

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor a podle ustanovení § 720 Občanského zákoníku 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 Václav Novotný, Jan Kafka, jednatelé společnosti

bankovní spojení : Československá obchodní banka, a.s.

číslo účtu : ██████████

variabilní symbol : 443.003.čtvrtletí.rok (např. 4430030310)

a

Nájemcem:

Statutární město Pardubice – Městská policie

IČ: 274046

sídlo Pardubice, Zelené Předměstí, Pernerova 443, PSČ 53002

jednající Ing. Petr Kvaš, ředitel

bankovní spojení : Komerční banka

číslo účtu : ██████████

1. Obecná ustanovení:

1.1 PronajímateL prohlašuje, že je na základě Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby ze dne 10.02.2010 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:

podlaží	výměra m ²	blížeší určení
1. PP až 4. NP	443,3	kancelářské prostory
1. PP až 4. NP	210,7	skladové prostory
1. PP až 4. NP	142,1	šatny
1. PP až 4. NP	62,3	sociální zařízení
1. PP až 4. NP	149,8	chodby

Celkem 1008,2m²

b/ pronajaté nebytové prostory jsou přístupné, a to pro nájemce, jeho hosty a zaměstnance:

- z hlavního vchodu do budovy v přízemí, dále ze společného vestibulu po společném schodišti příslušného podzemního a nadzemních podlaží, které jsou využívány společně s ostatními nájemci.

Nájemce je oprávněn využívat, výhradně však ke komunikačním účelům, společné prostory hlavního vchodu do budovy v přízemí, vestibulu a schodiště, je však přitom povinen se řídit jejím provozním (domovním) řádem.

Nájemce je oprávněn používat společné sociální zařízení umístěné ve společných prostorách ve 3. a 4. nadzemním podlaží.

c/ předmětem nájmu je též 6 (šest) parkovacích míst na pozemku označeném jako stavební parcella č. 6750 v k.ú. Pardubice.

2. Předmět smlouvy:

2.1 Předmětem smlouvy je nájemní vztah na základě kterého pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory dle článku 1.2 této Smlouvy v rozsahu podle plánu tvořícího její nedílnou součást.

2.2 Účelem nájmu je zajistit prostory pro činnost služebny Městské policie Pardubice, pro kterou jsou pronajaté nebytové prostory stavebně určeny.

3. Doba nájmu:

3.1 Nájem se sjednává na dobu neurčitou.

3.2 Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu. V takovém případě je výpovědní lhůta 36 (třicet šest) měsíční a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

3.3 Pronajímatel si vyhrazuje právo písemně vypovědět smlouvu v 6 (šesti) měsíční výpovědní lhůtě, jejíž běh se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi, jestliže:

- a/ nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
- b/ nájemce je v prodlení s placením nájemného o více než jeden měsíc;
- c/ bylo pravomocně rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru způsobem sjednaným ve smlouvě o nájmu;
- d/ jestliže způsobem užívání dochází k poškozování nemovitosti.

3.4 Nájemce si vyhrazuje právo písemně vypovědět smlouvu v 6 (šesti) měsíční výpovědní lhůtě, jejíž běh se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi, 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 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, a to :
a/ do 31.12.2010 v roční výši 476.492,- Kč, slovy: čtyři sta sedm desát šest tisíc čtyři sta devadesát dva korun českých, tj. 119.123,- Kč čtvrtletně,
b/ počínaje 1.1.2011 pak v roční výši 995.000,- Kč, slovy: devět set devadesát pět tisíc korun českých, tj. 248.750,- 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, zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění).

4.2 Nájemce se zavazuje platit nájemné, zálohy 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), náklady vyplývající ze správy a zabezpečení chodu celého objektu, likvidace směsného komunálního odpadu, 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 stanoví pronajímatel samostatným výměrem, v přílohách číslo 4 a 5 včetně podílu nájemce na jejich celkovém vyúčtování.

Vyúčtování záloh na služby 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, pokud dojde ke změně cen za jejich dodávky. Navýšení záloh na služby je účinné od následujícího měsíce po písemném oznámení tohoto navýšení nájemci.

4.3 Nájemné, společně s platbami záloh na služby spojené s užíváním, bude hrazeno převodem na shora uvedený účet pronajímatele čtvrtletně 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 maximálně o míru inflace publikovanou ČSÚ, a 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. 2011. 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 smluvenému účelu užívání, a nájemce se zavazuje v tomto stavu je na svůj náklad udržovat. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.

5.2 Konstatuje se, že nájemce je stávajícím uživatelem předmětných nebytových prostor, a to dle smlouvy uzavřené s Bytovým podnikem města Pardubic, státní podnik v likvidaci, IČ: 00085162, se sídlem: Pardubice, Pernerova 443. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu se aktuálně nachází ve stavu způsobilém k obvyklému užívání s přiměřeným opotřebením.

5.3 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 popř. jiná oprávněná osoba, zmocněn 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.

5.4 Nájemce je povinen udržovat pronajaté prostory v řádném stavu odpovídajícímu smluvenému účelu užívání a nést náklady spojené s obvyklou údržbou, zejména uvedené v obecně závazné právní úpravě vládního nařízení č. 258/1995 Sb (§ 5 nař.-drobné opravy). Nájemce je povinen provádět v pronajatých prostorách na své náklady údržbu: výměna žárovek a zářivkových trubice, oprava směšových baterií, zámků u dveří, oprava WC, vymalování prostor, oprava podlahových krytin, oprava kování oken a dveří, výměna zásuvek a vypínačů, zasklívání rozbitých oken. Nájemce bude též zajišťovat a hradit provádění oprav a úprav zařízení, která slouží výlučně pro užívání nájemce, jako firemní štíty, reklamní tabule, zařízení interiéru apod.

5.5 Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu 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.

5.6 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.

5.7 Nemovitost specifikovaná v čl. 1. této smlouvy je pojištěna pronajímatelem (pojistná smlouva č. 77219894-28 uzavřená s Českou pojišťovnou a.s. ze dne 11.2.2010. Veškerý vnesený movitý majetek nájemcem, který se bude nacházet v pronajatých prostorách je pojištěn (pojistná smlouva č. 8035295217, kterou byl pojištěn veškerý movitý a nemovitý majetek, vč. pojištění odpovědnosti statutárního města Pardubice u soupojistitelů ČSOB Pojišťovny a.s., České pojišťovny a.s. a Kooperativa , pojišťovny, a.s. Vinna Insurance Group ze dne 19.12.2008.

5.8 Po skončení nájmu je povinen nájemce předat prostory včetně vybavení a zařízení zpět ve stavu odpovídajícímu 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 5.9 této smlouvy.

5.9 Nájemce není oprávněn provádět v pronajatých prostorách jakékoli stavební úpravy, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě skončení nájmu je nájemce povinen případné úpravy odstranit a pronajaté prostory uvést do původního stavu, ledaže se účastníci dohodou v konkrétním případě jinak. Stav nebytových prostor, které jsou předmětem této smlouvy bude při jejich předání nájemci prokazatelně zdokumentován.

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

5.11 Nájemce není oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

5.12 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 i započatý kalendářní den prodlení.

6.2 Za porušení povinností stanovené v ustanovení článku 5.8 věta první 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 prokazatelného doručení písemného vyúčtování pokuty nájemci. 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, straně pro kterou je určen, 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 doručný

- při osobním doručení v okamžiku doručení; (proti podpisu osoby oprávněné k převzetí zásilky) nebo
- při odeslání prostřednictvím držitele poštovní licence doporučené, ke dni skončení úložné doby u pošty

7.3 Kontaktní adresy, případně osoby:

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

p. Luboš Bezděk, technický manažer budovy, tel. 731 450 461, e-mail: bezdek@skssystemy.cz

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

p. Ing. Václav Brynych, zástupce ředitele, tel. 466 859 224, vaclav.brynych@mppardubice.cz

8. Platnost a účinnost:

8.1 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

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.

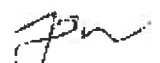
9.2 Pokud by se jakékoliv ustanovení Smlouvy stalo neplatným nebo nevymahatelným, nebude to mít vliv na platnost ostatních ustanovení Smlouvy. Strany souhlasí, že učiní všechny úkony, které jsou nezbytné k dosažení téhož výsledku, jaký byl zamýšlen jakýmkoliv takovým neplatným nebo nevymahatelným ustanovením.

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 zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění a příslušná ustanovení Občanského zákoníku o nájmu.

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 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, že nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz souhlasu se zněním smlouvy připojují zástupci obou smluvních stran své podpisy.

Přílohy:

Příloha	č.1 - Výpis z katastru nemovitostí.
Příloha	č.2 - Půdorysy podlaží s vyznačením pronajímaných prostor.
Příloha	č.3 - Výpis z obchodního rejstříku pronajímatele.
Příloha	č.4 - Výměrový list zálohových plateb paušálních služeb a energií od 1.6.2010
Příloha	č.5 - Výměrový list zálohových plateb paušálních služeb a energií od 1.1.2011
Příloha	č.6 - Předávací protokol

Podepsáno v Pardubicích dne 1.7. 2010

Pronajímatel:

Nájemce:

SK - EKO Pardubice s.r.o.

Statutární město Pardubice
- Městská policie

Jan Kafka
Václav Novotný
jednatelé společnosti

Ing. Petr Kvaš
ředitel