

Nájemní smlouva

kteřou uzavřeli v souladu se zněním zákona č. 116/90 Sb. a Občanského zákoníku

statutární město Pardubice

sídlo Pernštýnské nám. čp. 1, 530 21 Pardubice

IČ 00 27 40 46

zastoupené vedoucím oddělení správy bytových domů a nebytových prostor
odboru majetku a investic Magistrátu města Pardubice

Ing. Martinem Pilařem

dále jen pronajímatel

a

ČEZ Distribuce, a.s.

sídlo Děčín 4, Teplická 874/8, PSČ 405 02

IČ 272 32 425

bankovní spojení xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

zastoupená xx

xx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

dále jen nájemce

I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel jako vlastník budovy čp. 274 ul. Kosmonautů – objektu občanské vybavenosti na stp.č. 4685 zapsané na LV č. 5001 pro k.ú. Pardubice obec Pardubice u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice přenechává nájemci do nájmu nebytový prostor o výměře 34 m² v přízemí předmětného objektu. V tomto nebytovém prostoru je umístěn transformátor, rozvaděč VN a NN a kabelové vedení VN a NN (dále jen energetické dílo – **TS 0152** Polabiny 4), jehož je nájemce vlastníkem. Popis jednotlivých místností je uveden v příloze předávacího protokolu, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
2. Nájemce bude využívat předmět nájmu k zabezpečení provozu transformační stanice (energetického díla) a za účelem podnikání nájemce – výkonu oprávnění podle zákona č. 458/2000 Sb. (energetického zákona).
3. Nájem schválila Rada města Pardubice usnesením č. 3813/2009 dne 24.2.2009. Záměr byl zveřejněn dne 3.12.2008.

II. Výše a splatnost nájemného a způsob jeho úhrady

1. Nájem předmětu této smlouvy se zřizuje úplatně za níže uvedenou dohodnutou cenu, která byla stanovena znaleckým posudkem č. 729-102/2008 soudního znalce xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx jako obvyklé nájemné. Výše nájemného činí 21.420,- Kč/rok, tj. 630,- Kč/m²/rok.
2. Nájemce bude pronajímateli hradit nájemné 1x ročně a to k 30. dubnu příslušného roku, nájemné mu nebude pronajímatelem samostatně fakturováno. Platby bude pronajímatel přijímat na účet u Komerční banky v Pardubicích číslo xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, variabilní symbol 110274118.
3. Obě strany se dohodly na tom, že pronajímatel jednostranně upraví výši nájemného vždy po oznámení indexu růstu cen za předchozí rok oficiálním statistickým orgánem. Tato úprava výše nájemného bude nájemci oznámena vždy do 28.2. běžného roku a nájemce je povinen takto upravenou výši nájemného platit od 1.4. každého roku, ve kterém k oznámení došlo.

III. Služby a způsob jejich úhrady

1. Nájemce je povinen uzavřít samostatnou smlouvu na dodávku veškerých energií s příslušnými dodavateli energií kromě srážkové vody.
2. Platbu za srážkovou vodu bude nájemce hradit dle skutečné spotřeby na základě vyúčtování zpracovaného pronajímatelem. Konečné vyúčtování za srážkovou vodu bude provedeno dle platných předpisů a předkládáno nájemci k úhradě do tří měsíců od obdržení faktur od dodavatelů za rok předchozí.
3. Úhradu za vyúčtované služby bude nájemce hradit jedenkrát ročně vždy do jednoho měsíce po obdržení vyúčtování.

IV. Doba nájmu a skončení nájmu

1. Smlouva o nájmu nebytových prostor se uzavírá od 1.4.2009 na dobu neurčitou s níže uvedenou výpovědní lhůtou:
 - Oboustranně se sjednává výpovědní lhůta 3 měsíce bez uvedení důvodu.
 - Pronajímatel si vyhrazuje právo vypovědět smlouvu ve výpovědní lhůtě jednoho měsíce jestliže :
 - a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou
 - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem
 - c) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele
2. Výpovědní lhůta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Pokud nájemce nevyklidí a nepředá předmět nájmu k poslednímu dni výpovědní lhůty pronajímateli, zaplatí kromě běžného nájemného smluvní pokutu ve výši čtvrtletního nájemného.

V. Další ustanovení

1. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných prostor a v tomto stavu je přebírá, viz protokol o předání a převzetí nebytových prostor, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Nájemce se zavazuje, že bude nebytové prostory užívat tak, aby nedošlo k jejich poškození, zničení, či nepřiměřenému opotřebení. V opačném případě je povinen nahradit vzniklou škodu v plné výši. Po skončení nájmu se nájemce zavazuje předat nebytový prostor pronajímateli vyklizený, funkční, ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě.
2. Nájemce je povinen hradit ze svého náklady spojené s provozem a s obvyklým udržováním nebytového prostoru, zejména pravidelné zajišťování revizí elektro a hasících přístrojů, malování, včetně oprav omítek, odhmyzování, zasklívání rozbitých oken, výměny zámků.
3. Nájemce bude též zajišťovat a hradit opravy takových zařízení, která slouží výlučně zvláštnímu účelu nájemce jako např. reklamní tabule, zařízení interiéru apod. Ostatní opravy, zejména společných prostor, udržování podstaty budovy a společných zařízení zajišťuje a hradí pronajímatel.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
5. Nájemce je povinen umožnit přístup do pronajatých prostor pronajímateli nebo jeho zástupci za účelem správních a kontrolních činností, během obvyklé pracovní doby, nebo kdykoli v případě nebezpečí z prodlení.
6. Nájemce v pronajatých prostorech odpovídá za dodržování předpisů a norem požární ochrany, bezpečnosti práce, hygieny a ostatních provozních předpisů pro účel provozu předmětu nájmu uvedený v bodě 2 čl. I této smlouvy.
7. Nájemce se zavazuje, že bude v nebytovém prostoru podnikat pouze vlastním jménem a na vlastní účet.
8. Odpad charakteru komunálního, stejně jako odpad ostatní bude likvidován v souladu s právními předpisy, zejména pak se zákonem č. 185/2001 Sb., (o odpadech) ve znění pozdějších předpisů.

VI. Stavební a jiné úpravy

1. Veškeré úpravy prováděné nájemcem na předmětu nájmu vyžadují výslovného předchozího a písemného souhlasu pronajímatele.
2. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební podstaty předmětu nájmu, které současně vyžadují stavební povolení nebo ohlášení stavebních úprav příslušnému stavebnímu úřadu.
3. Nájemce je povinen při ukončení nájemního vztahu uvést předmět nájmu do takového stavu, v jakém mu byl předán.

VII. Pojištění

1. Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistku vztahující se na poškození budovy přírodními živly.
2. Pronajímatel neodpovídá za jakékoli jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen v tomto smyslu uzavírat žádné pojistné smlouvy.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato nájemní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu nájemní smlouvy oběma stranami.

2. Smluvní strany ve vzájemném konsenzu prohlašují, že ujednání v této smlouvě se budou vztahovat i k období od 1.1.2009 do nabytí platnosti této smlouvy.
3. Tuto smlouvu lze měnit jen číslovanými dodatky podepsanými zástupci obou smluvních stran vyjma oznámení o úpravě výše nájemného dle bodu 3 čl. II této smlouvy.
4. Tato smlouva je vypracována v pěti vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží dvě a pronajímatel tři.
5. Smluvní strany prohlašují, že je jim obsah této smlouvy znám, že byla uzavřena po vzájemném odsouhlasení, podle jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Pardubicích dne

V Hradci Králové dne

.....
statutární město Pardubice
zast. Ing. Martinem P i l a ř e m
vedoucím oddělení

.....
ČEZ Distribuce, a.s.

xx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Příloha č. 1) Předávací protokol

Schvalovací doložka dle ustanovení § 41 zák. č. 128/2000 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků:

Schváleno Radou města Pardubic dne 24.2.2009, číslo usnesení 3813/2009

Vyvěšeno dne : 3.12.2008

Svěšeno dne : 19.12.2008

Dodatek č. 1

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor v objektu čp. 274 ul. Kosmonautů, kterou uzavřeli dne 8.4.2009

statutární město Pardubice

sídlo Pernštýnské nám. čp. 1, 530 21 Pardubice
IČ 00 27 40 46; DIČ CZ00274046
zastoupené vedoucím oddělení správy bytových domů a nebytových prostor
odboru majetku a investic Magistrátu města Pardubic
Ing. Martinem Pilařem
dále jen pronajímatel

a

ČEZ Distribuce, a.s.

sídlo Děčín 4, Teplická 874/8, PSČ 405 02
IČ 24729035; DIČ CZ24729035
bankovní spojení xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
zastoupená xx
xx
xx
dále jen nájemce

Na základě rozhodnutí Rady města Pardubic o zdanění nájmu z nebytových prostor a objektů v majetku města Pardubic daní z přidané hodnoty plátcům DPH se s účinností od 1.1.2012 mění příslušné části nájemní smlouvy tak, jak je uvedeno v tomto dodatku:

Mění se znění čl. II. Výše a splatnost nájemného a způsob jeho úhrady

1. Nájem předmětu této smlouvy (**TS 0152** Polabiny 4) se zřizuje úplatně za níže uvedenou dohodnutou cenu. Výše nájemného činí 21.741,30 Kč/rok bez DPH, tj. 639,45 Kč/m²/rok bez DPH.
2. Vzhledem ke skutečnosti, že obě smluvní strany jsou plátcí DPH, bude nájemné dle odstavce 1 tohoto článku podléhat zdanění daní z přidané hodnoty sazbou platnou pro daný kalendářní rok podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.
3. Nájemce bude pronajímateli hradit nájemné 1x ročně a to k 30. dubnu příslušného roku, nájemné mu nebude pronajímatelem samostatně fakturováno. Platby bude pronajímatel přijímat na účet u Komerční banky v Pardubicích číslo xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, variabilní symbol 110274118. Rozpis základu daně a DPH v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o DPH je uveden v pronajímatelem vystaveném platebním kalendáři, který plní funkci daňového dokladu.
4. Obě strany se dohodly na tom, že pronajímatel jednostranně upraví výši nájemného o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen oficiálně vyhlášenou vždy za předchozí kalendářní rok Českým statistickým úřadem. Tato úprava výše nájemného bude nájemci oznámena vždy do 28.2. běžného roku a nájemce je povinen takto upravenou výši nájemného platit od 1.4. každého roku, ve kterém k oznámení došlo.

mění se znění odst. 3 čl. VIII. Závěrečná ustanovení

3. Nájemní smlouvu lze měnit jen číslovanými dodatky podepsanými zástupci obou smluvních stran vyjma oznámení o úpravě výše nájemného dle odst. 4 čl. II této smlouvy.

Tento dodatek č. 1 je nedílnou součástí nájemní smlouvy ze dne 8.4.2009.

Smluvní strany ve vzájemném konsenzu prohlašují, že ujednání v tomto dodatku se budou vztahovat i k období od 1.1.2012 do nabytí platnosti tohoto dodatku.

Tento dodatek č. 1 nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami.

Tento dodatek č. 1 je vypracován v pěti vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží dvě a pronajímatel tři.

Další ustanovení nájemní smlouvy zůstávají beze změn

V Pardubicích dne

V Hradci Králové dne

.....
statutární město Pardubice
zast. Ing. Martinem P i l a ř e m
vedoucím oddělení

.....
ČEZ Distribuce, a.s.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Schvalovací doložka dle ustanovení § 41 zák. č. 128/2000 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků:
Schváleno Radou města Pardubic dne 24.1.2012, číslo usnesení 2137/2012