

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR
Uzavřená mezi těmito smluvními stranami

Pronajímatel : TRANSFORM a.s. Lázně Bohdaneč
Na Lužci 659, 533 41 Lázně Bohdaneč
Zastoupený : Františkem Prokopem předsedou představenstva a Janem
Mecem místopředsedou představenstva
IČO : 15050114
DIČ : CZ 15050114
Bankovní spojení : ČSOB a.s., pobočka Pardubice
[REDACTED]

Nájemce : ČR —organizační složka státu, Úřad práce v Pardubicích,
Boženy Vikové — Kunětické 2011, 530 02 Pardubice
Zastoupený : Ing. Petrem Klimplem, ředitelem ÚP v Pardubicích
IČO • 00655040
DIČ •
Bankovní spojení : ČNB Hradec Králové
č.ú. 27422561/0710

I.

Disponibilní právo k předmětu nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že má od vlastníka budovy (doposud v katastru nemovitosti u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Pardubice, evidované jako stavba pro administrativu č.p. 1256, stojící na pozemku — stavební parcele č. st. 10734 (dále jen „budova“) v katastrálním území Pardubice, obec Pardubice, na ulici K Vinici), Administrativní centrum Vinice a.s. pronajaty nebytové prostory, jež jsou předmětem nájmu dle této smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že věci specifikované v čl. I odst. I této smlouvy, nebytové prostory specifikované v čl. II smlouvy je oprávněn pronajmout.
3. Disponibilní právo pronajímatele k pronajímaným prostorám je doloženo souhlasem vlastníka budovy který tvoří přílohu č. 2 smlouvy.
4. Pronajímatel se zavazuje, že nejpozději ke dni 1.8.2010 bude touto smlouvou pronajatý předmět nájmu specifikovaný v čl. II. smlouvy způsobilý ke smluvenému užívání, tj. pro účel nájmu sjednaný v čl. II. smlouvy.

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání nebytové prostory a umožní využívání společných prostor v budově specifikované v čl. I. odst. 1. smlouvy v tomto rozsahu:

- a) Kanceláře v celkové výměře 115,61m², které jsou umístěny v objektu SO 104 Sekce C2 - 1.NP místnost č.140b, 140c, 140e.. Konkrétní umístění je vyznačeno oranžovou barvou v situačních plánech, který tvoří přílohu č. 1 C2-1.NP této smlouvy,
- b) Společné a provozní prostory o celkové výměře 60,48 m², které jsou umístěny v objektu SO 104 Sekce C2 - 1.NP místnost č.140, 141, 141a, 141b, 142, 143, 144, 145, 146, 148. Tyto místnosti budou ve společném užívání s nájemci zbývajících ploch v sekci C2 — I.NP. Poměrná část výměry z které bude nájemci počítáno nájemné za společné a provozní prostory je 21,38 m² Konkrétní umístění je vyznačeno žlutou barvou v situačním plánu, který tvoří přílohu č. I C 2-I .NP této smlouvy.
- d) Společné prostory, které jsou vyznačeny v situačním plánu červenou barvou:
 - místnosti č. 177 a 179, které jsou umístěny v objektu SO 101 Sekce A. Konkrétní umístění je vyznačeno červenou barvou v situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 smlouvy,
 - Místnosti č. 114, 116, které jsou umístěny v objektu SO 103 Sekce C1- 1.NP. Konkrétní umístění je vyznačeno červenou barvou v situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 smlouvy
 - místnosti č. 150, 151, které jsou umístěny v objektu SO 105 Sekce C3- 1.NP. Konkrétní umístění je vyznačeno červenou barvou v situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 smlouvy,
 - místnosti č. 129, 130, 131 které jsou umístěny v objektu SO 104 Sekce C2- 1.NP. Konkrétní umístění je vyznačeno červenou barvou v situačním plánu, který tvoří přílohu č. I smlouvy,

2. Nájemce prohlašuje, že pronajatý prostor přejímá do svého užívání podle této smlouvy ve stavu, ve kterém je, a že nebude od pronajímatele vyžadovat žádné jeho úpravy.

2. Nájemce bude v pronajatém prostoru provozovat činnost ke které je oprávněn.

III.

Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu - výše, splatnost, způsob platby

1. Nájemce se zavazuje, že bude za užívání pronajatého prostoru platit pronajímateli nájemné

Za kanceláře a provozní prostory	328.776,-Kč
Náklady za energie a služby	93.156,-Kč

v úhrnné částce Kč 421.932,-Kč ročně bez DPH.

(slovy: korun Čtyřistadvacetjedentisícdevěttřicetdva korun českých)

K nájemnému bude dle platných zákonů České republiky fakturována DPH. V případě neplátců DPH bude účtována DPH k ceně za náklady za energie a služby.

2. Nájemné je splatné v měsíčních částkách 35.161,- Kč bez DPH.

(slovy: Třicetpět tisíc sto šedesát jedna koruna česká) vždy do 14. dne každého měsíce, za který je nájemné uplatňováno. Pouze první splátka nájemného bude ve výši 70.322,- Kč bez DPH a bude splatná do 14 dne prvním měsíce nájemního vztahu. V případě ukončení nájemního vztahu bude polovina první splátky použita na splacení nájemného za poslední měsíc, ale pouze v případě že nájemce bude mít vůči pronajímateli vyrovnány všechny závazky.

3. Pro výpočet nákladů za energie byly použity tyto jednotkové ceny, dodavatelů jednotlivých energií, platné při podpisu této smlouvy :

- | | |
|-----------------------------|-------------------------|
| a) náklady na otop..... | 202,40 Kč/GJ |
| b) vodné a stočné.... . . . | 57,93 Kč/m ³ |
| c) elektrická energie..... | 3,61 Kč/kWh |
| d) náklady na chlazení..... | 135,00 Kč/GJ |

V případě zvýšení nebo snížení výše uvedených jednotkových cen energií bude pronajímatelem zvýšena nebo snížena cena za energie.

4. Nájemné se přiměřeně zvýší, jestliže podle zjištění sděleného z úředních míst nebo zveřejněného v tisku na základě informace z úředních míst bude v kterémkoli roce činit v České republice inflace (čímž se rozumí i jakékoli znehodnocení české měny, resp. snížení její kupní síly) více než 8% ve vztahu k roku minulému, anebo více než 15% ve vztahu k roku 2009, resp. ke stavu, kdy bylo z důvodu inflace podle tohoto odstavce nájemné zvýšeno naposledy.

5. Zvýšení nájemného podle odst. 1. a 2. nastane od 1. května roku následujícího po roce, kdy vznikl jeho důvod a za předpokladu, že to pronajímatel nájemci oznámí. doporučeným dopisem alespoň tři měsíce předem.

IV.

Doba trvání nájemního vztahu

Nájemní poměr vzniká dne 1.8.2010 a je sjednán na dobu 3 let, tj. do 31.7.2013. Nájemce může uplatnit přednostní právo ve věci prodloužení nájmu od 1.8.2013.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce svým nákladem upravil pronajatý prostor podle svých potřeb, ale bez zásahů do stavebních konstrukcí objektu a bez instalací klimatizace nebo doplňujících topidel. Úpravami nájemce nesmí snížit hodnotu pronajatého prostoru. O úpravách bude pronajímatele včas předem informovat. Za provedené úpravy nebude požadovat žádnou úhradu. V případě nevhodnosti úprav je pronajímatel tyto úpravy oprávněn odmítnout.

2. Po dokončení užívání pronajatého prostoru podle této smlouvy uvede nájemce tento prostor na svůj náklad do původního stavu resp. stavu Odpovídajícímu běžnému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

3. Nájemce se zavazuje užívat pronajatý prostor jako řádný hospodář a na své náklady pečovat o jeho běžnou údržbu.

4. Pronajimatel bude zajišťovat úklid společných prostor (tj. prostor červeně vyznačených v plánu, který je přílohou k této smlouvě), úklid a údržbu venkovních prostor, kontejnery na odpad a po dobu 24 hodin denně službu na recepci.

5. Za zničení, odcizení a za jakéhokoli znehodnocení věcí nalézajících se v pronajatém prostoru odpovídá nájemce.

6. Nájemce též odpovídá za škodu, která vznikla v pronajatém prostoru, i za škodu, která vznikla působením věcí v majetku nájemce v tomto prostoru se nacházejících.

7. Nájemce se zavazuje umožnit pronajimateli vstup do pronajatého prostoru, kdykoli o to z rozumného důvodu požádá.

8. Nájemce není oprávněn pronajatý prostor případně jeho část dát do podnájmu.

VI.

Skončení nájemního vztahu

1. Nájemní poměr podle této smlouvy zaniká

a) uplynutím doby, na kterou je sjednán

b) výpovědí

c) písemnou dohodou smluvních stran

V případě výpovědi podané v souladu se zněním této smlouvy, před uplynutím doby trvání nájemního vztahu dle čl. IV této smlouvy, končí povinnost nájemce platit nájemné dle termínu ukončení nájmu uvedeného ve výpovědi.

2. Pronajímatel je oprávněn dát nájemci výpověď:

- a) jestliže nájemce nezaplatí včas v kterémkoli roce alespoň tři měsíční dávky nájemného
- b) jestliže nájemce svůj provoz v pronajatém prostoru změní tak, že by snižoval vážnost činnosti nebo jména pronajímatele tím, že by sloužil k nezákonným cílům nebo cílům odporujícím dobrým mravům či vzbuzoval veřejné pohoršení
- c) jestliže nájemce poruší jinou závažnou povinnost, kterou na sebe vzal v odst. V., VI., VII., a VIII. této smlouvy, a nezjedná nápravu do 14-ti dnů poté, kdy k tomu byl pronajímatelem vyzván
- d) jestliže nájemce požádá o snížení nájemného s výjimkou odst. III.2. této smlouvy

3. Nájemce je oprávněn dát pronajímateli výpověď tehdy, jestliže pronajímatel

- a) poruší závažnou povinnost, kterou na sebe vzal touto smlouvou
- b) požádá o zvýšení nájemného podle odst. III. bod I. této smlouvy

4. Výpověď je třeba dát doporučeným dopisem nejpozději tři měsíce před požadovaným ukončením nájemního vztahu.

5. Výpověď se ruší nájemní poměr ke konci kalendářního měsíce po třech měsících, kdy byla výpověď odeslána.

VII.

Závěrečná ustanovení

- 1. Není-li v této smlouvě dohodnuto jinak, veškeré změny smlouvy jsou smluvní strany . oprávněny učinit formou číslovaných písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
- 2. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, přičemž pro každou smluvní stranu jsou určena dvě vyhotovení.

Příloha:

Příloha č. 1 -1x půdorysný výkres SO 101-106 Sekce A, C1, C2, C3, C4-1NP

Příloha č.2 —Disponibilní právo pronajímatele- souhlas vlastníka nemovitosti