

**SMLOUVA**  
o nájmu prostoru sloužícího podnikání

č. 2016/0342/1300

**Nájemce:** xxxxx  
xxxxx  
xxxxx  
zastoupená: xxxxx  
zapsaná v OR u xxxxx,  
xxxxx  
IČO: xxxxx  
DIČ: xxxxx  
Č. účtu:

**Pronajímatel:** Teplárna České Budějovice, a. s.  
Novohradská 32  
372 15 České Budějovice  
zastoupená: Ing. Miroslavem Houfkem, MBA, předsedou  
představenstva a Mgr. Martinem Žahourkem, 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.

- I. Pronajímatel je vlastníkem objektu VS 171 na adrese J. Opletala č. p. 927, postaveného na pozemku parcelní č. 2061/133, 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“)

Celková plocha: 144 m<sup>2</sup>

Nájemce bude pronajaté prostory užívat pro účely skladové (sklad firmy).  
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.

- II. 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.
- III. Jakékoli stavební úpravy na předmětné nemovitosti je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Žádost o souhlas musí obsahovat přesný popis prací, 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 z nájmu s 1 měsíční výpovědní dobou a pronajímatel není povinen uhradit nájemci vynaložené náklady, naopak má právo považovat takové úpravy za škodu, která na jeho nemovitosti vznikla, a požadovat její náhradu.
- IV. 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.
- V. 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.
- VI. Nájemce odpovídá v pronajatých prostorách za bezpečnost práce dle příslušných předpisů a rovněž odpovídá za dodržování předpisů týkajících se požární ochrany.
- VII. Nájemné bylo určeno dohodou a činí:

cena za 1 m <sup>2</sup> /rok bez DPH	xxxxx Kč
<b>roční nájemné bez DPH</b>	<b>xxxxx Kč</b>

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 uhradí čtvrtletní zálohy nájemného ve výši xxxxxKč + sazbu DPH dle platné legislativy, a to vždy do 5. dne prvního měsíce každého čtvrtletí na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy. Vyúčtování pronájmu bude provedeno dle zákona č. 235/2004 o DPH k 31.12. kalendářního roku vč. příslušné sazby DPH.

Nedodržení platební lhůty zakládá povinnost nájemce platit 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 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 nepřevzme. 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 upravit výši nájemného, a to o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen vyhlášenou ČSÚ za předchozí rok, poprvé v roce 2018 za rok 2017. 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.

- VIII.** Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli peněžní jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, a to ve výši třech měsíčních nájmu, t. j. xxxxxKč. Jistota je splatná do 15 dnů od oboustranného podpisu této smlouvy, a to na číslo účtu pronajímatele uvedené v záhlaví této smlouvy (variabilní symbol = IČO nájemce). 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.
- IX.** Účinnost této nájemní smlouvy je od 1. 2. 2017 na dobu neurčitou, s výpovědní dobou 3 měsíce. Smluvní strany tímto vylučují užití § 2312 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Tímto článkem není dotčena kratší výpovědní doba sjednaná v této smlouvě pro případy porušení určitých povinností nájemce.
- X.** Nájemce nemůže přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu další osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- XI.** 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. Veškeré úpravy a opravy prostor provedené nájemcem zůstanou při skončení nájmu nedotčeny. O předání a převzetí předmětu nájmu včetně popisu jejich stavu sepíší smluvní strany protokol.
- XII.** 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. Nájemce se zavazuje, že po skončení nájmu nebude požadovat náhradu za zvýhodnění pronajímatele či nového nájemce, které bylo získáno převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

- XIII.** 1. 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“).
2. Smluvní strany ve shodě potvrzují, že:
- a) se na tuto smlouvu nevztahuje žádná z výjimek z povinnosti uveřejnění této smlouvy dle § 3 odst. 2 ZRS,
- b) 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 osobní údaje, jakékoli údaje, podle nichž by bylo možno identifikovat nájemce, a výši nájemného.
3. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu uveřejní v Registru pronajímatel, a to ve verzi pro uveřejnění, tj. po znečitelnění informací dle čl. XIII. odst. 2 této smlouvy, a to nejpozději do 10 dnů po podpisu této smlouvy.
4. Znečitelnění informací dle čl. XIII. odst. 2 této smlouvy provede pronajímatel odstraněním dotčeného textu a nahrazením křížky (např. „XXXX“).
5. Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv opravy uveřejněné smlouvy či metadat smlouvy dle ZRS bude provádět pouze pronajímatel. Nájemce je oprávněn pronajímatele vyzvat písemně k opravě uveřejněné smlouvy či metadat smlouvy. Pronajímatel opravu provede, bude-li výzva nájemce oprávněná, nejpozději do 5 dnů poté, kdy výzvu obdrží.
6. Za porušení povinností týkajících se ochrany obchodního tajemství podle této smlouvy má poškozená smluvní strana právo uplatnit u druhé smluvní strany, která tyto povinnosti porušila, nárok na zaplacení smluvní pokuty. Výše smluvní pokuty je stanovena na 5% z celkového ročního nájemného (bez DPH) za každý jednotlivý prokázaný případ porušení povinností. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody.
7. Ujednání dle čl. XIII. odst. 1-6 se vztahují i na všechny případné dodatky k této smlouvě, jejichž prostřednictvím je tato smlouva měněna či ukončována.
- XIV.** 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 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
- XV.** Smlouva se vyhotovuje ve dvou výtiscích, z nichž každá strana obdrží po jednom výtisku.

V Českých Budějovicích dne

xxxxx

Teplárna České Budějovice, a. s.

xxxxx  
xxxxx

Ing. Miroslav Houfek, MBA  
Předseda představenstva

---

Mgr. Martin Žahourek  
Místopředseda představenstva