NÁJEMNÍ SMLOUVA č.5/2016-00131
NÁJEM PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

uzavřená podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník,
mezi smluvními stranami:

Město Lázně Bohdaneč

se sídlem:	Masarykovo nám. 1, 533 41 Lázně Bohdaneč,
IČO:	00273350
Bankovní spojení:	Komerční banka a. s.
Číslo účtu:	[redacted]
Zastoupené:	Ing. Milošem Karafiátem, starostou

(dále jen „pronajímatel")

a

Česká republika - Krajské ředitelství policie Pardubického kraje

se sídlem:	Na Spravedlnosti 2516, Pardubice, PSČ 530 48
IČ:	7205250
Zastoupené:	Renatou Kaňkovou, ekonomickou ředitelkou

(dále jen „nájemce")

Článek I.
Úvodní ustanovení

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parcelní číslo 2151/1 zapsaného na LV č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, pro katastrální území Lázně Bohdaneč, jehož součástí je budova s č. p. 718 (stavba občanské vybavenosti) na adrese Na Lužci 718, 533 41 Lázně Bohdaneč.

Článek II.
Předmět smlouvy a účel nájmu

2.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání níže specifikovaný prostor sloužící k podnikání za podmínek dohodnutých níže v této smlouvě a nájemce se zavazuje užívat tento prostor pouze ke sjednanému účelu a platit řádně a včas nájemné. V souvislosti s nájmem pronajímatel zajišťuje nájemci služby vymezené v čl. IV. odst. 4. 1. této smlouvy.

2.2. Předmětem nájmu je prostor sloužící k podnikání, nacházející se v I. nadzemním podlaží budovy specifikované v čl. I odst. 1.1, sestávající se z

Podlaží	Číslo místnosti	Název místnosti	výměra místnosti v m^2
2.NP	219	místnost	17,10
	220	místnost	15,90
	221	místnost	18,00
	222	místnost	17,90
	223	místnost	33,80
	225	chodba	38,50
	226	umývárna	3,60
	227	místnost	13,20
	228	místnost	16,10
	229		11,80
	230	archiv	6,50
	231	místnost	16,00
	232	WC předsíň	4,20
	233	WC	4,10
	234	WC + předsíň	3,30
	235	sklad	4,50
	236	sloučena do 238	
	237	umývárna	4,50
	238	šatna	14,50
	243	sklad	3,90
CELKEM K PRONÁJMU			**247,40**

a část chodby bez číselného označení, tak jak je vyznačeno v plánku části II. nadzemního podlaží, který je přiložen k této nájemní smlouvě jako **příloha č. 1** a je jeho nedílnou součástí. Celková výměra těchto ploch činí **247,40 m^2**.

2.3 Předmětem nájmu je také užívání na společných nebytových prostorech budovy (chodby, schodiště, sociální zařízení a osobní výtah). Tyto prostory budou užívány společně s nájemci jiných prostor v budově specifikované v čl. I odst. 1.1.

2.3. Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor za účelem umístění a zabezpečení činnosti Oddělení policie Lázně Bohdaneč za níže uvedených podmínek.

2.4. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem nebytového prostoru a jeho stav považuje za způsobilý ke sjednanému účelu.

2.5. Nájemce nemá právo v prostorech, jež jsou předmětem nájmu, provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu výše sjednaného nebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavírání smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměru v budově specifikované v čl. I odst. 1.1 nebo by nad míru přiměřenou poměrům poškozovala pronajímatele nebo ostatní nájemce či uživatele budovy.

2.6. Nájemce má právo změnit provozovanou činnost nebo podmínky jejího výkonu pouze na základě písemné dohody s pronajímatelem.

Článek III.
Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním prostor

3.1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za užívání nebytového prostoru nájemné ve výši **186.772,- Kč** (slovy: Jedno sto osmdesát šest tisíc sedm set sedmdesát dva korun českých) **ročně, tj. 755,- Kč/m²/rok**. V nájemném není zahrnuta úplata za služby poskytované spolu s užíváním nebytového prostoru, přičemž záloha na ně je rozepsána a stanovena v čl. IV.

3.2. Pronajímatel může výši nájemného jednostranně upravit o přírůstek nebo pokles průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu (CPI — Consumer Price Index), dle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. O zvýšení nebo snížení nájemného informuje pronajímatel nájemce písemně, nejpozději do 15. dubna příslušného roku. Nájemce se takto jednostranně zvýšené nájemné zavazuje platit od nejbližší splátky nájemného následující po oznámení zvýšení nájemného pronajímatelem.

3.3. Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním nebytového prostoru se uplatňují bez zbytečného odkladu u pronajímatele, a to písemně. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad, nebo obnovení řádného poskytování plnění spojených s užíváním nebytového prostoru.

3.4. Nájemné je splatné jednorázově předem, a to vždy nejpozději **do 30. dubna** běžného roku.

3.5. Nájemné je splatné na účet pronajímatele č. [redacted], variabilní symbol **131**. Za den úhrady nájemného se považuje den připsání nájemného na účet Pronajímatele. V případě prodlení je nájemce povinen uhradit za každý započatý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky.

3.6. Pokud by nájem byl ukončen před uplynutím doby, na kterou bylo nájemné zaplaceno, zavazuje se pronajímatel nájemci vrátit poměrnou část uhrazeného nájemného za toto období, a to nejpozději do 14 dnů ode dne skončení nájmu. V případě prodlení je pronajímatel povinen uhradit za každý započatý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky.

Článek IV.
Služby poskytované s nájmem

4.1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci prostřednictvím dodavatelů v souvislosti s užíváním nebytového prostoru pouze následující služby: dodávku tepla a vody, odvoz komunálního odpadu, úklid a osvětlení společných prostor, provoz výtahu. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli náklady spojené s poskytováním uvedených služeb.

4.2. Smlouvu na dodávku elektrické energie uzavře nájemce s příslušným distributorem. Vzhledem k nemožnosti zřídit pro služebnu Městská policie Lázně Bohdaneč (která je na stejné části chodby II. NP) vlastní měření elektrické energie, dohodli se nájemce s pronajímatelem na rozdělení nákladů na spotřebu elektrické energie v poměru počtu zaměstnanců nájemce a pronajímatele. Změnu počtu zaměstnanců ve služebně Městské policie, oznámí písemně pronajímatel nájemci bez nutnosti písemného dodatku ke smlouvě. Ke dni uzavření této nájemní smlouvy jsou dohodnuty následující počty: Policie ČR 16 zaměstnanců a Městská policie Lázně Bohdaneč 5 zaměstnanců. Adekvátní podíl spotřeby elektrické energie vyfakturuje nájemce pronajímateli 1 krát ročně do 30 dnů po vyúčtování spotřeby elektrické energie od dodavatele.

4.3. Nájemce si dále sám zajistí odvoz a likvidaci odpadů vzniklých při jeho podnikatelské činnosti. Odpad skupiny 20 podle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 381/2001 Sb., tzv. katalog odpadů, tedy komunální odpad, bude nájemce odděleně shromažďovat a ukládat do 1100 litrové sběrné nádoby. Svoz živnostenského odpadu zajistí v rámci systému svozu komunálního odpadu oprávněná osoba. S nebezpečným odpadem je nájemce povinen nakládat v souladu se zákonem. Nájemce nesmí k odkládání těchto odpadů využít 1100 litrovou sběrnou nádobu určenou pro živnostenský odpad.

4.4. Nájemce se zavazuje pronajímateli platit zálohy na služby uvedené v čl. IV odst. 4.1 na základě vystaveného platebního kalendáře na příslušný rok. Platební kalendář nájemce obdrží nejpozději do 31. ledna příslušného roku.

4.5. Služby spojené s prostorem dle čl.II, odst. 2.2 a společnými prostory (el. energie, studená voda, TUV, směsný komunální odpad, provoz a údržba osobního výtahu, úklid společných prostor, atd.) budou nájemci účtovány podle skutečných nákladů, a to podílem celkových pronajatých nebytových prostor vůči ploše pronajatých nebytových prostor nájemce.

4.6. Při rozúčtování nákladů na teplo se bude postupovat podle vyhlášky č. 372/2001 Sb. ve znění účinném k poslednímu dni jeho účinnosti.

4.7. Náklady na tepelnou energii na vytápění v zúčtovací jednotce za zúčtovací období rozdělí pronajímatel na složku základní a spotřební. Základní složka činí 50 % a zbytek nákladů tvoří složku spotřební.

a) Základní složku rozdělí vlastník mezi konečné spotřebitele podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové započitatelné podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce.

b) Spotřební složku rozdělí vlastník mezi konečné spotřebitele úměrně výši náměrů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění s použitím korekcí a výpočtových metod, které zohledňují i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepelné energie danou jejich polohou.

c) Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m^2 započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u konečných spotřebitelů s měřením či indikací v zúčtovací jednotce

hodnotu 40 % oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, provede vlastník úpravu výpočtové metody.

d) Ke stanovení výše náměrů slouží indikátory RTN QUANDIS WHE 30. Jakákoliv manipulace s těmito indikátory není dovolena. Případné uvolnění indikátoru z radiátoru je nájemce povinen bezodkladně nahlásit na Městský úřad Lázně Bohdaneč, tel. [redacted].

4.8. Podíl na nákladech na tepelnou energii na vytápění ve společných prostorech je vypočten podle poměru velikosti pronajaté plochy nebytového prostoru k celkové podlahové ploše pronajatých nebytových prostorů v zúčtovací jednotce.

4.9. Změna výše záloh je účinná od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo oznámení o zvýšení záloh doručeno nájemci.

4.10. Pronajímatel se zavazuje nejpozději do konce 8. kalendářního měsíce následujícího roku předložit konečné vyúčtování jednotlivých služeb a nájemcem zaplacených záloh. Případný přeplatek či nedoplatek úplaty za služby je splatný 15. den po doručení vyúčtování nájemci, leda by nájemce proti vyúčtování uplatnil námitku.

Článek V.
Ostatní práva a povinnosti smluvních stran

5.1. Nájemce je povinen užívat nebytový prostor jako řádný hospodář k ujednanému účelu a platit ujednané nájemné.

5.2. Nájemce může přenechat nebytový prostor k užívání či požívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti je považováno za hrubé porušení nájemcových povinností. V případě souhlasu pronajímatele může být podnájem zřízen maximálně na dobu trvání nájmu.

5.3. Nájemce se zavazuje o nebytový prostor řádně pečovat, udržovat jej v řádném a čistém stavu, chránit jej před škodou a zabezpečovat vlastním nákladem jeho drobné opravy a běžnou údržbu. Nájemce je povinen zachovávat nebytový prostor, jakož i přilehlé prostory a pozemky, které v souvislosti s nájmem užívá, v čistotě.

5.4. Drobné opravy nebytového prostoru související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou provádí a hradí nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou se vykládá dle Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. ve znění účinném k poslednímu dni jeho účinnosti. Ostatní údržbu nebytového prostoru provádí pronajímatel. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání nebytového prostoru.

5.5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto oprav. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení

odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá.

5.6. Pokud pronajímatel neprovedl opravu nebytového prostoru, ke které je povinen, bez zbytečného odkladu, je nájemce oprávněn provést tuto opravu sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Toto právo musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu; právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.

5.7. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku nebytového prostoru, jakož i přístup k němu nebo do něho za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

5.8. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu nebytového prostoru, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání nebytového prostoru. Jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné nebytový prostor vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jiný nebytový prostor, má-li vhodný nebytový prostor k dispozici.

5.9. Nevyplývá-li to z této smlouvy, písemné dohody obou smluvních stran, ze zákona, či z rozhodnutí veřejného orgánu, nejsou pronajímatel ani nájemce oprávněni nebytový prostor po dobu trvání nájmu měnit.

5.10. Pronajímatel tímto dává nájemci souhlas k tomu, aby budovu, ve které se nachází nebytový prostor, opatřil v přiměřeném rozsahu vývěsními štíty, polepy výloh a podobně. Po skončení nájmu nájemce tato označení odstraní a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

5.11. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce, má-li být nebytový prostor znovu pronajat, zájemci o nájem přístup do nebytového prostoru v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele. Pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

5.12. Strany vylučují použití ustanovení § 2315 občanského zákoníku o náhradě za převzetí zákaznické základny po skončení nájmu.

5.13. Nájemce bere na vědomí, že režim otevření a uzavření budovy se řídí Domovním řádem vyvěšeným ve veřejných prostorách budovy Na Lužci č.p. 718, Lázně Bohdaneč.

Článek VI.
Zajištění závazků a prodlení

6.1. V případě prodlení nájemce s placením nájemného, úhrady za služby nebo zálohy na ni se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok ve výši 0,1 % denně z celkové dlužné částky, popř. poplatek z prodlení ve výši stanovené právním předpisem. Tím není dotčeno právo pronajímatele domáhat se náhrady škody. Pro právo nájemce v případě prodlení pronajímatele s finančním plněním platí shora uvedené obdobně.

6.2. Nesplní-li nájemce povinnost uvedenou v čl. V odst. 5.11, má povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý, byť i započatý den prodlení s odstraněním znamení a uvedení v původní stav.

Článek VII.
Doba trvání nájmu a jeho ukončení

7.1. Smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**, a to od **1. ledna 2017**.

7.2. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé smluvní straně.

7.3. Výpovědní doba činní 6 (šest) měsíců a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně

Článek VIII.
Vrácení nebytového prostoru

8.1. Nájemce je povinen nejpozději dnem ukončení nájemního vztahu na své náklady nebytový prostor vyklidit, odstranit veškerá zařízení a příslušenství, která v pronajatých prostorách nainstaloval, a předat pronajímateli nebytový prostor ve stavu, v jakém jej od něho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Došlo-li k poškození či nadměrnému opotřebení nebytového prostoru či jeho vybavení, odpovídá nájemce za škodu jím takto způsobenou či způsobenou osobami, kterým do nebytového prostoru, byt' z nevědomé nedbalosti umožnil přístup.

8.2. Pro případ prodlení nájemce s vyklizením či předáním nebytového prostoru má pronajímatel právo kdykoli nebytový prostor na náklady nájemce sám vyklidit, s čímž nájemce výslovně souhlasí.

8.3. Smluvní strany se dohodly, že nevyzvedne-li si nájemce věci, které zanechal v nebytovém prostoru ani do 30 (třiceti) dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn tyto věci vhodným způsobem zcizit a z výtěžku uspokojit své pohledávky za nájemcem. Případný peněžní přebytek zašle pronajímatel nájemci na účet nájemcem sdělený.

8.4. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou nebytového prostoru, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání nebytového prostoru (skončení nájmu). Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné

opravy a běžnou údržbu na náklad nájemce pronajímatel. S tím nájemce vyslovuje souhlas.

Článek IX.
Závěrečná ustanovení

9.1. Vzájemná práva a povinnosti účastníků v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.

9.2. Tuto smlouvu lze změnit nebo doplnit jen dodatkem k ní uzavřeným v písemné formě, podepsaným oběma smluvními stranami.

9.3. Touto smlouvou pozbývají platnosti Smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 30. 5. 2001 s platností od 1. 4. 2001 ve znění dodatků 1 až 15.

9.4. Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Lázně Bohdaneč ze dne 30. 11. 2016 č. 53.11. Před schválením usnesení dle předchozí věty byl na úřední desce městského úřadu zveřejněn záměr dle ustanovení § 39 zákona o obcích od 11. 10. 2016 do 27. 11. 2016.

9.5. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom z nich.

9.6. Smluvní strany shodně prohlašují, že smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni nebo za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzují svými podpisy.

V Lázních Bohdanči dne 08. 12. 2016

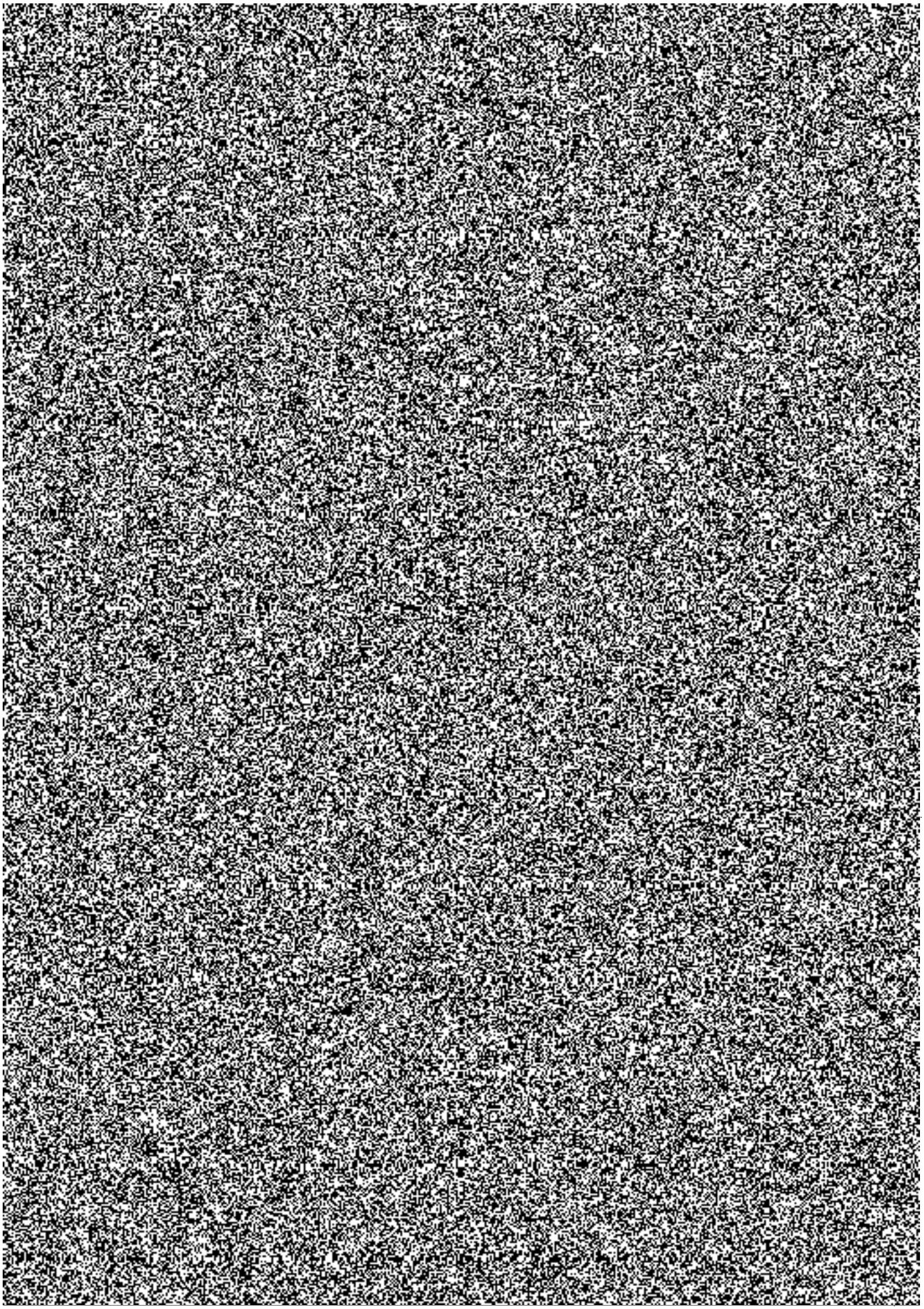
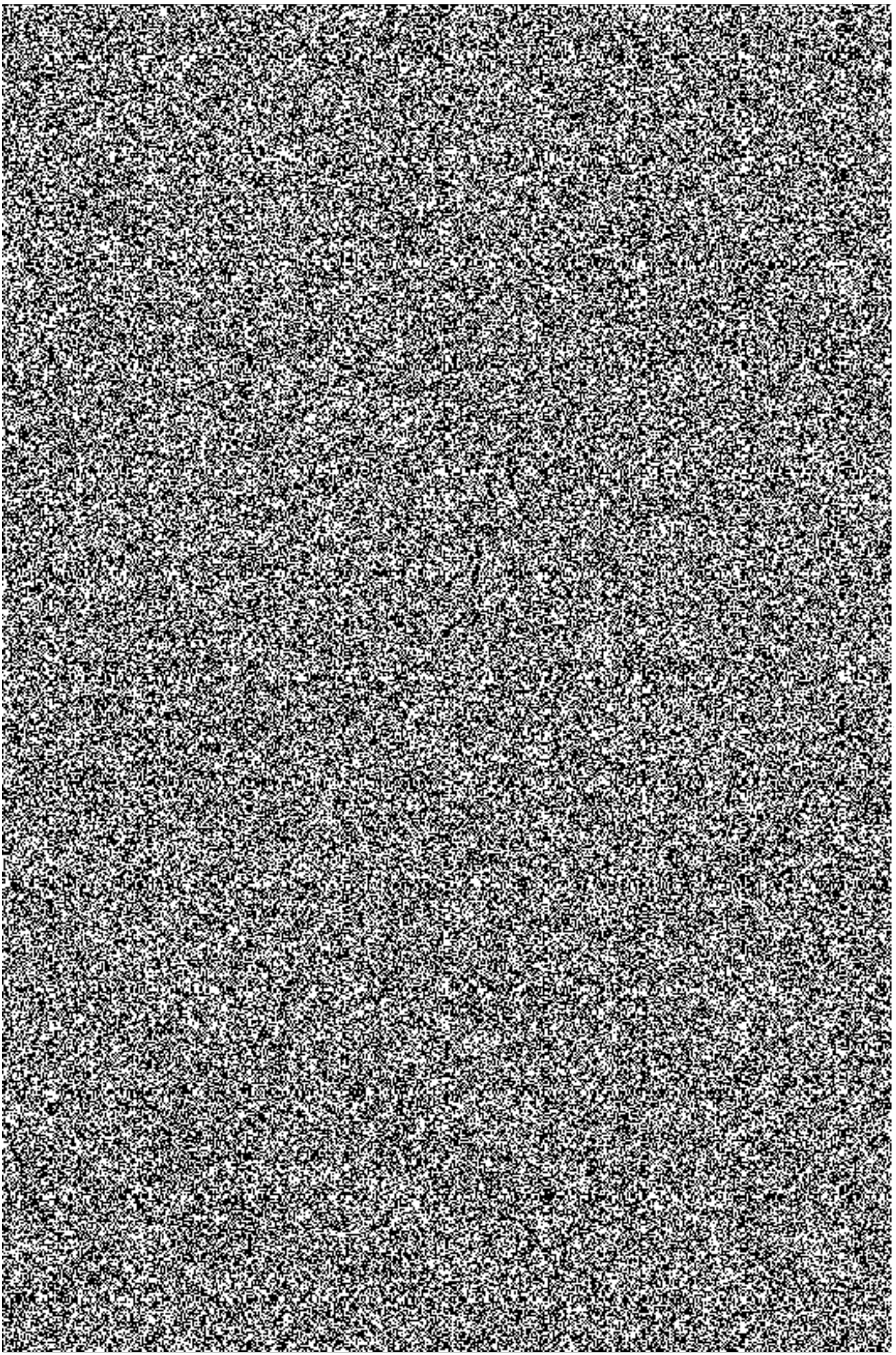
[redacted]

pronajímatel

Město Lázně Bohdaneč
Městský úřad
tel.: 1 533 41 12

V Pardubicích dne 12. 12. 2016

[redacted]

nájemce

POLICIE ČR - KRAJSKÉ ŘEDITELSTVÍ POLICIE PARDUBICKÉHO KRAJE 176