

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

Obchodní firma **Z-Group a.s.**
se sídlem třída Tomáše Bati 258, Louky, 763 02 Zlín
IČ 63487799
DIČ CZ63487799
zastoupena Ing. Vlastimilem Semelou, ředitelem investic a správy majetku
zapsána v OR KS v Brně, oddíl B, vložka 1786
jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

Obchodní firma **MĚSTSKÁ DOPRAVA Mariánské Lázně s.r.o.**
se sídlem Tepelská 871/5b, Úšovice, 353 04 Mariánské Lázně
IČ 26412501
DIČ CZ26412501
zastoupena Ing. Zdeňkem Suchanem, jednatelem společnosti a Ing. Vladimírem
Nedvědem, jednatelem společnosti
zapsána v OR KS v Plzni, oddíl C, vložka 18572
jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

uzavřeli dále uvedeného dne v souladu s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), tuto

smlouvu:

I.

Prohlášení

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitostí – pozemku parc. číslo st. 647 o výměře 2341 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je na něm stojící stavba v kat. území Úšovice, č.p. 871, způsob využití: jiná stavba, v k.ú. Úšovice, obec Mariánské Lázně. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat prostory sloužící podnikání uvedené v čl. II., odst. 1 (dále jen „nebytové prostory“) do nájmu nájemci.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou nebytové prostory, které pronajímatel za úplaty přenechá nájemci do nájmu, a to:

a) v budově Úšovice č.p. 871, která je součástí pozemku parc. č. st. 647, jak je uvedeno v čl. I., odst. 1 této smlouvy, nebytové prostory:

- 1) elektrodílna o výměře 33 m²,
- 2) elektrodílna o výměře 56 m²,
- 3) dílna zámečnická o výměře 33 m²,
- 4) opravárenská hala s montážními jámami o výměře 920 m²,
- 5) ideální ½ šaten včetně soc. zázemí o výměře 65 m²,
- 6) ideální ½ kancelářských prostor o výměře 112 m².

Nebytové prostory uvedené pod odrážkou 5) a 6) jsou ode dne podpisu této smlouvy z jedné ideální poloviny rozsahu užívání souběžně užívány jiným nájemcem, a to společností Autobusy Karlovy Vary, a.s., s čímž nájemce souhlasí a bere tuto skutečnost na vědomí. Předmět nájmu je dále specifikován v příloze č. 1 této smlouvy.

2. Nebytové prostory se nájemce zavazuje užívat za účelem vlastního předmětu podnikání, tedy k zajištění provozu městské hromadné dopravy.
3. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory pouze v souladu s účelem uvedeným v odst. 2.
4. Nájemce není oprávněn, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebytové prostory přenechat do podnájmu nebo jiné formy užívání třetím osobám.

III.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává na dobu určitou, a to s účinností od **1. 1. 2022 do 30. 6. 2031**.
2. Nájemní smlouvu nebo její část lze ukončit před uplynutím sjednané doby nájmu písemnou dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem nebo výpovědí podle § 2308 a násl. občanského zákoníku.
3. Pronajímatel se zavazuje, že podíl ze zvýšeného nájemného za období let 2022 - 2031 bude průběžně, po dohodě s nájemcem, využívat k investicím, zejména opravám předmětu nájmu a ke zvýšení standardu předmětu nájmu ve prospěch nájemce (zejména se jedná o výměnu vjezdových vrat do objektu, opravu podlah a kanalizace ve vjezdové části objektu, výměnu výplní v levé a čelní části objektu, opravu fasády či úpravu venkovních vstupů do admin. části objektu atd.).

IV.

Nájemné a úhrada za služby

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném za přenechání nebytových prostor uvedených v čl. II., odst. 1 této smlouvy ve výši:
 - a) 895 Kč za m² a rok za tyto nebytové prostory:
 - 1) dvě elektrodílny o výměře 56 m² a 33 m²,
 - 2) dílna zámečnická o výměře 33 m²,
 - 3) opravárenská hala s montážními jámami o výměře 920 m²tzn. celková výměra těchto prostor je **1 042 m²** a roční nájemné tedy činí **932 590,- Kč** bez DPH.
 - b) 895 Kč za m² a rok za tyto nebytové prostory:
 - 1) ideální ½ šaten včetně soc. zázemí o výměře 65 m²tzn. celková pronajatá výměra těchto prostor je **32,5 m²** a roční nájemné tedy činí **29 088,- Kč** bez DPH.
 - c) 1 600 Kč za m² a rok za tyto nebytové prostory:
 - 1) ideální ½ kancelářských prostor o výměře 112 m²tzn. celková pronajatá výměra těchto prostor je **56 m²** a roční nájemné tedy činí **89 600,- Kč** bez DPH.
2. Vedle nájemného je nájemce povinen hradit **cenu služeb** spojených s užíváním nebytových prostor. Přesný rozsah a způsob výpočtů úhrad těchto služeb je specifikován v příloze č. 2 této smlouvy.
3. Měsíční nájemné ve výši **87 606,50 Kč** bez DPH sjednané dle odst. 1 bude placeno měsíčně předem se splatností k datu uvedenému na faktuře, a to na základě faktury (daňového dokladu) vystavené pronajímatelem. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je první den příslušného kalendářního měsíce. Cena služeb sjednaná dle odst. 2 bude placena měsíčně zpětně se splatností k datu uvedenému na faktuře, a to na základě faktury (daňového dokladu) vystavené

pronajímatelem. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění nájmu je poslední den příslušného kalendářního měsíce.

4. Nájemné je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit o aktuální míru meziroční inflace vyjádřenou hodnotou indexu spotřebitelských cen podle údajů Českého statistického úřadu v případě, bude-li tato hodnota vyšší než 3%. Účinnost tohoto zvýšení nastává prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení pronajímatelova písemného oznámení zvýšení nájemného nájemci.

V.

Práva a povinnosti stran

1. Pronajímatel je povinen
 - a) odevzdat nebytové prostory nájemci ve stavu způsobilém ke smluvnímu účelu užívání a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, vyjma provádění běžné údržby.
 - b) zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytových prostor spojeno.
 - c) neposkytovat užívání nebytových prostor dalším osobám bez předchozího souhlasu nájemce.
2. Pronajímatel si vyhrazuje právo kontroly pronajatých prostor, a to na základě předchozího oznámení předaného nájemci. Právo vstupu do nebytových prostor bez souhlasu nájemce, pokud to vyžaduje ochrana života, zdraví, majetku nebo jiný naléhavý zájem, tímto není dotčeno. Osoby zastupující pronajímatele budou při kontrole nebytových prostor doprovázeny nájemcem nebo jím zmocněným zástupcem.
3. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory pouze v rozsahu a způsobem vyplývajícím z této smlouvy a v souladu s účelem uvedeným v čl. II, odst. 2 této smlouvy. Nájemce není oprávněn v nebytových prostorech provádět jakékoliv mytí vozidel za použití přímo tekoucí vody.
4. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje pronajímateli, v souladu s § 7a zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, převzetí 2 průkazů energetické náročnosti budovy (1x na administrativní část budovy a 1 x na opravárenskou část budovy) vypracované ing Petrem Bůzkem, autorizovaným inženýrem pro techniku prostředí staveb.
5. Pronajímatel nemá povinnost střežit a ochraňovat majetek nájemce nacházející se na a v nebytových prostorech. Za škodu vzniklou na tomto majetku pronajímatel neodpovídá, ledaže by k ní došlo jeho zaviněním.
6. Nájemce se zavazuje případné škody na majetku pronajímatele, vzniklé v souvislosti s užíváním nebytových prostor, nahradit v plné výši, v penězích, a to v přiměřené lhůtě od oznámení výše vzniklé škody pronajímatelem.
7. Nájemce se zavazuje, že nebude provádět stavební a jiné úpravy pronajatých prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
8. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli, bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Pronajímatel se zavazuje, že event. opravy nemovitosti budou prováděny ohleduplně s přihlédnutím k účelu nájmu. V případě nesplnění této povinnosti odpovídá za vzniklou škodu.
9. Nájemce nemá nárok na náhradu nákladů vložených do běžné údržby předmětu nájmu. Nájemce zajišťuje na svůj účet náklady spojené s běžným udržováním a opravami nebytových prostorů v rozsahu stanoveném analogicky ke stavu platnému pro nájemce bytů podle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., kterým se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku.
10. Nájemce si zajistí parkování svých vozidel a vozidel svých návštěv pouze na jím oprávněně užívaných plochách.
11. Nájemce je odpovědný za řádné nakládání se všemi odpady ve smyslu příslušných předpisů.

VI. Bezpečnost a ochrana zdraví při práci, požární ochrana

1. Po dobu nájemního vztahu je nájemce povinen dodržovat bezpečnostní, požární, ekologické, hygienické, dopravní a další příslušné právní předpisy související s užíváním předmětu nájmu jakož i ostatní předpisy, s nimiž byl pronajímatelem prokazatelně seznámen. V případě porušení této povinnosti nájemce odpovídá pronajímateli za škodu tím vzniklou.
2. Nájemce ve vztahu ke své činnosti v pronajatých nebytových prostorech odpovídá samostatně za bezpečnost a ochranu zdraví při práci. Odpovědnost nájemce je omezena povinnostmi a závazky pronajímatele vyplývajícími z právních předpisů a této smlouvy.
3. Za stav prostředků požární ochrany v pronajatých nebytových prostorech vztahujících se k činnosti nájemce odpovídá nájemce. Revize, údržbu, vybavení a opravy přenosných hasicích přístrojů v předmětu nájmu zajišťuje na své náklady nájemce. Revizi hydrantu zajišťuje pronajímatel. Odpovědnost nájemce je omezena povinnostmi a závazky pronajímatele vyplývajícími z právních předpisů a této smlouvy.

VII. Firemní označení

1. Nájemce je oprávněn v souladu s právními předpisy umístit na budově, v níž jsou pronajaté nebytové prostory, své firemní označení a další povinné údaje. Velikost a forma tohoto označení budou konzultovány a schváleny pronajímatelem a budou uzpůsobené jednotné výtvarné formě užitě na budově, v níž jsou pronajaté nebytové prostory. Při skončení nájemního vztahu odstraní nájemce bezodkladně uvedené označení na své náklady.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce prohlašuje, že byl se stavem pronajímaných nebytových prostor řádně seznámen, že si tyto prostory před podpisem této smlouvy řádně prohlédl a najímá si je ve stavu, v jakém se nacházejí při podpisu této smlouvy.
2. Není-li v této smlouvě výslovně ujednáno jinak, platí pro práva a povinnosti smluvních stran obecná úprava občanského zákoníku, jakož i jej provádějících a souvisejících právních předpisů.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Pravost a původnost své vůle potvrzují smluvní strany podpisem.
4. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými a číslovanými dodatky na základě úplného konsensu obou smluvních stran.
5. Tato smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních, z nichž obdrží pronajímatel a nájemce každý po jednom vyhotovení.
6. Smluvní strany se dohodly, že ke dni 31. 12. 2021 končí platnost smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání, včetně všech jejích dodatků, uzavřené mezi smluvními stranami dne 28. 6. 2016.

Příloha:

- č. 1 vyznačení předmětu nájmu
- č. 2 rozsah a výpočet služeb

V Mariánských Lázních dne 15.10.2021

Za pronajímatele:



Z-Group a.s.
Ing. Vlastimil Semela
ředitel investic a správy majetku

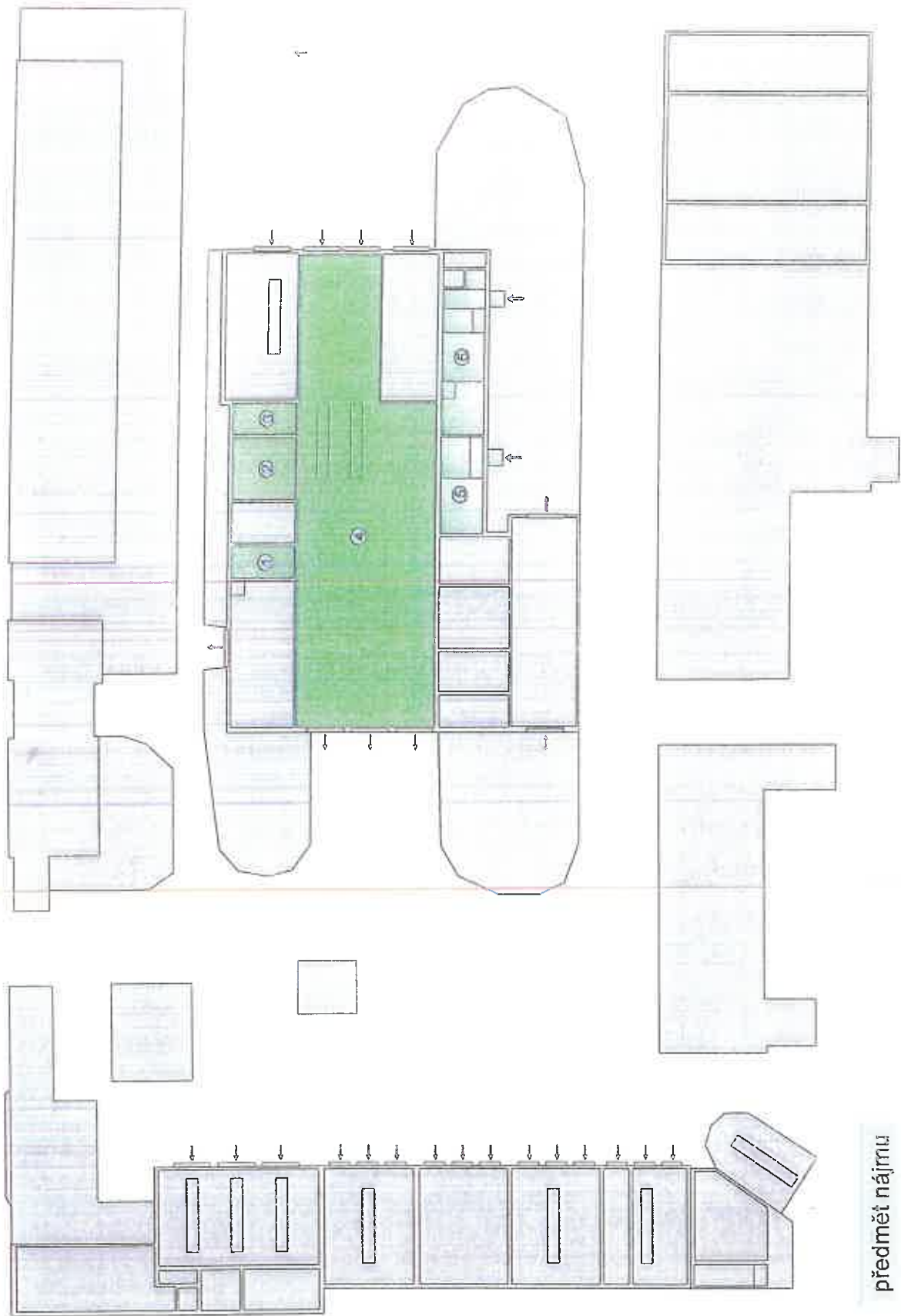
Za nájemce:



MĚSTSKÁ DOPRAVA Mariánské Lázně s.r.o.
Ing. Vladimír Nedvěd
jednatel společnosti

Ing. Zdeněk Suchan
jednatel společnosti





předmět nájmu

[Handwritten signature]

Příloha č. 2 smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání

ROZSAH a METODIKA ROZÚČTOVÁNÍ POPLATKŮ ZA ENERGIE A SLUŽBY

Energiemi se rozumí:

- dodávka elektrické energie včetně paušálních poplatků
- dodávka plynu
- dodávka tepla resp. topné páry

Službami se rozumí:

- poplatky za vodné a stočné
- poplatky za srážkové vody

Všechny poplatky za energie a služby jsou rozúčtovány v cenách dodavatelů bez vytváření dodatečného zisku.

Metodika rozúčtování:

Elektrická energie:

1. na základě odečtů instalovaných podružných elektroměrů v případě, že jsou v odběrném místě instalovány.
2. na základě odborného odhadu spotřeby, nejsou-li instalovány podružná měřidla
3. paušální poplatek za instalovaný příkon je rozdělen v procentuálním poměru ke spotřebě pro všechna jednotlivá odběrná místa.

Plyn:

1. na základě odečtů instalovaných podružných plynoměrů v případě, že jsou v odběrném místě instalovány.
2. na základě odborného odhadu spotřeby, nejsou-li instalovány podružná měřidla

Pára:

1. na základě odečtů instalovaných podružných měřidel
2. na základě odečtů instalovaných poměrových měřidel
3. rozpočtením poplatků za dodávku v procentuálním poměru podlahové plochy vytápěného objektu, v případě, že nejsou instalována žádná měřidla

Vodné a stočné:

1. na základě odečtů instalovaných podružných měřidel
2. na základě odečtů instalovaných poměrových měřidel
3. rozpočtením poplatků za dodávku v poměru počtu zaměstnanců pracujících v objektu. Na jednoho zaměstnance dělnické profese připadá dvojnásobek spotřeby zaměstnance THP.

Srážkové vody:

1. rozpočtením poplatků v procentuálním poměru užívané plochy

