**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

**o nájmu prostor sloužících k podnikání**

uzavřená podle § 2201 a § 2302 a násl. občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů v platném znění mezi stranami:

Pronajímatel:

**Teplárna Strakonice, a. s.,**

IČO 60826843,

sídlem Strakonice, Komenského 59, Strakonice II, 386 01 Strakonice

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl B, vložka 636,

zastoupená Ing. Pavlem Hřídelem, předsedou představenstva a Ing. Tomášem Přibylem, členem představenstva

(dále jen „*pronajímatel*“)

a

Nájemce:

**Jaroslav Růžička,**

IČO 13514806,

sídlem Pražák 5, Vodňany, PSČ 389 01,

zapsaný v živnostenském rejstříku u Městského úřadu Vodňany,

(dále jen „*nájemce*“)

**Článek I**

**Úvodní ujednání**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parcelní číslo st. 626, o výměře 297 m2, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaného v katastru nemovitostí pro obec Strakonice, katastrální území Nové Strakonice, na listu vlastnictví č. 5637, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice (dále jen „*předmětný pozemek*“).
2. Součástí předmětného pozemku je budova, stavba technického vybavení - výměníková stanice XV Dukelská (dále jen „*budova*“), v níž se nachází nebytové prostory, které si nájemce hodlá pronajmout za účelem provozování své podnikatelské činnosti. Smluvní strany se proto dohodly na uzavření nájemní smlouvy za níže uvedených podmínek.

**Článek II.**

**Předmět pronájmu**

1. Touto nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání nebytové prostory rozdělené na 3 místnosti. Pronajímané nebytové prostory mají celkovou výměru 27 m2 a jejich umístění je blíže vyznačeno na přiloženém nákresu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 1 (dále jen „*předmět nájmu*“).
2. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat výhradně za účelem provozování své podnikatelské činnosti, zapsané v příslušném živnostenském rejstříku ke dni podpisu této smlouvy. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k účelu danému touto nájemní smlouvou.
3. Užívání předmětu nájmu k jinému než ke shora uvedenému účelu vyžaduje předchozí písemný souhlas pronajímatele.
4. Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemce je oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

**Článek III.**

**Doba trvání nájmu**

1. Nájemní smlouva se sjednává na **dobu neurčitou**, a to počínaje dnem 1.1.2020. Není-li v této smlouvě uvedeno výslovně jinak, činí výpovědní doba 3 (tři) měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po dni doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
2. Smluvní strany se současně dohodly na tom, že v případech uvedených v § 2309 pod písmeny a) a b) občanského zákoníku činí výpovědní doba 1 (jeden) měsíc.
3. Nájemní vztah může být ukončen rovněž písemnou dohodou obou smluvních stran, a to k jakémukoli datu.
4. Pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, je nájemce povinen předmět nájmu řádně vyklidit a předat pronajímateli ke dni skončení nájemního vztahu, a to v takovém stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
5. Pro případ, že by nájemce při skončení nájmu nesplnil povinnost vyklidit předmět nájmu ve lhůtě v této smlouvě stanovené, nebo ve lhůtě mezi smluvními stranami zvlášť dojednané, je povinen za každý byt' i jen započatý měsíc prodlení s vyklizením zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku měsíčného nájemného a veškeré poplatky za dodávky služeb ve výši, stanovené touto smlouvou, pokud nebude mezi smluvními stranami dohodnuto jinak.
6. Za adresu pro doručování písemností, včetně výpovědi, se považují adresy uvedené v této smlouvě. Jestliže adresát odmítne přijetí písemnosti předávané osobně nebo její doručení jinak úmyslně znemožní anebo jestliže držitel poštovní licence písemnost zaslanou na adresu druhé smluvní strany uvedenou v této kupní smlouvě vrátí odesílateli z jakéhokoli důvodu jako nedoručenou, nastanou účinky právního jednání, které je obsahem zásilky, okamžikem, kdy adresát přijetí písemnosti odmítne nebo její doručení jinak úmyslně znemožní, anebo dnem, kdy držitel poštovní licence nedoručenou písemnost vrátí odesílateli. To neplatí, pokud by takové stanovení účinnosti právního úkonu bylo v rozporu s právními předpisy.

**Článek IV.**

**Nájemné**

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné ve výši ……….bez DPH (slovy:) ročně. K této částce bude vždy připočtena daň z přidané hodnoty dle platných daňových předpisů.
2. Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemné bude hrazeno ve čtyřech splátkách, a to čtvrtletně. Část nájemného za příslušné čtvrtletí je splatná vždy do konce kalendářního čtvrtletí předcházejícího tomu, za které je nájemné hrazeno. První nájemné, resp. jeho alikvotní část, je splatné do konce kalendářního čtvrtletí, ve kterém nájem vznikl.
3. V nájemném podle tohoto článku nejsou zahrnuty platby za dodávky energií (zejména elektrické energie a vody) a služeb souvisejících s předmětem nájmu.

**Článek V.**

**Služby poskytované s nájmem**

1. Úhradu za spotřebu elektrické energie bude nájemce hradit na základě skutečně odebraného množství elektrické energie zjištěného dle údajů podružného elektroměru, umístěného v předmětu nájmu.
2. Úhradu za spotřebu vody, a s tím i alikvotní část stočného, bude nájemce hradit na základě skutečně odebraného množství vody zjištěného dle údajů podružného vodoměru, umístěného v předmětu nájmu.
3. Pronajímatel se zavazuje předložit nájemci vyúčtování spotřeby vodného a stočného a elektrické energie bez zbytečného odkladu poté, kdy bude nájemcem odečtena skutečná spotřeba ke konci kalendářního roku. Pronajímatel předloží nájemci kopie protokolu odečtu těchto odběrů společně s fakturou za energie. Nájemce se zavazuje uhradit tyto poplatky pronajímateli nejpozději do 15 dnů poté, co mu bude pronajímatelem předloženo výše popsané vyúčtování. Způsob platby je stejný jako u platby nájemného. Případné přeplatky z tohoto vyúčtování se pronajímatel zavazuje vyplatit nájemci ve stejné lhůtě.
4. Odvoz a řádnou likvidaci odpadu v souladu s platnou českou legislativou je nájemce povinen si zabezpečit na vlastní náklady.

**Článek VI**

**Platební podmínky**

1. Veškeré úhrady ve prospěch pronajímatele uvedené v článku IV shora, budou prováděny bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele číslo **4391942/0800**, vedený u České spořitelny a. s., a to na základě faktury zaslané pronajímatelem. Nájemce se zavazuje uvádět při platbě **variabilní symbol uvedený na faktuře**. Splatnost daňových dokladů je dohodnuta na 14 dnů od doručení faktury nájemci, není-li na faktuře uvedena jiná splatnost.
2. Smluvní strany se dohodly, že úhradou včas se rozumí připsání příslušné částky v den splatnosti na účet pronajímatele.
3. Pro případ prodlení s placením nájemného či úhrad za služby se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

**Článek VII**

**Stavební úpravy předmětu nájmu**

1. Případné stavební úpravy předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět jen po dohodě s pronajímatelem a na základě jeho předchozího písemného souhlasu.



1. Při provádění stavebních úprav a změn odsouhlasených pronajímatelem je nájemce povinen dodržovat příslušná ustanovení obecně závazných předpisů.
2. Pro případ, že pronajímatelem schválenými úpravami na předmětu nájmu dojde ke zhodnocení předmětu nájmu, je pronajímatel oprávněn při skončení nájmu toto zhodnocení převzít za té podmínky, že nájemci poskytne náhradu vynaložených nákladů. Výše náhrady nákladů bude oběma smluvními stranami dohodnuta. Pokud nedojde k dohodě o výši náhrady vynaložených nákladů nebo pokud nebude mít pronajímatel zájem úpravy předmětu nájmu převzít, je nájemce povinen provedené úpravy na vlastní náklad odstranit.

**Článek VIII**

**Údržba předmětu nájmu**

1. Pronajímatel se zavazuje odevzdat předmět smlouvy nájemci ve stavu způsobilém pro užívání k činnosti popsané v článku II a v tomto stavu jej na svůj náklad udržovat po dobu trvání nájmu.
2. Nájemce se zavazuje na svůj náklad provádět drobné opravy předmětu nájmu, přičemž se smluvní strany se dohodly na tom, že pojem drobné opravy bude vykládán přiměřeně ve smyslu nařízení vlády č. 308/2015 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.
3. Nájemce se zavazuje v předmětu nájmu, a v prostorách, které na základě této smlouvy užívá společně s pronajímatelem, dodržovat zásady ochrany životního prostředí, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární a další předpisy. Na vlastní náklady se zavazuje vybavit předmět nájmu hasicími přístroji, případně dalšími zařízeními, které jsou vzhledem k jeho předmětu podnikání nezbytné, nebo je to obvyklé a provádět jejich revize dle požadavků stanovených příslušnými právními předpisy.
4. Nájemce se dále zavazuje, že bude udržovat pořádek a čistotu v předmětu nájmu a že jej bude chránit před poškozením či nadměrným opotřebením.
5. Dále se nájemce zavazuje podílet se v zimním období spolu s případnými dalšími nájemci na úklidu sněhu před budovou, kde je předmět nájmu umístěn, a to tak, že bude zajišťovat úklid před prostory, které užívá.
6. Nájemce si na vlastní účet zajistí pojištění svého movitého majetku (zejména vybavení a zařízení umístěného v předmětu nájmu). V případě pojištění movitého majetku si nese nájemce veškeré náklady spojené se zabezpečením předmětu nájmu v souladu s pojistnými podmínkami dané pojišťovací společnosti.

**Článek IX**

**Další ujednání**

1. Smluvní strany se dohodly na tom, že v rozsahu stanoveném touto nájemní smlouvou budou oprávněni užívat předmět nájmu též zaměstnanci nájemce a přiměřeně též jeho zákazníci, ti však pouze po dobu nezbytně nutnou k vyřízení konkrétní záležitosti a vždy za přítomnosti nájemce nebo jím pověřené osoby.
2. Odpovědnost za porušení povinností z této nájemní smlouvy vůči pronajímateli nese v plném rozsahu nájemce.
3. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli prohlídku předmětu nájmu za účelem provedení kontroly stavu předmětu nájmu, dodržování protipožárních předpisů a dodržování ustanovení této smlouvy. Termín prohlídky bude vždy stanoven předem, a to dohodou smluvních stran.
4. Nájemce se zavazuje poskytnout pronajímateli klíče od předmětu nájmu pro účely nutného zásahu při hrozícím nebezpečí. Tyto klíče budou uloženy v zalepené obálce, opatřené podpisy zástupců obou smluvních stran, ve vrátnici sídla pronajímatele. O případném použití klíčů ze strany pronajímatele je pronajímatel povinen bezodkladně nájemce informovat a umožnit opětné uložení těchto klíčů výše popsaným způsobem.
5. Nájemce prohlašuje, že se podrobně seznámil s technickým i právním stavem předmětu nájmu i budovy, ve které se tyto prostory nacházejí, tento stav považuje za vyhovující účelu nájmu a v tomto stavu jej bez námitek přebírá.

**Článek X**

**Závěrečná ujednání**

1. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze formou písemného číslovaného dodatku, podepsaného oběma smluvními stranami. Smlouva je závazná i pro případné právní nástupce smluvních stran.
2. V ostatních záležitostech, ve smlouvě nedohodnutých, se právní vztahy účastníků budou řídit příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
4. Nedílnou součástí této smlouvy je následující příloha:

* *Příloha č. 1 – Plánek s vyznačením předmětu nájmu v budově*

1. Smluvní strany na závěr prohlašují, že tuto dohodu uzavřeli vážně, s vědomím jejích právních následků, podle své pravé a svobodné vůle, aniž by jednali z donucení nebo v tísni, smlouvu si pečlivě přečetli, jejímu obsahu rozumí a bez výhrad s ním souhlasí. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Ve Strakonicích dne 8.10.2019

………………………… …………………………

Jaroslav Růžička Ing. Pavel Hřídel

předseda představenstva,

Teplárna Strakonice, a.s.

…………………………

Ing. Tomáš Přibyl

člen představenstva,

Teplárna Strakonice, a.s.