

# Nájemní smlouva

o nájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění po vzájemné dohodě mezi:

Kapka spol. s r.o., IČO 62967983

se sídlem Bylany 85, Kutná Hora, PSČ 284 01

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 44395

zastoupená jednatelem Ing. Karlem Žáčkem

bankovní spojení: [REDACTED]

(telefon: [REDACTED] e-mail: [REDACTED])

(dále jen nájemce).

a

Vodohospodářská společnost Vrchlice – Maleč, a.s., IČO 46356967

se sídlem Ku Ptáku 387, Kutná Hora, PSČ 284 01

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 2377

zastoupená předsedou představenstva Ing. Jiřím Štěpánem

bankovní spojení: [REDACTED]

odpovědná osoba: Martin Navrátil

(telefon: [REDACTED] e-mail: [REDACTED])

(dále jen pronajímatel).

## článek I.

### Předmět smlouvy

Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu:

- a) nebytové prostory v areálu Úpravny vody U svaté Trojice v Kutné Hoře, na adrese Bylany 85, Kutná Hora – U Svaté Trojice, 284 01, na parcele č. 206/6 v k.ú. Bylany, viz příloha č. 1, výrobní a administrativní prostory
- b) prostor pro skladování v budově na parcele č. 206/17 v k.ú. Bylany, viz příloha č. 2
- c) venkovní parkovací plochy, viz příloha č. 2
- d) prostor sklepa v budově na parcele č. 206/6 k.ú. Bylany, viz příloha č. 2
- e) technologické vybavení – akumulční nádrž
- f) jiný dlouhodobý majetek

Předmětem nájmu není odvoz a likvidace odpadu, telekomunikační služby.

## článek II.

### Účel nájmu

Nájemce má v pronajatých prostorech sídlo společnosti, administrativní a výrobní prostory.

Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory jako kanceláře a provozní prostory k činnosti výroba, opravy a montáž měřidel, služby poskytované v oboru měření kapalin, koupě zboží za účelem dalšího prodeje a prodej, poradenská činnost v oboru měření kapalin, vodoinstalatérství. Užívání prostor bude dle specifikace v článku I., dle vyznačení v příloze číslo 1 a 2.

### **článek III.**

#### **Nájemné**

- a) Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné za užívání nebytových prostor ve výši 675 332 Kč za rok.
- b) Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za služby spojené s užíváním nebytových prostor ve výši 204 244 Kč za rok
- c) Náklady na samostatně měřené energie a dodávky (vodné, stočné, apod.) budou přeúčtovány podle skutečného množství a za ceny stanovené dodavatelem energií či služeb, pokud si nájemce nesjedná samostatnou smlouvu.
- d) Celková výše nájemného je hrazena jako 1/12 součtu cen Kč/rok uvedených v odstavci a), b) tohoto článku III., ke které je připočtena měsíční platba za služby a energie samostatně měřené podle odstavce c). K měsíční úhradě bude připočtena DPH dle platných předpisů:
- e) Nájemné nebytových prostor a úhrady za služby budou hrazeny nájemcem měsíčně pozadu na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem. Splatnost faktur je do 14 dnů od jejího doručení.
- f) Pronajímatel si vyhrazuje právo valorizovat nájemné dle odstavce b) po celou dobu pronájmu minimálně do výše inflace a prokazatelné náklady pronajímatele na zhodnocení pronajatého nebytového prostoru

### **článek IV.**

#### **Platnost smlouvy**

- a) Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 5. 2022 do 31. 12. 2034.
- b) Účastníci se dohodli na právu vypovědět tuto smlouvu písemnou výpovědí bez udání důvodu s 12 měsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet 1. dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé straně. Pokud bude nájemce v prodlení s placením nájemného více než 1 měsíc, je výpovědní lhůta 1 měsíc a počíná běžet 1. dnem následujícím po doručení písemné výpovědi nájemci.
- c) Doručovacím místem se pro účely této smlouvy rozumí nájemce sídlo uvedené v záhlaví této smlouvy. Pokud by se nájemci na tuto adresu doručit nepodařilo začíná výpověď běžet a výpověď se považuje za doručenou uplynutím úložní doby u organizace provádějící poštovní přepravu.

### **článek V.**

#### **Zvláštní ujednání BOZ a PO**

- a) Pronajaté prostory jsou předaným pracovištěm nájemci.
- b) Bezpečnost práce a požární ochranu zajišťuje nájemce samostatně ve všech pronajatých prostorech ve smyslu obecně platných předpisů, v rozsahu jím provozované činnosti a charakteru pronajatého prostoru. Revize rozvodů elektro a vzduchotechniky zajistí pronajímatel dle platné legislativy.
- c) Nájemce se zavazuje využívat prostory pouze k činnosti, kterou řeší smlouva a pro kterou byl objekt kolaudován.
- d) Všechny skutečnosti, které by bránily zásadám bezpečnosti práce, hygienickým nebo požárním předpisům, oznámí pronajímateli (např. nezpůsobilost pronajatých prostor).
- e) Bude – li nájemce provádět činnost, která vyžaduje větší rozsah prostředků požární techniky, zajistí si ji nájemce na vlastní náklady.
- f) Nájemce podpisem této přílohy nájemní smlouvy současně potvrzuje, že byl řádně seznámen:
  - s pronajímanými prostory a přístupovými cestami k nim,
  - s možnými místy a zdroji ohrožení (riziky).
- g) Pronajímatel si vyhrazuje právo na kontrolu plnění výše uvedených ustanovení.

## článek VI.

### Povinnosti a práva pronajímatele

- a) Pronajímatel se zavazuje zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu a to tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.
- b) Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstupovat do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem odečtu stavů měřidel, kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, revizí a kontrol, stavebních úprav budovy. Ve sporném případě se má za to, že provozní dobou nájemce je čas od 6:00 hod. do 14:00 hod.
- c) Pronajímatel je oprávněn vstoupit do pronajatých prostor ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně informovat ihned po takovém vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno informovat nájemce předem. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k prostorům, které jsou předmětem nájmu a nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámků.
- d) Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat úklid a čistotu přístupových prostor k pronajatému prostoru.
- e) Pronajímatel odpovídá za následující zařízení budovy:

Položka	Odpovědnost
Revize elektro rozvodů a pevných zařízení (např. vzduchotechnika), dle platné legislativy	Pronajímatel
Stavební součásti – opravy a údržba	Pronajímatel
Nouzové osvětlení – kontrola funkčnosti	Pronajímatel

## článek VII.

### Povinnosti a práva nájemce

- a) užívat pronajaté nebytové prostory v souladu s touto smlouvou a obvyklým užíváním,
- b) dodržovat bezpečností, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy, řídit se pokyny pronajímatele, jeho odborných pracovníků (správce objektu, bezpečnostní, revizní, požární technici ap.),
- c) dodržovat zákaz kouření v celém objektu mimo vyhrazená místa za tímto účelem.
- d) hradit náklady spojené s obvyklým udržováním,
- e) neprovádět žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- f) platit včas a řádně nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním nebytových prostor,
- g) nedávat pronajaté nebytové prostory do podnájmu třetím osobám,
- h) strpět kontrolu nebytových prostor pronajímatelem,
- i) při skončení nájmu odevzdat nebytové prostory pronajímateli řádně vyklizené s klíči, formou písemného zápisu,
- j) nést majetkovou odpovědnost za škodu, kterou způsobí nájemce svou provozní činností do výše 5.000.000,- Kč. Nájemce se zavazuje sjednat pojištění své provozní činnosti,
- k) veškeré odpady, které vzniknou činností nájemce v pronajatých prostorech, si řeší nájemce na vlastní náklady, v souladu s platnými zákony a vyhláškami pro nakládání s odpady
- l) škody vzniklé nesprávným nakládáním s odpady, pokuty a penále hradí v plné výši nájemce,

Nájemce odpovídá za následující zařízení:

<b>Položka</b>	<b>Odpovědnost</b>
Odpady – odvoz a likvidace	Nájemce
Údržba – výměna filtrů vzduchotechniky a odsávání	Nájemce
Revize elektro zařízení – přemístitelných, ve vlastnictví nájemce	Nájemce
Klimatizace - údržba	Nájemce

**článek VIII.**  
Ostatní ujednání

- a) Ve věcech touto smlouvou neupravených se vztahy smluvních stran řídí ustanoveními obecně platných předpisů.
- b) Ve věcech technických je oprávněn za pronajímatele jednat pan Martin Navrátil, vedoucí provozu, za nájemce Ing. Karel Žáček.
- c) Tato smlouva nahrazuje v celém rozsahu Smlouvu o nájmu č. 5/2009 ze dne 1.7.2009 na předmět nájmu mezi pronajímatelem a nájemcem včetně dodatků.
- d) Tato smlouva podléhá Zákonu č. 340/2015 Sb. (Zákon o registru smluv) a smluvní strany souhlasí s jejím zveřejněním podle tohoto zákona. Zveřejnění v registru smluv provede nájemce. Smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění na portále registru smluv.
- e) Tuto smlouvu podepisují účastníci na důkaz souhlasu s jejím obsahem.
- f) Tato smlouva je vyhotovena ve 2 vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení a je jí možno měnit pouze písemnými vzájemně odsouhlasenými dodatky.

Přílohy:

- 1. Vyznačení předmětu nájmu – výrobní a skladovací prostor
- 2. Vyznačení předmětu nájmu –sklad, sklep a parkovací prostor

Konec znění smlouvy.

V Kutné Hoře, dne .....

V Kutné Hoře, dne .....

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....  
Ing. Jiří Štěpán  
předseda představenstva a.s.

.....  
Ing. Karel Žáček  
jednatel.