

NÁJEMNÍ SMLOUVA NS 2501

Následující smluvní strany:

INVENTA spol. s r.o S.K.Neumanna 2708 , 53002 Pardubice

IČ : 15050386

DIČ : CZ15050386

bankovní spojení:KB Pardubice č.ú 19-2519400237/0100.

zastoupený jednatelem : Ing. Milošem Culkou

e-mail:

tel.

(dále jen „pronajímatel“),na straně jedné

a

Dětské centrum Veská

příspěvková organizace Pardubického kraje

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl Pr., vložka 720

se sídlem Veská 21, 533 04 Sezemice

zastoupen ředitelkou Mgr. Bc. Markétou Tauberovou

IČO: 00190543

č.ú. 32635561/0100, účet veden u KB Pardubice

e-mail:

tel.

(dále jen „nájemce“)na straně druhé uzavřeli v souladu se zákonem č. 89/2012 nájemní smlouvu na pronájem nemovitosti

I. Pronajímané prostory

1. Pronajímatel je na základě výpisu z katastru nemovitostí a v něm uvedených nabývacích titulů výlučným vlastníkem nemovitých věcí zapsaných na listu vlastnictví č.1272 v katastru nemovitostí pro obec a katastrální území Pardubice a to:

a/Objektu zřízeném na pozemku stav.par.č.8917 a zde

5 kanceláří ve II. patře o celkové výměře 125m2 vč. samostatné kuchyňky s předsíní . Součástí předmětu nájmu je právo nájemce se připojit k internetové síti v objektu a užívat společně sociální zařízení v II.patře .

c/ 2 parkovací místa budou zajištěna jako samostatná stání vyhrazená pro firmu Dětské centrum Veská v areálu pronajímatele.

Na základě této smlouvy pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání a nájemce předmět nájmu od pronajímatele do užívání přijímá a to na dobu určenou v článku VIII. této smlouvy a zavazuje se platit pronajímateli nájemné sjednané v této smlouvě.

2.Pronajímatel předmět nájmu předává nájemci ve stavu způsobilém provozu a účelu, pro který je pronajímán. Nájemce prohlašuje, že mu je stav předmětu nájmu znám a tento je pro užívání k účelu nájmu způsobilý Součástí předání je i „Předávací protokol“, který je nedílnou součástí této smlouvy.

3. Pronajímatel prohlašuje, že k předmětu nájmu nezřídí žádná jiná nájemní ani jiná práva třetích osob, která by mohla omezit nebo ohrozit oprávnění nájemce z této smlouvy, porušení této povinnosti pronajímatele a její nenapravení ani do jednoho měsíce od učinění výzvy k nápravě se považuje za hrubé porušení povinností pronajímatele a je důvodem pro výpověď nájmu.

4. Pronajímatel prohlašuje, že příchod a příjezd k pronajímaným prostorám, jakož i odchod a odjezd, a to i přes pozemky, které nejsou předmětem nájmu , je pro nájemce, totéž platí pro všechny spolupracovníky nájemce, jeho dodavatele, zákazníky, návštěvníky a pod., zajištěn v pracovních dnech od 6-18 hod, v sobotu 6-14 hod, mimo tuto dobu jen na základě vydané přístupové karty a to v kteroukoliv denní a noční hodinu, a zavazuje se tento příchod a příjezd k předmětu nájmu po celou dobu trvání nájemního vztahu zajistit a trpět. Úplata za právo příchodu, příjezdu, odchodu a odjezdu, v pracovních dnech a sobotě je již zahrnuta v nájemném sjednaném v čl. III odst. 1 této smlouvy. Poruší-li pronajímatel závazek sjednaný v tomto odstavci smlouvy, je nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit.

5. Pronajímatel se zavazuje uvést na daňovém dokladu vystaveném dle této smlouvy pro úhradu plnění pouze bankovní účet, který správce daně v souladu se zákonem o DPH zveřejnil způsobem umožňujícím dálkový přístup („Oznámený účet“). Předmětný účet je veden u Komerční banky a.s. pod číslem : 19-2519400237/0100.

II. Účel nájmu, způsob užívání

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu **pro činnost, která souvisí s jeho předmětem činnosti**. Nájemce se zavazuje předmět nájmu takto užívat.

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu řádně a pouze za účelem uvedeným ve smlouvě a nemá právo provozovat v předmětu nájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu. Užívat předmět nájmu k jinému účelu je nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinnosti a je důvodem pro výpověď nájmu.

III. Výše a způsob úhrady nájemného a služeb poskytovaných pronajímatelem

1. Nájemce se zavazuje platit nájemné způsobem stanoveným ve smlouvě. Snížené nájemné od 1.3.2025 do 31.08.2025 za pronájem předmětu nájmu částkou ve výši **10 000,-Kč bez DPH**. Od **01.09.2025** základní nájemné za pronájem předmětu nájmu částkou ve výši **19500,-Kč bez DPH (slovy: devatenáct tisíc pět set korun českých za každý měsíc)**. Nájemce bude platit nájemné na základě faktury vystavené pronajímatelem dle odst. 5 tohoto článku této smlouvy. Nájemné je splatné vždy do 10. dne příslušného kalendářního měsíce, na který je nájemné hrazeno

K měsíční platbě nájemného je nájemce povinen platit DPH ve výši dle aktuálně platných právních předpisů. Nájemné je splatné vždy do 10. dne příslušného kalendářního měsíce, na který je nájemné hrazeno

2. Při podpisu smlouvy, nejdéle však do 3 dnů, bude složena jistota na nájem ve výši 1 měsíčního základního nájmu. Nebude-li jistota v tomto termínu složena, nájemní smlouva pozbývá platnosti Při ukončení nájmu musí pronajímatel vrátit zaplacenou jistotu nájemci s přihlédnutím k případným dluhům, které si od ní může odečíst.

V případě prodlení se zaplacením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení.

V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo služeb, dohodly se obě strany vzájemně na uplatnění smluvní pokuty ve výši 0,15 % z dlužné částky vč. DPH, za každý i započatý den prodlení.

Nezaplacení nájemného řádně v plné výši ani jeden měsíc po splatnosti dlužné částky se považuje za hrubé porušení povinnosti nájemcem a může být důvodem pro výpověď nájmu.

3. Výše aktuálně platného základního nájemného bude pronajímatelem každoročně upravena o inflační přírážku, která bude vypočtena podle míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok, oficiálně vyhlášené příslušným státním orgánem. Nájemce je povinen platit novou výši základního nájemného, s účinností od prvního dne měsíce následujícího po doručení oznámení o nové výši nájemného. Zvýšení základního nájemného o inflační přírážku bude poprvé provedeno s účinností od 1.3.2026

4. Výše základního nájemného bude dále upravena v případě, jestliže dojde ke zvýšení sazeb daně z nemovitých věcí v důsledku změny příslušných právních předpisů, a to od účinnosti změny zákona a ve výši dohodnuté oběma stranami formou dodatku k této smlouvě. Nedojde-li do jednoho měsíce od doručení návrhu na změnu nájemného k dohodě, nájem skončí 30. den po uplynutí této lhůty. Nájemce je povinen nejpozději poslední den nájemního vztahu vyklidit a předat předmět nájmu pronajímateli v pořádku, uklizený a způsobilý k užívání ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení. V případě nedodržení této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli bezdůvodné obohacení za bezesmluvní užívání ve výši 2/30 základního nájemného sjednaného dle této smlouvy za každý i započatý den užívání. Zaplacením takto sjednané úhrady nezaniká právo pronajímatele na náhradu újm.

5. Pronajímatel bude na nájemné určené dle této smlouvy vystavovat daňové doklady vždy na období jednoho kalendářního měsíce a to k 1. dni kalendářního měsíce. Datum zdanitelného plnění bude k 1. dni kalendářního měsíce, na nějž je nájemné fakturováno. Daňový doklad s uvedením variabilního symbolu bude vystaven a doručen nájemci zasláním na e-mailovou adresu uvedenou v této smlouvě nejpozději vždy do pátého dne v měsíci. Za den úhrady se považuje den, v němž byla platba připsána na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

IV. Služby

1. Pokud není dále stanoveno jinak, pronajímatel se zavazuje zajistit řádné poskytování dodávek energií a vody do předmětu nájmu. Předmět nájmu je opatřen podružným měřením těchto medií, a spotřeba bude rozúčtována v poměru k pronajaté ploše. Platby za tyto služby nejsou součástí nájemného a nájemce se zavazuje tyto hradit pronajímateli do 14 dnů od doručení příslušné faktury vystavené pronajímatelem. Pronajímatel je povinen doložit na požádání nájemce výši fakturovaných služeb.

2. Součástí nájemného není úklid pronajatých prostor s výjimkou společných prostor, využívaných i ostatními nájemníky, dále hlídání areálu bezpečnostní agenturou, telefonní služby, svoz odpadu, pronájem movitých věcí výslovně neuvedených v příloze 1 této smlouvy. Nájemce uzavře na tyto služby samostatnou smlouvu v případě, že je bude vyžadovat. Úhrady takových služeb a ostatních zde neuvedených služeb budou placeny nájemcem přímo smluvnímu poskytovateli těchto služeb.

3. V případě prodlení se zaplacením plateb na služby dle článku IV. bod 1 této smlouvy je nájemce povinen zaplatit zákonný úrok z prodlení. Nezaplacení plateb za služby řádně ani jeden měsíc po splatnosti dlužné částky se považuje za hrubé porušení povinnosti nájemcem a je důvodem pro výpověď nájmu.

4. Pronajímatel nezaručuje, že kterákoliv z výše uvedených služeb bude poskytována bez přerušení v dodávce, pokud budou tato přerušení způsobena zásahy vyšší moci, vládními nařízeními, výpadky, stávkou (ať již zákonnou nebo ezákonnou), nehodami nebo jakoukoli jinou příčinou nebo příčinami mimo kontrolu pronajímatele. Pronajímatel nenesé žádnou

odpovědnost ani závazek za výpadek v dostatečné či přiměřené dodávce jakýchkoli veřejných či soukromých sítí a služeb do pronajímaných prostor.

V. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu nejpozději do 1.3.2025 včetně ve stavu způsobilém k řádnému užívání a k účelu dohodnutém touto smlouvou.

2. Pronajímatel neodpovídá za věci ve vlastnictví nájemce, které se nacházejí v předmětu nájmu

3. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněn vstupovat po předchozím ohlášení za účasti nájemce nebo jím pověřené osoby během provozní doby nájemce do předmětu nájmu za účelem kontroly technického stavu a za účelem kontroly řádného užívání předmětu nájmu a movitých věcí v souladu s touto smlouvou .

4. Pronajímatel zabezpečuje v zimním období shrnování sněhu pluhem na hlavních komunikacích v areálu , kde se předmět nájmu nachází. Rovněž zabezpečuje běžné opravy sanitárních zařízení a opravy elektroinstalace.

5. Pronajímatel zabezpečuje revize elektrické instalace a hromosvodů, revize plynových rozvodů vč. revize a opravy plynových kotlů .

6. Pronajímatel je povinen zajistit kontrolu hasicích přístrojů včetně oprav a výměn .

7. Pronajímatel po dobu platnosti této smlouvy zajistí, aby předmět nájmu byl řádně udržován ve stavu způsobilém pro účel užívání dle článku II. této smlouvy.

VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně a pouze za účelem uvedeným v této smlouvě.

2. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby je ochránil před poškozením nad rámec běžného opotřebení, k němuž by jinak došlo při běžném chodu podnikání. Nájemce je povinen zajistit na své náklady v plné výši běžnou údržbu v předmětu nájmu a opravy všech závad, které vznikly prokazatelně jeho zaviněním. Nájemce je povinen chránit předmět nájmu proti poškození a udržovat je v čistotě a pořádku.

3. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, kterou prokazatelně způsobí na předmětu nájmu , pokud škoda překračuje rámec běžného opotřebení ať byla způsobena nájemcem a nebo třetí osobou..

4. Nájemce je povinen oznámit ihned pronajímateli vznik pojistné události, jakož i hrozící nebo již vzniklé škody v v předmětu nájmu, pokud mu jsou známy, jinak odpovídá za újmu, která v této souvislosti pronajímateli vznikne.

5. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, požární a hygienické předpisy, jakož i další právní předpisy v souvislosti se svou provozní činností a užíváním pronajatých nemovitostí a odpovídá za škody vzniklé porušením této povinnosti.

6. Nájemce zabezpečuje na své náklady revize přenosných elektrických spotřebičů, přenosného zařízení a ručního náradí, a to včetně těch, které má v pronájmu.

7. Nájemce zavazuje strpět omezení v užívání v předmětu nájmu v rozsahu přiměřeně nutném pro provedení oprav nebo údržby pronajímatelem a zavazuje se i pro tento případ plnit všechny povinnosti nájemce včetně úhrady nájemného. Pronajímatel vyvine úsilí k tomu, aby pokud možno nedošlo z důvodu oprav nebo údržbářských prací k omezení činnosti nájemce.

8. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli újmu, která by případně vznikla nebo byla nárokována jakoukoli osobou nebo ve vztahu k jakémukoli majetku v předmětu nájmu, vyplývající z užívání, nesprávného užívání, obývání, držení či uvolnění pronajímaných prostor nájemcem, jeho zástupci a zaměstnanci, návštěvami, zákazníky či hosty. S výjimkou případů, kdy jakákoli újma vznikla výhradně v důsledku zavinění či nedbalosti pronajímatele, nemá pronajímatel vůči nájemci nebo jeho zaměstnancům či zástupcům (návštěvám či hostům) žádnou odpovědnost za jakoukoli újmu.

9. Nájemce má právo po projednání s pronajímatelem a s jeho předchozím souhlasem bezplatně umístit na pronajatých prostorách a na vstupu do areálu označení provozovny, poutače a reklamy, týkající se jeho činnosti. Nájemce se zavazuje poslední den nájemního vztahu odstranit veškeré své reklamy a poutače na svůj náklad a uvést stav nemovitostí či prostor, na kterých byly umístěny, do původního stavu.

10. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv úpravy předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele .

VII. Pojištění

1. Stavby, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy jsou pojištěny pro případ živelních událostí (požár, výbuch, bouřlivý vítr nebo krupobití, voda z vodovodního zařízení) na základě pojistné smlouvy uzavřené pronajímatelem.

2. Nájemce je povinen předložit pronajímateli do 30ti dnů ode dne uzavření smlouvy smlouvu o komplexním pojištění odpovědnosti pro případ škody na majetku nebo zdraví pronajímatele nebo třetích osob. Nájemce je povinen toto pojištění udržovat po celou dobu trvání této smlouvy.

Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinnosti a je důvodem pro výpověď nájmu.

VIII. Doba nájmu, skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností **od 1.3.2025**

2. Smluvní strany sjednávají pro výpověď dle § 2312 šestiměsíční výpovědní dobu; má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční; trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.

Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

Hrubým porušením povinnosti je mimo jiné i ten případ porušení povinnosti, kdy kterákoliv smluvní strana poruší kteroukoliv z povinností dle této smlouvy či zákona .

3. Nájemce i pronajímatel mohou smlouvu vypovědět v případě prohlášení konkurzu nebo vstupu do likvidace druhé smluvní strany, a to s výpovědní dobou jednoměsíční, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

4. Nájemce i pronajímatel mohou smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu, a to s výpovědní dobou šestiměsíční, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

5. Tato smlouva může dále zaniknout:

- písemnou dohodou smluvních stran
- zánikem předmětu nájmu
- zánikem právnické osoby nájemce.

6. Do skončení nájemního vztahu je nájemce povinen platit sjednané nájemné a služby v plné výši .

7. Nájemce je povinen nejpozději poslední den nájemního vztahu dle této smlouvy vyklidit prostory a protokolárně je předat pronajímateli v pořádku, uklizené a způsobilé k užívání, ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení. V případě nedodržení této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli náhradu za bezdůvodné obohacení za bezsmluvní užívání ve výši 2/30 základního nájemného sjednaného dle této smlouvy za každý i započatý den užívání. Zaplacením takto sjednané úhrady nezaniká právo pronajímatele na náhradu škody.

8. Pro případ, že nájemce nevyklidí předmět nájmu ani ve lhůtě čtrnáct dnů po ukončení této nájemní smlouvy, je pronajímatel oprávněn veškerý movitý majetku ponechaný v předmětu nájmu či na něm (dále jen „neodstraněný majetek“) uskladnit na náklady nájemce a zaslat nájemci písemné oznámení ohledně místa uložení neodstraněného majetku. Nájemce výslovně souhlasí, že:

a) doba uskladnění neodstraněného majetku nebude delší než jeden (1) měsíc,

b) pronajímatel nenese jakoukoliv odpovědnost za neodstraněný majetek a dále že

c) pokud si nájemce neodstraněný majetek během doby uskladnění ze skladu nevyzvedne, bude pronajímatel, oprávněn s neodstraněným majetkem naložit dle svého uvážení, včetně jeho zpeněžení za jakoukoliv cenu na náklady a nebezpečí nájemce.

IX Závěrečná ustanovení

1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

2. Tato smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou obou smluvních stran, a to dodatkem k této smlouvě.

3. Neplatnost kteréhokoli ustanovení či kterékoli části této smlouvy nebude mít vliv na platnost jiného ustanovení nebo zbývajících částí této smlouvy.

4. V neupraveném se smlouva řídí z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

5. Tato smlouva má 4 strany bez příloh a je vyhotovena ve dvou exemplářích.

6. Na důkaz souhlasu s celým obsahem této smlouvy a své pravé a svobodné vůle připojují obě smluvní strany své podpisy. Každá strana obdrží jeden exemplář této smlouvy.

V Pardubicích dne 21. 2. 2025

V Pardubicích dne 21. 2. 2025

Za pronajímatele
Miloš Culka

Za nájemce
Mgr. Bc. Markéta Tauberová, ředitelka