

Smlouva o nájmu části vnitřních prostor výměňkové stanice 19 HN2

podle ustanovení § 2201 ÷ 2234 a ve smyslu § 2302 ÷ 2314 zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely následující smluvní strany:

CENTROTHERM Mladá Boleslav, a.s.

se sídlem Jana Palacha 1294, 293 01 Mladá Boleslav
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu B, vložce 2061
jejímž jménem jedná Ing. Miroslav Olšák, předseda představenstva
IČ: **463 56 533**
DIČ: CZ46356533,
č.ú.: 25134 30 267/0100 u Komerční banky, a.s., pobočka Mladá Boleslav
(dále jako *pronajímatel*)

a

TOP TISK MB s.r.o.

se sídlem náměstí Míru 27, Mladá Boleslav II, 293 01 Mladá Boleslav
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze v oddílu C, vložce 252964
jejímž jménem jedná David Topinka, jednatel společnosti
IČO: **047 41 935**
DIČ: CZ04741935
č.ú.: 273273119/0300 u ČSOB, a.s.
(dále jako *nájemce*)

v následujícím znění:

I. **Úvodní ustanovení, předmět nájmu**

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovité věci v obci a katastrálním území Mladá Boleslav, a to budovy – objektu technické vybavenosti bez čp/če v části obce Mladá Boleslav II (dále také jako „budova“) na stavební parcele 5738, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrálního pracoviště v Mladé Boleslavi na listu vlastnictví **4029** pro obec a katastrální území Mladá Boleslav. Budova slouží především jako objekt výměňkové stanice (horká/teplá voda) s interním označením 19 HN2 (dále jako *VS*). Správcem a provozovatelem této nemovitosti, vč. movitého majetku, tj. především technologického příslušenství *VS*, je rovněž pronajímatel dle této smlouvy.
2. Součástí budovy jsou kromě stavebně odděleného prostoru *VS* s technologickým vybavením i další nebytové prostory vč. příslušenství, jak je dále specifikováno, v nichž nejsou umístěna žádná technologická zařízení pronajímatele (vyjma přívodního kabelu pro *VS*, přívodního potrubí vody s hlavním uzavíracím ventilem a vodoměrem, sekundárních rozvodů tepla a teplé vody z výstupu z *VS*, rozvodů studené vody pro zásobování zařízení nájemce, a teplovodních rozvodů a radiátorů pro vytápění předmětu nájmu), místnosti obsluhy, umývárny a místnosti WC. Předmětné prostory jsou samostatně přístupné z veřejného prostranství vstupními vraty. Tyto prostory dále vedeny jako *předmět nájmu*.
3. Výše označené nebytové prostory s příslušenstvím sestávají z následujících místností:
 - 3.1. Provozní hala o rozměrech cca /m/ 18*12 = cca 216 m²
 - 3.2. Zádveří (vjezd) o rozměrech cca /m/ 3*3,8 = cca 11,5 m²
 - 3.3. Místnost obsluhy o rozměrech cca /m/ 3*2,5 = cca 7,5 m²
 - 3.4. Sociální zařízení (WC, umývárna) o rozměrech cca /m/ 3*1,3 = cca 4 m²
4. Předmět nájmu je vybaven elektrickými rozvody se samostatným jištěním, zásuvkami 380 a 230 V, osvětlením, vodovodní přípojkou pro provozní halu a sociální zařízení, kanalizací a vytápěním. V místnosti sociálního zařízení je instalováno WC se splachovadlem a umyvadlo. Elektroměr s hlavním jističem pro předmět nájmu je umístěn ve vnějším líci obvodové zdi *VS* vpravo od zádveří.

II.

Ustanovení smlouvy o nájmu nemovitosti

1. Pronajímatel **přenechává** nájemci do nájmu nebytové prostory s příslušenstvím, označené a popsané v odst. 3. čl. I. smlouvy, nalézající se v budově (předmět nájmu), tj. provozní halu, zádveří, místnosti obsluhy a sociálního zařízení, spolu o výměře (podlahové ploše) cca 239 m², se vším příslušenstvím, popsáním v odst. 4. čl. I. smlouvy, a to za účelem užívání pronajatých nebytových prostor k provozování činností, souvisejících s předmětem podnikání nájemce, tj. především pro provoz tiskařských strojů s příslušenstvím.
2. Nájemce tyto nebytové prostory s příslušenstvím, které jsou předmětem nájmu dle předchozího odst. tohoto čl. smlouvy do nájmu **přejímá**, a to za dále stanovených podmínek.
3. Nájemce bere na vědomí, že pronajaté nebytové prostory se nalézají v ochranném pásmu zařízení, sloužícího pro rozvod tepelné energie a prohlašuje, že se seznámil se zněním § 87 odst. (4) zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), podle kterého „V ochranném pásmu zařízení, která slouží pro výrobu či rozvod tepelné energie, i mimo ně, je zakázáno provádět činnosti, které by mohly ohrozit tato zařízení, jejich spolehlivost a bezpečnost provozu.“ Nájemce prohlašuje, že jeho vpředu popsané činnosti těmto ustanovením zákona neodporují a že zajistí jejich řádné plnění. Pronajímatel se výslovně zavazuje, že vždy bude garantovat, aby ani jeho zástupci ani jeho klienti žádným způsobem nemanipulovali s jakýmkoli zařízením pronajímatele, v předmětu nájmu umístěném.

III.

Výše nájemného a způsob jeho úhrady

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli smluvní a vzájemně dohodnuté **nájemné** za pronajaté nebytové prostory ve výši **15.000,-** Kč bez DPH, a to na základě faktur, zaslaných pronajímatelem nájemci vždy do 15. dne příslušného měsíce,
2. Nad rámec nájemného dle odst. 1. tohoto čl. smlouvy se nájemce zavazuje hradit pronajímateli náklady za spotřebovanou elektrickou energii, a to:
 - 2.1. měsíčními zálohami na základě zálohových faktur, zaslaných pronajímatelem nájemci vždy do 15. dne příslušného měsíce,
 - 2.2. v ročním vyúčtování, vyhotoveném pronajímatelem na základě odečtu skutečné spotřeby elektřiny nájemcem podle instalovaného elektroměru a v souladu s cenou, hrazenou pronajímatelem dodavatelem elektřiny, zjištěnou podle faktury tohoto dodavatele,
 - 2.3. Výše měsíčních záloh na elektřinu se stanovuje v částce **3.000,-** Kč vč. 21% DPH; tato částka může být upravena dohodou účastníků smlouvy příslušným jejím dodatkem.
3. Platba vodného a stočného a tepla je upravena v samostatné Smlouvě o dodávce a odběru tepelné energie; příslušné měřicí přístroje jsou instalovány v prostoru VS a odečítány pronajímatelem.
4. V případě prodloužení nájmu s placením nájemného a nákladů na energie sjednávají strany smluvní pokutu ve výši 3 % za každý i započatý měsíc prodloužení.

IV.

Provádění dílčích úprav předmětu smlouvy

1. Pronajímatel zajistí svou péčí a nákladem osazení měřidel pro spotřebu médií, jakož i radiátorů ÚT v dohodnutém počtu, a to v termínu do nabytí účinnosti této smlouvy. Rovněž tak zajistí úpravu podlahy a zateplení předmětu nájmu způsobem a v rozsahu dle vzájemné dohody s nájemcem, jakož i výměnu oken za plastová, osazená dvojitými skly.

2. Nájemce je oprávněn provést v pronajatých prostorách svou péčí a nákladem následující dílčí úpravy:
 - instalaci přípojky nebo antény pro internet, TV, event. instalaci zabezpečovacího zařízení,
 - instalaci elektrického ohřívače vody v místnosti sociálního zařízení
3. Jakékoli jiné úpravy předmětu nájmu je nájemce oprávněn provést pouze na základě předchozího souhlasu pronajímatele, upraveného samostatným dodatkem k této smlouvě.

Zajištění bezpečnosti při provádění prací ad. odst. 2. a tohoto odst. tohoto čl. smlouvy vč. zajištění požární bezpečnosti jde na vrub nájemce.
4. V případě ukončení nájemního vztahu z jakéhokoli důvodu odstraní nájemce vpředu uvedené dílčí úpravy svou péčí a nákladem, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.
5. O cenu případného technického zhodnocení předmětu nájmu dle odst. 2. a odst. 3. tohoto čl. smlouvy nebude zvýšena vstupní cena pronajímané nemovitosti u pronajímatele a pronajímatel souhlasí s tím, aby toto technické zhodnocení odepisoval nájemce.
6. Zprávu o výchozí revizi elektrického zřízení jde na vrub pronajímatel s tím, že následující pravidelné revize elektrického zařízení bude zajišťovat nájemce svou péčí a nákladem.

V.

Ostatní ustanovení nájemní smlouvy - práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel přenechává nájemci příslušné nebytové (provozní) prostory s příslušenstvím, tvořící předmět nájmu dle této smlouvy k užívání a nájemce je k tomuto užívání přebírá ve stavu ke dni podpisu této smlouvy jako způsobilé pro splnění účelu nájmu dle jejího čl. II. Nájemce prohlašuje, že si pronajímané nebytové prostory dobře prohlédl, jejich stav je mu znám a takové je do nájmu přijímá.
2. Nájemce se zavazuje:
 - 2.1. Využívat pronajaté prostory pouze pro sjednaný účel nájmu a nepronajímat je třetím osobám bez výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
 - 2.2. V rámci své činnosti zamezit poškození nebo znehodnocení pronajatých prostor vč. svěřeného zařízení, každou případnou škodu hlásit neprodleně pronajímateli a zabezpečit její odstranění svou péčí a nákladem, pokud nebude zvláštní dohodou s pronajímatelem stanoveno jinak.
 - 2.3. Hradit případné poplatky a škody způsobené třetím osobám v souvislosti s užíváním pronajatých prostor, hradit případné své další finanční povinnosti ve vztahu k předmětu nájmu.
 - 2.4. Plnit povinnosti pronajímatele ve vztahu k požární bezpečnosti (vč. zajištění předepsaných hasících prostředků, potřebných pro jím provozovanou činnost) a bezpečnosti při prováděných činnostech, zamezit úniku provozních kapalin z instalovaných zařízení.
 - 2.5. Zajišťovat pravidelně a řádně úklid a běžnou údržbu a opravy (vymalování apod.) pronajatých prostor vč. příslušenství, jakož i mytí oken a dveří.
 - 2.6. Zamezit poškozování nebo obtěžování okolí budovy, jejíž prostory jsou předmětem pronájmu dle této smlouvy, svou činností – zejména hlukem, zápachem a dopravou materiálů a zboží.
 - 2.7. Umožnit přístup zástupcům a pracovníkům pronajímatele nebo jím pověřeným osobám do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu a zejména do prostoru výměňkové stanice za účelem správy, kontroly a oprav instalovaného technologického zařízení a odečtu měřících zařízení spotřeby odebrané energie, a to v jakoukoli denní či noční dobu s tím, že pronajímatel musí mít vždy umožněn případný průjezd svou technikou od vstupních vrat k vratům do prostor výměňkové stanice koridorem min. 2 m širokým a stejně vysokým jako světlá výška vstupních vrat.
3. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat řádnou a pravidelnou dodávku vody a elektrické energie, jakož i dodávku tepla pro řádné užívání pronajatých prostor v rozsahu běžném pro způsob užívání, dohodnutý touto smlouvou. Pronajímatel však nenese odpovědnost za skutečnosti a případné škody, vzniklé výpadky dodávek energií, jím nezaviněnými.

4. Nájemce je oprávněn bez další finanční úhrady instalovat na vhodném místě, dohodnutém s pronajímatelem firemní štít příp. směrnik pro vyznačení vchodu do provozovny, a to tak aby nepoškodil obvodový plášť budovy.

VI.

Doba trvání nájmu a skončení nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, nájemní vztah vzniká dnem podpisu této smlouvy oběma jejími účastníky, kdy smlouva nabývá své platnosti. Účinnosti nabývá tato smlouva ke dni 1. února 2019, kdy pronajímatel předal nájemci pronajaté prostory se všemi klíči; nájemce je oprávněn od tohoto okamžiku realizovat své závazky i oprávnění daná touto smlouvou s tím, že v případě dohody může nájemce realizovat vpředu popsané úpravy předmětu nájmu již před tímto termínem.
2. Nájemní vztah zanikne:
 - 2.1. písemnou dohodou smluvních stran
 - 2.2. písemnou výpovědí bez udání důvodu ze strany pronajímatele
 - 2.3. písemnou výpovědí bez udání důvodu ze strany nájemce

Výpovědní lhůta pro nájemce i pronajímatele v případě zániku nájmu ad. 2.2. resp. ad. 2.3. je tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

3. Pronajímatel může vypovědět nájemní vztah vyjma zákonem stanovených i z následujících důvodů, tj. zejména pokud nájemce:
 - a) hrubým způsobem poruší nebo bude opakovaně a i přes upozornění nájemce porušovat své závazky a povinnosti uvedené v čl. V. odst. 2. této smlouvy
 - b) bude v prodlení s úhradou nájemného resp. nákladů za spotřebované energie o více než 3 měsíce po lhůtě splatnosti

V těchto případech je pronajímatel oprávněn ukončit nájemní vztah jednostranně s okamžitou účinností, obdobně jako nájemce v případě kdyby se předmět nájmu nikoli jeho vinou stal zásadně nezpůsobilý ke sjednanému účelu užívání.

4. Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a dle stavu v jakém jej přejímal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Nejpozději k datu ukončení smluvního vztahu je nájemce povinen prostory předat pronajímateli, a to bez nároku na jakékoli náhradní prostory. Předmět nájmu musí být ve stavu obvyklém opotřebení, pokud budou při předání a převzetí zjištěny závady nebo větší opotřebení, je tyto povinen nájemce nahradit. Pokud nevyklidí nájemce prostory ani do 10 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vstoupit do prostor, vyklidit je a veškeré věci nájemce uskladnit na jeho náklady. Pronajímatel poté vyzve nájemce k převzetí věcí v termínu do 6 měsíců od ukončení nájmu. Pokud si nájemce tyto uskladněné věci nevyzvedne ani do 6 měsíců od ukončení nájmu dle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn věci prodat za ceny obvyklé a uspokojit z prodeje svou pohledávku na náklady za vyklizení předmětu nájmu, případného dlužného nájmu nebo jiné pohledávky pronajímatele vůči nájemci.

VII.

Obecná a závěrečná ustanovení

1. Pokud se jednotlivá ustanovení této Smlouvy ukážou být spornými či neplatnými, platnost ostatních ustanovení tím není dotčena. Sporné ustanovení bude na základě dohody obou účastníků Smlouvy nahrazeno ustanovením lépe odpovídajícím účelu této Smlouvy.
2. Strany této smlouvy se dohodly, že právem, které je rozhodující pro tuto smlouvu a pro vztahy z ní vyplývající či s ní související, je právo a právní řád České republiky.

3. Nájemce výslovně souhlasí s tím, aby pronajímatel zveřejnil tuto smlouvu v registru smluv, ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
4. Pokud není v této smlouvě výslovně uvedeno jinak, řídí se vzájemné vztahy jejich účastníků příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
5. Jakékoli změny nebo doplňky je možné provádět pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží dvě její vyhotovení.
7. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Osoby podepisující tuto smlouvu pak svými podpisy potvrzují platnost svých jednatelských oprávnění, jakož i plnou způsobilost k právním úkonům.

Příloha: plánec pronajatých prostor

v Mladé Boleslavi 28. ledna 2019

za pronajímatele:

za nájemce:

.....
Ing. Miroslav Olšák,
předseda představenstva

.....
David Topinka,
jednatel společnosti