**Smlouva o nájmu**

**uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.**

mezi smluvními stranami:

**1)** společností: **EnergoGas Invest s.r.o.**  
zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, sp. zn. C 40506  
se sídlem Na Rovinkách 211, Podmoklice, 513 01 Semily  
zastoupenou: Bc. Michalem Hančem, jednatelem  
IČ: 031 55 111, DIČ: CZ699005114

*na straně jedné jako pronajímatel*

a

**2)** společností: **Statutární město Jablonec nad Nisou**

se sídlem Mírové náměstí 3100/19, 46601 Jablonec nad Nisou

IČ 262 340

zastoupené: Ing. Milošem Velem, primátorem města

*adresa pro zasílání elektronických faktur: epodatelna@mestojablonec.cz*

*na straně druhé jako nájemce*

takto:

**SMLOUVA O NÁJMU**

**č. SD/2022/0959**

**Čl. I.  
Úvodní ustanovení**

Společnost EnergoGas Invest s.r.o. je vlastníkem následujících nemovitostí:

**pozemek p. č. st. 49, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 422 m2, jehož součástí je stavba – budova s číslem popisným 379, stavba občanského vybavení,**

v k. ú. Jablonec nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou, zapsáno na LV č. 1849, který vede Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec na Nisou.

**Čl. II.  
Předmět smlouvy a cena nájmu**

1. Pronajímatel přenechává a předává touto smlouvou nájemci do nájmu:

**stavbu – budovu s číslem popisným 379, stavba občanského vybavení, v rozsahu užitné plochy 720 m2,** která stojí na pozemku p. č. st. 49 o výměře 422 m2, a současně **nezastavěnou část pozemku p. č. st. 49,**

za nájemné sjednané ve výši 100,- Kč / m2 užitné plochy stavby, tj.72.000,- Kč bez DPH měsíčně (stavba), a ve výši 15,- Kč / m2 plochy pozemku, tj. 2.100,- Kč bez DPH měsíčně (nezastavěná část pozemku)

v k. ú. Jablonec nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou, zapsáno na LV č. 1849, který vede Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec na Nisou,

a nájemce si předmět nájmu přebírá a najímá.

**Celkové nájemné, sjednané dohodou obou smluvních stran, tedy bude celkem činit:**

**Měsíčně 74.100,- Kč bez DPH.**

Nájemce se zavazuje pronajímateli hradit nájemné za užívání předmětu nájmu ve shora uvedené výši.

1. Dále se nájemce zavazuje pronajímateli hradit služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to následovně:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **a)** | **Elektrická energie** |  |  |  |
|  | * elektrická energie bude na základě podružného elektroměru přefakturovávána dle skutečné spotřeby zjištěné k poslednímu dni kalendářního měsíce a dodavatelských cen měsíčně pozadu + 9% manipulační přirážka *(režie-náklady na odečty, cestovné, zpracování podkladů pro přefakturaci, fakturace, poštovné aj. s tímto související)*. | | | |
| **b)** | **Zemní plyn** | | | |
|  | * zemní plyn bude přefakturováván dle skutečné spotřeby zjištěné k poslednímu dni kalendářního měsíce a dodavatelských cen měsíčně pozadu + 9% manipulační přirážka *(režie-náklady na odečty, cestovné, zpracování podkladů pro přefakturaci, fakturace, poštovné aj. s tímto související)* | | | |
| **c)** | **Voda** | | | |
|  | * Vodné a stočné bude přefakturováváno dle skutečné spotřeby zjištěné k poslednímu dni kalendářního měsíce a dodavatelských cen měsíčně pozadu + 9% manipulační přirážka *(režie-náklady na odečty, cestovné, zpracování podkladů pro přefakturaci, fakturace, poštovné aj. s tímto související)* | | | |
| **d)** | **Ostatní** |  |  |  |
|  | * ostatní služby zde neuvedené si bude nájemce zajišťovat sám na své náklady a riziko. Pronajímatel poskytne nájemci potřebnou součinnost při případném převodu služeb z pronajímatele na nájemce. | | | |

1. Nájemce se zavazuje pronajímateli hradit zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu ve výši stanovené v předpisu záloh; zálohy budou hrazeny včetně daně z přidaného hodnoty dle platných právních předpisů. Pronajímatel vystaví a doručí předpis záloh nájemci na adresu pro zasílání elektronických faktur nejméně 21 dní před kalendářním měsícem, ke kterému se záloha vztahuje. Stanovená výše záloh bude odpovídat předpokládané spotřebě služeb nájemce v předmětu nájmu a předpokládaným dodavatelským cenám; pronajímatel stanoví výši záloh s odbornou péčí; nájemce se zavazuje stanovenou výši záloh akceptovat. Předpis záloh bude stanoven na jeden nebo více měsíců a může být pronajímatelem aktualizován vystavením a doručením nového předpisu záloh.
2. V případě prodlení nájemce s platbou zálohy nebo jakékoli její části je pronajímatel oprávněn kdykoli po vzniku prodlení na základě písemného upozornění doručeného nájemci nejméně 3 pracovní dny předem, a to i e-mailovým sdělením na adresu pro zasílání elektronických faktur anebo vyvěšením příslušného upozornění na předmětu nájmu, přerušit dodávky služeb spojených s užíváním předmětu nájmu. Obnovení dodávky služeb bude možné až po úplném zaplacení zálohy po splatnosti. Za obnovení dodávky služeb je nájemce povinen pronajímateli zaplatit manipulační poplatek ve výši 2.000,- Kč, který bude navýšen o DPH v zákonné výši.

**Čl. III.  
Způsob úhrady**

1. Pronajímatel se zavazuje nájemci vystavit fakturu na:
2. **nájemné, vždy s jednoměsíčním předstihem**, tj. nájemné za daný měsíc a následný jeden měsíc.

Dle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty v platném znění u těchto dílčích plnění dle této nájemní smlouvy bude den uskutečnění zdanitelného plnění, kdy vznikne povinnost uplatnit daň na výstupu, vždy den vystavení daňového dokladu.

1. **služby, které dle této smlouvy budou přefakturovávány, a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy bude dodavatelská faktura doručena nájemci.**

Dle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty v platném znění bude den uskutečnění zdanitelného plnění, kdy vznikne povinnost uplatnit daň na výstupu den zjištění, tj. den doručení faktury dodavatele nebo den odečtu (podružného) měřidla.

**Doba splatnosti faktur bude 14 dnů ode dne vystavení faktury.**

**Nájemce se zavazuje pronajímateli hradit nájemné a služby dle faktury pronajímatele.** **Dnem uhrazení faktury se rozumí den, kdy fakturovaná částka bude připsána na účet pronajímatele nebo den, kdy tato částka bude hotově uhrazena v pokladně pronajímatele, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.**

**K nájemnému a ke službám bude připočtena daň z přidané hodnoty dle platných právních předpisů.**

1. Nájemce není oprávněn hradit nájemné formou zápočtu, nedohodnou-li se smluvní strany písemnou formou jinak.
2. Zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu se nájemce zavazuje hradit na každý kalendářní měsíc nájmu předem vždy do 15. dne předchozího kalendářního měsíce na bankovní účet určený pro platbu nájemného. Zaplacené zálohy budou zohledněny nájemcem ve faktuře za služby. Dnem uhrazení zálohy se rozumí den, kdy záloha bude připsána na účet pronajímatele nebo den, kdy záloha bude hotově uhrazena v pokladně pronajímatele, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
3. Nájemce není oprávněn hradit zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu formou zápočtu, nedohodnou-li se smluvní strany písemnou formou jinak.

**Čl. IV.  
Účel nájmu**

Nájemce je oprávněn užívat výše uvedený předmět nájmu pro účely zajištění veřejné služby pro občany.

**Čl. V.  
Doba nájmu**

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou od 15.11.2022, je platná ode dne podpisu smlouvy oběma smluvními stranami a nabývá účinnosti dnem uveřejnění smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (o registru smluv).
2. Nájem může být ukončen výpovědí za dále uvedených podmínek nebo dohodou stran.
3. Pronajímatel má právo nájem vypovědět s výpovědní dobou 3 měsíce, pokud nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že:
   1. přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou;
   2. nájemce je o více než patnáct dní v prodlení s placením úhrady za nájemné, ceny za služby poskytované v souvislosti s nájmem (paušální úhrady, přefakturované úhrady) nebo kterékoli části uvedených plateb;
   3. přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, hrubě porušují klid nebo pořádek nebo hrubě porušují jiné povinnosti stanovené touto smlouvu nebo vyplývající z obecně závazných právních předpisů;
   4. nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu v rozporu s touto smlouvou; nebo
   5. nájemce porušuje zvlášť závažným způsobem jiné své povinnosti než uvedené v písm. (a) až (d), a tím působí značnou újmu pronajímateli.
4. Pronajímatel má právo nájem vypovědět s výpovědní dobou 3 měsíce, má-li být předmět nájmu či jeho část odstraněn nebo přestavován tak, že to brání dalšímu užívání prostoru a pronajímatel to při uzavření této smlouvy nemohl předvídat.
5. Pronajímatel může, bez udání důvodů, písemně vypovědět nájem s výpovědní dobou 6 měsíců, která začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, kdy byla doručena výpověď.
6. Nájemce může, bez udání důvodů, písemně vypovědět nájem s výpovědní dobou 6 měsíců, která začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, kdy byla doručena výpověď.
7. Nájemce může písemně vypovědět nájem před uplynutím sjednané doby s výpovědní dobou 3 měsíců, která začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, kdy byla doručena výpověď, také když:
   1. předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
   2. pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z Čl. VIII., bodu 1. této smlouvy.
8. V případě, že dojde k ukončení nájemního poměru, je nájemce povinen předmět nájmu do 10 dnů vyklidit a vrátit zpět pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Do doby vyklizení náleží pronajímateli úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, jako by nájem trval. Nájemce souhlasí s vyklizením předmětu nájmu pronajímatelem, pokud jej nevyklidí řádně a včas sám. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli veškeré náklady, které pronajímateli vzniknou v souvislosti s nesplněním povinnosti předmět nájmu včas vyklidit.

**Čl. VI.  
Stavební a jiné úpravy**

1. Nájemce je oprávněn na vlastní náklad provést stavební a jiné úpravy v předmětu nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Provedené úpravy musí odpovídat platným předpisům. Po ukončení nájmu není nájemce oprávněn požadovat uhrazení nákladů vynaložených na takové úpravy a je povinen uvést předmět nájmu do původního stavu s přihlédnutím na běžné opotřebení, ledaže pronajímatel bude požadovat zachování nového stavu.
2. Nájemce prohlašuje, že je mu znám technický a právní stav předmětu nájmu ke dni podpisu této smlouvy, nemá k němu žádné výhrady a prohlašuje, že je zcela způsobilý k užívání pro účely sjednané dle této smlouvy, a že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu investic, které případně vloží do předmětu nájmu. Právní stav předmětu nájmu může vyplývat mimo jiné rovněž z poslední kolaudace předmětu nájmu anebo z nástrojů územního plánování. Případné opravy a úpravy nebo jiné změny směřující k uspokojení specifických požadavků na předmět nájmu si nájemce zajistí sám na své náklady při dodržení ujednání bodu 1. tohoto článku této smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu nebyl v posledních nejméně dvou letech využíván, a že jeho stav odpovídá dlouhodobě neužívané nemovitosti.
3. Nájemce je odpovědný za veškeré riziko vyplývající z jeho činnosti, a to zejména dodržování:

* zákona s nakládáním s odpady, zákona o ochraně životního prostředí;
* stavebního zákona;
* hygienických předpisů;
* dodržování požární ochrany.

1. Veškerá potřebná povolení ze strany orgánů veřejné moci si nájemce zajišťuje na vlastní náklady a riziko sám (stavební povolení, územní povolení, ohlášení, změna užívání, souhlasná stanoviska dotčených úřadů a samospráv atd.)
2. Pokud pronajímatel bude postižen za činnost nájemce, zejména sankcí nebo opatřením k nápravě, veškeré náklady, včetně pokut, budou v plné výši přeneseny na nájemce, který se je zavazuje pronajímateli v plné výši nahradit.

**Čl. VII.  
Pojištění**

* 1. Nájemce je odpovědný za veškerá pojištění vztahující se k jeho majetku a majetku jeho zaměstnanců a k činnostem v předmětu nájmu.
  2. Nájemce je povinen zajistit si pojištění svého veškerého majetku proti odcizení a škodám způsobeným živelnými pohromami (např. oheň, voda, vítr atd.). Pronajímatel neodpovídá za škodu způsobenou nájemci na jeho majetku odcizením či živelnými pohromami.

**Čl. VIII.**   
**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby jej mohl užívat k ujednanému účelu, udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu užívání, pro které byl podnajat, a zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu. Tím není dotčen čl. VI. této smlouvy.
2. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do předmětu nájmu v přítomnosti nájemce nebo jeho zástupce za účelem kontroly dodržování podmínek smlouvy, stavu měřidel médií a provedení nutných oprav, které má provést nájemce.
3. Jestliže si to vyžádá náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu bez doprovodu nájemce. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit. Pronajímatel předá nájemci jmenný seznam zaměstnanců firmy, kteří mají klíče od hlavního vchodu, s adresami a tel. čísly pro případ havárie. Seznam bude průběžně aktualizován.
4. Pronajímatel se zavazuje, že po zániku věcných práv zatěžujících ve prospěch Sberbank CZ a.s. nemovitou věc, ve které je umístěn předmět nájmu, bude přednostně s nájemcem jednat o prodeji této nemovité věci do vlastnictví nájemce za cenu 8.100.000,- Kč.

**Čl. IX.   
Práva a povinnosti nájemce**

**Nájemce je oprávněn:**

1. užívat předmět nájmu v rozsahu dohodnutém ve smlouvě,
2. poskytnout předmět nájmu do podnájmu třetí osobě pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

**Nájemce je povinen:**

1. užívat předmět nájmu v souladu s platnými předpisy a odpovídá za škodu vzniklou pronajímateli jejich porušením,
2. užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, zejména dbát na to, aby předmět nájmu nebyl poškozován ani jinak znehodnocován nebo jeho životnost zkracována,
3. vlastními náklady neprodleně odstranit škody vzniklé jeho vinou nebo vinou osob, s nimiž bude nájemce v průběhu nájmu přicházet do styku,
4. na svůj náklad provádět běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu do výše 20.000,- Kč za jednu opravu, úklid předmětu nájmu a odvoz a likvidaci odpadu vzniklého při podnikatelské činnosti nájemce zejména likvidaci nebezpečného odpadu; opravy, jejichž příčinu zavinil nájemce, hradí nájemce i v případě, že jejich cena přesáhne limit stanovený v předchozí větě, dodržovat předpisy požární ochrany, bezpečnosti a hygieny práce, předpisy na ochranu životního prostředí včetně předpisů upravujících nakládání s odpady, a nese plnou odpovědnost za škodu způsobenou porušením těchto předpisů,
5. učinit na své náklady a riziko taková opatření, které zamezí jakýmkoliv únikům nebezpečného odpadu (oleje, PHM a jiné). Na předmětu nájmu bez příslušných povolení úřadů a souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn zřizovat skládky nebezpečného odpadu (pneumatiky, aj.),
6. v případě ukončení nájmu protokolárně předat pronajímateli předmět nájmu uklizený včetně zařízení ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení,
7. neprodleně oznámit pronajímateli každou změnu týkající se právního postavení nájemce včetně případné změny formálního či faktického sídla nájemce,
8. zdržet se jakýkoliv zásahů do práv pronajímatele nad rámec dohodnutý v této smlouvě,
9. zajišťovat na své náklady a riziko údržbu, opravy a revize hasicích přístrojů a elektro rozvodů v souladu s platnými předpisy,
10. neomezovat v užívání prostor veřejného WC jejich nájemce a veřejnost a zdržet se všeho, co by mohlo narušit užívání těchto prostor, které nejsou předmětem nájmu.

**Čl. X.  
Inflační doložka**

* + 1. Smluvní strany si sjednávají inflační doložku, na jejímž základě je pronajímatel každoročně vždy k 1. lednu příslušného roku oprávněn jednostranně zvýšit sjednané nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem.
    2. Pronajímatel je oprávněn úpravu ceny výše úplaty za nájemné uplatnit nejpozději do 30.06. roku, v němž k úpravě dochází. Nájemce (příp. nájemce) je povinen, v případě změny výše úplaty za nájemné, doplatit druhé straně rozdíl nově vypočtené výše úplaty za nájemné a skutečně uhrazené úplaty za nájemné od ledna roku, v němž k úpravě úplaty za nájemné dochází, a to na základě daňového dokladu (dobropisu).
    3. Pronajímatel je oprávněn shora uvedenou úpravu výše úplaty za nájemné upravit jednostranným právním úkonem, který nevyžaduje souhlasného projevu vůle nájemce. Oznámení o úpravě ceny nájemného je pronajímatel povinen nájemci oznámit písemnou formou a prokazatelně doručit na adresu sídla společnosti, a to prostřednictvím poštovního úřadu nebo osobně k rukám statutárního zástupce nájemce.

**Čl. XI.  
Závěrečné ustanovení**

1. Tato smlouva se řídí českým právem. Pokud není ve smlouvě stanoveno jinak, budou se smluvní strany řídit platnými ustanoveními příslušných předpisů, zejména tedy zák. č. 89/2012 Sb. (občanského zákoníku v platném znění).
2. Spory z této smlouvy a s ní související budou dle dohody stran projednávat a rozhodovat soudy České republiky místně příslušné dle místa sídla pronajímatele v době uzavření této smlouvy.
3. Znění této smlouvy lze měnit výlučně na základě písemné dohody obou smluvních stran formou dodatku ke smlouvě.
4. Smlouva je platná podpisem obou smluvních stran a nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv v souladu s § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva a její případné dodatky budou zveřejněny v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (o registru smluv). Smluvní strany jsou povinny označit údaje ve smlouvě, které jsou chráněny zvláštními zákony a nemohou být poskytnuty, a to žlutou barvou zvýraznění textu či přímo ve zvláštním ustanovení smlouvy je označit např. jako obchodní, bankovní tajemství nebo jinou utajovanou skutečnost podle zvláštního zákona.
6. Pronájem nemovitých věcí byl v souladu s ustanovením § 102 odst. 2 písm. m) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích schválen usnesením rady města na jejím 32. zasedání konaném dne 14. 11. 2022 usnesením č. RM/589/2022/2.
7. Poruší-li některá ze smluvních stran po podpisu smlouvy své povinnosti, je povinna uhradit druhé straně škody tím vzniklé.
8. Smluvní strany vyjadřují svůj souhlas s výše uvedenými podmínkami a prohlašují, že smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.
9. Smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž smluvní strany obdrží po jednom.
10. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 – situační snímek.

V Jablonci nad Nisou dne 15. 11. 2022 V Semilech dne 15.11.2022

Nájemce: Pronajímatel:

**Statutární město Jablonec nad Nisou EnergoGas Invest s.r.o.**

……………………… ………………………  
Ing. Miloš Vele Bc. Michal Hanč  
primátor jednatel

**Příloha č. 1 – situační snímek**





