**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů*(dále jen „OZ“)

**č. SNP –6/2025…**

**prostor č. 302 (dle evidence pronajímatele) v č.p. 1947, ul. Palackého 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

IČO: 25 29 14 08

DIČ: CZ 25 29 14 08

Bankovní spojení Československá obchodní banka a.s.

Číslo účtu xxx xxx xxx/xxxx

Zastoupená Ing. Janem Kratochvílem, místopředsedou představenstva

Telefon: xxx xxx xxx

E-mail: xxx@xxx.cz

Datová schránka swie6wu

**a**

**NÁJEMCE**

**Statutární město Pardubice**

**Městská Policie Pardubice**

sídlo Pernerova 443, 530 02 Pardubice

Zastoupená: Bc. Janem Nadrchalem, primátorem statutárního města Pardubice

Bank. spojení: Komerční banka a.s.

Číslo účtu: xxx xxx/xxxx

Kontaktní osoba: Mgr. Jan Dojczar, ředitel Městské policie Pardubice

Telefon: xxx xxx xxx

E-mail: xxx@xxx.cz

IČO: 00274046

DIČ: CZ00274046

uzavírají tuto

**Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

**II.**

## Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem prostoru sloužícího k podnikání – jednotka č. 1947/39 v budově č.p. 1947, 1948, 1949 na pozemku p.č. st. 7314, 7315, 7316, vše v katastrálním území Pardubice, část obce Zelené Předměstí, jedná se o prostor č. 302 dle evidence pronajímatele (prostory označené v příloze č. 1. Půdorys prostor jako č. 101-104) v 1. nadzemním podlaží, se zázemím (prostory označené v příloze č. 1. Půdorys prostor jako č. 201, 202 a část 203) ve 2. nadzemním podlaží budovy č.p. 1947 ul. Palackého v Pardubicích (vše dále jen „prostor“).

2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci uvedený prostor, jehož popis je uveden v příloze č. 1 – půdorys prostor, který je nedílnou součástí této smlouvy, a to za podmínek této smlouvy. Nájemce předmět nájmu do nájmu přijímá a zavazuje se jej užívat za podmínek uvedených v této smlouvě.

3.Prostor je přístupný samostatným vchodem z ulice Palackého, Pardubice.

4. Nájemce je oprávněn shora vymezené prostory užívat jako **kanceláře, sloužící pro přestupkové oddělení.**

5. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.

## III.

## Výše a splatnost nájmu a způsob jeho úhrady

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli ode dne předání prostoru za nájem prostoru vymezeného v článku II. měsíční nájemné **ve výši 26.200,- Kč.**

2. Nájemce bude pronajímateli hradit nájemné nejpozději do 5. dne každého kalendářního měsíce na účet pronajímatele objektu, který je vedený u ČSOB a.s., **č.ú. xxx xxx xxx/xxxx, pod variabilním symbolem xxxxx.**

3. 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. První úprava nájemného zvýšeného o inflaci bude v roce 2026.

## IV.

## Výše cen služeb a způsob jejich úhrady

1. Platby za služby se sjednávají zálohově s následným vyrovnáním po provedení konečného vyúčtování. Výše záloh je uvedena ve výpočtovém listu, který je přílohou č. 2 této smlouvy. Výši záloh je pronajímatel oprávněn měnit v závislosti na změnách cen služeb, je však povinen takovouto změnu nájemci neprodleně písemně oznámit.

2. 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.

3. Konečné zúčtování záloh za vodné, stočné, SRV, dálkové vytápění a TUV 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.

## VI.

## Doba nájmu a skončení nájmu

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

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

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

4. Nevznese-li vypovídaná strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti zanikne.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Nájemce je povinen odstranit v prostoru změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést prostor do původního stavu. Výslovně se sjednává, v návaznosti na ujednání článku VII. odstavec 3. této smlouvy, že po skončení nájmu je nájemce povinen uvést prostor do původního stavu, tzn. do stavu odpovídajícímu stavu před provedením výše popsaných úprav (viz čl. VII. odst. 3. této smlouvy) s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to na vlastní náklady, bez nároku na finanční kompenzaci ze strany pronajímatele, tak, aby pronajímateli nevznikla škoda, pokud nebude dohodnuto jinak.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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 na základě protokolu o předání a převzetí prostoru. 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. 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.
5. 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.
6. Nájemce – původce odpadu je povinen uzavřít smlouvu o likvidaci TKO s organizací oprávněnou k likvidaci TKO.
7. 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.
8. Nájemce se zavazuje, že bude v prostoru podnikat pouze vlastním jménem a na vlastní účet.
9. Smluvní strany si tímto pro případ ukončení nájmu sjednaly vyloučení nároku nájemce (dle ust. 2315 OZ)  na náhradu za převzetí zákaznické základny.
10. 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 3.000,00 Kč za každý, byť i započatý, den prodlení s jejich odstraněním.

11.Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran a účinnosti dnem 1. 9. 2025, ne však dříve, než dojde k uveřejnění smlouvy v registru smluv spravovaném Digitální a informační agenturou v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění.

12. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle tuto smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv. O uveřejnění této smlouvy nájemce bezodkladně informuje pronajímatele, nebyl-li jeho kontaktní údaj uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.

13.Smluvní strany berou na vědomí, že nebude-li smlouva zveřejněna ani do tří měsíců od jejího uzavření, je následujícím dnem zrušena od počátku s účinky případného bezdůvodného obohacení.

14.Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplňuje znaky obchodního tajemství (§ 504 OZ).

15.Smluvní strany se dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez takových údajů, jakými jsou rodné číslo, e-mailová adresa, telefonní číslo, číslo účtu fyzické osoby, bydliště/sídlo fyzické osoby. Dále se smluvní strany dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez podpisů smluvních stran.

16.Tato smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží po jednom výtisku. Její změny a doplnění lze provést jen písemným, oboustranně odsouhlaseným dodatkem.

17. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoli v tísni za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz svobodných projevů vůle připojují své podpisy.

V Pardubicích dne:

Přílohy č.: 1. Půdorys prostor

2. Výpočtový list

Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů

Schváleno usnesením Rady města Pardubice dne ….. č. usnesení ……

…………………………………………….. ……………………………………..

**Rozvojový fond Pardubice a.s.** **Statutární město Pardubice**

Ing. Jan KratochvílBc. Jan Nadrchal

místopředseda představenstva primátor