

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

Pronajímatelem:

SK - EKO Pardubice s.r.o.

IČ: 25283979, DIČ: CZ25283979

sídlo Pardubice, Semtín č.p. 134, průmyslová zóna Synthesia a.s., PSČ 53353

zápis v obchodním rejstříku Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl C., vložka 12876

jednající **znečitelněno**, jednatelé společnosti

bankovní spojení : Československá obchodní banka, a.s.

číslo účtu : **znečitelněno**

variabilní symbol : **443008**

a

Nájemcem:

Dopravní podnik města Pardubic a.s.

IČ: 63217066, DIČ: CZ63217066

sídlo Pardubice, Zelené Předměstí, Teplého 2141, PSČ 53220

zápis v obchodním rejstříku Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl B., vložka 1241

jednající Ing. Tomáš Pelikán, místopředseda představenstva

bankovní spojení : Komerční banka, a.s.

číslo účtu : **znečitelněno**

1. Obecná ustanovení:

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem mj. těchto nemovitostí:

- budovy č.p. 443 v části obce Zelené Předměstí, na pozemku označeném jako stavební parcela č. 6750, a

- pozemku označeného jako stavební parcela č. 6750,

oba zapsané na listu vlastnictví č. 60771 pro katastrální území Pardubice, obec Pardubice, okres Pardubice, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj se sídlem v Pardubicích, Katastrální pracoviště Pardubice.

1.2 Předmětem nájmu jsou:

a/ nebytové prostory ve shora uvedené budově č.p. 443, a sice:

nadzemní podlaží

výměra m²

bližší určení

1. NP

201,6

zákaznické centrum

Pronajaté nebytové prostory jsou přístupné, a to pro nájemce, jeho návštěvníky a zaměstnance vchodem z čelní a boční strany budovy, dále pro nájemce a jeho zaměstnance ze zadního vchodu do pronajatých prostor. K pronajatým nebytovým prostorům náleží jedno parkovací místo na pozemku označeném jako stavební parcela č.6750.

b/ venkovní prostory podél boční strany budovy na pozemku st. č. 6750 v k.ú. Pardubice o výměře původních tří parkovacích míst

2. Předmět smlouvy:

2.1 Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory dle článku 1.2 této Smlouvy v rozsahu podle plánu tvořícího její nedílnou součást.

2.2 Účelem nájmu je provozování podnikatelské činnosti nájemce, dle výpisu z obchodního rejstříku nájemce, na který se smluvní strany odvolávají a ke které jsou pronajaté nebytové prostory stavebně určeny.

3. Doba nájmu:

3.1 Nájem se sjednává na dobu určitou od 01.04.2015 do 31.03.2020. Nájemce je oprávněn písemně, nejpozději šest měsíců před datem skončení nájmu, požádat pronajímatele o prodloužení trvání nájmu o dobu dalších 5 (pět) let.

3.2 Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak.

3.3 Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu určitou před uplynutím doby, zejména jestliže:

- a/ nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
- b/ nájemce je v prodlení s placením nájemného;
- c/ bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;
- d/ jestliže způsobem užívání dochází k poškozování nemovitosti;
- e/ nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele.

3.4 Nájemce může písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže:

- a/ ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal;
- b/ nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
- c/ pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy.

3.5 Při výpovědi podle článku 3.3 písm. b) této Smlouvy činí výpovědní lhůta jeden měsíc a její běh začíná prvním dnem prodlení nájemce.

3.6 Nebylo-li dohodnuto jinak, nájem zaniká:

- a/ zánikem předmětu nájmu;
- b/ zánikem nájemce bez právního nástupce.

4. Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním:

4.1 Výše nájemného se sjednává podle platných předpisů o smluvních cenách takto:

- nebytové prostory : výměra 201,6 m² – cena 2.080,- Kč/1m² /rok, tj. v roční výši 419.328,- Kč

- venkovní prostory o výměře tří původních parkovacích míst : cena 8.100,- Kč / rok za jedno původně parkovací místo, tj. v roční výši 24.300,- Kč

Celkové roční nájemné je tedy ve výši 443.628,- Kč, slovy :

Čtyři sta čtyřicet tři tisíc šest set dvacet osm korun českých, tj. 110.907,- Kč

čtvrtletně. Nájem nebytových prostor je osvobozen od daně. Plátce se rozhodl, že u nájmu nebytových prostor jiným plátcům pro účely uskutečňování jejich ekonomických činností se daň z přidané hodnoty neuplatňuje (viz. § 56 odst. 4, 5 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění).

4.2 Nájemce se zavazuje platit nájemné, zálohy na služby spojené s užíváním prostor a paušální poplatky související s nájmem včetně zákonné DPH, jmenovitě za el. energii, spotřebu tepla, vodné a stočné, srážkovou vodu, společnou energii (osvětlení společných prostor a používání výtahu), úklid společných prostor, náklady vyplývající ze správy a zabezpečení chodu celého objektu, likvidace směsného komunálního odpadu, úklid sněhu na přilehlém chodníku, apod. ode dne účinnosti této smlouvy a to formou pravidelných záloh na služby stanovených ve „Výměrovém listu“.

Náklady na dodávky tepla, elektrické energie, vodného a stočného zahrnují jednak přímé náklady, spojené s nákupem od vnějších dodavatelů a jednak náklady nepřímé, například náklady spojené s provozem, údržbou a kontrolou zařízení nutného pro zajištění dodávek do pronajatých prostor.

Výši záloh za jednotlivé služby spojené s užíváním prostor stanoví pronajímatel samostatným výměrem, v příloze číslo 5 včetně podílu nájemce na jejich celkovém vyúčtování.

Vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním prostor provede pronajímatel zpravidla jedenkrát ročně, a to do tří měsíců poté, co obdrží vyúčtování od jejich dodavatelů. Splatnost vyúčtování záloh (nedoplatku vyúčtování záloh ze strany nájemce) se stanoví 15-ti denní od vystavení příslušného dokladu pronajímatelem, nejpozději s nejbližší následující platbou nájemného a záloh. V případě přeplatku vyúčtování záloh ze strany nájemce, nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel započítal přeplatek jako zálohu na další období.

Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši záloh na služby spojené s užíváním prostor, pokud dojde ke změně cen za jejich dodávky. Navýšení záloh na služby je účinné od následujícího měsíce po písemném oznámení nájemci.

4.3 Nájemné, společně s platbami záloh na služby spojené s užíváním, bude hrazeno převodem na shora uvedený účet pronajímatele měsíčně předem, a to tak, že příslušná pravidelná čtvrtletní splátka nájemného a záloh, je **splatná do každého 15. dne prvního kalendářního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, na které je placeno.** Za rozhodující den se považuje datum připsání částky na příslušný účet pronajímatele.

4.4 Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné úměrně k míře inflace publikované ČSÚ, s tím, že za základ bude považována výše nájemného ke dni podpisu této smlouvy nebo ke dni posledního zvýšení nájemného. Zvýšení nájemného je pronajímatel oprávněn provést jednou za rok vždy od 01.01., poprvé od 01.01. 2016. Tato změna pak může být pronajímatelem provedena vždy nejpozději do 31.05. příslušného roku se zpětnou účinností od 01.01. příslušného roku. Zvýšení nájemného a způsob jeho výpočtu bude nájemci sdělen písemně.

5. Práva a povinnosti smluvních stran:

5.1 Pronajímatel přenechává prostory nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání, a nájemce se zavazuje v tomto stavu je svým nákladem udržovat. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.

5.2 Nájemce je oprávněn užívat prostory přiměřeně jejich povaze a určení. Pronajímatel je oprávněn, po předchozí dohodě a za účasti nájemce, anebo jím označené osoby, požadovat přístup do pronajatých prostor zejména za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem. V případě havárie je pronajímatel oprávněn, popř. jiná oprávněná osoba, vstoupit do pronajatých prostor za účelem minimalizace přímo hrozících či již vznikajících škod, je však povinen o tom neprodleně vyrozumět nájemce a postupovat s maximální ochranou majetku nájemce.

5.3 Nájemce je povinen udržovat pronajaté prostory v řádném stavu způsobilém pro smlouvený účel a nést náklady spojené s obvyklou údržbou. Nájemce je zejména povinen provádět v pronajatých prostorách na své náklady údržbu: výměna žárovek a zářivkových trubíc, oprava směšových baterií, zámků u dveří, oprava WC, vymalování prostor, oprava podlahových krytin, oprava kování oken a dveří, výměna zásuvek a vypínačů.

5.4 Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat prostory pro vady, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajatých prostor v rozsahu nezbytně nutném pro provedení oprav a udržování.

5.5 Nájemce je povinen pečovat o to, aby v pronajatých prostorách nevznikla škoda. Nájemce je povinen na své náklady zajišťovat povinnosti uložené předpisy na úseku hygieny, požární ochrany a bezpečnosti práce, vyplývající z podmínek k užívání nemovitosti.

5.6 Nemovitost specifikovaná v čl. 1. této smlouvy je pojištěna pronajímatelem. Nájemce se zavazuje pojistit svůj provoz, jakož i zařízení a věci v citované nemovitosti. Doklad o uzavřeném pojištění předloží pronajímateli do 30-ti dnů od uzavření této Smlouvy. Pokud tak neučiní, souhlasí nájemce s tím, aby tak za něj a na jeho náklady učinil bezodkladně pronajímatel.

5.7 Po skončení nájmu je povinen nájemce předat prostory včetně vybavení a zařízení zpět ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení, a to nejpozději ke dni skončení nájmu. Nedohodnou-li se strany jinak, je pronajímatel po skončení nájemního vztahu povinen převzít pronajatý prostor v takovém stavu, v jakém byl předán s přihlédnutím ke změnám a úpravám, které byly nájemcem provedeny s jeho souhlasem ve smyslu této smlouvy, s výjimkou dle ustanovení článku 5.8 této smlouvy.

5.8 Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce provede změny pronajatých prostor - stavební úpravy zahrnující též změny dispozic místností. Změna dispozice bude provedena v souladu se studií „zákaznické centrum“ zpracovanou společností Mixage s.r.o., která je přílohou č. 7 této smlouvy. V rámci těchto stavebních úprav budou zabudovány též nové zárubně a dveře, rekonstruovány a upraveny rozvody elektřiny, topení a zdravotní techniky, a datové rozvody, bude instalováno zabezpečovací zařízení a bude instalován kamerový systém. Pronajímatel o

výši technického zhodnocení nezvýší vstupní cenu předmětu nájmu. Při odpisování Pronajímatel souhlasí s tím, že hodnotu provedených stavebních prací bude v souladu s ustanovením § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů jako technické zhodnocení odepisovat nájemce. technického zhodnocení předmětu nájmu bude nájemce postupovat způsobem stanoveným pro předmět nájmu pronajímatelem. Zařazení předmětu nájmu do odpisové skupiny pronajímatel písemně sdělí nájemci. Při skončení nájmu bude technické zhodnocení ponecháno a pronajímatel uhradí nájemci náhradu ve výši daňové zůstatkové ceny technického zhodnocení při rovnoměrném odepisování. Pokud by hodnota technického zhodnocení přesáhla částku 500 000 Kč, vypočte se výše náhrady při skončení nájmu jako kdyby byla hodnota technického zhodnocení 500 000 Kč.

5.9 Hodlá-li nájemce změnit v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru předmět podnikání (činnosti) a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití nebytových prostor, je povinen oznámit to pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.

5.10 Nájemce není oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, ledaže jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

5.11 Nájemce se zavazuje, že odpady vzniklé jeho činností bude uchovávat předepsaným způsobem, neohrožujícím životní prostředí, tj. v odpovídajících obalech včetně vedení řádné evidence o odpadech a jejich předávání ke zneškodnění ve smyslu zákona č. 185/2001 Sb. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce na místě k tomu určeném pronajímatelem umístil svou nádobu na směsný odpad.

6. Sankce:

6.1 V případě prodlení s placením nájemného či jiné platby podle této Smlouvy, je nájemce povinen platit úroky z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

6.2 Za porušení povinnosti stanovené v ustanovení článku 5.8 této věta prvá této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši jednoho měsíčního nájmu za každý započatý týden svého prodlení se splněním sjednané povinnosti. Za porušení jakékoliv jiné povinnosti podle ujednání této Smlouvy, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč.

6.3 Splatnost smluvních pokut je do 5-ti dnů od vyúčtování smluvní pokuty pronajímatelem. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody.

7. Oznamování, kontakty:

7.1 Jakékoliv oznámení, sdělení nebo jiný dokument, který má být doručen podle této Smlouvy, bude vyhotoven písemně a může být doručen osobně nebo doporučeně prostřednictvím držitele poštovní licence na její adresu, uvedenou níže v tomto článku nebo na jinou adresu, oznámenou stranám v souladu s tímto ustanovením, a v případě pochybností na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy.

7.2 Jakékoliv oznámení, pokyn, sdělení nebo dokument bude považován za doručení

- při osobním doručení v okamžiku doručení; nebo

- při odeslání prostřednictvím držitele poštovní licence doporučeně, ke dni skončení úložné doby u pošty

7.3 Kontaktní adresy, případně osoby:

a/ Pronajímatel: (jméno a příjmení, tel./fax/e-mail)

p. **znečitelněno**, technický manažer budovy, tel. **znečitelněno**, e-mail **znečitelněno**

b/ Nájemce: (jméno a příjmení, adresa, tel./fax/e-mail)

Ing. **znečitelněno**, vedoucí zákaznického střediska, tel: **znečitelněno** mail: **znečitelněno**

8. Platnost a účinnost:

8.1 Tato smlouva nabývá platnosti podpisem oběma smluvními stranami.

8.2 Účinnosti nabývá dohodou smluvních stran ve smyslu ujednání článku 3.1 této Smlouvy.

9. Společná a závěrečná ustanovení:

9.1 Účastníci této Smlouvy se dohodli, že dojde-li ke změně vlastnictví k pronajatým nemovitostem, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele a nájemce je oprávněn zprostit se svých závazků vůči dřívějšímu vlastníku, jakmile mu byla změna oznámena nebo nabyvatelem prokázána.

9.2 Pokud by se jakékoliv ustanovení Smlouvy stalo neplatným nebo nevymahatelným, nebude to mít vliv na platnost ostatních ustanovení Smlouvy. Strany souhlasí, že učiní všechny úkony, které jsou nezbytné k dosažení téhož výsledku, jaký byl zamýšlen jakýmkoliv takovým neplatným nebo nevymahatelným ustanovením.

9.3 Strany se zavazují, že budou postupovat v souladu s oprávněnými zájmy druhé strany, a že uskuteční veškeré právní úkony, které se ukáží být nezbytné pro realizaci předmětu této Smlouvy a pro dosažení jejího účelu. Závazek součinnosti se vztahuje pouze na takové úkony, které přispějí, či mají přispět k dosažení účelu této Smlouvy.

9.4 Tato smlouva tvoří úplnou dohodu mezi smluvními stranami v záležitostech touto Smlouvou upravených a nahrazuje ve vztahu k těmto záležitostem veškerá předchozí ústní i písemná ujednání a dohody. Jakékoli změny nebo dodatky k této Smlouvě musí být učiněny písemnou formou a písemně stvrzeny oběma smluvními stranami.

9.5 Na všechny vztahy mezi účastníky, které nejsou upraveny touto smlouvou platí ustanovení občanského zákoníku, zejména ustanovení § 2302 a následujících o nájmu prostoru sloužícího podnikání.

9.6 Jakékoli spory, nesrovnalosti nebo nároky mezi smluvními stranami vyplývající nebo související s ustanoveními této Smlouvy, s porušením povinností, ukončením nebo neplatností Smlouvy budou řešeny nejprve smírnou cestou. Nebude-li dosaženo smírného řešení do jednoho měsíce, budou veškeré spory podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní budou řešeny v první instanci u Okresního soudu v Pardubicích.

9.7 Tato smlouva se vypracovává ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.

9.8 Účastníci prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich svobodné a pravé vůle, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy:

Příloha	č.1 - Výpis z katastru nemovitostí.
Příloha	č.2 - Půdorys podlaží s vyznačením pronajímaných prostor.
Příloha	č.3 - Výpis z obchodního rejstříku pronajímatele.
Příloha	č.4 - Výpis z obchodního rejstříku nájemce.
Příloha	č.5 - Výměrový list zálohových plateb paušálních služeb a energií
Příloha	č.6 - Předávací protokol
Příloha	č.7 – Studie „zákaznické centrum“

Podepsáno v Pardubicích dne 19. prosince 2014

Pronajímatel:

Nájemce:

SK – EKO Pardubice s.r.o.

Dopravní podnik města Pardubic a.s.

znečitelněno

znečitelněno

znečitelněno

místopředseda představenstva

jednatelé společnosti

Příloha č. 5 ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor:

Výměrový list zálohových plateb energií a paušálních služeb k budově č.p. 443 ulice
Pernerova v Pardubicích od 1.5. 2015

Pronajímatel : **SK - EKO Pardubice s.r.o.**

Nájemce : **Dopravní podnik města Pardubic a.s.**

pronajatá plocha celkem: prostory v nemovitosti ve výše uvedené budově č.p. 443:

nadzemní podlaží	výměra m ²	bližší určení
1. NP	201,6	zákaznické centrum

Čtvrtletní platba : 110.907,- Kč

Čtvrtletní zálohové platby na energie a služby spojené s provozem celého objektu :

Elektrická energie	9 500,-Kč/ čtvrt.
Teplo a teplá voda	12 000,-Kč/ čtvrt.
Vodné a stočné	3 000,-Kč/ čtvrt.
Náklady na služby spojené s provozem objektu	7 650,-Kč/ čtvrt.
Celkem zálohové platby	32 150,- Kč/čtvrt.

Celkem čtvrtletní úhrada za nájemné a zálohové platby : 143 057,- Kč.

Cena za služby, zálohy a paušální poplatky může být během roku jednostranně zvýšena v závislosti na zvýšení cen dodavatelů a jiných nákladů.

Pronajímatel je povinen skutečné náklady za ceny záloh nájemci každoročně vyúčtovat a provést vyrovnání případných přeplatků či nedoplatků.

Nájemce souhlasí s tím, že v těch případech kdy není spotřeba energií měřena nainstalovanými měřidly, bude vyúčtována náhradním způsobem podle plochy s přihlédnutím k počtu osob.

Nájemce se zavazuje platit čtvrtletní platby zálohy na úhradu služeb ve výši uvedené ve Výměru stanoveném pronajímatelem, a to v pravidelných splátkách.

Vyúčtování dodávaných služeb této smlouvy, bude provedeno s odečtením zálohových plateb jednou ročně po obdržení celkových faktur od dodavatelů .

Při opakovaném neplacení čtvrtletní úhrady stanovené ve Výměrovém listu bere nájemce na vědomí, že dodávka služeb bude přerušena a dlužná částka bude vymáhána soudní cestou. Za opakované neplacení se považuje dluh za jedno čtvrtletí.

Podepsáno v Pardubicích dne

Pronajímatel:

Nájemce:

SK – EKO Pardubice s.r.o.

znečitelněno

Jednatel společnosti

Dopravní podnik města Pardubic a.s.

znečitelněno

místopředseda představenstva

PŘEDÁVACÍ PROTOKOL

Předávající:

znečitelněno

SK - EKO Pardubice s.r.o.

a

Přejímající:

Dopravní podnik města Pardubic a.s.

Předávající k dnešnímu dni předal přejímajícímu nebytové prostory v nemovitosti:
ve výše uvedené budově č.p. 443 ulice Pernerova v Pardubicích:

nadzemní podlaží

výměra m²

bližší určení

1. NP

201,6

zákaznické centrum

Předávající přenechává prostory nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání.

Podepsáno v Pardubicích dne

Pronajímatel:

Nájemce:

SK – EKO Pardubice s.r.o.

Dopravní podnik města Pardubic a.s.

znečitelněno

znečitelněno

jednatelé společnosti