

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají

1) Yveta J A N E Č K O V Á
301 00 Plzeň
[redacted]
[redacted]
[redacted] na straně jedné a

2) Česká pirátská strana
Sídlo: Na Moráni 360/3, 128 00 Praha 2
IČ 71339698
Zastoupena členem strany
Ing. Michal Ertl, nar. [redacted]
[redacted]

dále jen nájemce na straně druhé

tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU o pronájmu nebytových prostor, která nahrazuje nájemní smlouvu podepsanou dne 29.12.2017.

I. Úvodní ustanovení:

- 1.1 Strany této smlouvy se na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména občanského na této nájemní smlouvě.
- 1.2 Strany smlouvy tímto výslovně prohlašují, že jsou plně způsobilé k právním úkonům a že před podepsáním této smlouvy byly podrobně seznámeni s právním stavem týkajícím se předmětu smlouvy, jakož i se stavem skutečným na místě samém a dále s předmětnými právními předpisy upravujícími užívání cizí věci, nájemní právní vztahy a práva a povinnosti stran nájmu atd.

II. Předmět smlouvy a účel nájmu

- 2.1 Předmětem této smlouvy je právo nájemce dočasně a úplatně užívat předmět smlouvy specifikovaný v čl. 2.3 této smlouvy, přičemž účelem této smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.
- 2.2 Pronajímatel je vlastníkem domu č.p.4 Východní Předměstí – bydlení, postaveného na pozemku číslo parcelní 409/1 vše v k.ú. Plzeň, nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č.7073 vedeném u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Plzeň - město, pro okres Plzeň – město, obec Plzeň a katastrální území Plzeň s nebytovým prostorem v přízemí domu.
- 2.3 Pronajímaný prostor je umístěn v 1. nadzemním podlaží domu čp. 4 v Plzni, U Zvonu 9 a to vpravo od vstupních dveří do domu.
- 2.4 Pronajímatel pronajímá nájemci výše uvedené nebytové prostory o výměře 107m², a to: obchodní prostor s přímým vstupem z ulice, kancelář, včetně sociálního příslušenství.
- 2.5 Účelem smlouvy je poskytnutí možnosti užívat předmět smlouvy podle ustanovení této smlouvy, přičemž předmět smlouvy bude užíván k administrativní činnosti nájemce.

III. Práva a povinnosti smluvních stran

- 3.1 Pronajímatel je povinen poskytnout nebytové prostory nájemci ke smluvenému účelu nájmu, svým nákladem je udržovat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno, a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem. V případě, že nájemce nemůže předmět smlouvy užívat vůbec nebo jen omezeně z důvodu neplnění povinností a závazků pronajímatele vyplývajících z této smlouvy nebo obecně závazných právních předpisů, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného.
- 3.2 Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba je po předchozím oznámení oprávněna kontrolovat v průběhu platnosti této smlouvy dodržování povinností nájemce prostor, zejména řádné užívání těchto prostor v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy a domovním řádem, jakož i provádět kontrolu stavebnětechnického stavu prostor, elektrického vedení a vodovodních a plynových rozvodů a dalších inženýrských sítí v prostoru. Výkonem tohoto oprávnění nesmí pronajímatel nájemce bezdůvodně obtěžovat. Kontrola může být uskutečněna jen za přítomnosti nájemce nebo odpovědného pracovníka nájemce.
- 3.3 Pravidelné kontroly a servis plynové kotle bude zajišťovat a hradit nájemce.
- 3.4 Pronajímatel prohlašuje, že stavebně technický stav předmětu nájmu odpovídá příslušným státním normám.
- 3.5 Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to v souladu s touto smlouvou, obecně závaznými právními předpisy a domovním řádem. Po uplynutí doby stanovené v čl. 5.1. této smlouvy pozbývá jakákoli práva související s užíváním předmětných nebytových prostor.
- 3.6 Po skončení platnosti této nájemní smlouvy nemá právo nájemce na náhradu ani nemůže po pronajímateli uplatňovat jiné finanční nebo materiální nároky.
- 3.7 Nájemce je povinen platit nájemné a služby spojené s užíváním nebytových prostor dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
- 3.8 Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem nebytových prostor, jakož i veškeré náklady související s úpravami a opravami uskutečněnými ze strany nájemce v najatých prostorách v souvislosti s jejich užíváním.
- 3.9 Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli veškeré změny, které nastaly v předmětu této smlouvy, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav a veškeré opravy a úpravy v najatých prostorách. Nesplněním těchto povinností nájemce odpovídá za škodu, která v důsledku porušení povinností vznikla.
- 3.10 Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv zásahů do vlastnického práva pronajímatele k předmětné nemovitosti.
- 3.11 Nájemce se zavazuje užívat předmět smlouvy s péčí řádného hospodáře. Není oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část do užívání 3. osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 3.12 Nájemce se zavazuje, že v najatých prostorách nebude chovat jakákoliv zvířata.
- 3.13 Nájemce objektivně odpovídá za škodu, která vznikne v souvislosti s užíváním výše uvedených prostor za trvání této smlouvy a dále odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoliv znehodnocení věcí, nalézajících se v těchto prostorech. Náhrada škody nemá vliv na jiné smluvní sankce dle této smlouvy.
- 3.14 Veškeré stavební úpravy prováděné nájemcem vyžadují výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložena v žádosti nájemce. Bez písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn provést žádnou úpravu, která by zasahovala nebo byla prováděna na stavebních prvcích jednotky, zdech, stropě, oknech, dveřích, podlahách, fasádě a rozvodech inženýrských sítí. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu smlouvy, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení,

jakož i podstatné změny estetického charakteru jednotky.

- 3.15 Nájemce má právo na své náklady umístit na viditelném místě v prostoru výkladců označení své firmy. Umístění označení firmy musí být v souladu s obecně platnými předpisy.
- 3.16 Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu noční klid.
- 3.17 Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení této nájemní smlouvy odevzdat předmět smlouvy v takovém stavu, v jakém mu byl předán dle této smlouvy s přihlédnutím k běžnému opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl. O ukončení této nájemní smlouvy sepíší strany předávací protokol, ve kterém uvedou stav nebytových prostor a jejich vybavení, rozsah úprav, vad, poškození a další skutečnosti. Nájemce je povinen prostory vyklidit a vyklizené předat pronajímateli do 5 kalendářních dnů od ukončení platnosti této smlouvy.
- 3.18 Po ukončení nájemní smlouvy se nájemce zavazuje provést na své náklady malování prostor v bílé barvě.

IV. Nájemné a úhrada služeb spojených s užíváním nebytových prostor

- 4.1 V souladu s ustanovením této smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli za výše uvedené nebytové prostory dle této smlouvy celkové roční nájemné ve výši 330 000,- Kč (slovy tři sta třicet tisíc korun českých ročně). Výše nájemného nezahrnuje DPH, neboť pronájem staveb a nebytových prostor je podle § 56 odst. 4 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění platném ke dni podpisu smlouvy, osvobozen od daně z přidané hodnoty
- 4.2 Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele vedený u **Komerční banky č.ú.1594044311/0100, ve výši 82 500,- Kč/kvartálně**. slovy: osmdesát dva tisíc pět set korun českých měsíčně, a to vždy k 1. dni měsíce, na který je platba určena (1.1., 1.4. atd..) K bezhotovostním platbám splátek nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol shodný s jeho IČ uvedeným v záhlaví této smlouvy.
- 4.3 V případě prodlení nájemce s placením nájemného v délce delší než 15 kalendářních dnů, je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy. V případě prodlení s placením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 1% měsíčního nájemného za každý započatý den prodlení. Povinnost nájemce zaplatit úrok z prodlení nemá vliv na povinnost nájemce zaplatit smluvní pokutu dle této smlouvy, popř. nahradit vzniklou škodu dle této smlouvy nebo příslušných právních předpisů.
- 4.4 Nájemce je povinen vedle nájemného hradit jedenkrát ročně náklady služeb souvisejících s užíváním jednotky, a to vodné, stočné a kontrolu a čištění komínu.
- 4.5 Pronajímatel je povinen po vyúčtování služeb ze strany dodavatelů předložit nájemci přehled skutečně uhrazených služeb za uplynulý kalendářní rok a vyúčtovat je nájemci.
- 4.6 Úhradu služeb spojených s užíváním jednotky je nájemce povinen platit jedenkrát ročně a to do 15ti dnů po předložení vyúčtování pronajímatelem na účet vedený u **Komerční banky č.ú.1594044311/0100**, nehodnou-li se obě strany jinak.
- 4.7 Úhradu za odběr plynu a spotřebovanou elektřinu v jednotce bude provádět nájemce sám. Přehlášení odběru na nájemce provedou obě strany společně.
- 4.8 V případě podstatného porušení povinností nájemce stanovené touto smlouvou, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvounásobku částky měsíčního nájemného, stanovené v čl. 4.2. této smlouvy a to na základě výzvy pronajímatele se splatností max. 10 pracovních dnů po doručení výzvy k úhradě smluvní pokuty.
- 4.9 Smluvní pokutu je nájemce povinen zaplatit pouze v případě, kdy se nezdrží porušování povinností po písemném upozornění pronajímatele k zdržení se či nápravě porušených povinností z nájemní smlouvy. Písemné upozornění musí být zasláno (doporučenou poštou) na adresu sídla nájemce.
- 4.10 Nezaplatí-li nájemce nájemné řádně a včas, náleží pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,03 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 4.11 Sjednaná výše nájemného bude každoročně valorizována počínaje od 1.4.2023 podle míry roční inflace za uplynulý rok, vyhlášené Českým statistickým úřadem. V případě deflace zůstává

výše nájmu neměnná.

V. Doba nájmu

- 5.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 1.1.2022 do 31.12.2022**.
- 5.2 Nájemní vztah založený touto smlouvou je možno ukončit dohodou obou smluvních stran. Dále výpovědi s tříměsíční výpovědní lhůtou ze strany nájemce podle §2308 zákona č. 89/2012 Sb. nebo výpovědi v tříměsíční výpovědní době ze strany pronajímatele podle §2309 zákona č. 89/2012 Sb.
- 5.3 V případě, že alespoň jedna ze stran této smlouvy písemně neprohlásí do 1.10.2022 a dále vždy k 1.říjnu daného roku, že trvá na skončení této nájemní smlouvy, má se za to, že se smlouva prodlužuje o 1 rok.
- 5.4 Veškerá oznámení, žádosti a další sdělení týkající se této smlouvy (dále též písemnosti) budou učiněny vůči druhé straně této smlouvy v písemné podobě. Písemnosti adresované druhé straně budou adresovány a doručovány v prvé řadě níže uvedeným zástupcům, dále pak na doručovací adresu uvedenou v této smlouvě a nakonec na adresu sídla /bydliště jak je uvedena v OR nebo v jiné evidenci. Ve výjimečných případech může být též doručeno statutárnímu zástupci do místa bydliště (sídla), nebo kamkoli, kde se předpokládá, že zásilku převezme, popř. osobně s potvrzením o doručení a příp. s ověřením nejméně jednoho svědka, že bylo doručeno.
- 5.5 Každý z účastníků může změnit svou doručovací adresu i změnit svého zástupce pro doručování písemným oznámením druhé smluvní straně v souladu s tímto článkem.
- 5.6 Písemná výpověď nájmu sjednaného podle této smlouvy, bude doručována vždy prostřednictvím doručujícího orgánu (pošta), a to jako poštovní zásilka dodávaná do vlastních rukou adresáta do místa jeho sídla nebo místa podnikání nebo kurýrem s dodáním statutárnímu nebo pověřenému zástupci (zástupci ve věcech smluvních). Nepodaří-li se poště takovou zásilku dodat, např. proto, že obesaná strana či obesaný zástupce na své adrese nebyli zaštiženi, a obesaná strana či obesaný zástupce si zásilku od pošty nevyzvedne do deseti dnů od uložení zásilky podle poštovních předpisů, považuje se poslední den této lhůty za den doručení zásilky, i když se obesaná strana či obesaný zástupce o uložení nedozvěděli, a v případě výpovědi tím tak počne běžet výpovědní lhůta.

VI. Pojištění

- 6.1 Nájemce je oprávněn sjednat k předmětu nájmu pojistnou smlouvu. Strany této smlouvy jsou povinny si při uzavírání pojistné smlouvy poskytnout potřebnou součinnost. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody, které vzniknou třetím osobám v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nájemcem za trvání této smlouvy.
- 6.2 Pronajímatel má nemovitost pojištěnou na základě pojistné smlouvy u České pojišťovny.
- 6.3 Pronajímatel nemá možnost na základě své pojistné smlouvy pojistit výkladce předmětu nájmu.

VII. Ustanovení přechodná a závěrečná

- 7.1 Veškeré změny a doplňky této smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
- 7.2 V případě, že některá ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního neúčinného.
- 7.3 Strany této smlouvy se závazně dohodly na tom, že **zajišťovací jistota ve výši 27 500,-Kč, která byla již uhrazena k 2.1.2018, přechází do nové nájemní smlouvy**. Tato částka bude nájemci vrácena po řádném ukončení platnosti této smlouvy za předpokladu, že pronajímatel nebude mít za nájemcem žádné pohledávky. V ostatních případech je pronajímatel oprávněn použít jistotu na zaplacení

dluhu z nájemného, z úroků z prodlení, z náhrady škody, ze smluvní pokuty či z jiného právního důvodu.

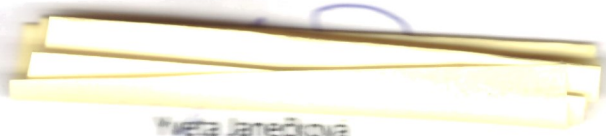
7.4 Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze stran obdrží jedno vyhotovení. Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz svobodné a vážné vůle připojují své vlastnoruční podpisy.

7.5 Tato smlouva je platná dnem podpisu oběma stranami, účinná je však od 1.1.2022

V Plzni dne

10.11.2021

Pronajímatel:



Hyěta Janečková

V Plzni dne

10.11.2021

Zastoupenec:



Česká pirátská strana
Zastoupena Michal Ertl