

Smlouva o nájmu nebytových prostor:

sídla akciové společnosti, kotelen a jejich technologických zařízení, kterou uzavřely dnešního dne smluvní strany

Město Jičín, zastoupené starostou **Ing. Martinem Pušem**

adresa : Žižkovo nám. 18, Jičín

IČ: 00271632,

BS: XXXXXXXXXXXXXXX

Č.ú.: XXXXXXXXXXXXXXX

dále jen pronajímatel

a

Správa nemovitostí města Jičína, a.s. zastoupená ředitelem **Ing. Pavlem Bílkem**

sídlo : Jičín 506 01, ul. 17. listopadu 1074

IČ: 287 76 658

DIČ: CZ28776658

BS: Komerční banka, a.s., pobočka Jičín

Č. ú.: 463690247/0100

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové v oddílu B, vložce 2881,

dále jen nájemce

I.

Předmět nájmu

A. Sídlo akciové společnosti

Město Jičín je na základě kupní smlouvy ze dne 15. 9. 2008 vlastníkem objektu čp. 1074 se stp. č. 3198, ul. 17. listopadu v Jičíně. Nemovitost je zapsána na LV č. 10001 vedeném pro obec a k. ú. Jičín u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj se sídlem v Hradci Králové, Katastrální pracoviště Jičín. Příslušný výpis z LV se stává nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.

Pronajímatel přenechává nájemci do užívání nebytové prostory nacházející se v přístavbě k hlavní budově čp. 1074 o celkové výměře 500 m², z toho výměra kanceláří činí 300 m² a výměra provozních prostorů činí 200 m².

B. Kotelny

Pronajímatel prohlašuje, že je krom jiného výlučným vlastníkem objektů kotelen a předávacích stanic vše v k.ú. Jičín, které buď jako celek nebo jejich části přenechává do nájmu shora označenému nájemci za účelem výroby a rozvodu tepla a výroby a distribuce elektrické energie na základě platných licencí a koncesní listiny.

Nájemce pro své potřeby níže označil předmětné prostory čísly středisek.

Předávací stanice H1 , ul. Kosmonautů 834, Jičín na stp. č. 2309 část o výměře 337 m ²	- stř. 2011
Předávací stanice H2 , Svatopluka Čecha 903, Jičín na stp. č. 2578/3 část o výměře 337 m ²	- stř. 2012
Kotelna U stadionu , U Stadionu 779, Jičín na stp. č. 1758 část kotelny o výměře 739 m ² a garáž na stp. č. 1757/14	- stř. 2013
Kotelna Tylova , Tylova 812, Jičín na stp. č. 177 část v suterénu domu o výměře 117 m ²	- stř. 2014
Kotelna NM Lidické , K. Vika 37, Jičín na stp. č. 2225 část kotelny o výměře 198 m ²	- stř. 2015
Předávací stanice NM Hofmanova , Hofmanova 568, Jičín na stp. č. 2230 část o výměře 56 m ²	- stř. 2016
Předávací stanice NM Jih , Nové Město Jičín na stp. č. 3381 část o výměře 132 m ²	- stř. 2017
Kotelna NM Zahradnictví , Pod Koželuhy Jičín, na stp. č. 2253 část o výměře 164 m ²	- stř. 2018
Kotelna Železnická , Železnická 460, Jičín, na stp. č. 2758 výměra 215 m ²	- stř. 2019
Kotelna NM Sever , Pod Koželuhy, Jičín, na stp. č. 3505 a stp. č. 3506 výměra 285 m ²	- stř. 2020
Kotelna Zámek , Valdštejnovo nám. 1, Jičín, na stp. č. 1 suterén budovy o výměře 42 m ²	- stř. 2021
Kotelna VZP , ul. 17. listopadu 861, Jičín, na stp. č. 2334/1 suterén budovy o výměře 83 m ²	- stř. 2022
Kotelna KB , ul. 17. listopadu 1074, Jičín, na stp. č. 3198 suterén budovy o výměře 22 m ²	- stř. 2023

Stavby o celkové výměře 2.727 m².

Předmět nájmu je vymezen na snímcích z katastrální mapy jako příloha č. 2.

Shora popsané nemovitosti, které jsou předmětem zápisu do katastru nemovitostí, jsou zapsány na LV č. 10001 vedeném pro obec a k. ú. Jičín u Katastrálního úřadu v Jičíně jako vlastnictví pronajímatele (viz. příloha č. 1 ke smlouvě).

C. Technologické zařízení, součásti a další vybavení sloužící k provozu kotelen:

Technologická zařízení, součásti a další vybavení kotelen na střediscích **Kotelna Tylova 2014, Kotelna Zámek 2021, Kotelna VZP 2022 a Kotelna KB 2023**. Předmět nájmu je uveden v soupisu, který se stává nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 3.

Prostory v čp. 1074 (viz čl. I písm. A smlouvy), stavby, technologická zařízení, součásti a další vybavení uvedené v článku I. pod písmenem B a C této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci na základě rozhodnutí rady města na jejím 104. zasedání dne 21. 4. 2010 za účelem zřízení administrativních kanceláří a provozních prostorů společnosti k provozování činností popsaných v čl. 4 zakladatelské listiny společnosti a vykonávaných dle koncesní listiny a živnostenského listu vydaného Městským úřadem – obecním živnostenským úřadem a v souladu s platnými licencemi vydanými Energetickým regulačním úřadem.

Nájemce přebírá majetek ve stavu takovém, jaký je ke dni převzetí. Předmět nájmu je způsobilý ke smlouvenému užívání.

II.

Doba nájmu.

Nebytové prostory včetně technologického zařízení popsané v čl. I. této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do užívání na dobu **n e u r č i t o u , a t o p o č í n a j e d n e m 1. 5. 2010**.

Sjednaný nájem lze ukončit dohodou smluvních stran nebo výpovědí bez udání důvodů s šesti měsíční výpovědní lhůtou. V případě, že nájemce nebude plnit sjednané finanční závazky vůči pronajímateli, je pronajímatel oprávněn vypovědět tento nájem s výpovědní lhůtou jeden měsíc. Výpovědní lhůta v obou případech počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

Při skončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a ke změnám, které byly v průběhu nájmu se souhlasem pronajímatele provedeny.

Pro případ skončení nájmu jsou oba účastníci povinni vypořádat vzájemná práva a povinnosti, zejména případné přeplatky a nedoplatky do 14 dnů.

III.

Výše nájemného a jeho splatnost.

Pronajímatel a nájemce se dohodli na nájemném ve výši **1.200,- Kč /1m² ročně za prostory kanceláří; 500,- Kč /1m² ročně za provozní prostory, 1.000,- Kč /1m² ročně za prostory kotelen a 90.000,- Kč + příslušná výše DPH ročně za technologické zařízení na střediscích 2014, 2021, 2022 a 2023, tj. celkem 3 277 000,- Kč ročně + DPH k nájemnému za technologické zařízení v aktuální výši.**

Nájemné bude hrazeno v jedné roční splátce pozadu se splatností do 30. 6. následujícího roku. Poprvé bude nájemné uhrazeno za rok 2010 respektive za jeho poměrnou část od 1. 5. 2010 do 31. 12. 2010 včetně ve výši **2 184 666,- Kč + DPH k nájemnému za technologické zařízení v příslušné výši** ke dni 30. 6. 2011 převodem na účet pronajímatele uvedený shora.

V případě prodlení s platbou nájemného uhradí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 promile z dlužné částky za každý týden prodlení.

Výše nákladů na služby (vodné stočné, teplo, TUV, el. energie, úklid spol. prostorů, odvoz odpadků atp.), jsou-li poskytovány v souvislosti s užíváním nebytového prostoru, bude hrazena nájemcem přímo jejich dodavatelům na základě samostatných smluv. Nejsou-li tyto služby dodavatelí jednotlivých energií poskytovány do některých pronajatých prostorů přímo nájemci, vyúčtuje je nájemci pronajímatel při ročním zúčtování.

Výše nájemného bude upravována v souladu s úředně stanovenou mírou inflace při použití indexu vyhlášeného ČSÚ za předchozí kalendářní rok, a to vždy k 1. 7. běžného kalendářního roku. Nová výše nájemného bude nájemci sdělena formou písemného oznámení. K první úpravě nájemného dojde nejdříve ke dni 1. 7. 2011.

IV.

Práva a povinnosti.

1.

Prostory uvedené v čl. I. písm. A

Pronajímatel přenechává nájemci prostory uvedené v čl. I. písm. A ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání, t.j. k provozování činností specifikovaných v čl. I. této smlouvy.

Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory pouze v souladu s jejich určením. Jakékoliv změny v nebytových prostorách vč. vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, a to i na svůj náklad. Po skončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

Nájemce není oprávněn požadovat na pronajímateli úhradu nákladů, které vložil do stavebních a podobných úprav předmětného nebytového prostoru a které mají trvalý charakter, pokud nebyly pronajímatelem předem odsouhlaseny. Finanční vypořádání i odsouhlasených úprav musí být předmětem samostatné dohody mezi pronajímatelem a nájemcem.

Nájemce hradí náklady spojené s běžným udržováním a drobnými opravami v rozsahu uvedeném v nařízení vlády č. 258/1995 Sb., upravujícím drobné opravy v bytech. Závady na předmětu nájmu, jejichž odstranění je povinností pronajímatele, je nájemce povinen ohlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikne.

Nájemce odpovídá za škodu, kterou na předmětu nájmu způsobí sám nebo jeho klienti a návštěvníci, popřípadě další osoby, které jsou na činnosti nájemce zainteresováni a vstupují za nájemcem do prostoru.

Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do předmětných nebytových prostorů za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k dohodnutému účelu. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném časovém předstihu.

Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli (osobě pověřené pronajímatelem), aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně tak je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí nebytového prostoru a patří pronajímateli.

Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu třetím osobám jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti je považováno za hrubé porušení ujednání této smlouvy a důvodem k výpovědi z nájmu nebytového prostoru.

Nájemce je povinen krom jiného udržovat v předmětných nebytových prostorách a jejich okolí pořádek. Zároveň je povinen dodržovat v pronajatých prostorách bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy.

2.

Prostory a zařízení uvedené v čl. I. písm. B, C

Nájemce zajistí, aby předmět nájmu byl zabezpečen proti poškození, včetně pojištění odpovědnosti z provozu, označí objekty a případné provozovny v souladu s platnými předpisy

Nájemce zajistí, aby po celou dobu nájmu byly dodržovány příslušné předpisy na úseku bezpečnosti práce, hygieny a požární prevence, bude obnovovat platnost revizních zpráv a úředních měření v daných termínech

Nájemce převede na svůj účet veškerá měření a placení veškerých energií sloužících k provozu předmětných nemovitostí, tj. elektrické energie, vodného a stočného, telefonních poplatků, odpadového hospodářství, apod. mimo středisek č. 2014, 2021, 2022 a 2023.

Nájemce zajistí na své náklady úklid předmětných nebytových prostor, a to jak uvnitř, tak i v jejich nejbližším okolí.

Nájemce bude užívat předmět nájmu výhradně k účelu popsanému v čl. II. této smlouvy, tj. za účelem výroby tepla, TUV a el. en. pro vlastní spotřebu a pro zajištění dodávek třetím osobám

Nájemce bude na své náklady zajišťovat běžnou a drobnou údržbu předmětu nájmu, provádět jeho drobné opravy, a to do výše 5.000,-- Kč za jednotlivou opravu, maximálně však do výše 100.000,-- Kč za všechny drobné opravy v průběhu kalendářního roku

Případné větší opravy nebo stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace budou realizovány po předchozím písemném souhlasu pronajímatele (způsob a rozsah těchto investičních činností bude upraven samostatnou smlouvou) a na jeho náklad.

Nájemce umožní za účelem kontroly zástupcům pronajímatele po dobu trvání nájmu přístup do všech kotelen

Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu rady města přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetím osobám

Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s řádnou péčí, zejména dbát toho, aby nedošlo k poškození předmětu nájmu, k jeho zničení nebo nepřiměřenému opotřebení. V případě poškození nemovitosti oznámí nájemce pronajímateli tuto skutečnost, a buď vše uvede do původního stavu sám, nebo uhradí vynaložené náklady pronajímateli

Nájemce odpovídá výhradně za škody způsobené na předmětu nájmu včetně škod na životním prostředí vzniklé v souvislosti s činností související s předmětem nájmu ode dne účinnosti této smlouvy, odpovídá za úrazy či jiné újmy na zdraví třetích osob vzniklých při užívání předmětu nájmu.

Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších novel a doplňujících předpisů a Pravidly upravujícími práva a povinnosti nájemců v objektech určených k bydlení a v nebytových prostorech ve vlastnictví města Jičín, s nimiž byl nájemce seznámen, což níže stvrzuje svým podpisem.

VI. Další ujednání.

1.

Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené nájemci jinou osobou na majetku a předmětu nájmu.

Pronajímatel neodpovídá za úrazy či jiné újmy na zdraví třetích osob vzniklých při užívání předmětu nájmu

Pronajímatel se zavazuje nemovitosti pojistit (tzv. živelné pojištění) po celou dobu nájmu

2.

Nájemce se zavazuje pojistit po celou dobu trvání nájemního vztahu odpovědnost z provozovaných činností.

VII. Závěrečná ustanovení.

Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy zůstávají po dobu jejího trvání závazná pro obě smluvní strany.

Případné změny nebo doplňky této smlouvy je možno provést pouze písemnými dodatky po vzájemné dohodě. Dodatky budou chronologicky číslovány.

Tato smlouva je vyhotovena ve 4 výtiscích, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou pare majících hodnotu originálu.

Smlouva je platná dnem podpisu zúčastněných stran a účinná dnem 1. 5. 2010.

VIII.

Účastníci si smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, a současně prohlašují, že tento úkon učinili svobodně a vážně a že smlouvu neuzavřeli za nápadně nevýhodných podmínek pro některého z nich. Na důkaz toho ji vlastnoručně podepisují.

V Jičíně dne 30. 4. 2010

.....
pronajímatel

.....
nájemce