

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

kteřou 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 vedoucí oddělení správy bytových domů a nebytových prostor
odboru majetku a investic Magistrátu města Pardubic
Ing. Ivanou Srbovou
dále jen pronajímatel

a
LOKUS Pardubice, s.r.o. sídlo Štrossova 239, 530 03 Pardubice
IČ 620 28 049, DIČ CZ62028049
zastoupená Pavlem Vodičkou, nar. xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Polabiny,
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, jednatelem společnosti
dále jen nájemce

I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel jako výlučný vlastník objektu č.p. 239, stojícího na pozemku označeném jako stavební parcela č.parc.st. 1147/1, k.ú. a obec Pardubice, část obce Bílé Předměstí, v ulici Štrossova, přenechává nájemci k užívání prostor sloužící podnikání (označený jako nebyt č. 106) o výměře 825,82 m². Bližší popis místností je uveden v předávacím protokole, který je jako příloha č. 2 nedílnou součástí této smlouvy.
2. Nájemce bude využívat předmět nájmu k provozování hotelového zařízení.

II. Výše a splatnost nájemného a způsob jeho úhrady

1. Nájem k předmětu nájmu této smlouvy se zřizuje úplatně za níže uvedenou dohodnutou cenu. Výše nájemného je určena dohodou smluvních stran ve výši 589.635,48 Kč/rok bez DPH, tj. 714,- Kč/m²/rok bez DPH.
2. Vzhledem ke skutečnosti, že obě smluvní strany jsou plátcí 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. Nájemce bude pronajímateli hradit nájemné v termínech a výši uvedených v této smlouvě, nájemné mu nebude pronajímatelem samostatně fakturováno. Platby bude pronajímatel přijímat na účet u Komerční banky v Pardubicích číslo xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, variabilní symbol 110239159. Nájemce je povinen hradit nájemné v měsíčních splátkách odpovídajících 1/12 roční úhrady splatných vždy do každého 5. dne placeného měsíce počínaje měsícem prosincem 2016. Rozpis výpočtu nájemného (viz příloha č. 1). 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 – ÚT, TUV, vodné a stočné, srážková voda se sjednávají zálohově s následným vzájemným vyrovnáním po provedení konečného vyúčtování. 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, v termínech a způsobem dohodnutým pro platbu nájemného.
3. Konečné vyúčtování za služby 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.

4. Úhrady za odběr el. energie bude nájemce provádět přímo dodavatelům tohoto média. Přihlášení k odběru si zajistí nájemce sám a na své náklady.

IV. Doba nájmu a skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.12.2016 do 30.11.2018.
2. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu na dobu určitou před uplynutím sjednané doby z důvodů uvedených v § 2309 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
3. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu na dobu určitou před uplynutím sjednané doby z důvodů uvedených v § 2308 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
4. Výpovědní doba dle odst. 2 a 3 tohoto článku činí 3 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. Pronajímatel i nájemce jsou taktéž oprávněni písemně vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby, a to z důvodů uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
6. Obě strany se dohodly pro případ, kdy bude tato smlouva ukončena výpovědí ze strany pronajímatele, že nájemce po pronajímateli nebude požadovat náhradu za převzetí zákaznické základny.
7. 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 touto smlouvou zaniknou (rozhazovací podmínka). Doba prodlení se počítá od prvního dne následujícího po dni, ve kterém měl nájemce podle této smlouvy plnit. Smlouva zanikne v 90. den prodlení.
8. Opožděné platby se započítávají na nejstarší dluh.

V. Další ustanovení

1. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu je přebírá, viz protokol o předání a převzetí prostor sloužících podnikání, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. 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 hasících přístrojů, pravidelné čištění plynových spotřebičů, opravy omítek, odhmyzování, zasklívání rozbitých oken, výměny zámků, čištění skleněných výplní a osvětlení. Dále je nájemce povinen zajišťovat zejména v zimním období úklid a bezpečnou chůzi v prostoru před objektem, ve kterém se nachází předmět nájmu.
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 správních a kontrolních činností, 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 prostor sloužící podnikání, 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. 185/2001 Sb., o odpadech ve znění pozdějších předpisů. Vlastní způsob likvidace projednal nájemce dne 13.12.2016 s odborem životního prostředí Magistrátu města Pardubic – oprávněným zástupcem pronajímatele.

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.
12. Pronajímatel nebo jeho zmocněnec je oprávněn otevřít prostor sloužící podnikání za asistence Městské policie v případě, že nájemce do 5 dnů po skončení nájmu předmět nájmu nevyklidil a nepředal zpět pronajímateli.
13. Pronajímatel je oprávněn v případě uvedeném v odst. 12 tohoto článku na náklady nájemce prostor sloužící podnikání vyklidit a jeho věci uložit v náhradních prostorách.

VI. Stavební a jiné úpravy

1. Veškeré úpravy prováděné nájemcem na předmětu nájmu vyžadují výslovného předchozího a písemného souhlasu pronajímatele.
2. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební podstaty předmětu nájmu, které současně vyžadují stavební povolení nebo ohlášení stavebních úprav příslušnému stavebnímu úřadu.

VII. Pojištění

1. Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistnou smlouvu vztahující se na poškození budovy přírodními živly.
2. Pronajímatel neodpovídá za jakékoli jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen v tomto smyslu uzavírat žádné pojistné smlouvy.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.
2. Smlouvu lze měnit jen písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými zástupci obou smluvních stran, vyjma oznámení o úpravě výše nájemného dle odst. 4 čl. II této smlouvy.
3. Tato smlouva je vypracována v pěti vyhotoveních, všechny jsou s platností originálu, z nichž nájemce obdrží dvě a pronajímatel tři.
4. Smluvní strany prohlašují, že je jim obsah této smlouvy znám, že byla uzavřena po vzájemném odsouhlasení, podle jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují své podpisy.
5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR. 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.
6. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplnuje znaky obchodního tajemství (§ 504 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).
7. Pro případ, kdy je v uzavřené smlouvě uvedeno rodné číslo, e-mailová adresa, telefonní číslo, číslo účtu fyzické osoby, bydliště/sídlo fyzické osoby, se smluvní strany se dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez těchto údajů. Dále se smluvní strany dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez podpisů.
8. 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 smluvní strana nájemce LOKUS Pardubice, s.r.o. svůj souhlas se zpracováním těchto údajů, konkrétně s jejich zveřejněním v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb. statutárním městem Pardubice. Souhlas se uděluje na dobu neurčitou a je poskytnut dobrovolně.

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

Schváleno Radou města Pardubic dne 28.11.2016, číslo usnesení R/4314/2016

Vyvěšeno dne 19.9.2016

Svěšeno dne 5.10.2016

V Pardubicích dne

.....
statutární město Pardubice
zast. Ing. Ivanou S r b o v o u
vedoucí oddělení

.....
LOKUS Pardubice, s.r.o.
Pavlem V o d i č k o u
jednatel společnosti

Příloha č. 1) Výpočtový list
č. 2) Předávací protokol