vyúčtování za služby (energie) bude nájemci předkládáno po obdržení faktur od dodavatelů za rok

předchozí, nejpozději však do 6 měsíců od skončení zúčtovacího období. Přeplatky i nedoplatky záloh budou vypořádány do 3 měsíců po uplynutí lhůty uvedené v předchozí větě tohoto odstavce.

1. Úhradu za odběr elektrické energie bude nájemce provádět přímo dodavatelům tohoto média, a to na základě samostatné smlouvy s dodavatelem této služby. Přihlášení k odběru si zajistí nájemce sám a na své náklady.

**IV.** **Doba uzavření smlouvy a výpověď smlouvy**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 2.7.2024 do 31.12.2025.
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni písemně vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby, a to z důvodů uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
3. V případě, že se nájemce dostane do prodlení s úhradou záloh za služby, nájemného nebo jeho části (za den úhrady se považuje den připsání předmětné částky na účet pronajímatele), které dosáhne 90 dnů, právní účinky založené nájemní smlouvou zaniknou (rozvazovací podmínka). Doba prodlení se počítá od prvého dne

následujícího po dni, ve kterém měl nájemce podle této smlouvy plnit. Smlouva zanikne v 90. den prodlení.

1. Opožděné platby se započítávají na nejstarší dluh.

**V.** **Další ustanovení**

1. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu, a v tomto stavu je přebírá. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat tak, aby nedošlo k jeho poškození, zničení, či nepřiměřenému opotřebení. V opačném případě je povinen nahradit vzniklou škodu v plné výši.
2. Nájemce je povinen řádně pečovat o předmět nájmu a užívat jej k účelům, ke kterým byl určen. Dále je nájemce povinen svým nákladem zajišťovat drobné opravy a běžnou údržbu pronajatých prostor včetně všech jejich součástí a příslušenství, přičemž za drobnou opravu je považována taková oprava, která nepřevyšuje částku 5.000,- Kč za jednu opravu a za běžnou údržbu se považují zejména všechny povinné prohlídky, pravidelné revize elektro, plynu a hasicích přístrojů, pravidelné čištění plynových spotřebičů, opravy omítek, odhmyzování, zasklívání rozbitých oken, výměny zámků, čištění skleněných výplní a osvětlení.
3. Nájemce bude též zajišťovat a hradit opravy takových zařízení, která slouží výlučně zvláštnímu účelu nájemce jako např. reklamní tabule, zařízení interiéru apod. Ostatní opravy, zejména společných prostor, udržování podstaty budovy a společných zařízení zajišťuje a hradí pronajímatel.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
5. Nájemce je povinen umožnit přístup do pronajatých prostor pronajímateli nebo jeho zástupci za účelem správní a kontrolní činnosti, během obvyklé pracovní doby, nebo kdykoli, je-li to nezbytné k zabránění vzniklé škody nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
6. Nájemce v pronajatých prostorech odpovídá za dodržování předpisů a norem požární ochrany, bezpečnosti práce a hygieny.
7. Nájemce se zavazuje, že bude v pronajatých prostorech podnikat pouze vlastním jménem a na vlastní účet.
8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele poskytnout předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetím osobám.
9. Nájemce není oprávněn opatřit nemovitou věc, kde se nalézá předmět nájmu, štíty, návěstími a jinými podobnými znameními bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
10. Odpad charakteru komunálního, stejně jako odpad ostatní bude likvidován v souladu s právními předpisy, zejména pak se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech ve znění pozdějších předpisů. Vlastní způsob likvidace je nájemce povinen projednat s odborem životního prostředí Magistrátu města Pardubic.
11. Nájemce je povinen předat předmět nájmu ke dni skončení nájmu pronajímateli vyklizený, funkční, ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě. Pokud nájemce nevyklidí a nepředá předmět nájmu pronajímateli ani do 5 dnů od skončení nájmu, zaplatí kromě běžného nájemného smluvní pokutu ve výši čtvrtletního nájemného a pronajímatel je oprávněn předmět nájmu otevřít za asistence Městské policie Pardubice, na náklady nájemce jej vyklidit a nájemcovy věci uložit v náhradních prostorách.

**VI. Stavební a jiné úpravy**

Veškeré úpravy předmětu nájmu prováděné nájemcem, zejména změny zasahující do jeho stavební podstaty a vyžadující stavební povolení nebo ohlášení stavebních úprav stavebnímu úřadu, vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele.

**VII. Pojištění**

1. Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistnou smlouvu vztahující se na nemovitý majetek (včetně

stavebních součástí) – živelné pojištění, odcizení, vandalismus.

2. Pronajímatel neodpovídá za jakékoli jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen

v tomto smyslu uzavírat žádné pojistné smlouvy.

3. Nájemce je povinen pojistit samostatně svůj majetek a sjednat pojištění odpovědnosti za škody způsobené

třetím osobám při vlastní činnosti.

**VIII. Závěrečná ustanovení**

1. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv vedeném Digitální a informační agenturou v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění.
2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv. O uveřejnění smlouvy město bezodkladně informuje druhou smluvní stranu, nebyl-li kontaktní údaj této smluvní strany uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že nebude-li smlouva zveřejněna ani do tří měsíců od jejího uzavření, je následujícím dnem zrušena od počátku s účinky případného bezdůvodného obohacení.
4. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplňuje znaky obchodního tajemství (§ 504 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).
5. Tato smlouva je vypracována ve třech vyhotoveních, všechny jsou s platností originálu, z nichž nájemce obdrží jedno a pronajímatel dvě.

#### Schvalovací doložka dle ustanovení § 41 zák. č. 128/2000 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků:

Schváleno Radou města Pardubic dne 20.12.2023, číslo usnesení R/2601/2023

Vyvěšeno dne 29.11.2023

###### Svěšeno dne 15.12.2023

V Pardubicích dne ......................

|  |  |
| --- | --- |
| **..................................................** | **..................................................** |
| **Statutární město Pardubice** | **Herbacos Recordati s.r.o.** |
| **zast. Editou Šklíbovou** | **zast.** |
| **pověřenou zastupováním vedoucí oddělení správy bytových domů a nebytových prostor** | **prokura** |

#### Příloha č. 1) Výpočtový list