

Smlouva o nájmu nebytového prostoru

uzavřená dne 1.1. 2018

mezi

manželi Petrem a Ludmilou Řehořovými
jako pronajímatelem

a

Českou pirátskou stranou
jako nájemcem

Níže uvedeného dne, měsíce a roku

Manželé

Petr a Ludmila Řehořovi

nar.

oba bytem

(dále jen jako „**Pronajímatel**“)

a

Českou pirátskou stranou

Sídlem Řehořova 493/19, Praha 3

Zastoupenou předsedou jihočeského krajského sdružení Lukášem Kolářikem

(dále jen jako „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce společně jen jako „**smluvní strany**“ či každý samostatně jako „**smluvní strana**“)

Smlouva o nájmu nebytového prostoru

(dále jen „**smlouva**“ či „**tato smlouva**“)

I.

Úvodní prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem (má ve společném jmění manželů) budovy č.p. 334 nacházející se na pozemku parc. č. 412, v k.ú. České Budějovice, zapsaný na LV č. 75, vedeném katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice, nacházející se na adrese Hradební 13, České Budějovice (dále jen "Budova") a dále pozemku parc. č. 412, v k.ú. České Budějovice, zapsaný na LV č. 75, vedeném katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice, nacházející se na adrese Hradební 13, České Budějovice (dále jen "Pozemek"), (dále oboje jen „Nemovitost“).

II.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci následující prostor: Nebytový prostor v budově, a to restauraci (vč. baru) s kuchyní, salonek a zahrádku, nacházející se v přízemí a prvním podlaží Budovy (dále jen jako „**Nebytový prostor**“). K nebytovému prostoru náleží rovněž vnitřní vybavení restaurace (vč. baru), salonku, kuchyně a zahrádky, které bylo Nájemci předáno ve stavu způsobilém k užívání a bez vad, seznam vnitřního vybavení Nebytového prostoru činí přílohu č. I. této smlouvy. Nájemce Nebytový prostor i veškeré jeho vnitřní vybavení přebírá od Pronajímatele bez výhrad tak, jak stojí a leží.

III.

Účel nájmu

1. Smluvní strany shodně prohlašují a činí nesporným, že účelem nájmu je pouze a výlučně volnočasového centra České pirátské strany sloužící k její propagaci a vlastní činnosti.

IV.

Odevzdání a převzetí Nebytového prostoru

1. Smluvní strany prohlašují, že k odevzdání a převzetí Nebytového prostoru došlo ke dni podpisu této nájemní smlouvy.

V.

Nájemné a úhrada za služby a jistota

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za užívání Nebytového prostoru činí částku ve výši 15.000,- Kč za jeden kalendářní měsíc. Nájemné bude placeno na účet Pronajímatele č. _____, a to vždy předem k 15. dni předcházejícího kalendářního měsíce, za nějž je nájemné placeno. DPH nebude účtováno. Nájemné za měsíc leden 2018 bude na výše uvedený účet zapláceno do 9. 1. 2018. Nájemné za měsíc únor 2018 bude již placeno dle výše uvedeného (tj. na účet do 15. 1. 2018).
2. V případě prodlení Nájemce s platbou nájemného si smluvní strany sjednávají smluvní úrok z prodlení ve výši 0,5 % dlužné částky za každý i započatý den trvání prodlení.
3. Nájemce bere na vědomí, že ve shora uvedené výši nájemného nejsou započítány úhrady za služby poskytované s užíváním Nebytového prostoru, zejména vodné a stočné, platby za elektřinu a plyn, platby za odvoz odpadu apod. Nájemce se zavazuje platit veškeré náklady a služby související s Nebytovým prostorem sám na základě smluv sjednaných přímo mezi Nájemcem a dodavatelem služeb.
4. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že Pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. 4. příslušeného roku, počínaje 1. 4. 2017 oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je Pronajímatel povinen Nájemci povinen písemně oznámit vždy nejpozději k 15. 3. příslušeného roku, jinak toto právo zaniká.
5. Nájemce zaplatí nejpozději do 9. 1. 2018 na účet Pronajímatele č. _____ jistotu ve výši 45.000,- Kč (čtyřicet pět tisíc korun českých), což Pronajímatel podpisem této smlouvy potvrzuje. Jistota může být ze strany Pronajímatele použita (příp. i započtena) k úhradě jakýchkoli pohledávek za nájemcem (zejména pohledávek za nájemné a služby, náhradu škody, uvedení Nebytového prostoru do původního stavu apod.). Nebude-li ze strany Pronajímatele jistota výše uvedeným způsobem použita a nedohodnou-li se smluvní strany jinak, vrátí Pronajímatel nájemci částku odpovídající peněžitě jistotě (příp. její zbývající část po úhradě výše uvedených pohledávek) nejpozději do 5 pracovních dní po ukončení nájemního vztahu. V případě, že bude jistota ze strany Pronajímatele použita během trvání nájemního vztahu, je nájemce povinen jistotu na vyzvání do původní výše bezodkladně doplnit.

VI.

Změny Nebytového prostoru Nájemcem

1. Opravou Nebytového prostoru se rozumí taková změna Nebytového prostoru provedená Nájemcem nad stav, v jakém byl Nebytový prostor Nájemci předán, která uvedla tento Nebytový prostor do stavu, ve kterém již někdy dříve byl.
2. Zhodnocením Nebytového prostoru se rozumí částka vynaložená Nájemcem na technické zhodnocení nebo opravu Nebytového prostoru, o kterou se zvýší hodnota pronajatého Nebytového prostoru k posuzovanému datu.
3. Změnou Nebytového prostoru se rozumí změna na Nebytovém prostoru provedená Nájemcem po uzavření této smlouvy na náklad Nájemce.
4. Nájemce je oprávněn provádět konkrétní změny a zhodnocení Nebytového prostoru jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a jen za podmínky, že půjde o Změnu Nebytového prostoru nezbytně nutnou k dosažení účelu užívání Nebytového prostoru, nedohodnou-li se smluvní strany v jednotlivých konkrétních případech jinak. Výše uvedené ustanovení se použije i na opravu Nebytového prostoru s výjimkou situací, které nesnesou odkladu. V takovém případě je Nájemce povinen Pronajímatele o opravě písemně informovat, a to bezodkladně.
5. Nájemce je povinen provádět Změny Nebytového prostoru v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami, a pouze na základě ohlášení nebo pravomocného stavebního povolení, jsou-li zákonem vyžadovány. Veškerou projektovou dokumentaci je Nájemce povinen vždy předem předložit Pronajímateli k odsouhlasení. Součástí písemného souhlasu Pronajímatele se Změnou Nebytového prostoru musí být zároveň odsouhlasení termínu dokončení Změn Nebytového prostoru.
6. V případě, že Nájemce provede Změny Nebytového prostoru bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést Nebytový prostor na své náklady do původního stavu. Tím není dotčen nárok Pronajímatele na úhradu vzniklé škody.
7. Smluvní strany výslovně ujednávají, že Nájemce není oprávněn požadovat úhradu za Změnu Nebytového prostoru anebo za Zhodnocení Nebytového prostoru anebo za Opravu Nebytového prostoru, a to ani po skončení nájmu a ani dal-li Pronajímatel předchozí písemný souhlas s takovými Změnami Nebytového prostoru a ani v případě, že šlo o změny nezbytně nutné pro dosažení změny účelu užívání Nebytového prostoru, nedohodnou-li se Nájemce s Pronajímatelem v jednotlivém konkrétním případě jinak. Výše uvedené se týká i venkovního vzhladu celé nemovitosti.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat Nebytový prostor jako řádný hospodář.
2. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je oprávněn po předchozím oznámení Nájemci a za jeho přítomnosti provádět každý kalendářní měsíc kontrolu Nebytového prostoru. Nájemce je povinen Pronajímateli kontrolu umožnit.
3. Nájemce je povinen Nebytový prostor udržovat v řádném stavu a v souladu s touto smlouvou.
4. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu zajišťovat na svůj náklad pravidelný úklid, veškeré opravy a běžnou údržbu Nebytového prostoru.
5. Nájemce je povinen zajistit v právních předpisy stanovených termínech řádnou revizi komína Nebytového prostoru, řádnou revizi plynových a elektrických zařízení Nebytového prostoru a řádnou revizi hasících přístrojů nacházejících se v Nebytovém prostoru, a to zcela v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Výše uvedené revize je Nájemce povinen zajistit poprvé do jednoho měsíce ode dne převzetí Nebytového prostoru. Nájemce se zavazuje hradit veškeré náklady s tímto spojené. Nájemce nese za provádění výše označených revizí (vč. jejich provádění včas) odpovědnost a odpovídá Pronajímateli za veškerou škodu, která neprovedením příslušných revizí nebo jejich provedení opožděně vznikne. Po každé jednotlivé provedené revizi je Nájemce povinen předat Pronajímateli kopii veškerých dokumentů, které k provedené revizi obdržel od příslušných úřadů a orgánů, taktéž je povinen Pronajímateli předat potvrzení o řádné úhradě provedené revize. V případě, že kteroukoli z výše uvedených povinností Nájemce poruší či/a nedodrží, je Pronajímatel oprávněn zajistit provedení revize sám, a to na účet Nájemce. Dále je v takovém případě Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti dle tohoto ustanovení smlouvy s tím, že nárok na náhradu škody ani jeho výše tím nejsou dotčeny. Porušení povinností Nájemce dle tohoto článku se považuje za zvlášť hrubé porušení této smlouvy.
6. Konkrétní stavební úpravy, Opravy a Technická zhodnocení Nebytového prostoru je Nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a vždy na svůj náklad.
7. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn přenechat Nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě.
8. Běží-li výpovědní doba, je Nájemce povinen umožnit kdykoli prohlídku Nebytového prostoru případným zájemcům o nový nájemní vztah, a to vždy za účasti Pronajímatele nebo jeho zástupce.
9. Nájemce odpovídá za zajištění ochrany a bezpečnosti součástí Nebytového prostoru i za zajištění ochrany a bezpečnosti vybavení, zařízení a ostatních věcí vnesených do Nebytového prostoru.

10. Nájemce je povinen uzavřít pojistné smlouvy týkající se jeho majetku v Nebytovém prostoru a dále pojištění odpovědnosti za škody způsobené Nájemcem na majetku Pronajímatele v Nebytovém prostoru a je povinen tuto pojištění udržovat po celou dobu trvání nájemního vztahu v platnosti a účinnosti. Nájemce bere na vědomí, že nemovitost a vybavení ve vlastnictví pronajímatele jsou pojištěny. Pojistná částka na zděnou část budovy činí 4.100.000,- Kč a na vnitřní vybavení 200.000,- Kč.
11. Pronajímatel za škody na vnitřním zařízení a součástech Nebytového prostoru, jakož i na vybavení Nájemce v Nebytovém prostoru, neodpovídá, a to ani za škody vzniklé v důsledku živelné události, zcizení apod., za tyto škody nese odpovědnost Nájemce.
12. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na pronajatém Nebytovém prostoru v souvislosti s jeho činnostmi v Nebytovém prostoru, včetně škod způsobených jednáním třetích osob přítomných v Nebytovém prostoru v souvislosti s činností Nájemce v Nebytovém prostoru nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobená na Nebytovém prostoru Nájemcem a třetími osobami přítomnými v Nebytovém prostoru v souvislosti s činností Nájemce v Nebytovém prostoru nebo s jeho vědomím, se Nájemce zavazuje bezodkladně odstranit na své náklady.
13. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli, že Nebytový prostor má vadu, kterou má odstranit Pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání věci zjistit mohl, v opačném případě nese Nájemce odpovědnost za veškerou vzniklou škodu.
14. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli nutnost oprav či odstranění závad v Nebytovém prostoru, a to i v případě, že se nejedná o provedení oprav nebo o odstranění závad, které má podle této smlouvy provést Pronajímatel; tím není dotčena dohoda smluvních stran ohledně nákladů vynaložených Nájemcem podle této smlouvy.
15. Nájemce je povinen udržovat v Budově a v jejím okolí pořádek a čistotu a neskladovat zde žádné předměty.
16. Nájemce nesmí svou činností v Nebytovém prostoru jakkoliv omezovat ostatní Nájemce či vlastníky sousedících nemovitostí, ani rušit jejich noční klid (dobou nočního klidu se rozumí doba od 22.00 hodin do 6.00 hodin). V opačném případě nese Nájemce odpovědnost za jakoukoli škodu, která porušením této povinnosti Pronajímateli vznikne.
17. Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní, hygienické, protipožární předpisy a technické normy, které se vztahují na užívání Nebytového prostoru. Tato povinnost se přiměřeně vztahuje i na třetí osoby přítomné v Nebytovém prostoru v souvislosti s činností Nájemce v Nebytovém prostoru nebo s jeho vědomím.
18. Nájemce je povinen sdělit Pronajímateli písemně veškeré podstatné změny týkající se jeho údajů, a to nejpozději do jednoho týdne poté, kdy tato změna nastane.
19. Nájemce je povinen při instalaci a užívání jakýchkoliv elektrických spotřebičů či jiných technických zařízení, která se obvykle pro účely tohoto nájmu používají, zajistit, aby tato byla způsobilá pro jejich umístění a užívání v Nebytovém prostoru; nevhodná či jinak nezpůsobilá zařízení nebo spotřebiče není Nájemce oprávněn instalovat ani

používat. Je-li pro jejich instalaci či zapojení nezbytné nebo doporučené odborné zapojení / instalace, není Nájemce bez tohoto odborného zapojení / instalace oprávněn zařízení zapojit či užívat, nedohodne-li se s Pronajímatelem písemně jinak. Nájemce je povinen Pronajímatelem na požádání prokázat, že zapojení / instalaci provedla odborně způsobilá osoba. Nájemce je povinen se v případě pochybností předem ujistit u Pronajímatele, že technické parametry a kapacity stávajících instalací a rozvodů v Nebytovém prostoru umožňují, aby dané zařízení či spotřebič byly v Nebytovém prostoru připojeny či užívány. Tato povinnost Nájemce neplatí pro běžné tzv. malé spotřebiče.

VIII.

Doba trvání nájmu a odevzdání Nebytového prostoru

1. Smluvní strany se dohodly, že Nájem se uzavírá na dobu určitou 4 let ode dne uzavření smlouvy.
2. Ke dni skončení nájmu dle této smlouvy je Nájemce povinen odevzdat Nebytový prostor Pronajímatelem ve stavu v jakém jej od Pronajímatele převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
3. O odevzdání Nebytového prostoru bude sepsán protokol podepsaný smluvními stranami. Součástí předávacího protokolu bude seznam a stav vybavení a zařízení Nebytového prostoru, které jsou ve vlastnictví Pronajímatele, stav příslušných měřidel k okamžiku zpětného převzetí Nebytového prostoru a soupis případných škod způsobených na Nebytovém prostoru Nájemcem.
4. V případě, že Nájemce poruší svou povinnost uvedenou v tomto článku této smlouvy a bude v prodlení s řádným odevzdáním Nebytového prostoru, má Pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného až do dne, kdy Nájemce Pronajímatelem byl skutečně odevzdán. Dále má Pronajímatel nárok na smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý i započatý den prodlení s odevzdáním Nebytového prostoru. Smluvní pokuta je splatná na výzvu Pronajímatele a to způsobem ve výzvě uvedeným. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.

IX.

Ukončení nájmu

1. Nájemní vztah dle této smlouvy končí:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran s účinností ke dni určenému v písemné dohodě,
 - b) výpovědí jedné ze smluvních stran ze zákonných důvodů,
 - c) zánikem Nájemce,
 - d) zánikem Nebytového prostoru.
2. Nájemce i Pronajímatel jsou oprávněni tuto smlouvu písemně vypovědět s výpovědní dobou 6 kalendářních měsíců, která počíná běžet následující kalendářní měsíc po doručení výpovědi.

3. Pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět s výpovědní dobou 1 kalendářní měsíc, která počíná běžet následující kalendářní měsíc po doručení výpovědi, z těchto důvodů:
 - a) Nájemce užívá Nebytového prostoru v rozporu se sjednaným účelem nájmu dle č. III. odst. 1. této smlouvy;
 - b) Nájemce poruší povinnost uvedenou v čl. VI. a /nebo VII. této smlouvy a provede změny či/a úpravy Nebytového prostoru bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
 - c) Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele přenechá Nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě.
4. Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem zejména:
 - a) nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň dvou měsíců a/nebo neuhradí řádně a včas jiné platby s nájmem související či své dluhy a závazky vůči Pronajímateli za dobu alespoň dvou měsíců.
 - b) poškozují-li nebytový prostor závažným nebo nenapravitelným způsobem;
 - c) způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže Pronajímateli nebo osobám, které sousedí s Nebytovým prostorem (vlastníci a uživatelé nemovitostí na adrese Hradební 11 a Hradební 15, České Budějovice);
 - d) užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
5. Nesplní-li Nájemce povinnost vyklidit a vyklizený Pronajímateli odevzdat předmět nájmu ve lhůtách uvedených v této smlouvě, je Pronajímatel oprávněn provést vyklizení Nebytového prostoru o předměty ve vlastnictví Nájemce svépomocí, a to svým jménem na účet Nájemce za dále uvedených podmínek. Vyklizení se provede vstupem do předmětu nájmu s odstraněním překážek bránících Pronajímateli ve vstupu za přítomnosti dvou nestranných svědků nebo notáře, bude provedeno sepsání předmětů v Nebytovém prostoru se nacházejících a patřících Nájemci a jejich zdokumentování videozáznamem a vystěhováním předmětů nepatřících Pronajímateli do skladu, v němž jsou poskytovány uschovací služby pro veřejnost či do jiných prostor na náklady a riziko Nájemce. O tomto úkonu a umístění věcí bude Nájemce vyrozuměn písemně na adresu sídla. Nájemce podpisem této smlouvy k tomuto vyklizení Pronajímatele výslovně zpřinomocňuje.
6. K datu skončení nájemního vztahu je Podnájemce povinen předat Nájemci Nebytový prostor uklizený a vyklizený o věci patřící Nájemci či třetím osobám, se vším vybavením a zařízením ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Za běžné opotřebení se nepovažuje poškrábání nebo jiné poškození povrchu podlah, dlaždic nebo kuchyňské linky a nábytku. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s výmalbou Nebytového prostoru. Výmalbu Nebytového prostoru zajistí Pronajímatel s tím, že účelně vynaložené náklady v cenách obvyklých v místě a čase přeučtuje Nájemci k úhradě. Neodevzdá-li

Nájemce Nebytový prostor ve stejném stavu, je Pronajímatel oprávněn jej svým jménem na Nájemcův účet do takového stavu uvést. Nájemce je při odevzdání Nebytového prostoru povinen odstranit v Nebytovém prostoru i změny, které provedl se souhlasem Pronajímatele, nebude-li smluvními stranami písemně ujednáno jinak. V případě, že jakékoli vybavení Nebytového prostoru bude chybět, bude poškozené nebo bude opotřebené nad míru přiměřenou, je Nájemce povinen nahradit Pronajímateli škodu ve výši uvedení předmětného vybavení do původního stavu a není-li to možné ve výši odpovídající částce, kterou bude nutno vynaložit na pořízení adekvátní náhrady.

X.

Podkrovní byt

1. Podkrovní byt nacházející se ve třetím nadzemním podlaží (druhém patře) budovy specifikované v čl. I. této smlouvy není součástí nájmu a bude užíván třetí osobou, na základě nájemné smlouvy s Pronajímatelem příp. samotným Pronajímatelem a členy jeho rodiny a Nájemce s tímto bez výhrad souhlasí.
2. Nájemce se tímto bez výhrad zavazuje umožnit bezproblémový a neomezený přístup do tohoto bytu nájemci bytu a osobám sdílejícím s ním společnou domácnost, Pronajímateli a jím zmocněným osobám, a to po celou dobu trvání nájmu a s přístupem přes předmět nájmu.
3. Nájemci bytu v podkroví jsou povinni nepoškozovat Předmět nájmu a nikterak nerušit jeho provoz. Za škody způsobené v Předmětu nájmu ze strany nájemce podkrovního bytu nese odpovědnost tento nájemce dle samostatně uzavřené smlouvy s Pronajímatelem.
4. Nájemce není oprávněn do bytu vstupovat bez souhlasu Pronajímatele.
5. Vyúčtování energií z podkrovního bytu bude mezi Nájemcem a Pronajímatelem provedeno vždy následně poté, co Nájemci přijde oficiální vyúčtování od dodavatelů energií a vyzve Pronajímatele k úhradě za spotřebu podkrovního bytu.

XI.

Závěrečná ustanovení

1. Právní vztah mezi Pronajímatelem a Nájemcem se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva může být změněna pouze písemnými dodatky podepsaným oběma smluvními stranami.
4. Pokud by kterékoli ustanovení této smlouvy bylo shledáno neplatným či nevykonatelným, ostatní ustanovení této smlouvy tím zůstávají nedotčena.

5. Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží Nájemce a jeden Pronajímatel.
6. Před uzavřením této smlouvy byla provedena kontrola stavu spotřeby, které jsou na počátku nájemního vztahu následující:

Počáteční stav energií :

Restaurace:

elektřina - 100914,2 Kwh

plyn - 7667,808 m3

voda - 75,4 m3

Byt:

elektřina - 8697,3 Kwh

plyn - 5208,455 m3

voda - 458,937 m3

V Českých Budějovicích dne 1. 1. 2018

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce