



Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání č.: 300019 5504

uzavřená mezi smluvními stranami:

Základní škola a Mateřská škola Ústí nad Labem, SNP 2304/6, příspěvková organizace
se sídlem SNP 2304/6, 40011 Ústí nad Labem

zastoupený: [REDACTED]

IČ: 44226233

DIČ: CZ44226233

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

Kontaktní osoba: [REDACTED]

E-mail/telefon: [REDACTED]

(dále jen „Pronajímatel“ na straně jedné)

a

Tepelné hospodářství města Ústí nad Labem s.r.o

se sídlem Malátova 2437/11, 400 11 Ústí nad Labem

zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem oddíl C, vložka 5778

jednající: [REDACTED]

IČ: 49101684

DIČ: CZ 49101684

výpis z obchodního rejstříku Nájemce tvoří přílohu k této smlouvě

(dále jen „Nájemce“ na straně druhé)

společně též označovány jako „Smluvní strany“,

I. Preambule

- 1) Pronajímatel, oprávněn uzavírat nájemní smlouvy na prostory sloužící k podnikání a služeb s tímto nájmem spojených v objektu SNP 2304/6, Ústí nad Labem, v jehož prostorech je umístěno technologické zařízení výměňkové stanice, a že toto jeho právo není omezeno právem žádné třetí osoby.
- 2) Nájemce prohlašuje, že je výlučným vlastníkem technologického zařízení výměňkové stanice s veškerým příslušenstvím, že umístění tohoto zařízení v pronajatých prostorách domu není omezeno právem žádné třetí osoby a že toto zařízení provozuje na základě energetického zákona č. 458/2000 Sb. v platném znění a je držitelem příslušné licence vydané Energetickým regulačním úřadem (dále jen ERÚ).
- 3) Pronajímatel potvrzuje, že uznává a respektuje majetková práva Nájemce dle článku I. odst. 2) této smlouvy.
- 4) Smluvní strany ve shodě potvrzují, že technologické zařízení výměňkové stanice je podle energetického zákona č. 458/2000Sb., v platném znění, rozvodným tepelným zařízením, které je zřízeno a provozováno ve veřejném zájmu.

II. Předmět nájmu

- 1) Předmětem nájmu upraveného touto nájmní smlouvou je prostor sloužící podnikání v objektu č. p. 2304 v ulici SNP 2304/6, v obci Ústí nad Labem na pozemku číslo parcelní 1922/1 v katastrálním území Ústí nad Labem [774871] obce Ústí nad Labem, o celkové výměře 52,2 m², který je zakreslen v Příloze č. 1 této smlouvy a nachází se v přízemí objektu.
- 2) Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu dle čl. III. této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně platnými předpisy.

III. Účel nájmu

- 1) Prostory, které tvoří předmět nájmu, přenechává Pronajímatel do užívání Nájemci za účelem provozování technologického zařízení výměňkové stanice v souladu s podnikatelskou činností Nájemce podle předmětu podnikání, tj. rozvod tepelné energie.
- 2) Případné změny účelu nájmu pronajatých prostor ze strany Nájemce vyžadují předchozí souhlas pronajímatele.
- 3) Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a přijímá jej do užívání jako vhodný pro účel popsany v čl. III. odst. 1) této smlouvy.

IV. Nájemné

- 1) Nájemné se sjednává dohodou dle zákona č. 526/1990 Sb. o cenách, v platném znění.
- 2) Roční výše nájmného byla stanovena dohodou smluvních stran ve výši [REDAKCE] Roční výše nájmného vychází ze sazby nájmného ve výši [REDAKCE]
- 3) Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájmné (valorizovat) o míru inflace v závislosti na změnách oficiálních statistických údajů o vývoji indexu cen ostatních podnikatelských služeb (pronájem vlastních nemovitostí) zveřejněných Českým statistickým úřadem v publikaci Indexy cen tržních služeb v produkční sféře, a to vždy dle porovnání za období uplynulého kalendářního roku. Úprava se provede vždy ke dni 1. ledna běžného roku, za předpokladu, že Pronajímatel oznámí Nájemci písemně změnu výše nájmného nejpozději do 31. března daného kalendářního roku. Pokud by meziroční zvýšení nájmného bylo vyšší než 10%, je Nájemce oprávněn od smlouvy odstoupit.
- 4) Nájemce bude platit nájmné v jedné splátce, se splatností do 15. 12. běžného roku. Nájemce uhradí nájmné převodem na účet Pronajímatele uvedený v této smlouvě pod variabilním symbolem platby, kterým je číslo smlouvy Nájemce. Případné změny účtu je Pronajímatel povinen oznámit Nájemci písemně.
- 5) Pro případ prodloužení s úhradou nájmného je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli zákonný úrok z prodloužení z dlužné částky, a to až do úplného zaplacení.

V. Doba trvání nájmu

- 1) Pronájem se sjednává od 1. 1. 2019 na dobu určitou v délce trvání 10 let. Po jejím uplynutí se změní na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou v délce jednoho roku.
- 2) Nájem může být vypovězen nejdříve po uplynutí deseti let a to písemnou výpovědí smlouvy bez udání důvodu. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce, který následuje po měsíci, v němž byla výpověď prokazatelně doručena druhé smluvní straně.
- 3) Pronajímatel je oprávněn ukončit nájem založený touto nájmní smlouvou písemnou výpovědí z následujících důvodů: (i) má-li být dům č. p. 2304 odstraněn, anebo přestavován

tak, že to brání dalšímu užívání pronajatého prostoru, a Pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo (ii) porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli, zejména tím, že přestože jej Pronajímatel vyzval k nápravě, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo vedlejších nákladů spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání. Pro tento případ se sjednává výpovědní lhůta jeden rok a tato lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce, který následuje po měsíci, v němž byla výpověď prokazatelně doručena Nájemci. Pronajímatel se zavazuje, že před podáním výpovědi nejprve na porušování povinností Nájemcem prokazatelně písemně upozorní a výpověď podá pouze v případě, že nebude dosaženo nápravy.

- 4) Nájemce je oprávněn ukončit pronájem založený touto nájemní smlouvou písemnou výpovědí z následujících důvodů: (i) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu jsou pronajaté prostory určeny, (ii) přestane-li být pronajatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor, (iii) porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci, (iv) změní-li se okolnosti, z nichž strany při uzavírání smlouvy zřejmě vycházely do té míry, že po Nájemci není možné rozumně požadovat pokračování v nájmu, nebo (v) v případě, že bude provedena taková změna způsobu vytápění zásobované lokality, při kterém se stane další umístění technologického zařízení výměňkové stanice v objektu bezpředmětným. Pro tyto případy se sjednává výpovědní lhůta jeden rok a tato lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce, který následuje po měsíci, v němž byla výpověď prokazatelně doručena Pronajímateli.
- 5) Nájemní vztah může být ukončen i dohodou smluvních stran.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

- 1) Pronajímatel je povinen odevzdat pronajatý prostor Nájemci ve stavu způsobilém k užívání vzhledem k účelu nájmu a udržovat jej ve stavu umožňujícím řádné a nerušené užívání Nájemcem po celou dobu nájemního vztahu a zajišťovat na své náklady úklid přístupových cest k předmětu nájmu. Za tímto účelem je Pronajímatel za přítomnosti Nájemce nebo jeho zástupce oprávněn vstoupit do předmětu nájmu v běžných provozních hodinách. Pronajímatel je dále povinen při užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou Nájemce bez vážného důvodu v užívání neomezovat.
- 2) Pronajímatel se zavazuje zabezpečit řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětných prostor spojeno a provést bez zbytečného odkladu Nájemcem požadované a řádně nahlášené opravy předmětných prostor, zejména opravy závad, které by ohrožovaly nájemcovo právo na řádné využívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu.
- 3) Pronajímatel se zavazuje, že Nájemci umožní po celou dobu trvání nájmu přístup do předmětu nájmu pro jeho zaměstnance, či jiné oprávněné osoby pověřené Nájemcem.
- 4) Pronajímatel podpisem této smlouvy uděluje Nájemci, souhlas k uzavření obchodních smluv s dodavateli služeb (médií) souvisejících s pronájmem prostoru sloužícího podnikání, které si zajišťuje vlastním nákladem Nájemce.
- 5) Nájemce je oprávněn využívat předmět nájmu v souladu s platnými předpisy, touto smlouvou a svým předmětem činnosti 24 hodin denně nepřetržitě po celé smluvní období. Pro vstup do předmětu nájmu bude využívat vchod do objektu a tak též chodby v objektu.
- 6) Nájemce je oprávněn po dobu nájmu připojit k hlavnímu rozvaděči elektrické energie v objektu přívod elektrické energie pro výměňkovou stanici s vlastním měřičem spotřeby elektrické energie, který je umístěn vedle hlavního rozvaděče pro výměňkovou stanici.

- Spotřebu elektrické energie hradí Nájemce přímo dodavateli elektrické energie.
- 7) Nájemce je připojen samostatnou přípojkou studené vody pro přípravu teplé vody a topné vody. Spotřebu studené vody hradí Nájemce přímo dodavateli studené vody.
 - 8) Předávacím místem pro odvádění odpadních vod z výměňkové stanice je odpadní potrubí uprostřed podlahy místnosti výměňkové stanice.
 - 9) Nájemce je povinen předmět nájmu řádně užívat v souladu s dohodnutým účelem.
 - 10) Nájemce je povinen udržovat pronajatý prostor v řádném stavu, jinak odpovídá za škodu, která tím Pronajímateli vznikne. Náklady spojené s provozem a běžnou údržbou předmětu nájmu, zejména malování, opravy omítek, odhmyzování, drobné opravy, vrchní části podlah, výměny prahů a lišt hradí Nájemce.
 - 11) Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu Pronajímatele provádět v předmětu nájmu stavební úpravy ani jinou změnu nebytových prostor nebo jejich vybavení, a to ani na svůj náklad. V případě, že Pronajímatel odsouhlasí stavební úpravy a opravy předmětu nájmu hrazené Nájemcem nad rámec běžné údržby, jsou smluvní strany povinny písemným dodatkem ke smlouvě odsouhlasit rozpočet stavebních úprav, termín realizace stavebních úprav, podmínky daňové (účetní odpisy), způsob vzájemného finančního vyrovnání v případě skončení nájmu, jakož i další podmínky týkající se konkrétních stavebních úprav, které si smluvní strany stanoví.
 - 12) Nájemce je povinen udržovat obvyklá bezpečnostní a protipožární opatření a dodržovat obecně závazné předpisy na úseku bezpečnosti a protipožární ochrany vztahující se ke způsobu užívání předmětu nájmu.
 - 13) Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetím osobám.
 - 14) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu nahlásit a umožnit Pronajímateli potřeby oprav přesahující běžnou údržbu nad rámec odst. 9) a potřeby odstranění závad, které by ohrozily jeho právo na řádné užívání předmětných prostor ke sjednanému účelu.
 - 15) V případě ukončení nájmu z jakéhokoliv důvodu je Nájemce povinen předat Pronajímateli předmět nájmu vyklizený, vyčištěný a nebude-li dohodnuto jinak, ve stavu, v jakém jej převzal po provedených opravách a úpravách, s přihlédnutím k běžnému a obvyklému opotřebení za dobu trvání nájmu. Nájemce je povinen vyklizený předmět nájmu odevzdat nejpozději do jednoho měsíce po skončení nájmu.
 - 16) Nájemce odpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví svých zaměstnanců v pronajatém prostoru v souladu s jeho vnitřními předpisy.
 - 17) Pronajímatel odpovídá za umístění a provozuschopnost přenosného hasicího přístroje, který je umístěn ve společných prostorech objektu a slouží v případě požáru i pro potřebu výměňkové stanice.

VII. Odpovědnost za škody

- 1) Ochrana veškerého majetku Nájemce umístěného v předmětu pronájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí Nájemce a jeho nákladů.
- 2) Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoli z majetku Nájemce umístěného v předmětu pronájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by Nájemci, jeho pracovníkům nebo obchodním partnerům vznikly v souvislosti s užíváním předmětu pronájmu, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných Pronajímatelem.
- 3) Nájemce odpovídá Pronajímateli za veškeré jím zaviněné škody způsobené během trvání pronájmu a v souvislosti s ním.

VIII. Závěrečná ujednání

- 1) Smluvní strany souhlasně prohlašují, že údaje o sjednaných cenách uvedené v této smlouvě jsou obchodní tajemství a zavazují se neposkytovat tyto informace třetím osobám bez souhlasu druhé strany s výjimkou státních orgánů.
- 2) Veškeré změny a doplňky smlouvy lze platně sjednat pouze písemnou formou, číslovanými dodatky.
- 3) Pokud není v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se právní vztahy účastníků obecně platnými předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb. občanským zákoníkem, v platném znění.
- 4) Smluvní strany se budou snažit o to, aby veškeré spory vzniklé při realizaci této smlouvy nebo v souvislosti s ní, byly řešeny nejdříve cestou vzájemné dohody. Pokud za 90 (devadesát) dní od zahájení takových jednání nebudou smluvní strany schopny vyřešit spor vzájemnou dohodou, může každá ze smluvních stran podat návrh na řešení sporu soudní cestou.
- 5) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podepsání oběma smluvními stranami a tímto dnem jsou její účastníci svými projevy vázáni.
- 6) Svým podpisem obě smluvní strany potvrzují, že se seznámily s celým obsahem smlouvy, nemají pochybnosti o výkladu jejího znění a že tuto smlouvu uzavírají na základě své svobodné vůle, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.
- 7) Smlouva je sepsána ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží pronajímatel, jedno vyhotovení obdrží nájemce, jedno vyhotovení obdrží Statutární město Ústí nad Labem (zřizovatel Základní školy a Mateřské školy Ústí nad Labem, SNP 2304/6, příspěvková organizace).

V Ústí nad Labem dne: *5.3.2019*

za Pronajímatele:



ředitelka

za Nájemce:



ředitel

Souhlas Statutárního města Ústí nad Labem



náměstek primátora

