

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PRO PODNIKÁNÍ

(uzavřená v souladu s ust. § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění, Občanského zákoníku, dále též jen jako „NOZ“)

Dále uvedeného dne měsíce a roku uzavřeli účastníci dle svého prohlášení plně svéprávní:

Jiří Krampera, narozen [] 1977

bytem na adrese [] Milevsko, 399 01

kontaktní telefon []

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.

č.ú.: 2619816053/0800

(dále ve smlouvě uveden pouze jako „Pronajímatel“)

a

Česká pirátská strana

se sídlem Praha - Nové Město, Na Moráni 360/3, PSČ 12800,

IČ: 71339698,

zastoupena paní Janou Kolářikovou, předsedkyní krajského sdružení Jihočeského kraje

kontaktní telefon: +420 770 113 643

kontaktní e-mail: jana.kolarikova@pirati.cz

(dále ve smlouvě uveden pouze jako „Nájemce“)

tuto:

SMLOUVU

O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PRO PODNIKÁNÍ

Čl. I.

Obecná ustanovení

1. Pronajímatel má ve svém výlučném vlastnictví mimo jiné nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Tábor, v katastrálním území Tábor a obci Tábor a to:

- stavba č.p. 1997 – bytový dům, postavená na pozemku parc. č.2494 tak jak je zapsáno na LV číslo 9363

Pronajímatel přenechává Nájemci ve výše uvedené stavbě č.p. 1997 do nájmu prostory sloužící k podnikání v 1. nadzemním podlaží se samostatným vstupem z Budějovické ulice, nalevo od vstupu do bytového domu č.p. 1997. Prostor se skládá prodejní plochy, a zázemí včetně sociálního zařízení, celková výměra prostoru je cca 45,5 m². (dále jen jako „**Předmět nájmu**“) (Předmět nájmu dále též jako „**Předmět této smlouvy**“)

2. Pronajímatel má zájem pronajímat Předmět nájmu a Nájemce má zájem si Předmět nájmu pronajmout.
3. Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v této smlouvě uvedených pronajímá

Nájemci Předmět nájmu a Nájemce na jejím základě přebírá do nájmu Předmět nájmu v rozsahu a za podmínek uvedených v této smlouvě a zavazuje se za něj platit nájemné.

Čl. II. Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává na dobu určitou, počínaje dnem **01.06.2021** a konče dnem **31.05.2025**.

Čl. III. Nájemné, služby spojené s užíváním Předmětu této smlouvy

1. Celkové měsíční nájemné za Předmět nájmu činí: **4.500,- Kč** (slovy: čtyři tisíce pět set korun českých) měsíčně.

Měsíční nájemné je splatné do 5. dne běžného měsíce na účet Pronajímatele vedený u České spořitelny a.s., č.ú.: **2619816053/0800**, převodním příkazem na základě této smlouvy s uvedením variabilního symbolu **71339698** počínaje dnem vzniku nájmu.

2. Měsíční nájemné nezahrnuje dodávku služeb dodávaných do Předmětu nájmu, zejména tedy platby za tyto služby:

a) vodné a stočné

Platby za dodávku výše uvedených energií s užíváním Předmětu nájmu budou hrazeny měsíčně spolu s Nájemným zálohovou platbou (dále jen "**Záloha za služby**") ve výši **300,- Kč** (slovy: tři sta korun českých) za kalendářní měsíc. Skutečné náklady budou Pronajímatelem vyúčtovány 1x ročně, nejpozději do 30.6. následujícího kalendářního roku. Případné přeplatky či nedoplatky z uvedených vyúčtování si účastníci této smlouvy vzájemně uhradí nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne doručení vyúčtování.

Nájemce je povinen do 5 dnů po uzavření této smlouvy složit peněžní prostředky nájemného a Zálohu za služby za období 01.06.2021 – 30.06.2021.

3. Služby, které nejsou součástí Předmětu této smlouvy a které si bude Nájemce zabezpečovat samostatně a na své náklady samostatnou smlouvou s dodavateli služeb jsou:

- dodávky elektrické energie
- telekomunikační služby / internetové připojení
- úklid předmětu nájmu
- likvidace a odvoz odpadu
- další, které nejsou vyjmenovány výše v tomto odstavci a v odst. 3. tohoto článku

4. Pronajímatel je oprávněn nájemné ad 1.) tohoto článku smlouvy za trvání nájmu jednostranně zvýšit a to takto:

- Pronajímatel je oprávněn vždy s účinností od 01. 01. příslušného roku, počínaje rokem 2022, jednostranně zvýšit nájemné a to o částku rovnající se roční míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za

uplynulý kalendářní rok, vyhlášená Českým statistickým úřadem. V případě, že se tak Pronajímatel rozhodne, je povinen odeslat Nájemci jednostranný přípis o zvýšení nájmu písemně. Zvýšení nájemného je Pronajímatel povinen Nájemci písemně oznámit do 31. března příslušného roku, jinak toto právo Pronajímatele pro příslušný rok zaniká.

Čl. IV. Jistota

1. Nájemce je povinen po uzavření této smlouvy složit peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním Předmětu této smlouvy a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s touto smlouvou a s Předmětem této smlouvy (dále jen „jistota“).
2. Výše jistoty se stanovuje ve výši **5.000,- Kč**. Nájemce ji složí na účet Pronajímatele do 5 dnů od podpisu této smlouvy.
3. Jistota nepodléhá úrokové sazbě. Pronajímatel vede o složené jistotě evidenci. Složená jistota se po dobu trvání této smlouvy neúročí.
4. Smluvní strany vylučují pro účely této smlouvy ustanovení § 2254 odst. 2) věta druhá NOZ o úročení jistoty.
5. Pronajímatel je oprávněn jistotu použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu této smlouvy.
6. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky na původní výši sjednané jistoty převodem na bankovní účet Pronajímatele, a to do jednoho měsíce od písemné výzvy Pronajímatele.
7. Po skončení nájmu je Pronajímatel povinen vrátit Nájemci nebo jejímu právnímu nástupci složenou jistotu, pokud nebyla oprávněně čerpána podle ujednání v tomto článku, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy Nájemce Předmět této smlouvy vyklidil a předal Pronajímateli, a to ve výši složené jistoty bez nároku Nájemce na úhradu úroků za dobu, po kterou byla jistota složena u Pronajímatele.

V. Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Smluvní strany prohlašují, že Pronajímatel předá Nájemci Předmět této smlouvy a to nejpozději dne 01.06.2021.
2. O předání a převzetí Předmětu této smlouvy bude mezi smluvními stranami sepsán protokol, jehož obsahem bude zejména popis stavu Předmětu této smlouvy, stavy jednotlivých měřidel na dodávku služeb a vybavení Předmětu nájmu.
3. Nájemce prohlašuje, že si Předmět této smlouvy prohlédl, seznámil se s jeho stavem, dispozicí i vybavením a prohlašuje, že ve smyslu ust. § 2206 NOZ se Předmět této smlouvy ke dni uzavření této smlouvy nachází ve stavu umožňujícím jeho řádné užívání.

VI. Skončení nájmu

1. Tato smlouva končí:

a) okamžitým odstoupením od smlouvy ze strany Pronajímatele pro tyto případy:

- s Nájemcem bude zahájeno insolvenční řízení na základě jejího návrhu či bude zjištěn úpadek Nájemce k insolvenčnímu návrhu podanému třetí osobou
- Nájemce bez souhlasu Pronajímatele podnajme Předmět této smlouvy či postoupí práva a povinnosti z této smlouvy či jejich část třetí osobě na základě smlouvy o převodu obchodního závodu, jeho nájmu či jeho části
- Nájemce i přes písemnou výzvu bude porušovat ust. čl. VII. odst. 1. této smlouvy
- Nájemce neuhradí jistotu a nájem se službami na první měsíc nájmu do 5-ti dní od podpisu této smlouvy
- Nájemce bude v prodlení s úhradou peněžního plnění ve prospěch Pronajímatele založeného touto smlouvou po dobu delší než 1 měsíc v částce přesahující výši jednoho měsíčního nájemného.

b) dohodou smluvních stran,

c) dalšími způsoby uvedenými v zákoně.

2. Je-li smlouva vypovězena, skončí nájem uplynutím výpovědní doby, která činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď smlouvy doručena druhé smluvní straně.

3. Nájemce je povinen vrátit Pronajímateli předmět nájmu nejpozději poslední den trvání nájmu. Za tímto účelem je Nájemce povinen zabezpečit vyklizení Předmětu této smlouvy. O vrácení Předmětu této smlouvy Pronajímateli bude mezi smluvními stranami sepsán protokol, který bude zejména obsahovat popis stavu Předmětu této smlouvy, datum a podpisy smluvních stran. Předmět této smlouvy je vrácen Pronajímateli dnem, kdy jej Pronajímatel na základě písemného protokolu výslovně převezme. Pokud Pronajímatel odmítne předávací protokol podepsat nebo se k předání nedostaví, není Nájemce v prodlení se splněním podmínky dle Čl. VI. odst. 3.

4. Nájemce je povinen vrátit Předmět této smlouvy ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

Čl. VII. Účel nájmu

1. Nájemce má právo používat Předmět této smlouvy v plném rozsahu k provozování následujícího činnosti:

kancelář politické strany, sdílená kancelář, školení a setkávání členů a příznivců politické strany.

2. Nájemce je povinen zajistit na své náklady vydání veškerých správních rozhodnutí a povolení, které se vztahují ke způsobu využití Předmětu této smlouvy, stejně jako k jeho případné změně oproti projektové dokumentaci a kolaudačnímu souhlasu, se kterým byl Pronajímatel předem písemně seznámen. Pro tyto úkony je povinen Pronajímatel pro Nájemce zajistit plnou moc či další potřebnou součinnost.

3. Změna dohodnutého předmětu podnikání provozovaného v Předmětu této smlouvy včetně rozsahu druhu skladovaných věcí může být provedena pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran formou dodatku ke smlouvě. V případě porušení dohody o druhu skladovaných věcí bude toto považováno za užívání nebytových prostor v podstatném rozporu se smlouvou. Tím je dán důvod pro podání okamžité odstoupení od této smlouvy ze strany Pronajímatele. Nájemce není oprávněn skladovat v Předmětu nájmu nebezpečné látky.
4. Nájemce je oprávněn přenechat Předmět této smlouvy nebo jeho část do podnájmu jen se souhlasem Pronajímatele. Práva a povinnosti z této smlouvy se vztahují i na toho, komu byl Předmět této smlouvy přenechán do podnájmu. Za plnění této smlouvy v tomto případě ručí Pronajímateli Nájemce

VIII.

Stavební úpravy, instalace, reklamy

1. Stavební úpravy v Předmětu této smlouvy lze provádět jen na základě písemného souhlasu Pronajímatele, a to na vlastní náklady Nájemce. Po skončení doby nájmu je Nájemce povinen stavební úpravy odstranit a uvést Předmět této smlouvy do původního stavu, pokud se s Pronajímatelem nedohodne jinak. Pokud nedojde k uzavření dohody, či k odstranění stavebních úprav a jiných instalací na Předmětu této smlouvy včetně uvedení Předmětu této smlouvy do původního stavu, stávají se tyto investice dnem skončení nájmu bezplatně a bez nároku na jakoukoliv náhradu majetkem Pronajímatele. Tím není vyloučeno právo Pronajímatele sjednat dohodu se třetí stranou (případným novým nájemcem nebo podnájemcem Předmětu této smlouvy) o převzetí těchto stavebních úprav (investic).
2. Pronajímatel souhlasí, aby si po dobu trvání této nájemní smlouvy, Nájemce na investici do Předmětu této smlouvy, která byla provedena s písemným souhlasem Pronajímatele, prováděla odpisy za technické zhodnocení dle § 28 odst. 3 zák. č. 586/1992 Sb., o dani z příjmů, v platném znění.
3. Nájemce má právo umístit na své náklady v Předmětu této smlouvy či na plochách Předmětu této smlouvy reklamní prostředky. Rozsah reklamních prostředků, jejich estetické a technické provedení musí být před jejich instalací schváleno písemně Pronajímatelem.

IX.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce není oprávněn postoupit obsah této smlouvy, tj. práva a povinnosti z této smlouvy či jejich část třetí osobě, jako součást obchodního závodu či jeho části na základě smlouvy o převodu, prodeji či nájmu/pachtu obchodního závodu či jejich části bez souhlasu Pronajímatele.
2. Pronajímatel je povinen přenechat Předmět této smlouvy Nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat.
3. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl se stavem Předmětu této smlouvy podrobně seznámen a že jej v tomto stavu, který je způsobilý ke smluvenému užívání, přijímá do svého užívání.
4. Nájemce je oprávněn užívat Předmět této smlouvy způsobem stanoveným v této smlouvě a přiměřeně povaze a určení Předmětu této smlouvy.

5. Pronajímatel je oprávněn kdykoli po předchozím písemném upozornění doručeném Nájemci ve lhůtě tři dny předem, vstoupit do Předmětu této smlouvy za účelem kontroly, zda Nájemce užívá Předmět této smlouvy řádným způsobem. Nájemce je povinen toto právo Pronajímatele respektovat a umožnit Pronajímateli přístup do Předmětu této smlouvy. Při mimořádných událostech, jako jsou havárie technologií, povodně, požáry či jiné mimořádné události je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu této smlouvy ihned bez předchozího upozornění.
6. Jakékoli změny na Předmětu této smlouvy (zejména stavební činnost či úpravy podléhající ohlášení nebo povolení ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu /stavební zákon/) je Nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
7. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést Pronajímatel a umožnit jejich provedení. Při porušení této povinnosti odpovídá Nájemce za škodu tím způsobenou.
8. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na Předmětu této smlouvy nevznikla škoda. Nájemce odpovídá za poškození Předmětu této smlouvy. Nájemce je přitom odpovědný nejen za vlastní jednání, ale i za jednání třetích osob, tj. osob, jimž umožnil přístup k/do Předmětu této smlouvy.
9. Nájemce nesmí žádným způsobem zasahovat do rozvodů elektrické energie, vody, plynu, nebo dalších rozvodů bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
10. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, protipožárních a jiných předpisů v souvislosti s užíváním Předmětu této smlouvy. U všech přenosných elektrických zařízení, která jsou ve vlastnictví či v užívání Nájemci, a která budou umístěna na či v Předmětu této smlouvy, zajišťuje Nájemce revize, údržbu a opravy podle obecně závazných předpisů a technických norem.
11. Nájemce je povinen na své náklady provádět revize:
 - elektrických spotřebičůa to v souladu s obecně závaznými předpisy a technickými normami.
12. Nájemce není oprávněna v Předmětu této smlouvy skladovat nebezpečné věci.
13. Nájemce se zavazuje dodržovat při užívání Předmětu této smlouvy zákon č. 185/2001 Sb., O odpadech, v platném znění.
14. Nájemce se zavazuje udržovat pořádek a čistotu v Předmětu této smlouvy, jakož i v okolí Předmětu této smlouvy.
15. Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním Předmětu této smlouvy spojeno. Pronajímatel neodpovídá za přerušení dodávek těchto služeb z důvodů na straně dodavatelů těchto služeb nebo na straně Nájemci
16. Nájemce zodpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví při práci svých zaměstnanců a za škody jim vzniklé při plnění pracovních úkolů nebo v přímé souvislosti s nimi, taktéž za

bezpečnost a ochranu zdraví třetích osob ve spojení s ním jsoucích.

17. Nájemce je povinen dodržovat v rámci své celkové činnosti platné právní předpisy k zajištění požární ochrany. Jedná se zejména o zákon ČNR č. 133/85 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, včetně příslušných prováděcích předpisů, vyhlášek a nařízení. Pronajímatel si vyhrazuje právo, prostřednictvím pověřené osoby, provádět namátkové kontroly dodržování povinností na úseku požární ochrany v Předmětu této smlouvy. Pokud tato kontrola zjistí nedostatky, je povinností Nájemce tyto nedostatky neprodleně odstranit, a to nejpozději v termínu, který určí pověřená osoba provádějící namátkovou kontrolu. V této souvislosti má Pronajímatel právo vstupovat do Předmětu této smlouvy za účelem provádění kontroly dodržování podmínek této smlouvy. Nájemce je povinen poskytnout jí součinnost. Pokud nebude ze strany Nájemce součinnost poskytnuta, je oprávněn Pronajímatel vstoupit do Předmětu této smlouvy sám prostřednictvím uložených rezervních klíčů uložených u Pronajímatele.
18. Pro případ vzniku mimořádných událostí (požár, havárie apod.), je Nájemce povinen uložit jednu kompletní sadu klíčů od všech pronajatých prostor v zapečetěné obálce u Pronajímatele. Na obálku vyznačí, které osoby Pronajímatele a za jakých okolností mohou tuto obálku použít.
19. Nájemce není oprávněna provozovat v Předmětu této smlouvy jinou činnost, nebo změnit podmínky či způsob jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu sjednaného touto smlouvou.
20. Pronajímatel prohlašuje, že má uzavřenou platnou pojistnou smlouvu na pojištění nebezpečí vzniku škody na budově a že takovou pojistnou smlouvu bude mít platnou a účinnou po celou dobu trvání této smlouvy. Pronajímatel však vylučuje odpovědnost za škodu na věcech vnesených či umístěných v Předmětu této smlouvy, které nejsou součástí budovy.
21. Nájemce prohlašuje, že má uzavřenou platnou pojistnou smlouvu na pojištění nebezpečí vzniku škody na věcech vnesených a umístěných v Předmětu této smlouvy, které nejsou součástí budovy a že takovou pojistnou smlouvu bude mít platnou a účinnou po celou dobu trvání této smlouvy.
22. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2315 občanského zákoníku, tzn. že Nájemce nemá právo na náhradu za výhodu Pronajímatele, nebo nového Nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným Nájemcem.

X. Sankce

1. V případě, že Nájemce Předmět této smlouvy nebo kteroukoliv jeho část nevrátí řádně a včas při skončení nájmu Pronajímateli, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s vrácením Předmětu této smlouvy nebo jeho části Pronajímateli. Smluvní pokuta je splatná do jednoho týdne ode dne, kdy Pronajímatel uplatní u Nájemce právo na její zaplacení.
2. V případě, že Nájemce i přes písemnou výzvu Pronajímatele poruší tyto povinnosti sjednané ve smlouvě:

- odmítne vpustit Pronajímatele či osobu jí pověřenou do Předmětu této smlouvy za účelem kontroly a/i/nebo,
- bude užívat Předmět této smlouvy v rozporu s touto smlouvou
- podnajme Předmět této smlouvy bez souhlasu Pronajímatele, přenechá, převede či jinak postoupí práva z nájmu z této smlouvy včetně převedení/pachtu obchodního závodu

je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den trvání porušení kterékoliv ze sjednaných povinností. Smluvní pokuta je splatná do jednoho týdne ode dne, kdy Pronajímatel uplatní u Nájemce právo na její zaplacení.

3. Pro případ prodlení Nájemce s úhradou jakéhokoliv peněžního plnění ve prospěch Pronajímatele založeného touto smlouvou, vzniká Pronajímateli vůči Nájemci právo na zaplacení úroku z prodlení v zákonné výši. Nájemce je pak na výzvu Pronajímatele takový uplatněný nárok na zaplacení úroků z prodlení povinen Pronajímateli uhradit. Zaplacením úroků z prodlení není dotčeno právo společnosti Pronajímatele na náhradu škody.
4. Pro případ prodlení Pronajímatele s vrácením jistoty (či její zbývající části) nazpět Nájemci, vzniká Nájemci vůči Pronajímateli právo na zaplacení úroku z prodlení v zákonné výši. Pronajímatel je pak povinný na výzvu Nájemce takový uplatněný nárok na zaplacení úroků z prodlení povinen uhradit. Zaplacením úroků z prodlení není dotčeno právo na náhradu škody.
5. Smluvní pokuty jsou splatné do jednoho týdne ode dne, kdy oprávněná smluvní strana uplatní u povinné smluvní strany nárok na její zaplacení.

XI.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla podepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, řádně, jasně, srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
2. Jakékoliv změny a úpravy této smlouvy mohou být ve smyslu ust. § 564 NOZ prováděny pouze písemnou formou na základě písemného dodatku k této smlouvě, podepsaného Pronajímatelem a Nájemcem Smluvní strany po dohodě vylučují, aby jakékoliv změny či dodatky této smlouvy byly činěny jinou než písemnou formou.
3. Smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech s platností originálu, z nichž obdrží jeden (1) výtisk Nájemce a dva (2) výtisky Pronajímatel. Smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu posledního z účastníků.

V Táboře dne 01.06.2021

V Táboře dne 9.6.2021

.....
 Pronajímatel

.....
 Nájemce