

Smlouva o nájmu prostoru služícího podnikání

kterou uzavřeli, v souladu se zněním § 2302 a násl. zákona č. 89/2012Sb., občanský zákoník, v platném znění

statutární město Pardubice

sídlo Pernštýnské nám. čp. 1, 530 21 Pardubice
IČ 00 27 40 46; DIČ CZ00274046
zastoupené vedoucí oddělení správy bytových domů a nebytových prostor
odboru majetku a investic Magistrátu města Pardubic
Ing. Ivanou Srbovou
dále jen pronajímatel

a

Ing. Aleš Hlavatý

sídlo xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 530 03 Pardubice
IČ 885 17 021,
dále jen nájemce

I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel jako výlučný vlastník pozemků označených jako st.p.č. 92 a 94/1, k.ú. a obec Pardubice, část obce Pardubice – Staré Město, jejichž součástí jsou budovy Evropského spolkového domu č.p. 54 v ulici Klášterní a č.p. 55 na Pernštýnské náměstí, přenechává nájemci do nájmu prostor ve III. nadzemním podlaží, označený jako nebyt. č. 544 o výměře 52,12 m². Seznam jednotlivých místností je uveden ve výpočtovém listě, který je jako příloha č.1 nedílnou součástí nájemní smlouvy.
2. Nájemce bude využívat předmět nájmu jako projekčně - architektonický ateliér.
3. Obě smluvní strany se dohodly na tom, že pronajímatel odevzdá nájemci předmět ve stavu nezpůsobilém k smlouvanému užívání.
4. Nájemce se zavazuje k tomu, že předmět nájmu uvede na vlastní náklad do stavu způsobilého k smlouvanému užívání, tj. zajistí změnu účelu užívání předmětu nájmu tak, aby byl v souladu s účelem užívání dle odst. 2 tohoto článku. Toto ustanovení nenahrazuje souhlas vlastníka (pronajímatele) s provedením úprav nebytového prostoru souvisejících se změnou účelu užívání pro potřeby stavebního úřadu.

II. Výše a splatnost nájemného a způsob jeho úhrady

1. Nájemné činí 846,- Kč bez DPH za kalendářní měsíc. Počátkem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž bude stavebním úřadem změněn účel užívání předmětného prostoru (článek I. odst. 4), nejpozději však počátkem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž uplyne doba šesti měsíců od počátku účinnosti této smlouvy, se nájemné zvýší na 5.607,- Kč bez DPH za kalendářní měsíc. Nájemné je splatné do 5. dne běžného kalendářního měsíce. Nabude-li tato smlouva účinnosti v průběhu kalendářního měsíce, a to později než jeho 5. dne, je nájemné za tento kalendářní měsíc splatné do 15ti dnů ode dne, kdy tato smlouva nabyla účinnosti.
2. Vzhledem ke skutečnosti, že obě smluvní strany jsou plátcí DPH, bude nájemné dle odstavce 1 tohoto článku podléhat zdanění daní z přidané hodnoty sazbou platnou pro daný kalendářní rok podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.
3. Platby nájemného bude pronajímatel přijímat na účet u Komerční banky, a.s. číslo xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx pod variabilním symbolem 110054323. Rozpis výpočtu nájemného je uveden ve výpočtovém listě, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy. Rozpis základu daně a DPH v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o DPH je uveden v pronajímatelem vystaveném splátkovém kalendáři, který plní funkci daňového dokladu.
4. Smluvní strany se dohodly na tom, že pronajímatel jednostranně upraví výši nájemného o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen oficiálně vyhlášenou vždy za předchozí kalendářní rok Českým statistickým úřadem. Tato úprava výše nájemného bude nájemci oznámena vždy do 28.2. běžného roku a nájemce je povinen takto upravenou výši nájemného platit od 1.4. každého roku, ve kterém k oznámení došlo.

III. Výše záloh na služby a způsob jejich úhrady

1. Platby za služby - vodné, stočné, srážkovou vodu, el. energie ve spol. prostorech se sjednávají zálohově s následným vzájemným vyrovnáním po provedení konečného vyúčtování. Výše záloh je uvedena ve výpočtovém listě, který je přílohou č. 1 této smlouvy. Výši záloh je pronajímatel oprávněn měnit v závislosti na změnách cen služeb, je však povinen takovou změnu nájemci neprodleně oznámit.
2. Nájemce bude platit zálohy za služby měsíčně ve výši, která se rovná 1/12 ze sjednané roční zálohy, a to v termínech a způsobem dohodnutým v čl. II odst. 1 a 3 této smlouvy pro platbu nájemného na základě pronajímatelem vystaveného splátkového kalendáře.
3. Konečné vyúčtování za služby (energie) bude nájemci předkládáno po obdržení faktur od dodavatelů za rok předchozí nejpozději však do 6 měsíců od skončení zúčtovacího období. Přeplatky i nedoplatky záloh budou vypořádány do 3 měsíců po uplynutí lhůty uvedené v předchozí větě tohoto odstavce.
4. Úhradu za odběr elektrické energie a plynu bude nájemce provádět přímo dodavateli těchto médií, a to na základě samostatné smlouvy s dodavatelem této služby. Přihlášení k odběru si zajistí nájemce sám a na své náklady.

IV. Doba nájmu a skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Každý z účastníků této smlouvy ji může písemně vypovědět. Výpověď nemusí být odůvodněna. Výpovědní doba je šestiměsíční. Počíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhému účastníku.
3. Pronajímatel i nájemce jsou taktéž oprávněni písemně vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby, a to z důvodů uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
4. V případě, že se nájemce dostane do prodlení s úhradou záloh za služby, nájemného nebo jeho části (za den úhrady se považuje den připsání předmětné částky na účet pronajímatele), které dosáhne 90 dnů, právní účinky založené nájemní smlouvou zaniknou (rozhazovací podmínka). Doba prodlení se počítá od prvního dne následujícího po dni, ve kterém měl nájemce podle této smlouvy plnit. Smlouva zanikne v 90. den prodlení.
5. Opožděné platby se započítávají na nejstarší dluh.

V. Další ustanovení

1. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu, a v tomto stavu je přebírá. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu 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 řádně pečovat o předmět nájmu a užívat jej k účelům, ke kterým byl určen. Dále je nájemce povinen svým nákladem zajišťovat drobné opravy a běžnou údržbu pronajatých prostor včetně všech jejich součástí a příslušenství, přičemž za drobnou opravu je považována taková oprava, která nepřevyšuje částku 5.000,- Kč za jednu opravu a za běžnou údržbu se považují zejména všechny povinné prohlídky, pravidelné revize elektro, plynu a hasicích přístrojů, pravidelné čištění plynových spotřebičů, opravy omítek, odhmyzování, zasklívání rozbitých oken, výměny zámků, čištění skleněných výplní a osvětlení.
3. Nájemce bude též zajišťovat a hradit opravy takových zařízení, která slouží výlučně zvláštnímu účelu nájemce jako např. reklamní tabule, zařízení interiéru apod. Ostatní opravy, zejména společných prostor, udržování podstaty budovy a společných zařízení zajišťuje a hradí pronajímatel.
4. 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 pronajatých prostor pronajímateli nebo jeho zástupci za účelem správních a kontrolních činností, během obvyklé pracovní doby, nebo kdykoli, je-li to nezbytné k zabránění vzniklé škody nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
6. Nájemce v pronajatých prostorech odpovídá za dodržování předpisů a norem požární ochrany, bezpečnosti práce a hygieny.
7. Nájemce se zavazuje, že bude v pronajatých prostorech podnikat pouze vlastním jménem a na vlastní účet.

8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele poskytnout předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetím osobám.
9. Nájemce není oprávněn opatřit nemovitou věc, kde se nalézá předmět nájmu, štíty, návěstími a jinými podobnými znameními bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
10. Odpad charakteru komunálního, stejně jako odpad ostatní bude likvidován v souladu s právními předpisy, zejména pak se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech ve znění pozdějších předpisů. Vlastní způsob likvidace nájemce projednal dne 27.7.2018 s odborem životního prostředí Magistrátu města Pardubic – oprávněným zástupcem pronajímatele.
11. Nájemce je povinen předat předmět nájmu ke dni skončení nájmu pronajímateli vyklizený, funkční, ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě. Pokud nájemce nevyklidí a nepředá předmět nájmu pronajímateli ani do 5 dnů od skončení nájmu, zaplatí kromě běžného nájemného smluvní pokutu ve výši čtvrtletního nájemného a pronajímatel je oprávněn předmět nájmu otevřít za asistence Městské policie Pardubice, na náklady nájemce jej vyklidit a nájemcovy věci uložit v náhradních prostorách.

VI. Stavební a jiné úpravy

Veškeré úpravy předmětu nájmu prováděné nájemcem, zejména změny zasahující do jeho stavební podstaty a vyžadující stavební povolení nebo ohlášení stavebních úprav stavebnímu úřadu, vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele.

VII. Pojištění

1. Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistnou smlouvu vztahující se na nemovitý majetek (včetně stavebních součástí) – živelné pojištění, odcizení, vandalismus.
2. Pronajímatel neodpovídá za jakékoli jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen v tomto smyslu uzavírat žádné pojistné smlouvy.
3. Nájemce je povinen pojistit samostatně svůj majetek a sjednat pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám při vlastní činnosti.

VIII. Zvláštní ustanovení

Pokud nájemce nezajistí kolaudační souhlas nebo rozhodnutí stavebního úřadu o změně účelu užívání předmětu nájmu, podle čl. I. odst. 4 této smlouvy, a to nejpozději do šesti měsíců od oboustranného podpisu této smlouvy, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv, jehož správcem je Ministerstvo vnitra.
2. Smlouvu lze měnit jen písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami, vyjma oznámení o úpravě výše nájemného dle odst. 4 čl. II této smlouvy.
3. Tato smlouva je vypracována v pěti vyhotoveních, všechny jsou s platností originálu, z nichž nájemce obdrží dvě a pronajímatel tři.
4. Smluvní strany prohlašují, že je jim obsah této smlouvy znám, že byla uzavřena po vzájemném odsouhlasení, podle jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují své podpisy.
5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR. O uveřejnění smlouvy město bezodkladně informuje druhou smluvní stranu, nebyl-li kontaktní údaj této smluvní strany uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že nebude-li tato smlouva uveřejněna prostřednictvím registru smluv ani do tří měsíců ode dne jejího uzavření, platí, že je zrušena od počátku s účinky případného bezdůvodného obohacení.
7. Pro případ, kdy je v uzavřené smlouvě uvedeno rodné číslo, e-mailová adresa, telefonní číslo, číslo účtu fyzické osoby, bydliště/sídlo fyzické osoby, se smluvní strany se dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez těchto údajů. Dále se smluvní strany dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez podpisů.

8. V souladu se zněním předchozího odstavce platí, že pro případ, kdy by smlouva obsahovala údaje, které nejsou zahrnuty ve výše uvedeném výčtu, a které zároveň nepodléhají uveřejnění dle příslušných právních předpisů, poskytuje smluvní strana Ing. Aleš Hlavatý svůj souhlas se zpracováním těchto údajů, konkrétně s jejich zveřejněním v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb. statutárním městem Pardubice. Souhlas se uděluje na dobu neurčitou a je poskytnut dobrovolně.

Schvalovací doložka dle ustanovení § 41 zák. č. 128/2000 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků:

Schváleno Radou města Pardubic dne 23.7.2018, číslo usnesení R/8459/2018.

Vyvěšeno dne 16.5.2018

Svěšeno dne 1.6.2018

V Pardubicích dne

.....
statutární město Pardubice
zast. Ing. Ivanou S r b o v o u
vedoucí oddělení

Příloha č. 1) Výpočtový list