

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání
uzavřená dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012Sb., občanského zákoníku

I.
Strany smlouvy

1. Pronajímatel:

Název: **EAST BOHEMIAN AIRPORT a.s.**
Sídlo: Pražská 179, Popkovice, PSČ 530 06, Pardubice
IČ: 48154938
DIČ: CZ48154938
Zapsán: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové v oddílu B, spisové vložce č. 915
Zastoupen: Ing. Ivan Čech, místopředsedou představenstva
Bankovní spojení: č.ú.: 0271849313/0300 vedený u ČSOB a.s.

(dále jen „**pronajímatel**“)

Nájemce:

Název: Veronika Jiříčková – Empathy
Sídlo : Tuněchody 196, 537 01 Tuněchody
IČ : 8736426
Bankové spojení : XXXXXXXXXX

(dále jen „**nájemce**“)

(společně také jako „**smluvní strany**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku jako projev své svobodné a vážné vůle tuto

Smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání
(dále jen „**smlouva**“)

II.
Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem administrativní budovy č. 50 – budovy č. p. 179, í nacházející se na stavební parcele č. 911, o výměře 1562 m², zastavěná plocha a nádvoří, nacházející se v katastrálním území Popkovice, obci Pardubice, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, na listu vlastnictví 50063, pro katastrální území Popkovice, obec Pardubice.
2. Pronajímatel tímto pronajímá nájemci **prostor místností 2.58, 2.59 dle nákresu** (příloha č.1) o výměře **33,79 m²** nacházející se ve 2.NP budovy č. 50. specifikované v odst. 1 tohoto článku (dále jen „**předmět nájmu**“).
3. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu dle odst. 2 tohoto článku za podmínek uvedených dále v této smlouvě a nájemce předmět nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě do užívání přebírá, zavazuje se jej užívat pouze k účelům za podmínek sjednaných touto smlouvou a za možnost užívání předmětu nájmu se zavazuje platit pronajímateli nájemné uvedené dále v čl. III. této smlouvy.
4. Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor jako kanceláře.
5. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s předmětem nájmu a s jeho způsobilostí k užívání k účelu uvedenému v této smlouvě. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s právním stavem předmětu nájmu. Nájemce předmět nájmu v uvedeném stavu do nájmu přijímá.

6. Stanoviště či jiné movité věci, které budou umístěny na/v předmět nájmu, budou pořízeny zcela na náklady nájemce tak, aby splňovaly podmínky provozu letiště Pardubice dle příslušných právních předpisů, a to obecně závazných právních předpisů i interních právních předpisů pronajímatele, platných v průběhu trvání nájmu, a budou nájemcem přizpůsobeny nebo vyměněny tak, aby vyhověly všem požadavkům v případě změny právních předpisů dotýkajících se této oblasti činnosti. Nájemce potvrzuje, že se s obecně závaznými právními předpisy i interními právními předpisy pronajímatele seznámil před uzavřením této smlouvy.
7. Nájemce umístí na stanoviště či jiné movité věci viditelné označení své provozovny v souladu s příslušnými právními předpisy.

III.

Nájemné a služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu dle čl. II. této smlouvy platit pronajímateli nájemné ve výši [REDAKCE] kvartálně. Příslušná výše DPH bude připočtena ke sjednanému nájemnému ve výši dle platného právního předpisu ke dni vystavení daňového dokladu (faktury).
2. Nájemce je dále povinen vedle nájemného platit pronajímateli úplatu za služby a energie spojené s užíváním předmětu nájmu (tj. elektřina, vodné, stočné a dodávky tepla) (dále jen „**služby a energie**“), a to / následujícím způsobem:
 - [REDAKCE]
 - [REDAKCE]
 - [REDAKCE]
 - [REDAKCE]
3. Nájemné bude nájemcem hrazeno na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem vždy na počátku fakturovaného období o to za kvartál. Daňový doklad musí splňovat všechny náležitosti ve smyslu platných zákonů, zejména zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.
4. Splatnost daňových dokladů (faktur) je 14 dnů ode dne vystavení daňového dokladu (faktury).
5. Nájemné hradí nájemce převodem, a to na bankovní účet pronajímatele uvedený v čl. I. odst. 1 této smlouvy, přičemž příslušná platba je považována za uhrazenou dnem připsání příslušné částky na předmětný účet pronajímatele.
6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn provést jednou za kalendářní rok úpravu ceny základního nájemného. Cena základního nájemného dle této smlouvy tak může být upravena o průměrnou roční míru inflace předcházejícího kalendářního roku. Základní cena navýšená v souladu s tímto odstavcem se stává novým základním nájemným pro aktuální rok. Při výpočtu inflačního nárůstu bude postupováno podle indexu růstu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok, který publikuje Český statistický úřad. Neprovede-li pronajímatel v některém kalendářním roce navýšení základního nájemného o příslušnou inflaci, je pronajímatel oprávněn navýšit při příštím navýšení základního nájemného toto nájemné o součet veškerých ročních měr inflace pro každý rok, ve kterém nebylo právo pronajímatele využito.

IV.

Doba trvání nájmu a ukončení nájmu

1. Tato smlouva a příslušný nájemní vztah se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 1. 7. 2023.
2. Doby trvání nájmu lze změnit či prodloužit na základě oboustranné písemné dohody smluvních stran.
3. Nájemní smlouva zaniká některým z následujících způsobů:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí učiněnou za podmínek odst. 4 tohoto článku,

- c) písemným odstoupením učiněným za podmínek odst. 5 a 6 tohoto článku, kdy účinky odstoupení nastávají doručením druhé smluvní straně.
4. Výpověď může tuto smlouvu ukončit kterákoli smluvní strana, a to bez udání důvodů. Výpovědní doba činí 2 měsíce a je sjednána na základě vzájemné dohody pro obě smluvní strany totožně. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď vypovídající smluvní strany doručena druhé smluvní straně.
5. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit v těchto případech:
- a) užívá-li nájemce předmět nájmu, přes předchozí písemnou výstrahu, v rozporu s touto smlouvou,
 - b) je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného po dobu delší než 1 měsíc,
 - c) je-li nutno předmět nájmu na základě pravomocného rozhodnutí správního orgánu nebo soudu vyklidit.
6. Nájemce je oprávněn od smlouvy odstoupit v těchto případech:
- a) stane-li se předmět nájmu nezpůsobilým k užívání k účelu, k němuž byl dle této smlouvy pronajat, aniž by nájemce měl na tomto stavu jakýkoli podíl, včetně zanedbání povinnosti hlásit řádně a včas potřebu oprav,
 - b) přestanou-li být ze strany pronajímatele, bez právního důvodu poskytovány služby související s nájmem sjednané touto smlouvou.
7. Dojde-li k ukončení nájemního vztahu dle odst. 3 písm. a), b) nebo c) tohoto článku, je nájemce povinen vyklidit a předat předmět nájmu zpět pronajímateli včetně veškerých součástí ke dni ukončení nájemního vztahu.
8. Nevyklidí-li nájemce předmět nájmu ve sjednaném termínu dle odst. 7 tohoto článku, je pronajímatel oprávněn zabezpečit vyklizení předmětu nájmu vlastními prostředky či prostřednictvím třetí osoby a náklady s tím spojené uhradí nájemce pronajímateli. Takto vynaložené náklady pronajímatele se nájemce zavazuje zaplatit nejpozději do 14 dnů od dne doručení příslušného vyúčtování všech nákladů s tím spojených nájemci.
9. Předmět nájmu se považuje za vyklizený dnem, kdy z něj budou vyklizeny všechny movité věci nájemce, bude uklizený a čistý a bude uveden do původního stavu, v jakém jej nájemce převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení po dobu nájemního vztahu, případně s ohledem na provedené změny či úpravy, jejichž provedení bylo pronajímatelem řádně schváleno.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
- a) strpět nezbytně nutné omezení v případě provádění stavebních úprav, vzniku havarijních stavů nebo z důvodu jiných provozních překážek na straně pronajímatele,
 - b) užívat předmět nájmu řádně a v souladu se sjednaným účelem nájmu a počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku pronajímatele,
 - c) nájemce odpovídá za likvidaci veškerých odpadů vzniklých při jeho činnosti v předmětu nájmu a dále je povinen dodržovat při užívání předmětu nájmu příslušné obecně závazné předpisy, zejména protipožární, bezpečnostní, hygienické a ochrany životního prostředí. Nájemce je povinen samostatně zabezpečovat a dokumentovat vlastní prováděné činnosti z hlediska požární prevence dle ustanovení předpisů o požární ochraně (zák. č.133/1985 Sb. v platném znění) a dle předmětných technických předpisů svými prostředky a náklady,
 - d) Nájemce odpovídá za škodu způsobenou na předmětu nájmu, tj. mimo jiné na najatých nebytových prostorech v souvislosti s jeho činností v nich provozovanou, jakož i za škodu způsobenou v souvislosti s provozováním jeho činnosti na objektu, v nichž se tyto prostory nacházejí.
 - e) na vlastní náklady zabezpečit provádění běžné údržby najatých nebytových prostor a jejich běžné opravy. Jestliže nájemce neprovede včas údržbu a opravy najatých nebytových prostor a v důsledku toho dojde k ohrožení majetku pronajímatele, je pronajímatel oprávněn po předchozím písemném upozornění tuto údržbu a opravy provést sám a požadovat od nájemce náhradu nákladů. Náhrada těchto nákladů se vztahuje pouze na údržbu a opravy najatých nebytových prostor, kterými jsou tyto udržovány ve stávajícím stavu,
 - f) v případě požadavku na zásah do předmětu nájmu nad rámec běžných oprav a údržby vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele,

- g) umožnit pověřeným pracovníkům pronajímatele, Policii České republiky, Celnímu úřadu, na jejich žádost, prohlídku předmětu nájmu a provedení kontroly dodržování způsobu a účelu nájmu,
- h) dodržet podmínku, že předmět nájmu nesmí dále podnajímt třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele a není oprávněn převést pronajatý prostor v případě převodu podnikatelské činnosti bez písemného souhlasu pronajímatele, ani postoupit tuto smlouvu či její část,
- i) po skončení nájmu předat předmět nájmu vyklizený, uklizený, čistý a ve stavu, ve kterém jej převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to k datu ukončení nájmu.

2. Pronajímatel je povinen:

- a) odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a zajistit nerušený výkon práv nájemce,
 - b) informovat nájemce s přiměřeným časovým předstihem o stavebních úpravách a jiných činnostech, které mohou dočasně omezit výkon činnosti (toto se netýká krátkodobých provozních omezení z důvodu momentální situace v odbavovací hale, nahodilých výpadcích energie pronajímatelem nezaviněných a nepředvídatelných),
3. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé na předmětu nájmu, majetku nájemce a na zařízení uvnitř předmětu nájmu způsobené třetími osobami, krom případů, které byly prokazatelně zaviněny jednáním pronajímatele nebo jeho zaměstnanci.
4. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že v případě oprav, znemožňujících užívání předmětu nájmu, nemá nájemce nárok na zajištění náhradního předmětu nájmu či slevu z nájemného.
5. Smluvní strany se zavazují neprodleně oznámit druhé smluvní straně jakékoliv změny v průběhu nájemního vztahu, jakožto i všechny změny a skutečnosti, které mají vliv na plnění této smlouvy. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o skutečnostech a změnách, které mají vliv na plnění této smlouvy.

VI.

Smluvní pokuty a náhrada škody

- 1. V případě prodlení nájemce s placením nájemného dle čl. III. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli za každý i započatý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky denně.
- 2. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody, které mu vzniknou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nájemcem podle této smlouvy, a to zejména v důsledku porušení této smlouvy nájemcem, činností nájemce nebo jednáním zaměstnanců nájemce či třetích osob, kterým nájemce umožnil užívání předmětných nájemních prostor. Nájemce je povinen uhradit náklady na odstranění případných škod, veškerou způsobenou škodu či ušlý zisk pronajímateli i třetím osobám.
- 3. Smluvní pokuty, náhrada škody či ušlý zisk dle tohoto článku budou hrazeny na základě daňových dokladů (faktur) vystavených oprávněnou stranou se lhůtou splatnosti 14 kalendářních dnů ode dne jejich doručení povinné straně.

VII.

Doručování

- 1. Smluvní strany se dohodly, že za účelem doručování, prostřednictvím poštovních doručovacích služeb, jsou doručovacími adresami stran adresy uvedené v záhlaví této smlouvy. Na straně nájemce je doručovací adresou také adresa, na níž se nachází předmět nájmu.
- 2. Pakliže má být jedné ze stran doručováno na jinou než shora uvedenou adresu, je tato povinna o změně této doručovací adresy neprodleně informovat druhou smluvní stranu. Do té doby platí, že doručovací adresou strany je adresa uvedená v záhlaví této smlouvy.
- 3. Nebylo-li prokázáno dřívější doručení, má se za to, že zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla sedmý den po jejím odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státě, pak patnáctý den po jejím odeslání.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tuto smlouvu lze měnit jen po vzájemné dohodě smluvních stran, a to pouze formou písemných číslovaných dodatků, které budou nedílnou součástí této smlouvy.
2. Smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o veškerých skutečnostech týkajících se obsahu této smlouvy, vyjma případů, kde tak stanoví právní předpisy. Povinnost mlčenlivosti se nevztahuje na případy poskytnutí informací orgánům veřejné správy, kde tato povinnost vyplývá z příslušných právních předpisů a dále na povinnosti vyplývající ze zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a ze zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jako „zákon o registru smluv“). Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva musí být v souladu se zákonem o registru smluv uveřejněna v registru smluv, což představuje podmínku k tomu, aby smlouva nabyla účinnosti. Pronajímatel se zavazuje zajistit řádné uveřejnění této smlouvy.
3. Vzájemná práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí českým právním řádem, především pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jako „občanský zákoník“).
4. Smluvní strany tímto výslovně vylučují aplikaci § 2315 věta první občanského zákoníku.
5. Všechny případné spory vzniklé z této smlouvy se budou obě strany snažit přednostně řešit mimosoudně, a to vzájemnou dohodou. Nebude-li takové smírné řešení možné, pak veškeré takové spory budou řešeny podle platné české právní úpravy. Smluvní strany si sjednávají, že pro veškeré případné budoucí spory z této smlouvy a jejího plnění je místně příslušným obecný soud pronajímatele.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom. Každý stejnopis této smlouvy má právní sílu originálu.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a s jejím obsahem souhlasí, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Obě smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy, což svými podpisy stvrzují oprávnění zástupci smluvních stran.



