

Smlouva o nájmu nebytových prostor

specSHOP s.r.o.

Semtín 114, 533 53 Pardubice

IČO: 28858506

DIČ: CZ28858506

tel.: +420

e-mail: obchod@specshop.cz

zastoupená: Ing. Radkem Loučkou, jednatelem společnosti

č.ú. Fio banka

dále jen „pronajímatel”

a

Dětský domov Pardubice

Se sídlem Ke Tvrzi 235, 530 03 Pardubice

IČO: 48160865

DIČ:

tel.: +420

e-mail: reditelka@ddpardubice.cz

zastoupená: Mgr. Kateřinou Fialovou, ředitelkou

dále jen „nájemce”

uzavřeli tuto nájemní smlouvu podle zák. č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů:

I. Předmět smlouvy

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže uvedených nemovitostí:

- administrativní budovy čp./če 114. (označená jako N1) stojící na pozemku označeném jako stavební parcela p. č. st. 1018,
- pozemku označeném jako parcela p.p.č. 255/33, druh pozemku ostatní plocha v k.ú. Semtín,
- pozemku označeném jako parcela p.p.č. 255/29, druh pozemku ostatní plocha v k.ú. Semtín,

Tyto nemovitosti jsou zapsány na LV č. 751 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Pardubice.

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory č: 1.kancelář č.3.14, 2.kancelář č. 3.15, 3.16, 3.17, 3.kancelář č. 3.30,3.31 v 3. nadzemním podlaží budovy čp. 114 (označené jako N1) o celkové výměře 85,25 m² shora uvedené nemovitosti a 6 parkovacích míst v areálu budovy Pardubice-Semtín č.p. 114

Předmět nájmu byl předán podle předávacího protokolu, podepsaného smluvními stranami v den skutečného předání.

2. Pronajímatel se zavazuje umožnit přístup k pronajatým nebytovým prostorům a po pozemcích na nichž leží přístupová cesta k budově, nájemci, jeho zaměstnancům, zákazníkům a obchodním partnerům.
3. K předmětu nájmu je přístup zajištěn přes pozemky ve vlastnictví společnosti KONDOR s.r.o., se sídlem Výpadová 1538, 153 00 Radotín, IČO: 41695747, DIČ: CZ41695747, k čemuž svědčí věcné břemeno chůze a jízdy pro oprávněný pozemek p.č.st. 1018, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova, ve které se nachází předmět nájmu dle této smlouvy a oprávněný pozemek p.p.č. 255/33, druh pozemku ostatní plocha a oprávněný pozemek p.p.č. 255/29, druh pozemku ostatní plocha v obci Pardubice a k.ú. Semtín.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává do užívání nájemci nebytové prostory uvedené v čl. I. této smlouvy za účelem zřízení kancelářských prostor.
2. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté nebytové prostory v rozsahu a v souladu s účelem dohodnutým v této smlouvě.

Účel nájmu je v souladu s předmětem podnikání nájemce, a to: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

III. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu a to počínaje dnem **01.01.2025 na dobu neurčitou. Výpovědní lhůta je 3 měsíce.**
2. Nájemní poměr zaniká:
 - a) písemnou dohodou,
 - b) písemnou výpovědí bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní lhůtou, která běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně,
 - c) způsobem uvedeným v odst. 3. tohoto článku.
3. V případě, že:
 - a) nájemce užívá pronajaté nebytové prostory v rozporu se smlouvou,
 - a) nájemce nebo osoby, které s ním nebytové prostory užívají, i přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
 - b) nájemce přenechá nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
 - c) nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo měsíčních částek na služby poskytované s užíváním pronajatých nebytových prostor, sjednává se výpovědní lhůta čtrnáctidenní a běží ode dne následujícího po doručení výpovědi nájemci.

IV. Cena nájmu a služeb

1. Měsíční nájemné bylo stanovené dohodou a vychází ze stavebnětechnického stavu pronajímaných nebytových prostor a činí bez služeb **15.345,- Kč** (slovy: patnácttisíctřistačtyřicetpět korun českých) a nájemné za 6 parkovacích míst v areálu budovy ve výši **1.500,- Kč/měs** (slovy: jedentisíc pětset korun českých). Vše bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele na základě pronajímatelem vystavené faktury k měsíci, na které je nájemné hrazeno. Termín splatnosti bude uveden na faktuře. Nájemné se hradí na účet **specShop s. r. o., č.ú. [obrazek]** vedený u Fio banka, a.s., variabilní symbolem bude číslo faktury.

2. Smluvní strany se dohodly, že se měsíční nájemné a měsíční paušální platby za služby vždy k 1.1. roku následujícího zvýší o tolik procent oproti měsíčnímu nájemnému a měsíčním paušálním platbám za služby roku předcházejícího, kolik činí roční míra inflace do prosince roku předchozího, oficiálně vyhlášená Českým statistickým úřadem. Výši průměrné roční inflace a jí odpovídající zvýšení měsíčního nájemného a měsíčních paušálních plateb za služby sdělí pronajímatel nájemci písemně. Pronajímatel vystaví fakturu, kterou doučtuje rozdíl mezi v kalendářním roce již provedenými měsíčními platbami nájemného a měsíčním nájemným zvýšeným a dále měsíčními paušálními platbami za služby a zvýšenými měsíčními paušálními platbami za služby. Poprvé se provede valorizace nájemného a paušálních plateb za služby pro rok 2026 a pak stejně v letech následujících po celou dobu trvání nájmu.

3. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit nájemci následující služby:

- voda z veřejného vodovodu a odvádění odpadních vody,
- elektrická energie,
- teplo
- osvětlení společných prostor a venkovních prostor
- úklid společných prostor
- údržba komunikace a parkovacích míst
- údržba výtahu
- údržba klimatizace

Smluvní strany se dohodly, že na poskytované služby bude nájemce platit pronajímateli za spotřebu výše uvedených energií a služeb každý měsíc na základě předložené faktury dle splatnosti. Faktura bude obsahovat výpočtový list s rozpočítanými položkami za jednotlivé služby a energie.

4. Měsíční částky za služby související s nájmem budou pronajímatelem vyúčtovány měsíčně na základě výpočtového listu. V případě zvýšení cen energií a služeb se zvýší měsíční částky za služby o tolik procent, o kolik byly ceny jednotlivých služeb zvýšeny, a to od měsíce následujícího po zvýšení cen.

5. Vyúčtování elektrické energie odebrané v pronajatých prostorách bude provedeno dle odečtu stavu na podružném elektroměru. Kritériem pro rozúčtování nákladů u tepla bude poměr výměry nebytových prostor pronajatých nájemci k celkové výměře všech vytápěných ploch v budově N1. Od takto vypočtených skutečných nákladů zabezpečovaných služeb odečte pronajímatel nájemcem zaplacené měsíční částky k vyúčtování v příslušném zúčtovacím období, za který se výpočet provádí.

Rozúčtování nákladů u služeb hrazených měsíčními paušálními platbami se neprovádí.

V. Jistota

1. Nájemce se zavazuje složit kaucí ve výši 2 měsíčního nájemného, tedy 30 690,- Kč (slovy: třicet tisíc šest set devadesát korun českých) a to nejpozději v den nastěhování. Tato jistota bude složena na účet specShop, spol. s r.o., č.ú. [zastřeno] vedený u Fio banky, a.s., variabilním symbolem bude rodné číslo nájemce nejpozději do 5-ti dnů od podpisu této smlouvy.



2. Účelem jistoty je zajištění zaplacení splatných pohledávek pronajímatele, které vzniknou z titulu poškození pronajatých nebytových prostor či jejich zařízení, poškození společných prostor a společného zařízení domu (škody a nadměrné opotřebení) a zajištění zaplacení splatných pohledávek za nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním pronajatých nebytových prostor. Dále je účelem jistoty zajištění zaplacení smluvní pokuty.
3. V případě vzniku pohledávek uvedených v čl. V. odst. 2. je pronajímatel oprávněn jednostranně kompenzovat (započítat) svoji pohledávku ze složené jistoty a nájemce s takovou kompenzací výslovně souhlasí. V případě, že pronajímatel bude nucen čerpat z jistoty dle čl. V odst. 2, zavazuje se nájemce doplnit jistotu na původní částku, a to do 5ti pracovních dnů od obdržení písemné výzvy od pronajímatele.

Po skončení nájmu předmětných nebytových prostor je pronajímatel povinen vyplatit nájemci výše uvedenou jistotu (popřípadě sníženou v souladu s čl. V odst. 2 a 3), a to do 15ti pracovních dnů od skončení nájemního vztahu a splnění povinností nájemce sjednaných v čl. VI. odst. 8 této smlouvy a po posledním vyúčtování měsíčních částek za služby.

VI. Povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen předat nebytové prostory ve stavu způsobilém k užívání a zajišťovat řádné plnění služeb spojených s užíváním těchto prostor. Nájemce prohlašuje, že ke dni uzavření této nájemní smlouvy se seznámil se stavem předmětu nájmu, předmět nájmu si prohlédl a tento je způsobilý k řádnému užívání.
2. Nájemce se zavazuje, že nebude během doby nájmu realizovat žádné stavební úpravy, vylepšení, doplňky nebo reklamu v pronajatých nebytových prostorách (včetně ale neomezuje se na řezání, vrtání nebo upevňování instalace, aparatury nebo zařízení jakéhokoli druhu v jakékoliv části prostor) bez získání předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Jestliže dojde ke stavebním úpravám se souhlasem pronajímatele, nebude tento uplatňovat své právo na jejich odstranění při zpětném předání při ukončení nájmu, pouze pokud dojde k takové dohodě obou smluvních stran. Souhlas pronajímatele se stavebními úpravami či rekonstrukcí nijak nezavazuje nájemce povinností postupovat podle stavebního zákona a jiných obecně závazných právních předpisů a řádně plnit povinnosti z těchto předpisů vyplývajících.
3. Úpravy pronajímaných nebytových prostor provedené nájemcem bude po dobu trvání nájemní smlouvy odepisovat nájemce ze svého daňového základu.
4. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory v souladu s touto smlouvou, udržovat je ve stavu způsobilém k užívání, hradit opravy a úpravy, včetně obvyklé údržby.
5. Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část jiným podnájemcům za předpokladu stejného předmětu nájmu, avšak pouze za předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce je povinen okamžitě odstranit na své náklady závady a poškození v pronajatých nebytových i společných prostorech, které způsobil sám ev. jeho zaměstnanci či návštěvníci.
7. Nájemce je povinen platit včas a řádně veškeré peněžní částky splatné podle této smlouvy.
8. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen opustit pronajaté nebytové prostory a předat je pronajímateli ve stavu v jakém je převzal, a to nejpozději v den skončení nájmu. Pokud pronajímatel vydal jakékoliv souhlasy s umístěním sídla nájemce na výše uvedenou adresu, případně jiných společností nebo osob je nájemce povinen zajistit, aby nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu bylo sídlo nájemce i případných dalších osob změněno tak, aby se již



nenacházelo v domě specifikovaném v čl. I. odst. 1 této smlouvy, a to včetně zapsání adres nových sídel všech takových subjektů do příslušného rejstříku. V případě porušení povinností nájemce sjednaných v tomto ujednání se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši složené jistoty. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

9. Je-li nájemce v prodlení s vyklíčením nebytových prostor po skončení nájmu déle než 5 dní, je pronajímatel oprávněn vstoupit do těchto nebytových prostor, prostory si zpřístupnit a odstranit z nich a v jiných prostorech uskladnit na náklady nájemce všechny jeho majetek a nebytové prostory dále pronajmout jiným nájemcům. Nájemce se v takovém případě zavazuje převzít svůj majetek uskladněný mimo nebytové prostory na základě písemné výzvy pronajímatele a uhradit pronajímateli všechny náklady, které mu v důsledku nevyklíčení nebytových prostor nájemcem vznikly. Nepřevzme-li nájemce svůj majetek uskladněný pronajímatelem mimo nebytové prostory ani na základě písemné výzvy pronajímatele, zmocňuje tímto pronajímatele, aby veškerý jeho majetek uskladněný mimo nebytové prostory dle tohoto článku prodal a výtěžek z prodeje použil k úhradě svých nákladů spojených se zpřístupněním nebytových prostor, uskladněním majetku nájemce mimo nebytové prostory a prodejem majetku nájemce. Případnou zbývající část výtěžku z prodeje majetku nájemce pronajímatel poukáže ve prospěch nájemce, a to prostřednictvím poštovní poukázky. Smluvní strany se dohodly, že toto ustanovení zůstává v platnosti a účinnosti i po ukončení této smlouvy.
10. Nájemce se zavazuje do 14 dnů po nastěhování uzavřít smlouvu o pojištění jeho majetku v pronajatých nebytových prostorech a o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám.
11. Nájemce je povinen ve své provozní době umožnit pronajímateli nebo jím pověřeným osobám přístup do pronajatých nebytových prostor za účelem jejich kontroly.
12. Nájemce je povinen dodržovat při užívání pronajatých nebytových prostor veškeré příslušné obecně závazné předpisy, zejména protipožární, bezpečnostní a ochrany životního prostředí.
13. Nájemce je povinen zajišťovat veškeré revize na el. zařízeních, které si sám nainstaloval v pronajatých nebytových prostorech a přenosném ručním nářadí a předávat je pronajímateli.
14. Nájemce je povinen oznámit a označit umístění, druh a množství tlakových lahví včetně propan butanu.
15. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli při podpisu této nájemní smlouvy kopii své registrace k DPH. V případě, že není plátcem DPH a stane se jím v průběhu nájmu je nájemce povinen to okamžitě oznámit pronajímateli a neprodleně mu předložit kopii své registrace k DPH.
16. Nájemce není oprávněn jednostranně započíst jakékoliv své pohledávky (nároky) vůči pronajímateli proti jakýmkoliv pohledávkám pronajímatele za nájemcem, zejména proti pohledávkám pronajímatele na nájemném a na úhradách za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
17. Smluvní strany se dohodly, že na nájemní vztah vzniklý na základě této smlouvy se nepoužijí ustanovení § 2311 a § 2315 občanského zákoníku.
18. Pronajímatel souhlasí po dobu trvání nájemního vztahu s umístěním provozovny nájemce a registrací u ŽÚ s adresou: **specShop s. r.o.,** Pardubice - Semtín č.p. 114, PSČ: 533 53.



VII. Pokuty za nedodržení smluvních podmínek

1. Nezaplatí-li nájemce nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor (vč. vyúčtovaných nedoplatků) včas, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, resp. poplatek z prodlení podle obecně závazných právních předpisů.
2. V případě, že nájemce neplatí řádně a včas v době její splatnosti dle této smlouvy jakoukoliv platbu (včetně ale nikoliv se omezující na nájemné a úhrady za služby), je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky denně.
3. Zaplacením smluvních pokut nezaniká nárok žádat náhradu veškerých škod a ušlého zisku vzniklých nesplněním povinností nájemce.
4. Pokud nájemce nevyklidí nebytové prostory ke dni skončení nájmu, je povinen zaplatit pronajímateli za každý započatý měsíc neoprávněného obsazení prostor smluvní pokutu ve výši jednonásobku měsíčního nájemného za poslední měsíc trvání nájmu.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Jestliže nájemce nesplní smluvní podmínky uvedené v čl. IV. a čl. V. odst. 1 této smlouvy má pronajímatel právo jednostranně odstoupit od této smlouvy s uvedením důvodu odstoupení a smlouva zaniká dnem doručení odstoupení nájemci na jím uvedenou adresu ve smlouvě.
2. Každá strana bude odpovídat za své náklady na právní úkony, které vzniknou při přípravě a vyhotovení právních dokumentů.
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě doručování doporučenou poštovní zásilkou je doručováno na adresy adresátů uvedených v čl. VIII. odst. 6. Smluvní strany se dále dohodly, že doporučená poštovní zásilka je doručena desátý den následující po dni, ve kterém byla písemnost předána k poštovní přepravě, nebyla-li doručena dříve.
4. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané nebytové prostory a je mu tímto znám stav těchto prostor. Dále nájemce prohlašuje, že bere na vědomí stav a charakter pronajímaných nebytových prostor konstatovaných v této nájemní smlouvě a že stav pronajímaných nebytových prostor mu umožňuje plně tyto nebytové prostory využívat.
5. Změny a doplňky k této smlouvě lze provádět pouze písemně a dohodou obou smluvních stran.
6. Pokud pronajímatel nesdělí nájemci něco jiného, veškerá sdělení nebo oznámení určená pronajímateli musí být zaslána na tuto adresu

specSHOP s.r.o.

Semtín 114, 533 53 Pardubice

530 09 Pardubice

Pokud nájemce nesdělí pronajímateli něco jiného, veškerá sdělení nebo oznámení určená nájemci musí být zaslána na tuto adresu:

Dětský domov Pardubice



Ke Tvrzi 235, Bílé Předměstí

530 03 Pardubice

7. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s tím, že pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení smlouvy.
8. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Pardubicích dne 01.01.2025

Pronajímatel :

specShop
IČO: 28851
Sídlo
PSČ 530 03
specShop
Ing. Radek Lotka - jednatel

Nájemce :

DOMOV PARDUBICE
Ke Tvrzi 235, Bílé Předměstí
530 03 Pardubice
tel: 48160865
Pardubice
Mgr. Kateřina Fialová, ředitelka

