**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

(uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.)

**č. SNP 8/2024**

**prostor č. 102 v č.p. 60, třída Míru, Pardubice**

**I.**

**Strany smlouvy**

**PRONAJÍMATEL**

**Rozvojový fond Pardubice a.s.**

sídlo třída Míru 90, 530 02 Pardubice

zápis v OR Krajský soud v Hradci Králové, oddíl B, vložka 1822

IČ: 25 29 14 08 DIČ: CZ 25 29 14 08

bankovní spojení Československá obchodní banka a.s.

číslo účtu 80 10 - 02 08 21 16 83 / 0300

zastoupená Ing. Janem Kratochvílem, místopředsedou představenstva

**a**

**NÁJEMCE**

**ŘEZNICTVÍ SLOUPNICE s.r.o.**

sídlo: Dolní Sloupnice 134, 565 53 Sloupnice

zápis v OR Krajský soud v Hradci králové, oddíl C, vložka 6536

IČ: 60915901 DIČ: : CZ60915901

zastoupená Ing. Jaroslavem Vaňousem, jednatelem společnosti

Mobil 602 327 762

e-mail: [vanous@zdsloupnice.cz](mailto:vanous@zdsloupnice.cz)

uzavřely tuto

**Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

**II.**

## Předmět a účel nájmu

Pronajímatel je vlastníkem prostoru sloužícího k podnikání (dále jen prostor) č. 102 (dle evidence pronajímatele), v 1. nadzemním podlaží budovy č.p. 60, třída Míru v Pardubicích nacházejícího se na pozemku p.č. st. 359, to vše v k.ú. Pardubice, obec Pardubice, část obce Zelené Předměstí.

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci uvedený prostor, jehož popis je uveden ve výpočtovém listě, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.

**Stávající prostory jsou zkolaudovány jako pražírna kávy s posezením a prodejna, výrobna mechových obrazů..**

Nájemce je oprávněn shora vymezené prostory užívat jako **prodejnu řeznictví, regionálních potravin a bistra** **po zajištění změny způsobu užívání prostoru, a to na základě splnění podmínek a závazků nájemce uvedených dále v této smlouvě.**

**Nájemce se tímto zavazuje na svoje náklady zajistit u příslušného stavebního úřadu změnu způsobu v užívání prostoru (v součinnosti s pronajímatelem) a s tím spojené případné stavební úpravy (viz. článek VII. níže) podle požadavků dotčených orgánů veřejné správy, vše nejpozději do 28.2. 2025.**

**Před zahájením řízení s dotčenými orgány a stavebním úřadem předloží nájemce pronajímateli ke schválení projektovou dokumentaci.**

## III.

## Výše a splatnost nájmu a způsob jeho úhrady

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli **od 1.12. 2024 do 28.2. 2025** za nájem prostoru vymezeného v článku II. měsíční nájemné **ve výši 10.000,- Kč + příslušné DPH, od 1.3.. 2025 pak ve výši 32.000,- Kč + příslušné DPH.**

Nájemce bude pronajímateli hradit nájemné + příslušnou sazbu DPH předem na každý měsíc nejpozději do 25. dne každého kalendářního měsíce, a to na základě splátkového kalendáře (příloha č. 3), který je nedílnou součástí této smlouvy a dle zákona o DPH č. 235/2004 Sb. §31 plní funkci daňového dokladu. Nájemce bude pronajímateli hradit nájemné na účet pronajímatele objektu, který je vedený u ČSOB a.s., **č.ú. 8010–0208211683/0300, pod variabilním symbolem 0060102.**

Smluvní strany si sjednávají tzv. „inflační doložku“, podle které je pronajímatel oprávněn každoročně upravit výši nájemného o částku, která bude odpovídat průměrné roční míře inflace předchozího roku zjištěné oficiálním statistickým orgánem. Úprava dle inflace bude nájemci oznámena vždy k 31.3. běžného roku, ve kterém k oznámení došlo a nájemce je povinen takto upravenou výši nájemného platit od 1.4. každého roku, ve kterém k oznámení došlo. Pronajímatel je oprávněn využít tohoto práva poprvé od 1.4. 2026.

## IV.

## Výše cen služeb a způsob jejich úhrady

Platby za služby se sjednávají zálohově s následným 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.

Nájemce bude platit zálohy za služby měsíčně ve výši, která se rovná 1/12 předpokládaného ročního nákladu, v termínech a způsobem dohodnutým pro platbu nájemného.

Konečné zúčtování záloh za vodné, stočné, SRV, ústřední (dálkové) vytápění a TUV, TKO, spol. el., úklid bude nájemci předkládáno vždy za kalendářní rok nejdéle do 31. srpna následujícího roku.

Skutečná výše cen služeb bude rozúčtována podle zvláštního předpisu a dle rozhodnutí cenového orgánu.

## V.

**Dohoda o složení jistoty**

Na základě dohody smluvních stran se nájemce zavazuje složit jistotu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného včetně DPH tj. ve výši **77.440,-Kč** nejpozději před podpisem smlouvy v hotovosti v pokladně pronajímatele nebo na účet. Tato jistota bude deponována na účtu pronajímatele a bude sloužit k zajištění pohledávek pronajímatele, které během nájemního vztahu mohou vzniknout a s jejichž plněním by mohl být nájemce v prodlení. Jedná se zejména o pohledávky na nezaplaceném nájemném, zálohách na služby, na náhradách škod a případně na náklady pronajímatele na uvedení pronajatého prostoru a věcí v něm do stavu, ve kterém prostor a tyto věci byly nájemci předány při převzetí prostoru.

Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit jistotu nájemci, je přitom oprávněn si započíst, co mu nájemce případně z nájmu a dalších právních titulů specifikovaných v tomto článku dluží a to nejpozději ve lhůtě 7 kalendářních dní od skončení nájmu.

Nájemce souhlasí s tím, že jistota od jejího poskytnutí do doby jejího vyplacení nájemci (případně její části) nebude úročena, neboť bude vedena na běžném účtu pronajímatele, který je úročen pouze 0,3% ročně a po uhrazení poplatků za vedení účtu vykazuje zápornou bilanci.

## VI.

## Doba nájmu a skončení nájmu

Smlouva o nájmu prostoru se **uzavírá na dobu neurčitou s šestiměsíční výpovědní lhůtou** bez uvedení důvodu**.**

Mají-li smluvní strany k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční.

Vypovídaná strana má strana právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy ji byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky. Námitky vyžadují písemnou formu.

Nevznese-li vypovídaná strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti zanikne. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy ji námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

Pronajímatel má vážné důvody zejména v těchto případech:

a) je-li prostor užíván v rozporu s touto smlouvou

b) nájemce přenechá prostor nebo jeho část do podnájmu bez písemného

souhlasu pronajímatele

c) nájemce je v prodlení se zaplacením nájemného nebo záloh na služby, případně s vyúčtováním služeb více než 15 dnů.

Výpovědní lhůta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Pokud nájemce nevyklidí a nepředá prostor k poslednímu dni výpovědní lhůty, zaplatí pronajímateli za každý i započatý měsíc neoprávněného obsazení prostoru kromě běžného nájmu navíc smluvní pokutu ve výši tří měsíčních nájmů.

Smluvní strany si sjednaly tuto rozvazovací podmínku. Pokud se nájemce dostane do prodlení s platbou splátky nájemného či zálohy na služby a prodlení dosáhne 60 dnů, právní účinky založené touto smlouvou zaniknou. Lhůta se počítá od prvého dne následujícího po dni, ve kterém měl nájemce plnit. Smlouva zanikne v  60 den prodlení. Nájemce je v tomto případě povinen následující den prostor vyklidit a vyklizený předat pronajímateli. Pokud tak neučiní, je pronajímatel oprávněn do prostoru vstoupit i bez přítomnosti nájemce, prostor vyklidit, opatřit ho vlastním zámkem a náklady spojené s vyklizením přeúčtovat nájemci.

Nájemce je povinen vždy bez ohledu na způsob skončení nájmu odevzdat prostor pronajímateli v den, kdy nájem končí. Prostor je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do prostoru nájmu a v jeho užívání.

Nájemce je povinen odstranit v prostoru změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést prostor do původního stavu.

Nájemce je povinen odstranit v prostoru změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota prostoru zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty prostoru, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození prostoru nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce prostor pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.

Zůstane-li v prostoru věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

## VII.

## Další ustanovení

1. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaného prostoru a v tomto stavu je přebírá, viz. protokol o předání a převzetí prostoru, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Nájemce se zavazuje, že bude prostor 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 hradit ze svého náklady spojené s obvyklým udržováním prostoru, zejména malování, včetně oprav omítek, odhmyzování, zasklívání rozbitých oken, výměny a opravy zámků, výměny podlahových krytin.
3. Nájemce zajišťuje a hradí opravy takových zařízení, která slouží výlučně zvláštnímu účelu nájemce jako např. portály, výklady, firemní štíty, reklamní tabule, neony, zařízení interiéru apod. Stavební úpravy, rekonstrukce a adaptace může nájemce provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele v souladu s projektem a rozpočtem (stanoví jejich vypracování obecně závazný předpis), projednaným a odsouhlaseným pronajímatelem, na svůj náklad.
4. Pro umístění reklamy je nájemce povinen postupovat dle pokynů Krajského památkového ústavu, které je uvedeno v příloze č. 5 – jednotný logobord.
5. Ostatní opravy, zejména společných prostor, udržování podstaty budovy a společných zařízení zajišťuje a hradí pronajímatel. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
6. Nájemce je povinen umožnit přístup do pronajatého prostoru pronajímateli nebo jeho zástupci za účelem správní a kontrolní činnosti, během obvyklé pracovní doby, nebo kdykoliv v případě nebezpečí z prodlení.
7. Pronajímatel zajistil pro nájemce jednotným způsobem likvidaci TKO a separovaného sběru s organizací oprávněnou k likvidaci TKO. Odpadové nádoby jsou umístěny v kontejnerovém stání u vjezdu na parkoviště. Pronajímatel tyto náklady přeúčtuje nájemci v rámci ročního vyúčtování služeb spojených s užíváním nebytového prostoru a nájemce se zavazuje uvedené náklady uhradit.
8. Nájemce odpovídá za požární ochranu, bezpečnost práce a hygienu v pronajatém prostoru a na své náklady provádí revize přenosných hasicích přístrojů ( 1x ročně) a el. zařízení dle platných předpisů a kopii revizních zpráv zašle do 30 dnů ode dne jejího vyhotovení pronajímateli.
9. Hosté nově vzniklého bistra mohou užívat veřejné toalety, které jsou umístěné v objektu č.p. 450, třída Míru, Pardubice, tedy v dochozí vzdálenosti od pronajatého prostoru
10. Nájemce bere na vědomí, že Pasáž se bude od 24,00 hod. do 5,00 hod. uzavírat a vstup do kanceláře bude z třídy Míru a z ulice Za Pasáží možný pouze s klíčem nebo od parkoviště.
11. Nájemce bere na vědomí, že v domě je nainstalována signalizace EPS (elektronický požární systém) a její zneužití, i neúmyslné, bude znamenat planý výjezd hasičů, který bude muset nájemce, který planý výjezd způsobí, na své náklady uhradit. Nájemce se zavazuje ke zpřístupnění nebytového prostoru pro provedení kontroly tohoto zařízení, dále kontroly vodoměrů, měřičů tepla apod.
12. Nájemce bere na vědomí, že v nebytovém prostoru je nainstalován generální klíč. Nájemce nesmí tento zámek demontovat. Jeho výměnu, případně dodělání náhradních klíčů musí nájemce řešit pouze na základě dohody s pronajímatelem s tím, že veškeré náklady s tím spojené bude hradit nájemce.
13. Nájemce se zavazuje, že bude v prostoru podnikat pouze vlastním jménem a na vlastní účet.
14. Smluvní strany si tímto pro případ ukončení nájmu sjednaly vyloučení nároku nájemce (dle ust. 2315 NOZ)  na náhradu za převzetí zákaznické základny.
15. Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen prostor vyklidit a předat jej pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Dále je nájemce povinen odstranit firemní štít případně další označení a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu. Pro případ porušení této nájemcovi povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1000,00 Kč za každý, byť i započatý, den prodlení s jejich odstraněním.
16. Pronajímatel je oprávněn otevřít prostor za asistence Městské policie v případě, že nájemce do dvou dnů po ukončení nájmu prostor nevyklidí.
17. Pronajímatel je oprávněn v případě uvedeném pod bodem 16 na náklady nájemce prostor vystěhovat a jeho věci uložit v náhradních prostorách.
18. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES), která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení smlouvy, text smlouvy a datum podpisu.
19. Tato smlouva je vypracována ve třech vyhotoveních, z nichž pronajímatel, nový nájemce a původní nájemce obdrží po jednom výtisku. Její změny a doplnění lze provést jen písemným, oboustranně odsouhlaseným dodatkem.
20. Smlouva nabývá účinnosti dne 1.12. 2024.

Účastníci smlouvu přečetli a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

V Pardubicích dne:

…………………………………………….. …….…………………………………..

Rozvojový fond Pardubice a.s. ŘEZNICTVÍ SLOUPNICE s.r.o.

Ing. Jan Kratochvíl Ing. Jaroslav Vaňous

místopředseda představenstva jednatel společnosti

(pronajímatel)

Přílohy č: 1. Výpočtový list

2. Protokol o předání a převzetí prostoru

3. Splátkový kalendář

4. Platební kalendář

5. Jednotný logobord