

Nájemní smlouva č. PIN K02/2024

A: Pronajímatel

název: **Technické služby města Nymburka**
sídlo: V Zahradkách 1536/8, 288 02 Nymburk
IČ: 00067041
DIČ: CZ00067041
právní forma: příspěvková organizace
zřizovatel: Město Nymburk
zápis v obch. rejstř.: Pr 1571 vedená u Městského soudu v Praze
zastoupená: Bc. Josefem Kubišem, ředitelem

(dále jen „**Pronajímatel**“)

B: Nájemce

Název: **Sp-Tech, s.r.o.**
sídlo: Hořátev 74, 289 13 Zvěřínec
IČ: 256 59 081 DIČ: CZ25659081
právní forma: společnost s ručením omezeným
zápis v obch. rejstř. oddíl C, vložka 58849, vedená u Městského soudu v Praze
zastoupená: Ing. Jaroslavem Hrádkem, CSc., jednatelem

(dále jen „**Nájemce**“, společně s Pronajímatelem dále jen „**Strany**“)

Strany uzavírají tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor určených k podnikání
(dále jen „**Smlouva**“)

1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je zřizovací listinou Města Nymburk pověřen právem hospodaření a pronájmu všech prostorů střediska Technických Služeb města Nymburka v areálu Podnikatelského inkubátoru Nymburk (dále jen „**PIN**“).
- 1.2. Předmětem nájmu podle této Smlouvy jsou administrativní prostory o celkové výměře 24 m² nacházející se v prostorech areálu PIN, na adrese Za Žoskou 2506, v 2. patře budovy č.p. 2506 (dále jen „**Budova**“), v k. ú. Nymburk, obec Nymburk, a to dle zákresu v příloze č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Předmět nájmu**“). Součástí Předmětu nájmu je jedno parkovací stání nacházející se před Předmětem nájmu.
- 1.3. Nájemce prohlašuje, že má zájem o pronájem Předmětu nájmu za účelem využití tohoto prostoru pro administrativní účely podnikatelské činnosti Nájemce. Pronajímatel prohlašuje, že má zájem za podmínek této Smlouvy Předmět nájmu Nájemci pronajmout.

2. Předmět smlouvy

- 2.1. Pronajímatel tímto pronajímá Předmět nájmu (včetně jednoho parkovacího místa) Nájemci a Nájemce Předmět nájmu (včetně jednoho parkovacího místa) do svého nájmu přijímá a zavazuje se za její nájem hradit nájemné, jak je definováno níže (dále jen „**Nájem**“).
- 2.2. Součástí Nájmu je dále oprávnění Nájemce užívat s Předmětem nájmu přiléhající společné prostory a zařízení budov (chodbu a sociální zařízení). Spojovací chodby nesmí být využívány, byť jen k dočasnému, ukládání materiálu a jiných předmětů.
- 2.3. Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci přístup do Předmětu nájmu přes areál PIN, tj. přes pozemky, na kterých je Pronajímatel pověřen hospodařit.
- 2.4. Průchod, resp. průjezd k Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět co nejkratší cestou po komunikaci Pronajímatele.

3. Účel nájmu

- 3.1. Účelem nájmu je užívání Předmětu nájmu k podnikatelské činnosti Nájemce.
- 3.2. Nájemce se podpisem této Smlouvy zavazuje, že nebude bez vědomí a předchozího písemného souhlasu Pronajímatele užívat Předmět nájmu k jinému než dohodnutému účelu.
- 3.3. Oprávněnost výkonu činností dle tohoto článku 3 dokládá Nájemce výpisem ze živnostenského rejstříku, který tvoří přílohu č. 2 smlouvy.
- 3.4. Vybavení Předmětu nájmu se zavazuje zajistit Nájemce, a to s písemným souhlasem Pronajímatele.
- 3.5. Změna využití Předmětu nájmu je možná pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Náklady spojené s provedením Pronajímatelem schválené změny ve využití Předmětu nájmu nese Nájemce. K žádosti Nájemce o změnu ve využití Předmětu nájmu nebo o další vybavení Předmětu nájmu je Pronajímatel povinen se vyjádřit písemně nejpozději do patnácti dnů ode dne doručení takové žádosti.

4. Doba Nájmu a možnosti jeho ukončení

- 4.1. Nájem se sjednává od 1. 4. 2024 (dále jen „**Den zahájení**“) na dobu neurčitou.
- 4.2. Tuto Smlouvu je možné ukončit písemnou dohodou Stran, nebo písemnou výpovědí jedné ze Stran doručené druhé Straně na adresu sídla s výpovědní dobou tři (3) měsíce. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, kdy byla doručena výpověď této Smlouvy druhé Straně.

- 4.3. Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět okamžitou výpovědí, pokud na straně Nájemce nastalo porušení povinností z této Smlouvy podstatným způsobem. Za takový případ se považuje zejména případ prodlení Nájemce s hrazením Nájemného nebo Režijního paušálu (jak jsou tyto pojmy definovány níže), a to i ohledně části Nájemného či Režijního paušálu, o více, než dva (2) měsíce. Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět okamžitou výpovědí též, pokud bude zahájeno insolvenční řízení proti Nájemci.
- 4.4. V případě skončení Nájmu z kteréhokoliv z výše uvedených důvodů je Nájemce povinen předat Pronajímateli Předmět nájmu vyklizený, vyčištěný, nově vymalovaný a ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému a obvyklému opotřebení a nezbytným opravám v souladu s užíváním Předmětu nájmu řádným způsobem a s náležitou péčí během doby trvání Nájmu. Nájemce je na svůj náklad povinen odstranit též jakékoliv stavební a jiné úpravy Předmětu nájmu, ledaže se s Pronajímatelem písemně dohodne jinak.
- 4.5. Nájemce je povinen vyklizený Předmět nájmu odevzdat Pronajímateli nejpozději ke dni skončení Nájmu. Nesplní-li Nájemce tuto povinnost, je povinen uhradit Pronajímateli za každý, byť započatý, den prodlení s řádným předáním Předmětu nájmu smluvní pokutu ve výši 0,5% z celkové roční výše Nájemného. Tím není dotčena povinnost náhrady škody v plné výši.
- 4.6. O předání a převzetí Předmětu nájmu Pronajímateli bude Stranami sepsán a podepsán písemný protokol. Případné závady a poškození Předmětu nájmu či souvisejících společných prostor, které způsobí Nájemce, nebo osoby, za které nese Nájemce odpovědnost, je povinen Nájemce odstranit. Nestane-li se tak, má Pronajímatel právo po předchozím upozornění Nájemce závady a poškození na náklady Nájemce odstranit. V případě, že Nájemce Předmět nájmu nevyklidí a neodevzdá ani do 24 hodin po skončení Nájmu, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu, na náklady Nájemce jej vyklidit a věci, které v Předmětu nájmu Nájemce ponechal, uskladnit na náklady Nájemce v jiných prostorech. V případě, že si Nájemce nevyzvedne své věci do 2 měsíců od skončení Nájmu, je Pronajímatel oprávněn věci prodat za účelem uspokojení pohledávek za Nájemcem, popřípadě ekologicky zlikvidovat dle platných norem a nařízení na náklady Nájemce. Na vyklizení a likvidaci věcí Nájemce bude vystavena Nájemci faktura, kterou se Nájemce zavazuje uhradit.
- 4.7. V období třech měsíců před skončením Nájmu je Nájemce povinen umožnit dalšímu zájemci o pronájem Předmětu nájmu prohlídku těchto prostor v přítomnosti zástupce Pronajímatele a Nájemce, během běžné provozní doby Nájemce.

5. Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu

- 5.1. Strany se dohodly na nájemném za užívání Předmětu nájmu ve výši 4.800,- Kč měsíčně (dále jen „**Nájemné**“).
- 5.2. K Nájemnému bude dále účtována paušální částka na úhradu služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu v měsíční výši 1.200,- Kč (dále jen „**Režijní paušál**“) a sada nábytku 500 Kč/měsíc. Režijní paušál zahrnuje zejména úhrady za užívání společných prostor (chodby, kuchyňka, WC), užívání vybavení ve společných prostorech (sociální zařízení, kuchyňská linka), užívání výtahu, úklid společných prostor, spotřeba elektřiny, vytápění, svoz odpadu v

běžné míře. V případě změny okolností (podstatná změna vstupních cen energií a služeb) je Pronajímatel oprávněn výši Režijního paušálu jednostranně změnit a její novou výši oznámit Nájemci, který je povinen ji po tomto oznámení hradit v nové výši.

- 5.3. K Nájemnému a Režijnímu paušálu bude účtována daň z přidané hodnoty v aktuální výši dle právních předpisů.
- 5.4. Nájemce je povinen hradit sjednané Nájemné a Režijní paušál na základě daňového dokladu (faktury) vydaného Pronajímatelem za každý uplynulý měsíc, a to na bankovní účet pronajímatele uvedený na příslušné faktuře se splatností 14 dnů od doručení faktury. Za den úhrady se považuje den připsání platby na účet Pronajímatele. Nájemné a Režijní paušál budou hrazeny bezhotovostním převodem z bankovního účtu Nájemce na bankovní účet Pronajímatele.
- 5.5. V případě prodlení s placením Nájemného či Režijního paušálu se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý, byť započatý, den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do pěti pracovních dní ode dne, kdy Pronajímatel Nájemci doručí písemné vyúčtování této smluvní pokuty s výzvou k jejímu uhrazení. Tím není dotčena povinnost Nájemce nahradit škodu.
- 5.6. Počínaje dnem 01.01.2025 a každý následující rok bude Nájemné automaticky zvýšeno o částku odpovídající míře inflace vyjádřené průměrným ročním přírůstkem indexu spotřebitelských cen oznámeným Českým statistickým úřadem za předchozí rok. Výši inflace je povinen zjistit Pronajímatel a její výši uvést na daňovém dokladu za měsíc leden příslušného roku. V případě, že Český statistický úřad oznámí míru inflace za uplynulý rok až později, je Pronajímatel oprávněn doúčtovat zvýšení Nájemného zpětně k 01.01.

6. Práva a povinnosti Stran

6.1. Pronajímatel se zavazuje:

- a) umožnit Nájemci výkon jeho práv dle této Smlouvy po celou dobu jejího trvání;
- b) zajistit, že Předmět nájmu bude způsobilý užívání ve smyslu této Smlouvy po celou dobu trvání Nájmu;
- c) předat Nájemci Předmět nájmu nejpozději v Den zahájení společně s jedním vyhotovením klíčů od Předmětu nájmu, dveří budovy, branky vstupu pro pěší a ovladače vjezdových vrat do areálu, o čemž bude mezi Stranami sepsán písemný předávací protokol. V předávací protokolu budou uvedeny všechny případné vady Předmětu nájmu v okamžiku předání Nájemci;
- d) zajišťovat revize rozvodů pevně spojených s budovou, v níž je umístěn Předmět nájmu;
- e) provádět opravy Předmětu nájmu přesahující běžnou údržbu a drobné opravy v případě, že tyto nebyly zaviněny Nájemcem nebo používáním Předmětu nájmu, v přiměřené lhůtě tak, aby Nájemce byl při užívání Předmětu nájmu omezen nebo rušen co nejméně.

- f) zajistit na své náklady svoz tříděného a netříděného odpadu od budovy PIN pro všechny nájemce PIN v míře přiměřené na počet všech nájemců PIN, a sice v rozsahu, který bude mezi Stranami sjednán.

6.2. Nájemce je povinen:

- a) hradit řádně a včas Nájemné včetně úhrad s nájmem Předmětu nájmu souvisejících;
- b) užívat Předmět nájmu pouze v souladu s touto Smlouvou, obecně závaznými právními předpisy a provozním řádem PIN, který tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy;
- c) neprodleně oznámit Pronajímateli jakékoliv závady na Předmětu nájmu, případně Pronajímateli nahlásit potřebu provedení oprav, přesahujících běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu;
- d) zajišťovat na své náklady revize spotřebičů a elektrických zařízení Nájemce v Předmětu nájmu a tyto Pronajímateli doložit;
- e) provádět běžnou údržbu a drobné opravy uvnitř Předmětu nájmu (např. vymalování předmětu nájmu, výměnu žárovek či zářivek, výměna klik a kování, výměna termohlavic na topení, čištění podlah, umývání oken apod.);
- f) provádět stavební úpravy v Předmětu nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele;
- g) v Předmětu nájmu neinstalovat a nepoužívat elektrická topná zařízení (přímotopy, akumulární kamna apod.) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- h) užíváním Předmětu nájmu rušit nad míru přiměřenou poměrům uživatele sousedních prostorů a nesmí jim bránit ve výkonu jejich práv, zejména je nesmí rušit nadměrným hlukem, zápachem, otřesy či jinou svou činností;
- i) dodržovat při užívání Předmětu nájmu obvyklá bezpečnostní a protipožární opatření a dodržovat obecně závazné právní předpisy na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a protipožární ochrany, vztahující se ke způsobu užívání Předmětu nájmu. Nájemce je povinen poučit své zaměstnance, partnery či třetí osoby nacházející se v Předmětu nájmu o bezpečnostních a protipožárních předpisech, s nimiž byl při předání Předmětu nájmu Pronajímatelem řádně seznámen, což svým podpisem této Smlouvy potvrzuje;
- j) likvidovat Nájemcem vzniklé odpady (mimo běžného a tříděného odpadu, jehož odvoz zajišťuje Pronajímatel odvoz) na vlastní náklady dle platných norem a nařízení pro likvidaci odpadů z podnikatelské činnosti, což bude schopen prokázat úřadu pověřenému ke kontrole likvidace odpadů;
- k) sjednat pojištění Předmětu nájmu a movitých věcí Nájemce v Předmětu nájmu v minimálním rozsahu pro případ požáru a krádeže, s přiměřeným krytím;

- l) dodržovat provozní řád Pronajímatele, který je zveřejněn ve vývěsní skříňce a zajistit jeho dodržování zaměstnanci nájemce, jeho partnery i jeho zákazníky;
- m) ke dni skončení Nájmu Předmět nájmu vyklizený předat Pronajímateli.
- 6.3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele přenechat Předmět nájmu do podnájmu třetí osobě.
- 6.4. Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu prohlédl, je srozuměn s jeho stavem a prohlašuje, že Předmět nájmu je vhodný k účelu nájmu dle této Smlouvy. Předmět nájmu je samostatně uzamykatelný.
- 6.5. Pronajímatel je za účelem kontroly, zda je Předmět nájmu Nájemcem užíván v souladu s touto smlouvou, za přítomnosti Nájemce nebo jeho zástupce oprávněn vstupovat do Předmětu nájmu v běžných provozních hodinách Nájemce, a to vždy po předchozím ohlášení. Jestliže existuje nebezpečí havarijního stavu či poškození Předmětu nájmu, má Pronajímatel právo vstoupit kdykoliv do Předmětu nájmu a je povinen o tom ihned informovat Nájemce.
- 6.6. Nájemce odpovídá Pronajímateli za každé poškození Předmětu nájmu a společných prostor, zejména za škody vzniklé nedbalým zacházením s vodou, elektrickým proudem a topnými zařízeními, pokud škoda vznikla zaviněním Nájemce, jeho zaměstnanců, zákazníků, klientů nebo třetích osob, které se v pronajatých prostorách nacházely, nebo tím, že ke škodě došlo na základě nedostatečné péče o svěřené prostory.
- 6.7. Nájemce je oprávněn vybavit Předmět nájmu movitým zařízením, které odpovídá účelu Nájmu, a to zejména nábytkem, datovým a telekomunikačním zařízením, vzorky výrobků apod. Toto movité zařízení musí splňovat podmínky stanovené výrobcem pro jejich instalaci, musí splňovat zákonné podmínky pro instalaci tohoto druhu zařízení a musí být umístěno tak, aby byly dodrženy bezpečnostní, požární předpisy a obecně závazné právní předpisy. Náklady na vnitřní vybavení včetně veškerých veřejnoprávních či jiných povolení v Předmětu nájmu hradí a zajišťuje Nájemce.
- 6.8. Nájemce je oprávněn s předchozím souhlasem Pronajímatele umístit na informační tabuli v recepci objektu PIN, případně po dohodě s Pronajímatelem i na jiném místě areálu PIN, své označení.
- 6.9. Nájemce se vzdává všech nároků z titulu výpadků přívodu vody, elektrické energie, tepla, telefonních vedení a datových sítí apod do Předmětu nájmu.
- 6.10. Investice Nájemce (zhodnocení) do Předmětu nájmu provedených se souhlasem Pronajímatele, které nemohou být odstraněny bez poškození, resp. bez hospodářské újmy pro Předmět nájmu a pro objekt, ve kterém se nacházejí pronajaté prostory, přecházejí po ukončení Nájmu bez náhrady do vlastnictví Pronajímatele.

7. Odpovědnost za škodu

- 7.1. Pronajímatel neodpovídá za škody na movitém majetku Nájemce umístěném v Předmětu nájmu a neodpovídá ani za jiné škody, které by Nájemci, jeho pracovníkům, obchodním partnerům, zákazníkům či jiným třetím osobám vznikly v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, s výjimkou případů prokazatelně zaviněných Pronajímatelem.
- 7.2. Ochrana veškerého movitého majetku Nájemce umístěného v Předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně odpovědností Nájemce a jeho nákladů.
- 7.3. Nájemce odpovídá Pronajímateli za veškeré škody způsobené Nájemcem, jeho obchodními partnery, či zákazníky na Předmětu nájmu i na společných prostorách objektů PIN, či na stavbě PIN během trvání Nájmu a v souvislosti s ním. Nájemce odpovídá za pracovní úrazy svých zaměstnanců a partnerů, úplnost a technickou způsobilost používaných technických zařízení, včetně zařízení pronajatých a odpovídá za dodržování obecně závazných předpisů týkajících se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a zajištění požární ochrany v Předmětu nájmu.
- 7.4. Nájemce dále odpovídá ostatním nájemcům v areálu PIN za veškeré jím zaviněné škody způsobené na jejich majetku.

8. Ostatní a závěrečná ustanovení

- 8.1. Strany sjednávají, že veškerá korespondence bude zasílána na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy. V případě, že dojde ke změně adresy, zavazuje se Strana, které se změna adresy týká, písemně upozornit s dostatečným předstihem druhou Stranu na tuto změnu. Do doby oznámení nové adresy je pro druhou Stranu závazná původní adresa.
- 8.2. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel pro plnění svých zákonných povinností bude po nezbytnou dobu a ve stanoveném rozsahu zpracovávat osobní údaje Nájemce v souladu s příslušnými předpisy na ochranu osobních údajů.
- 8.3. Nájemce prohlašuje, že veškeré údaje, které poskytl Pronajímateli v souvislosti s uzavřením této Smlouvy, jsou pravdivé a aktuální.
- 8.4. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je povinným subjektem ve smyslu ust. § 2 odst. 1 zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a že v důsledku tohoto svého postavení je povinen na žádost poskytnout informace o skutečnostech uvedených v této Smlouvě, resp. o samotném jejím uzavření. Nájemce dále bere na vědomí, že tato Smlouva bude ve smyslu ustanovení zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněna v registru smluv. Pro tyto případy Nájemce výslovně prohlašuje, že žádný údaj uvedený v této Smlouvě ani samotnou skutečnost, že byla uzavřena, nepokládá za své obchodní tajemství a uděluje tak souhlas s jejich zveřejněním v registru smluv.

- 8.5. V otázkách neupravených touto Smlouvou se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů České republiky, zejména občanského zákoníku.
- 8.6. Všechny spory vznikající z této Smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u věcně a místně příslušnými soudy v České republice.
- 8.7. Stane-li se některé ustanovení této Smlouvy v budoucnu neplatným nebo bude příslušným způsobem prohlášeno za neplatné či neúčinné, nezakládá tato skutečnost neplatnost Smlouvy jako celku. V takovém případě jsou Strany povinny nahradit neplatné či neúčinné ustanovení novým ustanovením odpovídající jejich vůli při uzavření této Smlouvy.
- 8.8. Změny a doplnění této Smlouvy jsou možné pouze v písemné podobě a na základě vzájemné dohody obou Stran na základě vzestupně číslovaných dodatků.
- 8.9. Práva a povinnosti z této Smlouvy nemůže Nájemce postoupit na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a nepřecházejí na právního nástupce Nájemce.
- 8.10. Jestliže kterákoli ze Stran neuplatní nárok nebo nevykoná právo podle této Smlouvy nebo je vykoná se zpožděním či pouze částečně, nebude to znamenat vzdání se těchto nároků nebo práv. Vzdání se práva z titulu porušení této Smlouvy nebo práva na nápravu anebo jakéhokoliv jiného práva podle této Smlouvy musí být vyhotoveno písemně a podepsáno Stranou, která takové vzdání činí.
- 8.11. Tato Smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno obdrží Nájemce a jedno Pronajímatel. Změny a doplnění této Smlouvy jsou možné pouze v písemné podobě a na základě vzájemné dohody obou Stran.
- 8.12. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
- 8.13. Přílohami této Smlouvy jsou:
- i. Zákres Předmětu nájmu;
 - ii. Výpis ze živnostenského rejstříku Nájemce;
 - iii. Provozní řád PIN.
- 8.14. Obě Strany podepisují Smlouvu na důkaz souhlasu a jejím obsahem a prohlašují, že s jejím obsahem zcela rozumí a že s ním bezvýhradně souhlasí.

V Nymburce, dne 26-03-2024

Pronajímatel:

Technické služby města Nymburka
zast. Bc. Josefem Kubišem, ředitelem

V Nymburce, dne 26.03.2024

Nájemce:

Sp-Tech, s.r.o.
Ing. Jaroslav Hrděk, CSc., jednatel