SMLOUVA

o nájmu prostoru sloužícího podnikání

č. 2019/0049/1300

**Nájemce** : Kredance, z. s. – není plátcem DPH

Klavíkova 1563/1, 370 04 České Budějovice

zast.: Hedvikou Drenčeni, předsedou spolku

zapsaná ve spolkovém rejstříku u Krajského soudu v Českých Budějovicích,

oddíl L, vložka 4828

IČO: 22724591

**Pronajímatel**: Teplárna České Budějovice, a. s.

Novohradská 32, 370 01 České Budějovice

zast.: Ing. Václavem Králem, předsedou představenstva a

Ing. Tomášem Kollarczykem, MBA, místopředsedou představenstva

zapsaná v OR u Krajského soudu v Českých Budějovicích,

oddíl B, vložka 637

IČO: 60826835

DIČ: CZ60826835

č.účtu: 91605231/0100

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání.

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu VS 170 na adrese J. Opletala 842, postaveného na pozemku parcelní č. 2061/33, k. ú. České Budějovice 2. Pronajímatel přenechává nájemci na základě této nájemní smlouvy do nájmu skladové prostory sloužící podnikání, nacházející se v uvedeném objektu. Předmětný skladový prostor je od technologických prostor stavebně oddělen.

(dále též jen ,,prostory“ nebo „předmět nájmu“)

Celková plocha předmětu nájmu: 144 m2

Nájemce bude pronajaté prostory užívat pro účely skladové. Nájemce se zavazuje, že bude provádět běžnou údržbu a úklid prostor včetně úklidu chodníku a prostor bezprostředně náležejících k předmětu nájmu, a to na své náklady.

Nájemce prohlašuje, že od pronajímatele převzal výše uvedené prostory ve stavu způsobilém smluvenému účelu užívání a byl seznámen se stavebně technickým stavem předmětného prostoru.

1. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
2. Jakékoli případné stavební úpravy na předmětném prostoru určenému k užívání je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Prostory si nájemce upraví na vlastní náklady a provede rekolaudaci prostor v souladu s podmínkami stavebního úřadu. Žádost o souhlas musí obsahovat přesný popis prací (rozsah a charakter stavebních úprav), vyčíslení nákladů a dále by smluvní strany musely uzavřít dohodu upravující jejich vztah dle daňových předpisů. V případě, kdy nájemce provede stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je takové jednání důvodem pro výpověď smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání s 1 měsíční výpovědní dobou a pronajímatel není povinen uhradit nájemci vynaložené náklady, naopak má právo považovat takové úpravy za škodu, která na jeho nemovité věci vznikla, a požadovat po nájemci její náhradu.
3. Nájemce odpovídá za škody, které v pronajatých prostorách způsobí on nebo třetí osoby, které se budou v pronajatých prostorách zdržovat s jeho vědomím a souhlasem. Této odpovědnosti se nájemce může zprostit pouze tím, že prokáže, že škodě nemohl zabránit ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze na něm požadovat. Nájemce přebírá odpovědnost za pojištění veškerého svého majetku, který v pronajatých prostorách umístí.
4. Úpravy a rekonstrukce el. rozvodů pronajatých prostor jakož i zvýšení instalovaného příkonu o 2 kW a více oproti původně přihlášenému lze realizovat pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Po takovémto úkonu je nutno postupovat podle čl. 2.1. ČSN 33 1500, tzn. zajištění výchozí revize el. zařízení a předložení kopie revizní zprávy. Nájemce se dále zavazuje udržovat na vlastní náklady bezpečný stav el. zařízení pronajatého prostoru v rozsahu od hl. jističe před elektroměr vč. zajištění pravidelných revizí ve lhůtách dle tab. 1 ČSN 33 1500 a předložení zprávy o pravidelné revizi pronajímateli.
5. Nájemce odpovídá v pronajatých prostorách za bezpečnost práce dle příslušných předpisů a rovněž odpovídá za dodržování předpisů týkajících se požární ochrany.
6. Nájemné bylo určeno dohodou v pevné výši a činí:

**cena za 1 m2/rok xxxxx,- Kč**

**roční nájemné xxxxx,- Kč**

Náklady na vodné (SV), stočné a elektrickou energii budou nájemci v případě jeho zájmu o odběr vyúčtovány samostatně na základě odečtu podružného vodoměru a elektroměru, a to pololetně, vždy v červnu a v prosinci na konci měsíce.

Dodávku tepla a TV si v případě zájmu zajistí nájemce na vlastní náklady smlouvou s dodavatelem jako samostatné odběrné místo.

Nájemce se zavazuje hradit čtvrtletní zálohy nájemného ve výši 23.400,-Kč, a to vždy   
do 5. dne prvního měsíce každého čtvrtletí na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy. Vyúčtování nájmu bude provedeno dle zákona č. 235/2004 Sb. o DPH, vždy k 31.12. příslušného kalendářního roku.

Nedodržení platební lhůty zakládá povinnost nájemce zaplatit pronajímateli úroky z prodlení dle platných předpisů. Změní-li se podmínky rozhodné pro výši nájemného, provede se změna po předchozím projednání mezi pronajímatelem a nájemcem počínaje prvním dnem následujícího kalendářního měsíce.

V případě prodlení nájemce s placením nájemného delšího jak jeden měsíc má pronajímatel právo vypovědět nájemní smlouvu v 1 měsíční výpovědní době, která počne běžet od prvního dne měsíce následující po měsíci, kdy byla doručena písemná výpověď nájemci. Výpověď se má za doručenou i tehdy, kdyby druhý účastník doručení zmařil např. tím, že písemnost nepřevezme. Za doručenou se pak považuje 10. dnem po jejím prokazatelném odeslání.

V rámci zajištění reálné hodnoty nájemného se smluvní strany dohodly, že pronajímatel může každoročně s účinností od 1. ledna příslušného roku upravit výši nájemného, a to o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen vyhlášenou ČSÚ za předchozí rok, poprvé v roce 2021 za rok 2020. Změnu nájemného (včetně výpočtu nové výše nájemného) musí pronajímatel nájemci písemně oznámit, jinak zůstává nájemné nezměněno. Smluvní strany se tímto dohodly, že nebudou ohledně inflačního navýšení nájemného uzavírány dodatky ke smlouvě, ale pronajímatel sdělí výši nájemného upravenou o inflaci písemným oznámením zaslaným na adresu nájemce.

1. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli peněžní jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, a to ve výši tří měsíčních nájmů, tj. 23.400,- Kč. Jistota je splatná do 15 dnů od oboustranného podpisu této smlouvy, a to na číslo účtu pronajímatele uvedené v záhlaví této smlouvy. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci, započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Nájemce nemá právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí.
2. Doba trvání této nájemní smlouvy se počínaje od 1. 3. 2019 uzavírá na dobu určitou 5 let, s výpovědní dobou 3 měsíce. Pokud alespoň 3 měsíce před uplynutím doby platnosti smlouvy neoznámí žádná smluvní strana druhé straně, že na skončení nájemního vztahu trvá, dojde ke změně platnosti nájemního vztahu z doby určité na dobu neurčitou. Výpovědní doba 3 měsíce se nezmění. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět pouze v případě porušení povinností nájemce uvedených v nájemní smlouvě a v případech stanovených ustanovením § 2309 a § 2311 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen ,,občanský zákoník“). Tímto článkem není dotčena kratší výpovědní doba stanovená touto smlouvou a dále ustanoveními § 2228 a § 2232 občanského zákoníku.
3. Nájemce nemůže přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu další osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Při skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám provedeným s písemným souhlasem pronajímatele, pokud by nebyly zcela nebo zčásti uvedeny do původního stavu. O předání a převzetí předmětu nájmu včetně popisu jejich stavu sepíší smluvní strany protokol.
5. Nájemce nebude po skončení nájmu požadovat úhradu nákladů spojených   
   se změnami na předmětu nájmu, které se souhlasem pronajímatele provedl. Úhradu nákladů může požadovat pouze v případě, že se k tomu pronajímatel v souvislosti s konkrétní změnou výslovně zavázal. Nájemce nebude po skončení nájmu požadovat ani protihodnotu toho, o co se v souvislosti se změnami na předmětu nájmu zvýšila jeho hodnota.
6. Veškeré změny a doplňky této smlouvy je možno činit pouze písemnou formou po předchozí dohodě obou smluvních stran, jinak jsou neplatné. Na vztahy mezi oběma smluvními stranami touto smlouvou neupravené se vztahují příslušná ustanovení občanského zákoníku.
7. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je právnickou osobou, v níž má většinovou majetkovou účast územní samosprávný celek, a proto se na tuto smlouvu v souladu s § 2 odst. 1 písm. n) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „ZRS“), vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv (dále také jen „Registr“).

Smluvní strany ve shodě potvrzují, že se na tuto smlouvu nevztahuje žádná z výjimek z povinnosti uveřejnění této smlouvy dle § 3 odst. 2 ZRS a informace, které nelze poskytnout při postupu podle předpisů upravujících svobodný přístup k informacím a které se neuveřejňují v Registru v souladu s § 3 odst. 1 ZRS, budou v elektronickém obrazu textového obsahu smlouvy zaslaného k uveřejnění do Registru (tj. verze této smlouvy pro uveřejnění) znečitelněny. Konkrétně se jedná o výši nájemného.

Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu uveřejní v Registru pronajímatel, a to ve verzi pro uveřejnění, tj. po znečitelnění informací dle tohoto článku smlouvy.

Znečitelnění informací provede pronajímatel odstraněním dotčeného textu a nahrazením křížky (např. „XXXXX“).

Ujednání dle tohoto článku se vztahují i na všechny případné dodatky k této smlouvě, jejichž prostřednictvím je tato smlouva měněna.

1. Tato smlouva nabývá účinnosti nejdříve uveřejněním v Registru.
2. Smlouva se vyhotovuje ve dvou výtiscích, z nichž každá strana obdrží po jednom výtisku.

V Českých Budějovicích dne 15.4.2019

Kredance, z. s. Teplárna České Budějovice, a. s.

…………………………………. ………………………………….

Hedvika Drenčeni Ing. Václav Král

Předseda spolku Předseda představenstva

………………………………….

Ing. Tomáš Kollarczyk, MBA

Místopředseda představenstva