**Smlouva o nájmu**

**Město Třeboň**

IČ 00247618

se sídlem Palackého nám. 46/II, 379 01 Třeboň

zastoupená Mgr. Terezií Jenisovou, starostkou

dále jen „pronajímatel“

a

**ČEVAK a.s.**

IČ 60849657

se sídlem Severní 2264/8, 370 10 České Budějovice

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, odd. B, vl. 657

zastoupená Ing. Jiřím Heřmanem, předsedou představenstva

dále jen „nájemce“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu:



Pronajímatel je mj. vlastníkem nemovitostí nacházejících se v areálu vodárny Na Kopečku, Třeboň, a to konkrétně těchto pozemků a staveb, jež jsou jejich součástí:

* pozemek parc. č. 370/1, o evidované výměře 579 m2, druh pozemku – zahrada,
* pozemek parc. č. 367/1, o evidované výměře 2019 m2, druh pozemku – ostatní plocha,
* pozemek parc. č. 368, o evidované výměře 194 m2, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez č.p./ č.e., stavba technického vybavení,
* pozemek parc. č. 367/5, o evidované výměře 100 m2, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez č.p./ č.e., stavba technického vybavení,
* pozemek parc. č. 367/3, o evidované výměře 101 m2, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez č.p./ č.e., jiná stavba,
* pozemek parc. č. 351/3, o evidované výměře 535 m2, druh pozemku – orná půda,
* pozemek parc. č. 367/4, o evidované výměře 226 m2, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez č.p. / č.e., jiná stavba,

vše v katastrálním území Třeboň. Vlastnické právo pronajímatele je zapsáno Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, na LV č. 10001 pro k.ú. a obce Třeboň.

Budovy bez č.p./ č.e. postavené na pozemcích parc. č. 368, 367/5 a 367/3 vše v k.ú. Třeboň spolu tvoří funkční propojený celek budovy provozního střediska, zahrnující zejm. kanceláře, šatny, dílny, sociální zařízení.

2. Pronajímatel dává touto smlouvou do nájmu nájemci část nemovitých věcí uvedených v čl. I. této smlouvy, a to konkrétně tyto části:

* část pozemku parc. č. 367/1 o výměře cca 2008 m2,
* část pozemku parc. č. 351/3 o výměře cca 459 m2,
* pozemek parc. č. 370/1 o výměře 579 m2,
* v budově provozního střediska místnost šatna 1 (Š1), šatna 2 (Š2), kancelář 1 (K1), dílna (D), vodoměry (V), sklad - dílna elektro (E), sociální zařízení ženy (SŽ + SŽ1), chodby (CH1 + CH2), sociální zařízení muži (SM) a kuchyňka (K), tak jak jsou zakresleny v příloze č. 1 této smlouvy,
* v budově postavené na pozemku parc. č. 367/4 v k.ú. Třeboň („budova garáží“) provozní sklad 1 (PS 1), provozní sklad 2 (PS 2), sklad materiálu 2 (S2) a část krytého stání KS tak, jak jsou zakresleny v příloze č. 1 této smlouvy.

1. Pronajímatel prohlašuje, že část nemovitých věcí tvořících areál vodárny Na Kopečku je pronajata třetí osobě (společnosti Městská Vodohospodářská s.r.o.), přičemž tato osoba je oprávněna užívat i přístupové pozemky parc. č. 370/1 a parc. č. 367/1, vše k.ú. Třeboň, za účelem příjezdu a příchodu k budově provozního střediska a budově garáží, a dále společné prostory nacházející se v budově provozního střediska (zejm. kuchyňka (K), chodby (CH1 + CH2), sociální zařízení muži (SM)), to vše v míře, která neomezuje užívací práva nájemce.
2. Pronajaté nemovité věci ke dni uzavření této smlouvy mají výměru:

* pozemky – 3046 m2,
* nebytové prostory – 318 m2,
* nebytové prostory užívané společně se třetí osobou – 44,08 m2.



**Nájemné a ostatní služby**

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen hradit pronajímateli nájemné ve výši:

* 45,- Kč bez DPH za 1 m2 nemovité věci – pozemku a za kalendářní rok trvání nájmu,
* 500,- Kč bez DPH za 1 m2 nemovité věci - nebytového prostoru a za kalendářní rok trvání nájmu,
* 250,- Kč bez DPH za 1 m2 nemovité věci – nebytového prostoru užívaného společně s třetí osobou a za kalendářní rok trvání nájmu.

K těmto částkám bude připočtena DPH dle právně platných předpisů.

1. Nájemné je splatné jednorázově vždy za daný kalendářní rok na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem vždy k 30.6. daného kalendářního roku.
2. Pronajímatel je povinen doručit daňový doklad nejpozději 15 dnů před jeho splatností.
3. Daňový předpis musí splňovat zákonem stanovené náležitosti, jinak je nájemce oprávněn daňový předpis vrátit k opravě. Lhůta splatnosti pak musí být na opraveném daňovém předpise vyznačena a trvat nejméně 14 dnů od jeho doručení.
4. Náklady na elektřinu v provozní budově, vodné, stočné a plyn bude hradit nájemce podle skutečného množství změřeného na příslušných měřidlech. Pokud dodavatel služby odmítne uzavřít s nájemcem zvláštní smlouvy, na základě které vznikne vztah přímo mezi nájemcem a dodavatelem služby, dohodly se smluvní strany, že služby spojené s užíváním předmětu nájmu budou hrazeny podle následujících pravidel.
5. V elektrorozvaděči bude na náklady nájemce osazen podružný elektroměr, na základě kterého je nájemce povinen hradit společnosti Městská Vodohospodářská s.r.o., IČ 28136853, náklady za dodanou elektrickou energii v množství změřeném podružným měřením a ceně stanovené dodavatelem elektřiny, s nímž má Městská Vodohospodářská s.r.o, IČ 28136853, uzavřenou smlouvu o dodávce elektřiny.

Vodné za dodanou pitnou vodu do provozní budovy je nájemce povinen hradit společnosti Městská Vodohospodářská s.r.o., IČ 28136853, ve výši stanovené na základě množství změřeného na podružném vodoměru.

Stočné za odvedenou odpadní vodu z provozní budovy je nájemce povinen hradit společnosti Městská Vodohospodářská s.r.o., IČ 28136853 ve výši stanovené na základě množství dodané pitné vody změřené na podružném vodoměru.

Náklady na spotřebovaný plyn bude hradit nájemce na základě samostatné smlouvy přímo dodavateli plynu. Společnosti Městská Vodohospodářská s.r.o., IČ 28136853, bude přefakturována poměrná část nákladů za spotřebovaný plyn.

1. Poplatky za odvoz odpadu vzniklého činností nájemce hradí nájemce. Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvu o likvidaci odpadu s osobou oprávněnou k likvidaci odpadu.
2. V případě prodlení s úhradou nájemného bude účtován zákonný úrok z prodlení.
3. Pronajímatel má právo každoročně jednostranně upravit výši nájemného. Provede tak písemným oznámením zaslaným nájemci vždy do 20. prosince. Od r. 2018 bude nájemné valorizováno o míru inflace vyhlašovanou Českým statistickým úřadem za předchozí rok. Cena nájmu bude zvýšena vždy nejvýše dle oficiálně zjištěné míry inflace a takto určená cena nájmu bude platná od 1. ledna následujícího roku.

**Trvání nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem uzavření a účinnosti dnem 30.1.2017.
3. Tato smlouva může být kteroukoli ze smluvních stran vypovězena v šesti měsíční výpovědní lhůtě, která začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně a skončí k poslednímu dni šestého měsíce.
4. Tuto smlouvu lze ukončit také dohodou smluvních stran.

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu nebránícím možnosti řádného užívání nájemcem k touto smlouvou sjednanému účelu. Za tímto účelem je pronajímatel za přítomnosti nájemce nebo jeho zástupce oprávněn vstoupit do předmětu nájmu v běžných provozních hodinách, a to zpravidla po oznámení, které bude předcházet alespoň o jeden pracovní den. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Pronajímatel je povinen nájemce při užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou bez vážného důvodu neomezovat.
2. Účelem k němuž si nájemce předmět nájmu pronajímá je užívání nemovitých věcí jako provozního střediska nájemce pro jeho podnikatelskou činnost.
3. Nájemce je povinen šetřit majetek pronajímatele a hradit náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu (v pochybnostech platí, že náklad do 1000 Kč vždy nese nájemce). V příloze č. 2 jsou specifikovány drobné opravy a běžná údržba předmětu nájmu. Povinností nájemce je neprodleně informovat pronajímatele o všech závadách na předmětu nájmu a poskytnout pronajímateli nutnou součinnost při odstraňování těchto závad.
4. Nájemce se rovněž zavazuje dodržovat obvyklá bezpečnostní a protipožární opatření vztahující se ke způsobu užívání předmětu nájmu.
5. Nájemce je povinen zajistit pravidelnou likvidaci s jeho specifickou činností souvisejícího odpadu (komunální odpad je řešen v rámci nájmu) vč. nebezpečného odpadu, a to v souladu s předpisy o odpadech.
6. V případě skončení nájmu z jakéhokoli důvodu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a vyčištěný, a nebude-li dohodnuto jinak, ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému a obvyklému opotřebení za dobu trvání nájmu. Nájemce je povinen vyklizený předmět nájmu odevzdat nejpozději ke dni skončení nájmu.
7. Nájemce není oprávněn na předmětu nájmu činit trvalé opravy a úpravy bez souhlasu pronajímatele.
8. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.
9. Pronajímatel je povinen předmět nájmu pojistit. Nájemce odpovídá pronajímateli pouze za škodu, kterou způsobil svým zaviněným jednáním.

**Závěrečná ujednání**

1. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží jedno.
2. Tato smlouva se řídí ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnými číslovanými dodatky.
4. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což potvrzují svými podpisy.
5. Záměr nájmu předmětu nájmu byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu v Třeboni ve dnech 02.01.2017 do 18.01.2017.
6. Rada města Třeboně schválila uzavření této smlouvy svým usnesením č. 63/2017-63 dne 25.01.2017.

Příloha č. 1 – Zákres areálu Třeboň – Kopeček

Příloha č. 2 – specifikace pojmů drobné opravy a běžná údržba

V Třeboni dne 30.01.2017 V Českých Budějovicích dne

…………………………… ………………………………

Pronajímatel Nájemce

**Příloha č. 2 smlouvy**

**Drobné opravy budov, které hradí nájemce.**

1. Za drobné opravy se považují opravy budov a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí budov a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
2. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
3. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, dlažeb a obkladů, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
4. opravy a výměny, jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik,
5. výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, ozvučení, zásuvek a koncových zařízení rozvodů datových sítí LAN (osvětlení), signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
6. výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru plynu,
7. opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů.
8. Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, ventilátorů, mísicích baterií, sprch, ohřívače vody, umyvadel, klozetů, výlevek, dřezů, splachovačů, zrcadel, šatních skříní, věšáků a lavic, stolů a židlí. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kotle na zemní plyn, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů topení a ovládacích ventilů topných těles a opravy rozvodů ústředního vytápění.
9. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.
10. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy budov a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč. Provádí‐li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu podle odstavce 6.
11. Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 100 Kč/m2 podlahové plochy budov za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.
12. Podlahovou plochou budov se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch budov a jeho příslušenství, a to i mimo vnitřní prostory budov, pokud jsou užívány výhradně nájemcem budov (venkovní ochoz a schodiště).

**Náklady spojené s běžnou údržbou budov** jsou náklady na udržování a čištění budov, které se provádějí obvykle při delším užívání budov. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky, kontroly seřízení a čištění předmětů uvedených v odst. 2 a 3, malování včetně opravy omítek, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům, vnitřní nátěry a venkovní nátěr dřevěných podhledů, lokální opravy fasády, klempířských prvků a střešní krytiny.

**Vymezení oprav a výměn konkrétních spotřebičů:**

Elektrický ohřívač užitkové vody – všechny opravy hradí nájemce, výměnu spotřebiče hradí vlastník budov.

Plynový kotel - vlastník budov hradí tyto opravy: výměnu čerpadla, ohřívacího tělesa, hořáků, tlakových nádrží a elektrického panelu. Ostatní opravy hradí nájemce.

**Drobné opravy ostatních staveb a venkovní zeleně, které hradí nájemce**

1. Za drobné opravy se považují opravy staveb a jejich vybavení, pokud je toto vybavení součástí staveb a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
2. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

opravy a výměny jednotlivých součástí oplocení, zejména plotových profilovaných výplní, sloupků a vrátek.

**Náklady spojené s běžnou údržbou staveb** jsou náklady na udržování a čištění staveb a udržování venkovní zeleně, které se provádějí obvykle při delším užívání staveb a zeleně. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odst. 2. Odborná péče o zeleň zahrnuje pravidelné sečení trávníků, provádění udržovacího řezu stromů a keřů (řez za účelem udržování tvaru a odstranění zjevně uhynulých částí rostliny), hnojení a případné lokální dosetí a výměnu uhynulých rostlin. Pronajímatel je povinen provádět kontrolu stromů a keřů z hlediska jejich celkového stavu a určení nutnosti jejich preventivního nebo ozdravujícího prořezu. Zjištěné závady ve stavu rostlin je pronajímatel povinen na své náklady odstranit.