



Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

Smluvní strany:

1. pan Radomír Pavelka, dat nar [redacted] 1970, [redacted] Nedvězí, Olomouc 779 00
tel.: [redacted]

(dále jen „pronajímatel“)

2. Česká pirátská strana

Na Moráni 360/3, 128 00 Praha 2

IČO: 71339698

Zastoupena: Jaromír Horký

e-mail: jaromir.horky@pirati.cz, Telefonní číslo: 774 942 021

funkce: předseda KS OIK

(dále jen „nájemce“)

uzavřely dnešního dne, měsíce a roku tuto smlouvu v následujícím znění:

Čl. I.

Předmět a účel nájmu:

1. Předmětem této smlouvy je úprava práv a povinností z nájemního vztahu mezi stranami této smlouvy. Účelem této smlouvy je vznik a trvání nájmu předmětných prostor v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že má ve vlastnictví prostory sloužící k podnikání v domě č.p. 925, na pozemku parc.č.st. 950/1, vše v katastrálním území Olomouc - město, obec Olomouc, zapsané na listu vlastnictví č. 5291, LV 5247 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc (dále jen prostor sloužící k podnikání).
3. Nebytový prostor ve vlastnictví majitele sloužící k podnikání nacházející se v budově na adrese Komenského 925, v Olomouci umístěný v levé části I. nadzemního podlaží s výlohou o výměře cca 46m². Uvedená jednotka č. 925/101, součástí je provozovna, technická místnost, kuchyňka a WC se nachází v objektu č.p. 925, č.o. 21 stojící na pozemku p.č. st. 950/1 v katastrálním území Olomouc – město, obec Olomouc to vše zapsané na listu vlastnictví č. 5291, LV 5247 pro Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc uvedeném v čl. I odst. 2 této smlouvy.
4. Pronajímatel touto smlouvou přenechává do nájmu nájemci prostory sloužící k podnikání v I. NP. shora uvedené. Vedle prostoru je nájemce oprávněn užívat v rozsahu nezbytném pro naplnění účelu této smlouvy také společné části domu. Nájemce přitom nesmí rušit v užívání těchto společných částí domu pronajímatele ani jejich další oprávněné uživatele.
5. Nájemce je oprávněn pronajaté nebytové prostory užívat k provozování podnikatelské činnosti, kancelář České pirátské strany. Potřebná povolení ke kolaudaci a užívání prostoru pro svou činnost v uvedeném prostoru, změnu užívání prostoru pro svou činnost nebo jiná povolení je povinen si nájemce s příslušnými orgány státní správy vyřídit sám, přičemž pronajímatel k tomu poskytne svou maximální součinnost.

Čl. II. Doba nájmu

1. Nájemní vztah se uzavírá na dobu určitou počínaje dnem 1.10.2023 a konče dnem 30.9.2025. Po skončení nájemního vztahu má nájemce právo přednostního uzavření smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání na další období, v případě, že budou dodrženy všechny podmínky této smlouvy.
2. Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v souladu s ust. § 2308 občanského zákoníku. Výpovědní doba je tříměsíční a začíná plynout od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi. Výpověď může být zaslána i pouze v elektronické podobě na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví smlouvy.

Výpověď se považuje za doručenu i pokud by si ji adresát nevyzvednul, byla-li řádně odeslána a uložena na příslušné poštovní či elektronické adrese a dnem uplynutí lhůty pro vyzvednutí listovní zásilka a dnem doručení v případě e-mailem zasláné výpovědi.

Smluvní strany se dohodly, že v případě, že je nájemce v prodlení se zaplacením nájemného o více než 1 kalendářní měsíc po termínu splatnosti nájmu, a ani po výzvě pronajímatele dlužný nájem nezaplatí, má právo pronajímatelem měsíc po termínu splatnosti nájmu, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího nájmu vypovědět se sjednanou výpovědní 7 kalendářních dnů, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. V případě pochybností se má za to, že písemná výpověď byla doručena 3 dny po konečném termínu uložení poštovní zásilky u poskytovatele poštovních služeb.

3. Nájemce se zavazuje po skončení nájmu předat pronajímateli nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Čl. III.

Úhrady související s nájmem

1. Úhrada za užívání předmětu nájmu tedy nájemné, se na základě dohody obou smluvních stran sjednává ve výši **8.500,- Kč** (slovy: osm tisíc pět set korun českých) za měsíc. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude hradit nájemné vč. služeb měsíčními splátkami ve výši **8.700,- Kč** a to v hotovosti nebo na účet pronajímatele vedený u **České spořitelny, a.s. č.ú. 1700835193/0800** pod variabilním symbolem **211**. Nájemné je splatné vždy nejpozději do 25 dne měsíce předcházejícího měsíci, na který se nájem platí. Za okamžik splnění úhrady nájemného se považuje připsání příslušné finanční částky na účet pronajímatele. První nájemné společně se službami na měsíc **říjen ve výši 8.700,- Kč** je splatné po podpisu této smlouvy na výše uvedený účet pronajímatele, nejpozději **však do 29.9.2023**

2. Smluvní strany se dohodly, že při prodlení nájemce s úhradou splátky za nájem či jakýchkoliv jiných plateb souvisejících s pronájmem nebytových prostor jako jsou zálohy či vyúčtování služeb spojených s užíváním najatých prostor (vodné, stočné), je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu 0,3 % denně z dlužné částky až do doby jejího úplného zaplacení. Zákonná ustanovení o úroku z prodlení zůstávají tímto ustanovením nedotčena. Zaplacení smluvní pokuty nezbavuje nájemce povinnosti k náhradě škody.

3. Výše nájemného pro druhý rok a další roky, tj. za dobu od 1.1.2025 může být vždy do 1.ledna roku přepočtena v závislosti na souhrnném inflačním koeficientu stanoveném Českým statistickým úřadem pro uplynulý kalendářní rok, převzatém z výroční zprávy tohoto úřadu. Vzorec pro výpočet je následující:

$$\text{výše nájemného pro stávající rok} = \text{výše nájemného minulého roku} \times \left(1 + \frac{\text{infl.koefic.min.roku}}{100} \right)$$

Výše nájemného vychází vždy z nájemného předchozího roku. Nedoplatek nájemného za dobu od 1.1. do stanovení přepočteného nájemného bude vyrovnán v nejbližším platebním termínu.

4. Nad rámec ceny nájmu je nájemce povinen hradit zálohy za služby spojené s užíváním nebytových prostor tj. vodné, stočné celkem ve výši zálohových plateb sjednaných ve výši 200,- Kč/měsíc. Tyto zálohy budou splatné současně s nájmem. Pronajímatelem provede vyúčtování služeb (vodné, stočné) vždy do 30 dnů od obdržení zúčtovacích faktur od dodavatelů, přičemž ve vyúčtování zohlední uhrazené zálohové platby. Zálohy jsou splatné spolu s nájmem, a to na stejný účet, na který se hradí nájemné.

Dále je pak nájemce povinen hradit zálohy na spotřebu elektrické energie a to ve výši a termínech dohodnutých s příslušnými dodavateli energií.

5. Nájemce se zavazuje pronajímateli složit po uzavření této smlouvy **jistotu ve výši 10.000,- Kč** (slovy: deset tisíc korun českých) a to na výše uvedený účet pronajímatele, nejpozději však do **29.9.2023**. Jistota bude sloužit jako jistina pro úhradu nedoplateků na nájemném, službách spojených s užíváním předmětných prostor vzniklých nedodržením smluvních podmínek dohodnutých v této nájemní smlouvě, případně k úhradě vzniklých škod na předmětu nájmu zaviněných nájemcem. Pokud dojde k ukončení nájmu dle dohodnutých podmínek, bude nájemcem řádně uhrazeno nájemné a nedojde k žádné škodě na předmětných pronajatých prostorách ze strany nájemce ke dni jejich předání pronajímateli, bude nájemci složená kauce vrácena a to nejpozději do 30 dnů od ukončení nájemního vztahu a vyklizení pronajatého prostoru nájemcem.

Čl. IV. Další práva a povinnosti pronajímatele:

1. Pronajímatel je povinen:

- a) umožnit nájemci nerušené užívání pronajatých nebytových prostor ke sjednanému účelu,
- b) umožnit nájemci po dohodě s pronajímatelem vnitřní stavební a technické úpravy v pronajatých prostorách a to na náklady nájemce. Rozsah, druh a způsob úprav nezahrnuje podstatné změny ve stavebně technickém uspořádání nemovitosti, které musí být předem odsouhlaseny pronajímatelem. Odsouhlasením pronajímatele se rozumí pronajímatelem podepsaná projektová dokumentace ke stavebním úpravám, předložená nájemcem,
- c) pronajímatel nemovitostí specifikovaných v bodě I., odst. 4 dává tímto souhlas s případným technickým zhodnocením dle bodu IV., odst. 1. c) za podmínky, že nájemce v případě předčasného ukončení nájmu buď odstraní technické zhodnocení na svůj náklad nebo uhradí pronajímateli vícenáklady spojené s odvodem daně z příjmu z této investice. Předčasným ukončením nájmu se rozumí ukončení nájemního vztahu kdykoliv v době, kdy existuje zůstatková cena technického zhodnocení,
- d) odpisy předmětných nemovitostí, dle ceny pořízení bude provádět pronajímatel,
- e) uzavřít pojištění nemovitosti jako celku a tím i pronajatých prostor v obvyklém rozsahu (živelní rizika, odpovědnost za škodu vyplývající z vlastnictví, držby a správy nemovitosti). Pojištění a ochranu vneseného zboží a majetku vlastního či vlastních pracovníků, pojištění výloh a pojištění odpovědnosti za škody způsobené nebo vzniklé jiným osobám, si sjedná nájemce v potřebném rozsahu na své náklady.

Čl. V. Další práva a povinnosti nájemce :

1. Nájemce je povinen:

- a) spravovat najaté prostory včetně jejich vybavení s péčí řádného hospodáře a předcházet škodám hrozícím z nich. Nájemce je povinen na své náklady provádět pravidelný úklid najatých prostor a likvidaci vlastního komunálního odpadu.
- b) užívat najímané prostory řádně a v souladu s dohodnutým účelem dle této smlouvy,
- c) nájemce odpovídá za škody vzniklé jeho zaviněním a porušením jeho závazků z této smlouvy a ručí za náhradu škody vzniklé zaviněním jeho obchodních partnerů, zákazníků a na najatých prostorách,
- d) provádět vlastním nákladem drobné opravy, běžnou údržbu a úpravy (např.: výměna žárovek, zářivkových trubic, klik, malování atd.) v najatých prostorách, související s jejich užíváním, a to do částky 3.000 Kč, jednotlivě. O nutnosti všech oprav je povinen sdělit pronajímateli všechny podstatné skutečnosti, které se týkají předmětu nájmu.
- e) odstranit na vlastní náklad závady, poškození a znečištění, které nájemce nebo jeho zákazníci v najatých prostorách nebo v okolí těchto prostor způsobili, pokud tyto závady a poškození nejsou kryty pojistnou smlouvou uzavřenou pronajímateli; jsou-li závady a poškození kryty pojistnou smlouvou, odstraní je nájemce na náklady pronajímatele způsobem dohodnutým s pronajímatelem,
- f) zajistit dodržování platných bezpečnostních, hygienických, protipožárních a dalších předpisů souvisejících s užíváním předmětných prostor,
- g) zdržet se při provozování předmětu činnosti nadměrného hluku, zápachu či jiného obtěžování nad obvyklý rámeček, a to ve vztahu k okolním subjektům,
- h) na výzvu pronajímatele umožnit za přítomnosti nájemce prohlídku fyzického stavu najatých prostor. Odvrací-li pronajímatel hrozící škodu na nemovitosti nebo majetku pronajímatele nebo nájemce, má právo vstoupit do najatých prostor i bez souhlasu nájemce.

V případě, že nájemce při skončení nájmu nevyklidí najaté prostory do posledního dne trvání výpovědní lhůty je pronajímatel oprávněn je vyklidit a věci v nich se nacházející uskladnit na náklady a nebezpečí nájemce.

Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce poruší povinnosti sjednané v čl. V. body a) až h), je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto nájemní smlouvu s výpovědní dobou jednoho měsíce.

Nájemce je oprávněn umístit na vnější straně domu své logo, světelnou reklamu a firemní vlajky (případně jinou vlastní prezentaci) a to v provedení, velikosti a množství dohodnutém s pronajímatelem. Tato prezentace musí být v souladu s platnými předpisy pro nemovitou kulturní památku v památkově chráněném území města Olomouce. Nájemce není oprávněn provádět stavební ani technické zásahy úpravy vnější strany pronajatých nebytových prostor – fasády, chodby, výlohy.

Nájemce je oprávněn přenechat najaté prostory nebo i jejich část do podnájmu třetí osobě pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, bude hradit zálohově každý měsíc zálohy za elektřinu i za sousední byt, který má svůj podružný elektroměr a nájemce bytu (v současnosti paní Mgr. Jana Osičková, dat. nar. [redacted] 1966, trvale bytem [redacted], okr. Olomouc e-mail: [redacted]) bude každý měsíc hradit v hotovosti zálohu za elektřinu přímo v kanceláři České pirátské strany. Poté bude vždy 1 x za rok provedeno vyúčtování za elektřinu, dle zaplacených záloh a spotřebované energie, na základě obdržené faktury od příslušného dodavatele energií.

Čl. VI. Ostatní ujednání

1. Každá změna této smlouvy musí být provedena v písemné formě po vzájemné dohodě obou stran.
2. V případě prodlení s úhradou nájemného o více než jeden měsíc ze strany nájemce, je pronajímatel oprávněn zadržet na zajištění své splatné pohledávky na nájemném věci movité včetně zásob, které se nacházejí v předmětu nájmu a jsou ve vlastnictví nájemce. Přitom veškeré movité věci a zásoby nacházející se v předmětu nájmu se považují pro tento účel za věci ve vlastnictví nájemce.

Čl. VII. Závěrečná ustanovení:

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po podpisu obdrží každá smluvní strana po jednom vyhotovení.
2. Tato smlouva se stává účinnou dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a na základě jejich pravé a svobodné vůle a že jim nejsou známy okolnosti, které by bránily uzavření této smlouvy.

V Olomouci dne 25.9.2023

[redacted]

Pronajímatel

[redacted]

Nájemce

Přemět nájmu předán dne
Stav vody : m3
Stav elektřiny kWh