

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

podle ustanovení § 2302 - 2315. zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely následující smluvní strany:

CENTROTHERM Mladá Boleslav, a.s.

se sídlem Jana Palacha 1294, 293 01 Mladá Boleslav
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B, vložce 2061
jejímž jménem jedná Ing. Miroslav Olšák, předseda představenstva
IČO: 463 56 533
DIČ: CZ46356533,
č.ú.: 25134 30 267/0100 u Komerční banky, a.s., pobočka Mladá Boleslav

(dále jako *pronajímatel*) a

KOSMOS bikes s.r.o.

se sídlem 17. listopadu 1387, Mladá Boleslav II, 293 01 Mladá Boleslav
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu C, vložka 290265
jejímž jménem jedná Josef Nový, na základě plné moci
IČO: 068 59 453
DIČ: CZ06859453
č.ú.: 115-6907050257/0100 u Komerční banky, a.s.

(dále jako *nájemce*)

I.

Úvodní ustanovení, předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem kromě jiného i nemovitých věcí v obci a katastrálním území Mladá Boleslav, a to budovy – objektu technické vybavenosti bez čp/če v části obce Mladá Boleslav II (dále také jako „budova“) na stavební parcele 6306 v k.ú. Mladá Boleslav. Budova slouží především jako objekt výměňikové stanice (horká/teplá voda) s interním označením 20 HN2 (dále jako VS). Správcem a provozovatelem této nemovitosti, vč. movitého majetku, tj. především technologického příslušenství VS, je rovněž pronajímatel dle této smlouvy.
2. Součástí budovy jsou kromě stavebně odděleného prostoru VS i další nebytové prostory vč. příslušenství, jak je dále specifikováno, v nichž nejsou umístěna žádná technologická zařízení pronajímatele vyjma potrubních rozvodů pod stropem budovy s tím, že tyto prostory jsou samostatně přístupné z veřejného prostranství k tomuto účelu vybudovanými vraty.
3. Výše označené nebytové prostory sestávají z následujících místností:
 - 3.1. Provozní hala o rozměrech cca /m/ 18*12 + 6*6 = cca 252 m²
 - 3.2. Zádveří (vjezd) o rozměrech cca /m/ 3*3,8 = cca 11,5 m²
 - 3.3. Místnost obsluhy o rozměrech cca /m/ 3*2,5 = cca 7,5 m²
 - 3.4. Sociální zařízení (WC, umyvadlo) o rozměrech cca /m/ 3*1,3 = cca 4 m²
4. Nebytové prostory jsou vybaveny elektrickými rozvody se zásuvkami 230 a 400 V, osvětlením, rozvody pro umývárnu (teplá a studená voda), kanalizací (WC, umyvadlo) a rozvody tepla s radiátory. Dále jsou příslušné nebytové prostory vybaveny zařízeními předměty, jako záchodovou mísou se splachovadlem a umyvadlem.

II.

Ustanovení smlouvy o nájmu nemovitosti

1. Pronajímatel **přenechává** nájemci do nájmu nebytové prostory s příslušenstvím označené a popsané v odst. 3. a odst. 4. předchozího čl. smlouvy, nalézající se v budově, tj. provozní halu (3.1) o celkové výměře cca 252 m², zádveří (3.2) o výměře cca 11,5 m², místnost obsluhy (3.3.) o výměře cca 7,5 m² a sociální zařízení (3.4.) o výměře cca 4 m², spolu tedy o výměře (podlahové ploše) cca 275 m², se vším příslušenstvím, popsaným v odst. 4. čl. I. smlouvy, a to za účelem užívání jako provozní zázemí pro sklad a servis jízdnicích kol a elektrokol, vše v souladu s předmětem podnikání nájemce, uvedených v příslušném výpisu z OR.
2. Nájemce tyto nebytové prostory s příslušenstvím, které jsou předmětem nájmu dle předchozího odst. tohoto čl. smlouvy a ve stavu, označeném a popsaném v příslušném předávacím protokolu, do nájmu **přejímá** jako způsobilé pro splnění účelu nájmu dle odst. 1. tohoto čl. smlouvy. Nájemce prohlašuje, že si pronajímané nebytové prostory dobře prohlédl, jejich stav je mu znám a takové je přejímá do nájmu, a to za dále stanovených podmínek.
3. Nájemce bere na vědomí, že část pronajatých nebytových prostor se nalézá v ochranném pásmu zařízení, sloužícího pro rozvod tepelné energie a prohlašuje, že se seznámil se zněním § 87 odst. (4) zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), podle kterého „*V ochranném pásmu zařízení, která slouží pro výrobu či rozvod tepelné energie, i mimo ně, je zakázáno provádět činnosti, které by mohly ohrozit tato zařízení, jejich spolehlivost a bezpečnost provozu.*“ Nájemce prohlašuje, že jeho vpředu popsané činnosti těmto ustanovením zákona odpovídají a že zajistí jejich plnění.

III.

Výše nájemného a způsob jeho úhrady

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli smluvní a vzájemně dohodnuté **nájemné** za pronajaté nebytové prostory ve výši **20.000,- Kč** (slovy: dvacet/tisíc českých korun) měsíčně bez DPH, navýšené o zákonem stanovenou sazbu DPH.
2. Nad rámec nájemného dle předchozího odst. tohoto čl. smlouvy se nájemce zavazuje hradit pronajímateli náklady na spotřebovanou elektrickou energii, studenou a teplou vodu a teplo:
 - měsíčními zálohami spolu s platbami nájemného na základě měsíčních faktur, zasílaných pronajímatelem nájemci vždy zpravidla do 15. dne příslušného měsíce, v případě odběru elektrické energie a v ročním vyúčtování, vyhotoveném pronajímatelem na základě odečtu skutečné spotřeby elektřiny nájemcem dle instalovaného podružného elektroměru, v souladu s cenou, hrazenou pronajímatelem dodavatelí elektřiny, zjištěnou podle faktury dodavatele, zaslané pronajímateli zpravidla v 7. kalendářním týdnu, tzn., že toto roční vyúčtování bude provedeno ve 3. měsíci a zasláno pronajímatelem nájemci v příslušné faktuře v následujícím měsíci,
 - výše měsíční zálohy na odebranou elektrickou energii se stanovuje dohodou účastníků smlouvy v částce 1239,6 Kč bez DPH, navýšena je o zákonem stanovenou částku DPH, tj. v aktuální výši 1500 Kč vč. 21% DPH; tato výše zálohy může být opravena po dohodě jejich účastníků příslušným dodatkem.
3. Platba vodného, stočného a teplé vody a tepla bude hrazena na základě měsíčních faktur, zasílaných pronajímatelem nájemci vždy zpravidla do 15. dne příslušného měsíce, a to na základě údajů příslušných podružných měřičů teplé a studené vody a tepelné energie.

4. V případě prodlení nájemce s placením nájemného a nákladů na energie sjednávají strany smluvní pokutu ve výši 3 % za každý i započatý měsíc prodlení.

IV.

Ostatní ustanovení nájemní smlouvy - práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Nájemce se zavazuje:
 - 1.1. Využívat pronajaté prostory pouze pro sjednaný účel nájmu, nepronajímat je třetím osobám bez výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele a neumožňovat třetím osobám užívat pronajaté prostory jakýmkoli způsobem.
 - 1.2. V rámci své činnosti zamezit poškození nebo znehodnocení pronajatých prostor vč. svěřeného zařízení, každou případnou škodu hlásit neprodleně pronajímateli a zabezpečit její odstranění svou péčí a nákladem, pokud nebude zvláštní dohodou s pronajímatelem stanoveno jinak.
 - 1.3. Hradit případné poplatky a škody způsobené třetím osobám v souvislosti s užíváním pronajatých prostor, hradit případné své další finanční povinnosti ve vztahu k předmětu nájmu.
 - 1.4. Plnit povinnosti pronajímatele ve vztahu k požární bezpečnosti a bezpečnosti při prováděných činnostech.
 - 1.5. Zajišťovat pravidelně a řádně úklid a běžnou údržbu a opravy (vymalování apod.) pronajatých prostor vč. příslušenství, jakož i mytí oken a dveří.
 - 1.6. Zamezit poškozování nebo obtěžování okolí budovy, jejíž prostory jsou předmětem pronájmu dle této smlouvy, svou činností.
 - 1.7. Umožnit přístup zástupcům a pracovníkům pronajímatele nebo jím pověřeným osobám do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu a zejména do prostoru výměňkové stanice za účelem správy, kontroly a oprav instalovaného technologického zařízení a odečtu měřících zařízení spotřeby odebrané energie, a to v jakoukoli denní či noční dobu.
 - 1.8. Po ukončení platnosti stávající revize elektro zajišťovat další revize svou péčí a nákladem.
2. Nájemce není oprávněn provádět v pronajatých prostorách jakékoli stavební činnosti ani úpravy na rozvodech elektřiny, vody a kanalizace bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele, tj. po předchozí vzájemné písemné dohodě.
3. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat řádnou a pravidelnou dodávku tepla, studené a teplé vody a elektrické energie pro řádné užívání pronajatých prostor v rozsahu běžném pro způsob užívání, dohodnutý touto smlouvou. Pronajímatel však nenese odpovědnost za skutečnosti a případné škody, vzniklé výpadky dodávek energií, jím nezaviněných.
4. Nájemce je oprávněn bez další finanční úhrady instalovat svou péčí a nákladem na vhodném místě, dohodnutém s pronajímatelem, firemní štít příp. směrník pro vyznačení vchodu do provozovny, a to tak aby nepoškodil obvodový plášť budovy, přičemž se zavazuje, že toto zařízení ke dni ukončení nájmu opět svou péčí a nákladem odstraní a dotčené místo uvede do původního stavu. Toto se vztahuje i na případnou instalaci přípojky pro internet a pro zabezpečovací zařízení.

V.

Doba trvání nájmu a skončení nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, nájemní vztah vzniká dnem 1. 7. 2020, kdy tato smlouva nabývá účinnosti. Své platnosti nabývá smlouva dnem podpisu oběma jejími účastníky. Neprodleně po nabytí platnosti smlouvy předá pronajímatel nájemci pronajaté prostory

se všemi klíči; nájemce je oprávněn od tohoto okamžiku realizovat své závazky i oprávnění daná touto smlouvou.

2. Nájemní vztah zanikne:

2.1. písemnou dohodou smluvních stran

2.2. písemnou výpovědí bez udání důvodu ze strany pronajímatele

2.3. písemnou výpovědí bez udání důvodu ze strany nájemce

Výpovědní lhůta pro nájemce i pronajímatele v případě zániku nájmu ad. odst. 2.2. resp. 2.3. tohoto čl. smlouvy je tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

3. Pronajímatel může vypovědět nájemní vztah vyjma zákonem stanovených i z následujících důvodů, tj. zejména pokud nájemce:

- a) hrubým způsobem poruší nebo bude opakovaně a i přes upozornění nájemce porušovat své závazky a povinnosti uvedené v čl. IV. odst. 2. této smlouvy
- b) bude v prodlení s úhradou nájemného resp. nákladů za spotřebované energie o více než 3 měsíce po lhůtě splatnosti

V těchto případech je pronajímatel oprávněn ukončit nájemní vztah jednostranně s okamžitou účinností, obdobně jako nájemce v případě kdyby se předmět nájmu nikoli jeho vinou stal zásadně nezpůsobilý ke sjednanému účelu užívání.

4. Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a dle stavu uvedeného v Předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Nejpozději k datu ukončení smluvního vztahu je nájemce povinen prostory předat pronajímateli, a to bez nároku na jakékoli náhradní prostory. Předmět nájmu musí být ve stavu obvyklém opotřebení, pokud budou při předání a převzetí zjištěny závady nebo větší opotřebení, je tyto povinen nájemce nahradit. Pokud nevyklidí nájemce prostory ani do 10 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vstoupit do prostor, vyklidit je a veškeré věci nájemce uskladnit na jeho náklady. Pronajímatel poté vyzve nájemce k převzetí věcí v termínu do 6 měsíců od ukončení nájmu. Pokud si nájemce tyto uskladněné věci nevyvede ani do 6 měsíců od ukončení nájmu dle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn věci prodat za ceny obvyklé a uspokojit z prodeje svou pohledávku na náklady za vyklizení předmětu nájmu, případného dlužného nájmu nebo jiné pohledávky pronajímatele vůči nájemci.

VI. Zveřejňování smlouvy

1. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva, vč. jejích případných příloh, při do držení podmínek, stanovených zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů v platném znění, může být bez jakýchkoliv omezení zveřejněna v souladu s ustanoveními zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění.
2. Souhlas se zveřejněním se týká i případných osobních údajů, uvedených v této smlouvě, kdy je tento odstavec smluvními stranami brán jako souhlas se zpracováním osobních údajů ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb. a tedy smluvní strany mají mimo jiné právo uchovávat a zveřejňovat osobní údaje, v této smlouvě obsažené.
3. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu v registru smluv zveřejní pronajímatel.

4. Smluvní strany shodně prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu příslušných ustanovení dotčených právních předpisů a udělují souhlas k jejich užití a zveřejňování bez stanovení dalších podmínek.

VII. Obecná a závěrečná ustanovení

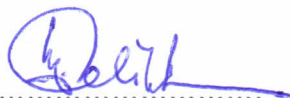
1. Pokud se jednotlivá ustanovení této Smlouvy ukážou být spornými či neplatnými, platnost ostatních ustanovení tím není dotčena. Sporné ustanovení bude na základě dohody obou účastníků Smlouvy nahrazeno ustanovením lépe odpovídajícím účelu této Smlouvy.
2. Strany této smlouvy se dohodly, že právem, které je rozhodující pro tuto smlouvu a pro vztahy z ní vyplývající či s ní související, je právo a právní řád České republiky.
3. Pokud není v této smlouvě výslovně uvedeno jinak, řídí se vzájemné vztahy jejich účastníků příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
4. Jakékoli změny nebo doplňky je možné provádět pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno její vyhotovení.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
7. Osoby podepisující tuto smlouvu svým podpisem potvrzují platnost svých jednatelských oprávnění i plnou způsobilost k právním úkonům, na důkaz čehož připojují své podpisy.

Příloha: Předávací protokol

V Mladé Boleslavi dne 25. 6. 2020

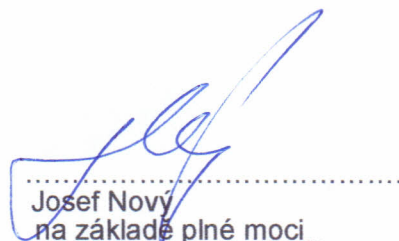
za pronajímatele:

za nájemce:



Ing. Miroslav Olšák
předseda představenstva

CENTROTHERM Mladá Boleslav, a.s.
Jana Palacha 1294 Mladá Boleslav 293 01
IČO: 46356533 DIČ: CZ46356533
OR: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 2061
⑤



Josef Nový
na základě plné moci

KOSMOS bikes
17. listopadu 1387, 293 01 Mladá Boleslav
tel.: 737 065 347
IČ: 06859453, DIČ: CZ06859453

PŘEDÁVACÍ PROTOKOL
nebytového prostoru ve výměňkové stanici č. 20 HN2, ul. 17. listopadu, Mladá Boleslav

účastníci:

CENTROTHERM Mladá Boleslav, a.s., IČO 463 56 533, se sídlem Jana Palacha 1294, 293 01 Mladá Boleslav, zastoupená Ing. Miroslavem Olšákem, předsedou představenstva
jako předávající a

KOSMOS bikes s.r.o., IČO 068 59 453, se sídlem 17. listopadu 1387, 293 01 Mladá Boleslav
zastoupená p. Josefem Novým, na základě plné moci
jako přejímající

Na základě uzavření nájemní smlouvy mezi předávajícím jako pronajímatelem a přejímajícím jako nájemcem nebytového prostoru ve výměňkové stanici č. 20 HN2, předává tímto předávající předmětný nebytový prostor do užívání přejímajícího, a to se vším příslušenstvím, v tomto prostoru instalovaným, tj. s rozvody elektřiny vč. zásuvek a vypínačů, s instalovaným osvětlením, s rozvody vody vč. teplé vody a kanalizace vč. instalovaných zařizovacích předmětů a s rozvody tepla vč. radiátorů.

Předávající tímto předává dotčený nebytový prostor vč. vpředu popsaného příslušenství přejímajícímu vyklizený, ve stavu, odpovídajícím jeho charakteru a běžnému opotřebení, přejímající pak prohlašuje, že si tento nebytový prostor dobře prohlédl a v tomto stavu jej přejímá.

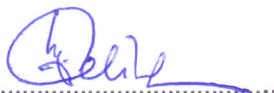
Účastníci shodně konstatují, že k datu předání jsou stavy příslušných měřících přístrojů pro předmětný nebytový prostor následující:

- elektroměr	99,3	kWh
- vodoměr SV	6,0	m ³
- vodoměr TV	0,301	m ³
- měřič tepla	61,251	GJ

v Mladé Boleslavi dne 25. 6. 2020

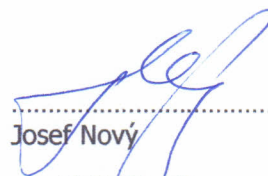
za CENTROTHERM Mladá Boleslav, a.s.:

za KOSMOS bikes s.r.o.



Ing. Miroslav Olšák

CENTROTHERM Mladá Boleslav, a.s.
Jana Palacha 1294 Mladá Boleslav 293 01
IČO: 46356533 DIČ: CZ46356533
OR: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 2061
⑤



Josef Nový

KOSMOS bikes
17. listopadu 1387, 293 01 Mladá Boleslav
tel.: 737 005 347
IČ: 06859453, DIČ: CZ06859453