Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Paní: MILOSLAVA DIVIŠKOVÁ
narozena: 24. 9. 1960
bytem: Masarykovo náměstí 368
500 02 Hradec Králové
email: diviskovamiloslava@seznam.cz
(dále jen *"pronajímatel"*)

a

Název: **Česká pirátská strana**
IČO: 71339698
Sídlo: Řehořova 943/19, Praha 3, Žižkov, 130 00
email: pavel.bulicek@pitati.cz
Zastoupená předsedou krajského sdružení Královehradeckého kraje, Bc. Pavlem Bulíčkem

(dále jen *"nájemce")*

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovení zák. č. 89/2012 tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen *„Smlouvu"*)

Čl. 1
Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. st. 430 v k.ú. a obci Hradec Králové, jehož součástí je budova s číslem popisným čp. 368, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm Hradec Králové na listu vlastnictví č. 9657. Součástí bytového domu jsou též prostory sloužící k podnikání situované v přízemí domu čp. 368.

2. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání, které se nachází v přízemí nemovitosti dle odst. 1, vymezené takto: Prodejna s prostorem salonku, kuchyňka a sociální zařízení (dvě WC) včetně chodby, které se nachází v přízemí předmětného domu se samostatným přístupem z ulice i z domu (dále jen *„Nebytové prostory"*). Pronajímatel dokládá účel této části nemovitosti (prostory k podnikání) kopií kolaudačního rozhodnutí.

3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává prostory sloužící podnikání (specifikované v čl. 1) nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory sloužící podnikání v souladu se zákonem a touto smlouvou.

4. Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání (účelu) a prohlašuje, že si není vědom žádné, byť skryté vady, která by mohla bránit řádnému užívání Nebytových prostor.

5. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné stavební a

ostatní úpravy, především pokud překračují stav při předání nebo se od něj jinak odchylují, jdou na náklady nájemce. Tyto a eventuální pozdější stavební změny resp. instalace vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele.

6. Nájemce přijímá Nebytové prostory do nájmu a prohlašuje, že jsou způsobilé ke smluvenému účelu užívání.

Čl. 2
Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn provozovat v pronajatých prostorech krajskou kancelář politické strany. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící podnikání pouze pro tento účel.

2. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání na vlastní náklady.

Čl. 3
Nájemné a jeho splatnost, náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost a zajištění

1. Nájemné za pronajímané prostory sloužící podnikání (specifikované v čl. 1) činí 22.000,- Kč (slovy: dvacetdvatisíc korun českých) měsíčně a bude placeno pronajímateli na účet č. 0613671173/0800 vedený u České spořitelny, a.s. Pronajímatel není plátcem DPH.

2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude hrazeno vždy do 25. dne předcházejícího kalendářního měsíce.

3. Pronajímatel netrvá na placení záloh za služby spojené s užíváním nebytových prostorů. Pronajímatel umožní nájemci odběr vody měřené samostatným vodoměrem. Rozúčtování služeb bude provedeno pololetně podle skutečné spotřeby nájemce a vyúčtované náklady je povinen nájemce pronajímateli uhradit do 14 dnů.– Náklady za spotřebu- plynu, za spotřebu elektrické energie, úklid společných prostor, odvoz odpadu apod. si hradí nájemce přímo a ze svých prostředků.

4. Obě smluvní strany se dohodly, že nájemce složí do 5 dnů po podpisu této smlouvy na účet pronajímatele jistotu ve výši 44.000,- Kč, která bude sloužit k zajištění neuhrazených plateb za nájem, vyúčtování spotřeby vody, úhradu zaviněných škod, penále, smluvní pokuty a náhradu nákladů spojených s případným vystěhováním. Nájemce dává výslovný souhlas pronajímateli k čerpání prostředků z této částky v případě prokazatelně doloženého neplnění závazků nájemcem a to pouze v případě, že nájemce byl ke splnění závazku pronajímatelem předem vyzván. O čerpání z jistoty informuje pronajímatel nájemce písemně, součástí uvědomění bude i doklad o nesplněné povinnosti. Nájemce se zavazuje v případě čerpání z jistoty tuto doplnit, a to do 10 dnů od vyrozumění ze strany pronajímatele. Jistota či její zbylá část bude po ukončení smlouvy vyúčtována – vrácena na účet nájemce do 30 dnů po ukončení nájmu.

5. Mimo možnosti čerpání jistoty v případech neplnění peněžitých závazků ze strany nájemce si smluvní strany sjednaly smluvní pokutu ve výši 0,01 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení, kterou je pronajímatel oprávněn nájemci vyúčtovat a nájemce je povinen smluvní pokutu uhradit. Pro případ prodlení neplnění peněžitých závazků ze strany

Čl. 11
Pořádek v domě

V zájmu domovního klidu je nutné vyloučit jakékoliv obtěžování ostatních nájemců a podnájemců. To platí především pro obtěžování -hlukem a zápachem. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou nedodržováním tohoto závazku. V případě výtky se postará o okamžitou nápravu.

Čl. 12

Závěrečná ustanovení

1. Změny jakéhokoli druhu, které se týkají nájemního vztahu nebo předmětu nájmu jsou účinné pouze tehdy, pokud byly učiněny v písemné formě a byly právoplatně podepsány pronajímatelem a nájemcem.

2. Jako výraz své celkové souhlasné vůle připojují strany pod tuto smlouvu své podpisy.

3. Podepsané osoby prohlašují, že jsou oprávněny k podpisu této smlouvy za smluvní strany.

V Hradci Králové, dne 25. 5. 2018

.....
pronajímatel

.....
nájemce

Stav elektroměru: 007524

Stav vodoměru: 00945/559

Stav plynoměru: 07473/562

budou vyvolány technickým stavem nemovitosti, nebo bude jejich provedení nařízeno příslušným správním orgánem.
- zabezpečovat a hradit revize elektrických a plynových přípojek pro elektroměr nebo plynoměr, který je určen k měření spotřeby v pronajatých nebytových prostorách. Revize od měřícího zařízení včetně revizí spotřebičů umístěných v pronajatých nebytových prostorách je povinen provádět nájemce ve stanovených lhůtách a na své náklady.

b) nájemce je povinen:

- umožnit pronajímateli, nebo jím pověřené osobě vstup do pronajatých prostor, za účelem prohlídky, kdykoliv během obchodní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel oznámí minimálně týden dopředu
- udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu
- respektovat zákaz podnájmu, přičemž nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu pouze na dobu určitou a jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele
- dodržovat přísně veškeré hygienické, požární a bezpečnostní předpisy a hradit eventuální sankce, udělené příslušnými státními či správními orgány, pokud jejich udělení nájemce svým jednáním zapříčinil
- nahradit pronajímateli veškeré nájemcem způsobené škody, které vzniknou na majetku pronajímatele nad rámec jejich běžného užívání
- provádět na vlastní náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu včetně malování interiéru a to až do výše 2000 Kč
- zajišťovat pravidelně a podle potřeby úklid schodiště a chodby vedoucí k předmětu nájmu
- umožnit trvalý přístup a průchodnost společné vstupní chodby tak, aby nedošlo k porušení protipožárních předpisů
- uzavřít na své náklady pojištění proti ohni a pojištění proti potrubní vodě pro jím vnesená zařízení a ostatní věci včetně veškerých zásob zboží
- vyžádat si od pronajímatele písemně jeho předchozí souhlas v případě změny způsobu užívání Nebytového prostoru formou dodatku k této nájemní smlouvě,
- pokud bude nájemce umisťovat v předmětu nájmu reklamu, či provádět stavební úpravy, učiní tak vždy až po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a stavebního úřadu, případně jiných příslušných orgánů, bude-li taková změna souhlas dotčených orgánů vyžadovat. Pronajímatelem odsouhlasené a řádně povolené stavební úpravy budou hrazeny nájemcem, pokud mezi smluvními stranami nebude písemně ujednán jiný způsob jejich financování.
- nájemce je oprávněn v pronajatém Nebytovém prostoru provádět jeho technické zhodnocení pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

Čl. 7
Odpovědnost nájemce

Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho členové, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.

pronajímatele si smluvní strany sjednaly smluvní pokutu rovněž ve výši 0,01 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

Čl. 4
Doba nájmu a výpověď

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu **určitou a začíná běžet dnem 1. 6. 2018 a končí dnem 31. 5. 2021.**

2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájemní smlouvu vypovědět. Pro tyto případy platí zákonné ustanovení dle § 2308, 2309 zák. č. 89/2012 Sb.

3. Každá výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně na adresu v záhlaví. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena 3. dnem po jejím uložení na poště. Smluvní strany se dohodly na výpovědní lhůtě 3 měsíce ode dne doručení písemné výpovědi.

4. Po skončení či zániku nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a řádně předat pronajímateli včetně všech součástí a příslušenství ve stavu, který odpovídá obvyklému užívání a prosté vad, které na své náklady má odstranit nájemce.

Čl. 5
Předání předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje poskytnout předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání. Ohledně předání bude sepsán Předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav pronajímaných prostor v okamžiku předání, který podepíší obě smluvní strany.

2. Nájemci bude při jeho nastěhování předána sada klíčů. Klíče potřebné nad tento rámec budou nájemci opatřeny na základě jeho požadavků a na jeho náklady. Nájemce odevzdá pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče. U odevzdaných klíčů, které byly vyrobeny na náklad nájemce, platí přiměřená finanční kompenzace ze strany pronajímatele.

Čl. 6
Povinnosti smluvních stran

Kromě zákonných povinností se smluvní strany dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvního statutu:

a) pronajímatel je povinen:

- mít sjednané dostatečné pojištění nemovitosti. Pronajímatel nenese odpovědnost za jakékoliv škody, které vzniknou nájemci v souvislosti s užíváním předmětného Nebytového prostoru dle této smlouvy nebo jsou způsobeny třetí osobou, nestanoví-li platné právní předpisy výslovně jinak.
- případné opravy či rekonstrukce nemovitostí, které by mohly podstatně omezit nájemce ve výkonu nájemního práva, provádět po dohodě s nájemcem. To neplatí pro opravy, které