



Rozvojový fond
Pardubice a.s.

Smlouva o nájmu

(uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.)

č. SNP – 7/2017

prostor č. 101 v č.p. 29, Svaté Anežky České, Pardubice

I.

Strany smlouvy

PRONAJÍMATEL

sídlo	Rozvojový fond Pardubice a.s. 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	[REDACTED]
zastoupená	Jiřím Komárkem, místopředsdou představenstva

a

NÁJEMCE

sídlo:	Centrum pro otevřenou kulturu, příspěvková organizace Svaté Anežky České 29, 530 02 Pardubice
IČ:	06495036
bankovní spojení:	Komerční banka, a.s.
číslo účtu:	[REDACTED]
zastoupená:	MgA. Zdeňkem Závodným, ředitelem
mobil:	[REDACTED]
e-mail:	[REDACTED]

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Smlouvu o nájmu

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem prostoru nesloužícího ani k bydlení a ani k podnikání (dále jen prostor) č. 101 (dle evidence pronajímatele), v 1. podzemním podlaží budovy č.p. 29, ul. Svaté Anežky České v Pardubicích. Na nájemní vztah dopadají obecná ustanovení občanského zákoníku o nájmu (viz. § 2201 a násl.).

2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci uvedený prostor, jehož popis je uveden ve výpočtovém listě, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn shora vymezené prostory užívat jako **ateliér, místo pro vzdělávací programy, komorní programy a technické zázemí Divadla 29.**

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 1.000,- Kč.**
2. Nájemce uhradí pronajímateli nájemné za období leden 2018 nejpozději do 12. 1. 2018. Nájemné za každý následující měsíc bude hradit nejpozději do 5. dne každého kalendářního měsíce.
3. Nájemce bude pronajímateli hradit nájemné na účet pronajímatele objektu, který je vedený u ČSOB a.s., [REDACTED]
4. 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.

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. 1 této smlouvy. Výši záloh je pronajímatel oprávněn měnit v závislosti na změnách cen služeb, je však povinen takovouto změnu nájemci neprodleně 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, ústřední (dálkové) vytápění (rozpočítáno dle podlahové plochy) a TUV, TKO, elektřinu a spol. el., výtah, STA, úklid bude nájemci předkládáno vždy za kalendářní rok nejdéle do 31. srpna následujícího roku.
4. Skutečná výše cen služeb bude rozúčtována podle zvláštního předpisu a dle rozhodnutí cenového orgánu.

V.

Doba nájmu a skončení nájmu

1. Smlouva o nájmu prostoru se **uzavírá na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou** bez uvedení důvodu.
2. Výpovědní doba se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Pokud nájemce nevyklidí a nepředá prostor k poslednímu dni výpovědní doby, zaplatí pronajímateli za každý i započatý měsíc neoprávněného obsazení prostoru kromě běžného nájmu navíc smluvní pokutu ve výši tří měsíčních nájmuů.
3. 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 po uplynutí této lhůty zaniknou. Lhůta se počítá od prvního dne následujícího po dni, ve kterém měl nájemce plnit. Nájemce je v tomto případě povinen následující den po uplynutí této lhůty prostor vyklidit a vyklizený předat pronajímateli. Pokud tak neučiní, je pronajímatel oprávněn do prostoru vstoupit i bez přítomnosti nájemce, prostor vyklidit, opatřit ho vlastním zámekem a náklady spojené s vyklizením přeúčtovat nájemci.

4. 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.
5. Nájemce je povinen odstranit v prostoru změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést prostor do původního stavu.
6. Nájemce je povinen odstranit v prostoru změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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. Nepřevzme-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.

VI.

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. Pronajímatel je povinen předat prostor Nájemci nejpozději v den zahájení nájmu. Pronajímatel je povinen předat prostor Nájemci nejpozději v den zahájení nájmu. 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 (1 x ročně) a el. zařízení dle platných předpisů a kopii revizních zpráv zašle do 30 dnů ode dne jejího vyhotovení pronajímateli.

8. Pronajímatel upozorňuje nájemce na povinnosti vyplývající ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění. Objekt je začleněn pronajímatelem do činností bez zvýšeného požárního nebezpečí. Předmětem posouzení nebylo zhodnocení provozovaných činností. Vzhledem k nájemcem provozované činnosti v podzemních prostorách, kde se vyskytuje více jak 7 osob, je provozovaná činnost nájemce dle § 4 odst. 2 písmeno i) téhož zákona považována za činnost se zvýšeným požárním nebezpečím a nájemce je povinen dodržovat povinnosti uvedené v § 5 a § 6 téhož zákona.
9. Nájemce se zavazuje ke zpřístupnění prostoru pro provedení kontroly tohoto zařízení, dále kontroly vodoměrů, měřičů tepla apod.
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 nájemcoví povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1000,00 Kč za každý, byť i započatý, den prodlení s jejich odstraněním.
11. Pronajímatel je oprávněn otevřít prostor za asistence Městské policie v případě, že nájemce do dvou dnů po ukončení nájmu prostor nevyklidí.
12. Pronajímatel je oprávněn v případě uvedeném pod bodem 11 na náklady nájemce prostor vystěhovat a jeho věci uložit v náhradních prostorách.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí platnými právními předpisy ČR, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
3. Tuto smlouvu lze změnit nebo upřesnit pouze písemnými dodatky očíslovanými podle pořadových čísel, jejichž obsah bude potvrzen a odsouhlasen smluvními stranami a prohlášen za nedílnou součást této smlouvy. Smluvní strany si sjednávají, že § 564 občanského zákoníku se nepoužije, tedy měnit nebo doplňovat text smlouvy je možné pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, které budou prohlášeny za nedílnou součást této smlouvy. Za písemnou formu se pro tento účel nebude považovat výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv. Neplatnost smlouvy pro nedodržení formy lze namítnout kdykoliv, a to i když již bylo započato s plněním.
4. Tato smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží po jednom výtisku.

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

- Přílohy č:
1. Výpočtový list
 2. Protokol o předání a převzetí prostoru

V Pardubicích dne: 1. 7. 2013

Rozyřovský fond Pardubice
Jiří Komárek
místopředseda představenstva

.....
Centrum pro otevřenou kulturu,
příspěvková organizace
MgA. Zdeněk Závodný
ředitel



Výpočtový list

úhrady za užívání nebytových prostor č. 101

SV.ANEŽKY ČESKÉ 29, Pardubice

Platný od: 01.01.2018

na základě smlouvy č. SNP-7/2017

Podlaží: -1 Typ objektu: Nebytové prostory ateliér

Pro vyúčtování je evidováno - osob: 2 Plocha m2: celková započitatelná otápěná
 147.30 147.30 188.26

Nájemce objektu: 00-00-0029 -101-08

Centrum pro otevřenou kulturu, příspěvková organizace (IČ 06495036)

Vlastník objektu:

Rozvojový fond Pardubice a.s. (IČ 25291408)

č.ú. 8010-208211683/0300

Složka

Úhrada

N Smluvní nájem za plochu	1000.00 Kč
Z Teplo	300.00 Kč
Z Teplá voda	200.00 Kč
Z Voda	200.00 Kč
Z Společná elekt.	60.00 Kč
Z Výtah	120.00 Kč
Z Úklid	100.00 Kč

Tento variabilní symbol uvádějte při každém plat. styku s námi.

0029101006

Celkem k úhradě měsíčně

1980.00 Kč

Předvolený způsob úhrady: HOTOVĚ

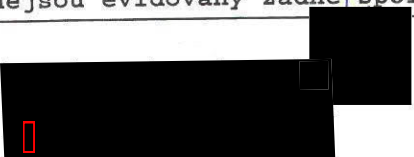
Smluvní nájemné - výpočet sazbou za plochu

Místnost	Plocha	Započ.pl.	Sazba Kč/m2	Nájem
01 vinárna	22.80 m2	22.80 m2	81.50 Kč/m2/rok	154.85 Kč
02 vinárna	47.50 m2	47.50 m2	81.50 Kč/m2/rok	322.61 Kč
03 chodba	1.70 m2	1.70 m2	81.50 Kč/m2/rok	11.55 Kč
04 předsín	3.30 m2	3.30 m2	81.50 Kč/m2/rok	22.41 Kč
05 WC ženy	1.50 m2	1.50 m2	81.50 Kč/m2/rok	10.19 Kč
06 předsín	2.90 m2	2.90 m2	81.50 Kč/m2/rok	19.70 Kč
07 WC muži	2.60 m2	2.60 m2	81.50 Kč/m2/rok	17.66 Kč
08 WC muži	1.50 m2	1.50 m2	81.50 Kč/m2/rok	10.19 Kč
09 bar	8.10 m2	8.10 m2	81.50 Kč/m2/rok	55.01 Kč
10 vinárna	11.50 m2	11.50 m2	81.50 Kč/m2/rok	78.10 Kč
11 kuchyň	16.80 m2	16.80 m2	81.50 Kč/m2/rok	114.10 Kč
12 chodba	8.10 m2	8.10 m2	81.50 Kč/m2/rok	55.01 Kč
13 přípravná	4.10 m2	4.10 m2	81.50 Kč/m2/rok	27.85 Kč
14 sklad	3.40 m2	3.40 m2	81.50 Kč/m2/rok	23.09 Kč
15 chladárna	3.40 m2	3.40 m2	81.50 Kč/m2/rok	23.09 Kč
16 šatna	4.20 m2	4.20 m2	81.50 Kč/m2/rok	28.53 Kč
17 umývárna	1.40 m2	1.40 m2	81.50 Kč/m2/rok	9.51 Kč
18 WC	1.30 m2	1.30 m2	81.50 Kč/m2/rok	8.83 Kč
19 úklidová místnost	1.20 m2	1.20 m2	81.50 Kč/m2/rok	8.15 Kč

Nájemné za plochu celkem: 1000.43 Kč

Výpis spolubydlících osob

Jméno Vztah Přihlášen
 Jmenovitě nejsou evidovány žádné spolubydlící osoby.



.....
 převzal