

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor

**Město Vlašim**, IČ: 00232947, DIČ: CZ00232947

se sídlem Jana Masaryka 302, 258 01 Vlašim

zastoupené místostarostou Karlem Kroupou

bankovní spojení: [REDAKCE]

číslo účtu: [REDAKCE]

dále jen „**pronajímatel**“

a

**AZ Elektrostav, a.s.**, IČ: 45149909, DIČ: CZ45149909

se sídlem Bobnická 2020, 288 01 Nymburk

zastoupená předsedou představenstva a ředitelem panem [REDAKCE]

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1625

dále jen „**nájemce**“

uzavírají dle příslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů tuto

## n á j e m n í s m l o u v u

### Čl. I.

#### Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti na Husově náměstí - dům č. p. 472 umístěný na stavebním pozemku p. č. 516 v k. ú. Vlašim, zapsáno na LV č. 10001 pro obec Vlašim a katastrální území Vlašim, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov.

2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory o celkové výměře 25,27 m<sup>2</sup> v budově č. p. 472 ve Vlašimi v 1. nadzemním podlaží (přízemí) uvedené budovy. Nebytové prostory zahrnují místnosti č. 5 o výměře 23,40 m<sup>2</sup>, místnost č. 5/A a místnost č. 5/B o výměře 1,87 m<sup>2</sup>.

3. Situační mapa, kde je předmět nájmu vyznačen šrafováním, tvoří přílohu č. 1 této nájemní smlouvy, která je její nedílnou součástí.

### Čl. II.

#### Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu specifikovaný v čl. I. této smlouvy na základě usnesení Rady města Vlašimi (Usnesení z 21. zasedání Rady města Vlašimi konaného dne 13.10.2010 - bod 7/21/2010) za účelem provozování kontaktního místa pro obsluhu zákazníků skupiny ČEZ.

### Čl. III.

#### Doba nájmu

Nájemní smlouva o nájmu nebytových prostor je uzavírána s účinností od 01.11.2010 na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce.

#### Čl. IV.

##### Nájemné, úhrady za služby a jejich splatnost

1. Nájemce je povinen hradit pronajímateli nájemné. Roční nájemné z předmětu nájmu je stanoveno dohodou obou smluvních stran a činí 599 Kč/m<sup>2</sup>/rok, tj. celkem **15.137 Kč** ročně (slovy: patnáct tisíc jedno sto třicet sedm korun českých).

Uskutečněné zdanitelné plnění za pronájem nebytových prostor, které je předmětem této nájemní smlouvy, je ve smyslu ustanovení § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů od daně z přidané hodnoty **osvobozeno**.

2. Nájemce je dále povinen hradit pronajímateli v pravidelných čtvrtletních splátkách zálohy na služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s pronájmem nebytových prostor. Ceny těchto služeb nejsou zahrnuty ve výši nájemného. Jedná se o tyto služby zajišťované v pronajatých nebytových prostorách (předmětu nájmu) a v prostorách společných, včetně uvedení výše čtvrtletní zálohy:

- dodávka tepelné energie - plyn	2.334 Kč
- dodávka vody	429 Kč
- dodávka el. energie	2.136 Kč
- úklid společných prostor	1.317 Kč
- odvoz komunálního odpadu	297 Kč
<b>Celkem čtvrtletní záloha za služby</b>	<b>6.513 Kč</b>

3. Výše čtvrtletních záloh za uvedené služby za zúčtovací období jednoho roku činí celkem **6.513 Kč**. Úhradu za tyto služby pronajímatel nájemci účtuje způsobem a v termínech stanovených dle organizační směrnice města Vlašim č. 3/2006 ze dne 14.04.2006 o úhradách za služby poskytované v souvislosti s pronájmem nebytových prostor, která tvoří nedílnou přílohou č. 2 této smlouvy. Na další zúčtovací období stanoví zálohu pronajímatel a to nejpozději do 30 dnů před splatností nájemného a zálohy za 1. čtvrtletí nového zúčtovacího období. Nájemce je povinen v souladu s uvedenou směrnicí hradit náklady za tyto služby.

4. Nájemné a zálohu na služby je nájemce povinen hradit čtvrtletně na bankovní účet pronajímatele [redacted] VS 167, nebo v pokladně Správy městských domů, bytů a nebytových prostor Vlašim se sídlem Blanická 485, 258 01 Vlašim a to vždy k 31.03., k 30.06, k 30.09. a k 30.11. daného kalendářního roku.

Nájemce je povinen ke dni splatnosti hradit nájemné v následujících částkách:

k 31. 3.	3.784 Kč
k 30. 6.	3.784 Kč
k 30. 9.	3.784 Kč
k 30. 11.	3.785 Kč

5. Nájemné za období od 01.11.2010 do 31.12.2010 ve výši **2.530 Kč** nájemce zaplatil formou opce dne 11.10.2010 dle smlouvy o smlouvě budoucí nájemní ze dne 04.10.2010.

Nájemce je povinen zaplatit zálohu na služby za období od 01.11.2010 do 31.12.2010 ve výši **4.318 Kč** před podpisem této nájemní smlouvy.

6. Vyúčtování skutečných nákladů za poskytnuté služby za zúčtovací období oproti nájemcem zaplaceným zálohám provede pronajímatel v souladu s organizační směrnicí města Vlašim č. 3/2006 a předloží jej nájemci. Smluvní strany jsou povinny uhradit případný přeplatek či nedoplatek do 30 dnů ode dne předložení vyúčtování.

7. Nájemce bere na vědomí, že pokud dojde ke změně cenových, popř. jiných předpisů, které ovlivňují cenu nájmu, nebo dojde ke změně hodnoty koruny vlivem inflace, může být ze strany pronajímatele výše nájemného upravena na základě nových cenových, popř. jiných

předpisů, které ovlivňují cenu nájmu či nové hodnoty koruny v důsledku inflace. Nová výše nájemného bude nájemci včas oznámena písemně.

Nájemce bere na vědomí, že pokud dojde ke změně daňových předpisů, bude ze strany pronajímatele výše nájemného upravena na základě nových daňových předpisů. Nová výše nájemného bude nájemci rovněž včas oznámena písemně.

8. V případě prodlení se zaplacením nájemného je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvený úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

## **Čl. V.**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilému účelu nájmu.

2. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu tak, že za účasti obou smluvních stran bude provedena prohlídka předmětu nájmu a nájemci budou předány klíče. O předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami na místě sepsán písemný protokol. Protokol bude obsahovat seznam věcí, které pronajímatel předává nájemci do užívání jako součást předmětu nájmu, jejich stav a stav předmětu nájmu.

3. Pronajímatel je povinen zabezpečovat plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno. Pronajímatel nenese odpovědnost za dodávky služeb zajišťovaných samotným nájemcem nebo nájemcem smluvně sjednanými třetími osobami.

4. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do předmětu nájmu za účelem kontroly předmětu nájmu, zjištění stavu nebytových prostor, dodržování smluvních podmínek, zajištění ochrany majetku, zdraví osob nebo odvrácení hrozící škody nebo provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen, je-li to možné, předem nájemce o takovýchto činnostech vyrozumět.

5. Pronajímatel je povinen zajistit pojištění nemovitosti a je povinen seznámit nájemce na jeho žádost s obsahem pojistné smlouvy. Pronajímatel bere na vědomí, že kromě nájemce budou nebytové prostory užívat i jeho případní zaměstnanci.

## **Čl. VI.**

### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl a byl seznámen s jeho stavebně technickým stavem a účelem užívání předmětu nájmu a zavazuje se dodržet účel nájmu sjednaný v této nájemní smlouvě. V případě nedodržení sjednaného účelu nájmu odpovídá nájemce za všechny škody, které nesplněním této povinnosti vznikly pronajímateli, popř. dalším osobám. Nájemce je v tomto případě povinen uhradit i případné sankce uložené orgány veřejné správy.

2. Nájemce je oprávněn umístit v souladu se sjednaným účelem nájmu do předmětu nájmu své vnitřní zařízení, zejména kancelářský nábytek, popř. technické vybavení. Nájemce je povinen zajistit si pojištění vlastního vnitřního zařízení. Pronajímatel neodpovídá za případné škody na věcech v majetku nájemce.

3. Nájemce se zavazuje užívat nebytové prostory řádně, k dohodnutému účelu a v souladu s touto smlouvou, dodržovat veškeré předpisy související s jeho provozem, zejména předpisy týkající se požární ochrany, hygieny, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. Dále je povinen udržovat předmět nájmu, včetně nájemcem užívaných společných prostor, v čistotě s přihlédnutím k účelu nájmu a chránit jej před poškozením.

4. Nájemce je oprávněn užívat v souvislosti s předmětem nájmu přiměřeně také společné prostory v objektu.

5. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu předmětu nájmu. Nájemce je povinen na vlastní náklady neprodleně odstranit poruchy spojené s běžným provozem předmětu nájmu, tzn. provádět drobné opravy předmětu nájmu ve smyslu nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, pokud cena opravy nebo odstranění drobné závady nepřevyší 1.500 Kč.

6. Nájemce není oprávněn dát nebytové prostory do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

7. Nájemce se zavazuje bezodkladně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést pronajímatel, a umožnit mu provedení opravy. V případě porušení této povinnosti odpovídá nájemce za vzniklou škodu.

8. Nájemce nenese odpovědnost za poškození nebytových prostor vzniklé živelnou událostí nebo jiným z jeho strany nezaviněným jednáním. Odpovídá však za škodu, kterou v předmětu nájmu způsobil on sám nebo další osoby, které s ním nebytové prostory užívají.

9. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že nájemce provede se souhlasem pronajímatele opravu nebo úpravu předmětu nájmu, stává se zabudovaný materiál součástí nebo příslušenstvím předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že pokud se písemně nedohodnou jinak, pronajímatel není povinen nahradit nájemci takto vynaložené náklady ani protihodnotu toho, oč se zvýšila hodnota předmětu nájmu. Toto ustanovení se použije obdobně také pro případ, že nájemce provede opravu nebo úpravu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele. Nájemce je zároveň oprávněn náklady vynaložené na technické zhodnocení předmětu nájmu v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů po dobu trvání nájmu odepisovat ve svém účetnictví. Po skončení nájmu je nájemce povinen bezplatně převést zůstatkovou hodnotu provedeného technického zhodnocení do vlastnictví pronajímatele. Nájemce je povinen předložit pronajímateli po provedení stavebních úprav průkazné a hodnověrné doklady o provedené investici a ten je oprávněn si z těchto dokladů pro své potřeby pořídit fotokopie.

10. Nájemce je povinen po nezbytně nutnou dobu strpět vstup pronajímatele do předmětu nájmu za účelem kontroly předmětu nájmu, zjištění stavu nebytových prostor, dodržování smluvních podmínek, zajištění ochrany majetku, zdraví osob nebo odvrácení hrozící škody nebo provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě předmětu nájmu. Nájemce je povinen zabezpečit při kontrole přítomnost svých k tomu pověřených pracovníků.

## Čl. VII.

### Skončení nájmu a vyklizení předmětu nájmu

1. Nájem končí vzájemnou dohodou obou smluvních stran nebo výpovědí danou pronajímatelem nebo nájemcem.

2. Pronajímatel i nájemce může nájem vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být učiněna písemně a musí být doručena druhé smluvní straně.

3. Pronajímatel může vypovědět smlouvu s výpovědní lhůtou 1 měsíc z důvodu hrubého porušení smlouvy ze strany nájemce, zejména porušení ustanovení článku VI. této smlouvy, nedodržení sjednaného účelu nájmu nebo prodlení s platbou nájemného a záloh na služby o více než 20 dní. Tato lhůta počíná běžet prvním dnem po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být písemná a musí obsahovat důvody výpovědi.

4. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu pronajímateli řádně vyklizený a čistý, ve stavu v jakém jej převzal, nebo do jakého byl se souhlasem pronajímatele přiveden, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. K témuž dni musí být rovněž uhrazeno nájemné a zálohy na služby poskytované v souvislosti s pronájmem nebytových prostor.

5. V případě, že nájemce nepředá řádně vyklizený předmět nájmu pronajímateli ke dni skončení nájmu, je nájemce povinen až do doby fyzického předání předmětu nájmu hradit pronajímateli nájem a zálohy na služby poskytované v souvislosti s pronájmem předmětu nájmu dle této nájemní smlouvy.

6. V případě, že nájemce dobrovolně nevyklidí předmět nájmu ke dni skončení nájmu, dohodly smluvní strany pro vyklizení předmětu nájmu tento postup. Pronajímatel písemně s dostatečným předstihem oznámí nájemci termín provedení vyklizení. V případě, že nájemce do stanoveného termínu předmět nájmu sám nevyklidí, je pronajímatel oprávněn za asistence tří dalších osob předmět nájmu otevřít. Po otevření předmětu nájmu provede pronajímatel soupis

nalezených věcí v předmětu nájmu a následně zajistí odvoz a uskladnění těchto věcí na vhodné místo. Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci takto vzniklé náklady. Pronajímatel zároveň nenese odpovědnost za případné škody vzniklé na věcech ve vlastnictví nájemce v souvislosti s provedením výše uvedeného vyklizení.

### Čl. VIII. Závěrečná ustanovení

1. Změny a doplňky této nájemní smlouvy jsou platné pouze v písemné formě a se souhlasem obou smluvních stran.

2. Tato smlouva o pěti stranách je sepsána ve dvou vyhotoveních - stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.

3. Písemnosti mezi smluvními stranami se doručují na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, pokud některá ze smluvních stran písemně nesdělí druhé smluvní straně adresu jinou, na kterou jí mají být písemnosti doručovány. V případě, že je písemnost doručována poštou a pošta vrátí písemnost jako nedoručenou z důvodu, že si druhá smluvní strana nevyzvedla písemnost v úložní lhůtě, nebo odmítla převzít písemnost, nebo se nezdržuje na uvedené adrese, považuje se pro účely této smlouvy za den doručení den, kdy byla nedoručená písemnost vrácena druhé smluvní straně (odesilateli).

4. Záměr pronajímatele pronajmout nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu, byl ve smyslu ustanovení § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů řádně zveřejněn na úřední desce města Vlašimi od 13.08.2010 do 30.08.2010 a uzavření této nájemní smlouvy bylo ve smyslu ustanovení § 41 cit. zákona schváleno Radou města Vlašimi (Usnesení z 21. zasedání Rady města Vlašimi konaného dne 13.10.2010 - bod 7/21/2010).

Tím byly splněny zákonné podmínky pronájmu nemovitého majetku obce a této nájemní smlouvy.

5. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána dle jejich skutečné a svobodné vůle, určitě a vážně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, že smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují na smlouvě svoje podpisy. Vztahy neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.

Ve Vlašimi dne 15.12.2010

Za pronajímatele:

[Redacted signature]

Mgr. Luděk Jeništa  
starosta

[Redacted signature]

Karel Kroupa  
místostarosta

Za nájemce:

[Redacted signature]

Ing. Roman Kloubec  
předseda představenstva a ředitel  
AZ Elektrostav, a.s.

# DODATEK č. 1

ke smlouvě o nájmu prostor sloužící k podnikání ze dne 01.12.2010

**Město Vlašim**, IČ: 00232947, DIČ: CZ00232947

se sídlem Jana Masaryka 302, 258 01 Vlašim

zastoupené místostarostou Karlem Kroupou

bankovní spojení: [REDAKCE]

číslo účtu: [REDAKCE]

dále jen „**pronajímatel**“

a

**AZ Elektrostav, a.s.**, IČ: 45149909, DIČ: CZ45149909

se sídlem Bobnická 2020, 288 01 Nymburk

zastoupená předsedou představenstva a ředitelem panem [REDAKCE]

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1625

dále jen „**nájemce**“

uzavírají z důvodu nabytí účinnosti nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. a na základě dohody obou smluvních stran tento dodatek č. 1 k nájemní smlouvě ze dne 01.12.2010 uzavřené mezi oběma smluvními stranami na pronájem prostor sloužící k podnikání v budově č. p. 472 v k.ú. Vlašim.

## **Čl. IV.–„Nájemné, úhrady za služby a jejich splatnost“ s účinností od 01.01.2014 zní:**

1. Nájemce je povinen hradit pronajímateli nájemné. Roční nájemné z předmětu nájmu je stanoveno dohodou obou smluvních stran a činí 599 Kč/m<sup>2</sup>/rok tj. celkem **15.137 Kč/rok** (slovy: patnáct tisíc jedno sto třicet sedm korun českých).

Uskutečněné zdanitelné plnění za pronájem prostor sloužící k podnikání, které jsou předmětem této nájemní smlouvy, je ve smyslu ustanovení § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů od daně z přidané hodnoty **osvobozeno**.

2. Nájemce je dále povinen hradit pronajímateli v pravidelných čtvrtletních splátkách zálohy na služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s pronájmem prostor sloužící k podnikání. Ceny těchto služeb nejsou zahrnuty ve výši nájemného. Jedná se o tyto služby zajišťované v pronajatých prostorách sloužících k podnikání (předmětu nájmu) a v prostorách společných, včetně uvedení výše čtvrtletní zálohy:

- dodávka tepelné energie na vytápění	2.334 Kč
- dodávka užitkové vody (ÚV)	429 Kč
- dodávka el. energie	2.136 Kč
- odvoz komunálního odpadu	297 Kč
<b>čtvrtletní záloha za služby</b>	<b>5.196 Kč</b>
<b>čtvrtletní záloha za služby-úklid společných prostor</b>	<b>1.317 Kč+DPH v zákonné výši</b>

3. Výše čtvrtletních záloh za uvedené služby za zúčtovací období jednoho roku činí celkem **5.196 Kč a 1.317 Kč+DPH v zákonné výši** s tím, že zálohy jsou splatné čtvrtletně. Úhradu za tyto služby pronajímatel nájemci účtuje způsobem a v termínech stanovených dle organizační směrnice města Vlašim č. 3/2006 ze dne 14.04.2006 o úhradách za služby

poskytované v souvislosti s pronájmem prostor sloužící k podnikání, která tvoří nedílnou přílohou č. 2 této smlouvy. Na další zúčtovací období stanoví zálohu pronajímatel a to nejpozději do 3 dnů před splatností nájemného a zálohy za 1. čtvrtletí nového zúčtovacího období. Nájemce je povinen v souladu s uvedenou směrnicí hradit náklady za tyto služby.

4. Nájemné a zálohu na služby je nájemce povinen hradit čtvrtletně na bankovní účet pronajímatele [redacted] nebo v pokladně Městského úřadu Vlašim se sídlem Dvůr č.p. 413, 258 01 Vlašim a to vždy k 31.03., k 30.06, k 30.09. a k 30.11. daného kalendářního roku.

Nájemce je povinen ke dni splatnosti hradit nájemné v následujících částkách:

k 31. 3.	3.784 Kč
k 30. 6.	3.784 Kč
k 30. 9.	3.784 Kč
k 30. 11.	3.785 Kč

5. Vyúčtování skutečných nákladů za poskytnuté služby za zúčtovací období proti nájemcem zaplaceným zálohám provede pronajímatel v souladu s organizační směrnicí města Vlašim č. 3/2006 a předloží jej nájemci. Smluvní strany jsou povinny uhradit případný přeplatek či nedoplatek do 30 dnů ode dne předložení vyúčtování.

6. Nájemce bere na vědomí, že pokud dojde ke změně cenových, popř. jiných předpisů, které ovlivňují cenu nájmu, nebo dojde ke změně hodnoty koruny vlivem inflace, může být ze strany pronajímatele výše nájemného upravena na základě nových cenových, popř. jiných předpisů, které ovlivňují cenu nájmu či nové hodnoty koruny v důsledku inflace. Nová výše nájemného bude nájemci včas oznámena písemně.

Nájemce bere na vědomí, že pokud dojde ke změně daňových předpisů, bude ze strany pronajímatele výše nájemného upravena na základě nových daňových předpisů. Nová výše nájemného bude nájemci rovněž včas oznámena písemně.

#### **Čl. VII. – „Skončení nájmu a vyklizení předmětu nájmu“ se s účinností od 01.01.2014 doplňuje následovně:**

Smluvní strany se dohodly, že se neuplatní ustanovení § 2315 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. o náhradě za převzetí zákaznické základny.

V ostatním zůstává text smlouvy nezměněn.

Tento dodatek č. 1 o třech stranách tvoří nedílnou součást nájemní smlouvy a je zhotoven ve dvou výtiscích - stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

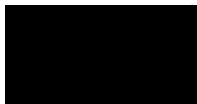
Schváleno Radou města Vlašimi (Usnesení ze 27 zasedání Rady města Vlašimi konaného dne 31.12.2013 - bod 9/27/2013) s účinností od 01.01.2014.

Smluvní strany prohlašují, že tento dodatek k nájemní smlouvě byl sepsán dle jejich skutečné a svobodné vůle, určitě a vážně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, že dodatek k nájemní smlouvě si přečetly, s jeho obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují na

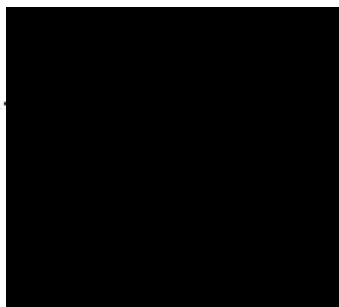
dodatku k nájemní smlouvě svoje podpisy. Vztahy neupravené tímto dodatkem k nájemní smlouvě se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

Ve Vlašimi dne 30.1. 2014

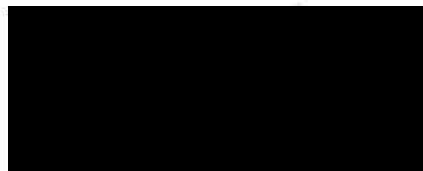
Za pronajímatele:



Karel Krůpa  
místostarosta



Za nájemce:



Ing. Roman Kloubec  
předseda představenstva a ředitel  
AZ Elektrostav, a.s.