



MUJIP009KEW9

5MLD23000063

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání
dle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
(dále jen „občanský zákoník“)

EnergoGas Invest s.r.o.

se sídlem Na Rovinkách 211, 513 01 Semily - Podmoklice

IČO: 03155111

zapsaná u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl C, vložka 40506

zastoupená Bc. Michalem Hančem, jednatelem

dále jen jako „**Pronajímatel**“

a

Město Jilemnice

se sídlem Masarykovo náměstí čp. 82, 514 01 Jilemnice

IČ: 00275808

zastoupené Bc. Davidem Hlaváčem, starostou

dále jen jako „**Nájemce**“,

společně jako „**Smluvní strany**“ a každý jednotlivě jako „**Smluvní strana**“

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání (dále jen „Smlouva“):

I.

Předmět Smlouvy

Smlouvou se Pronajímatel zavazuje přenechat Nájemci níže specifikovaný předmět nájmu k dočasnému užívání a Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné.

II.

Prohlášení Pronajímatele a předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 722/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 295 m² ve městě a katastrálním území Jilemnice, jehož součástí je stavba občanského vybavení – budova s číslem popisným 84 (dále jen „**Předmět nájmu**“). Pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 3261 vedeném u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálním pracovištěm Semily.
2. Předmět nájmu (tzn. Budova s číslem popisným 84, postavená na pozemku parc. č. 722/2 v kat. úz. a obci Jilemnice) slouží jako zázemí přilehlého autobusového nádraží. V Předmětu nájmu se nacházejí nebytové prostory, užívané nájemci Pronajímatele, a dále čekárna a hygienická zařízení pro veřejnost (veřejné toalety).
3. Pronajímatel se zavazuje, že Nájemci přenechá Předmět nájmu ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu Smlouvy, a to včetně stávajícího vybavení, které je specifikováno v příloze č. 1, jež je nedílnou součástí Smlouvy.
4. Ohledně předání Předmětu nájmu Nájemci bude sepsán písemný protokol. Den protokolárního předání Předmětu nájmu Nájemci bude stanoven dohodou Smluvních stran; nedohodnou-li se

Smluvní strany na dni protokolárního předání Předmětu nájmu ani do 3 dnů ode dne účinnosti této Smlouvy, určí závazný termín protokolárního předání Předmětu nájmu Pronajímatel.

III.

Účel nájmu

Nájem Předmětu nájmu (dále jen „Nájem“) je sjednáván za účelem zajištění veřejné služby – zlepšení přístupnosti zázemí autobusového nádraží pro veřejnost, a to včetně provozu hygienických zařízení (veřejných toalet).

IV.

Trvání nájmu

Nájem je sjednán na dobu **10 let** a tento skončí dne **17. 4. 2033**.

V.

Nájemné, náklady za služby spojené s nájmem a jejich úhrady

1. Smluvní strany si sjednaly, že celkové nájemné za celou dobu trvání Nájmu činí **2580000,- Kč** (slovy: dvamilionypětsetosmdesátisícikorun-českých) **bez DPH** (dále jen „**Celkové nájemné**“). Celkové nájemné bude Nájemcem uhrazeno zčásti při počátku Nájmu a zčásti pravidelnými měsíčními platbami tak, jak je uvedeno v ustanovení následujícího odstavce Smlouvy.
2. K **pátému dni prvního měsíce** trvání Nájmu zaplatí Nájemce Pronajímateli na Celkové nájemné částku **1.390.000,- Kč bez DPH**; případné prodlení Nájmu se zaplacením dané částky nájemného trvajícím déle než 5 dnů se považuje za porušení Smlouvy zvláště závažným způsobem. Další platby na Celkové nájemné ve výši **10.000,- Kč bez DPH** budou splatné měsíčně, počínaje druhým měsícem trvání Nájmu, a to vždy k **pátému dni** daného měsíce.
- Nájemné se platí bankovním převodem na bankovní účet Pronajímatele č. [REDAKCE] zřízený u [REDAKCE] [REDAKCE] pod variabilním symbolem **40007222**.
4. Výše nájemného podle odst. 2 tohoto článku může být každoročně, počínaje 1. 1. 2024, zvýšena o průměrnou roční míru inflace (meziroční zvýšení spotřebitelských cen), vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, přesahující **5%**. Základem pro zvýšení nájemného je vždy částka naposledy hrazená Pronajímatelem Nájemci za měsíc prosinec kalendářního roku. Případný doplatek zvýšeného nájemného vyúčtuje Pronajímatel bezprostředně po sdělení výše inflačního zvýšení nájemného Nájemci spolu s nájemným za příslušný kalendářní měsíc.
5. Nad rámec sjednaného Celkového nájemného je Nájemce povinen hradit náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (dále jen „**Služby**“). Služby zajišťované Pronajímatelem sestávají z dodávek elektrické energie, vody, stočného. Náklady za dodávky elektřiny budou Nájemci přefakturovány měsíčně zpětně podle skutečné spotřeby daných Služeb Nájemcem, a to na základě údajů z fakturace obdržené Pronajímatelem od dodavatelů/poskytovatelů daných Služeb; splatnost daných faktur vystavovaných Pronajímatelem Nájemci bude 15 dnů. Náklady na vodné a stočné budou Pronajímatelem fakturovány ročně zpětně, a to v závislosti na skutečné spotřebě; splatnost daných faktur vystavovaných Pronajímatelem Nájemci bude 15 dnů. Nájemce se zavazuje platit zálohy na Služby dle rozpisu obsaženého v příloze č. 2, která je nedílnou součástí Smlouvy; měsíční zálohy budou splatné v termínech splatnosti nájemného

dle ustanovení čl. V. odst. 2 této Smlouvy. Výše záloh na úhradu Služeb je stanovena v závislosti na zálohách hrazených Pronajímatelem dodavatelům/poskytovatelům příslušných Služeb. Dojde-li ke změně výše těchto záloh, bude odpovídajícím způsobem jednostranně upravena i výše záloh na Služby ve smyslu této Smlouvy, a to na základě písemného oznámení Pronajímatele. Smluvní strany se mohou dohodnout na tom, že si Nájemce sjedná smlouvy s dodavatelem elektrické energie a plynu napřímo. Svoz odpadu z Předmětu nájmu si Nájemce zajišťuje sám a vlastním nákladem. Ustanovení § 13 zákona č. 67/2013 Sb. se nepoužije.

6. Nájemce se zavazuje, že bude platby na Celkové nájemné a zálohy na Služby platit řádně a včas, nejpozději do data jejich splatností.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:
 - a) přenechat Nájemci Předmět nájmu ve stavu, který nebrání užívání v souladu s ustanovením čl. III. Smlouvy;
 - b) vytvořit a po dobu Nájmu udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby jej mohl on i veřejnost užívat k zamýšlenému účelu; Pronajímatel neodpovídá za vadu Předmětu nájmu, o které v době uzavření této Smlouvy Smluvní strany věděly a která nebrání jeho užívání k zamýšlenému účelu, tyto případné vady budou zapsány v písemném předávacím protokolu;
 - c) na své náklady zajišťovat pravidelné revize zařízení umístěných v Předmětu nájmu;
 - d) na své náklady provádět či zajišťovat údržbu a opravy přesahující rámec běžné údržby a větší než drobné opravy Předmětu nájmu. Běžnou údržbou, resp. drobnou opravou se rozumí údržba a opravy, u nichž náklady na jednotlivou opravu/údržbu nepřesáhnou částku 5.000,- Kč bez DPH;
 - e) 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, týkající se prostou autobusového nádraží, které nejsou Předmětem nájmu, tj. plochy autobusového nádraží;
 - f) umožnit na vnější omítce Předmětu nájmu provedení malby motivu vítězného návrhu vzešlého ze soutěže pořádané Nájemcem; za tímto účelem je Nájemce oprávněn provést podkladní nátěr vnější omítky, příp. o jeho provedení požádat Pronajímatele; malba vítězného motivu i podkladní nátěr budou provedeny na náklady Nájemce.
2. Pronajímatel je oprávněn:
 - a) po předchozím písemném oznámení Nájemci provádět prohlídku Předmětu nájmu, v případě bezprostředně hrozící škody na Předmětu nájmu je Pronajímatel oprávněn provést prohlídku jednotlivých prostor tvořících Předmět nájmu bez předchozího ohlášení Nájemci, je však povinen mu tuto skutečnost bez zbytečného odkladu oznámit s uvedením důvodu takové prohlídky;
 - b) po dobu trvání Nájmu bezplatně užívat odpočinkovou místnost pro řidiče, sdílenou chodbu a přilehlou toaletu, vyznačené v příloze č. 1 Smlouvy (jako prostory č. 1, 2, 6 a 7).
3. Nájemce je povinen:
 - a) užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář pouze k zamýšlenému účelu v souladu s ustanovením čl. III. Smlouvy i Smlouvou jako takovou;
 - b) na své náklady provádět či zajišťovat běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu související s jeho užíváním, **a to do částky 5.000,- Kč bez DPH** za jeden úkon běžné údržby či jednu opravu. Nepostará-li se Nájemce o běžné opravy a běžnou údržbu Předmětu nájmu, navzdory předchozímu písemnému upozornění Pronajímatele na nutnost

- provedení drobné opravy či běžné údržby, řádně a včas, má Pronajímatel právo učinit tak sám a požadovat po Nájemci náhradu vynaložených nákladů;
- c) předcházet vzniku škod na Předmětu nájmu a bránit jeho nadměrnému opotřebení;
 - d) oznámit Pronajímateli, že se na Předmětu nájmu vyskytla vada, za kterou odpovídá Pronajímatel, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy tuto skutečnost zjistí;
 - e) oznámit Pronajímateli potřebu provedení jiných než drobných oprav nebo běžné údržby, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy tuto skutečnost zjistí, případně přijmout nezbytná opatření, aby nedošlo ke vzniku nebo rozšíření škody na majetku Pronajímatele. Nájemce je povinen strpět provedení takových oprav, resp. údržby Pronajímatelem;
 - f) odstranit závady a poškození, které způsobil na Předmětu nájmu sám Nájemce nebo osoby, které Předmět nájmu užívaly (veřejnosti). Nestane-li se tak ani navzdory písemnému upozornění Pronajímatele, má Pronajímatel právo závady a poškození odstranit a požadovat po Nájemce náhradu vynaložených nákladů;
 - g) v najatých prostorách 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;
 - h) na své náklady provádět úklid Předmětu nájmu a provoz veřejných sociálních zařízení;
 - i) umožnit Pronajímateli provádět jednou měsíčně kontrolu stavu vodoměru a jednou ročně kontrolu elektroměru;
 - j) poskytovat Pronajímateli nebo jím pověřené či zmocněné osobě při výkonu práv a povinností Pronajímatele dle této Smlouvy veškerou potřebnou součinnost.

4. Nájemce je oprávněn:

- a) po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele provádět stavební či technické zhodnocení Předmětu nájmu. Provedení jakýchkoli stavebních úprav či technického zhodnocení bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele se považuje za porušení Smlouvy zvláště závažným způsobem. V případě, že Pronajímatel udělí Nájemci písemný souhlas se změnou Předmětu nájmu nebo k provedení jakýchkoli stavebních úprav či technického zhodnocení na Předmětu nájmu, provádí Nájemce tyto změny na svůj náklad, bez nároku na jakoukoli náhradu daných nákladů ze strany Pronajímatele a rovněž bez nároku na poskytnutí jakéhokoli vyrovnání při skončení nájmu za technické zhodnocení či jiné zhodnocení Předmětu nájmu, ledaže se Smluvní strany dohodnou v jednotlivém případě písemně jinak;
- b) dát Předmět nájmu za podmínek stanovených v čl. VII. Smlouvy do podnájmu;
- c) provést podkladní nátěr vnější omítky Předmětu nájmu a na tomto dále nechat provést malbu motivu vítězného návrhu vzešlého ze soutěže pořádané Nájemcem; podkladní nátěr i malba vítězného motivu budou provedeny na náklady Nájemce.

VII. Podnájem

1. Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu do podnájmu, nejdéle však na dobu do konce nájmu dle čl. IV. Smlouvy.
2. Nájemce odpovídá za jednání podnájemce Pronajímateli stejně, jako by jednal sám.

VIII. Skončení nájmu

1. Nájem skončí:

- a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
 - b) dohodou, nebo
 - c) výpovědí.
2. Dohoda musí být písemná a musí být podepsána oběma Smluvními stranami.
 3. Výpověď musí být písemná a musí být řádně odůvodněna. Není-li dále stanoveno jinak, výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet dnem následujícím po dni, v němž byla výpověď doručena druhé Smluvní straně. Poruší-li však Nájemce Smlouvu zvláště závažným způsobem, je Pronajímatel oprávněn Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
 4. Smluvní strany jsou oprávněny Smlouvu vypovědět s výpovědní dobou jen z důvodů uvedených v ust. § 2308 a § 2309 občanského zákoníku. Vypovídání Smluvní strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi písemné námitky. Nevznese-li vypovídání Smluvní strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne.
 5. Nájemce je povinen odevzdat Předmět nájmu Pronajímateli nejpozději v den, kdy Nájem skončí, a to ve stavu, v jakém se nacházel při zahájení Nájmu, se zohledněním běžného opotřebení při řádném užívání po dobu trvání Nájmu.
 6. Pro případ prodloužení nájmu s vyklizením a vrácením předmětu nájmu v souladu s podmínkami uvedenými v této smlouvě má pronajímatel právo požadovat na nájemci obvyklé nájemné za dobu užívání Předmětu nájmu po ukončení nájmu dle této Smlouvy) a dále i smluvní pokutu ve výši **200 Kč** za každý i započatý den prodloužení. Touto smluvní pokutou není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, a to v rozsahu dané smluvní pokuty i v rozsahu převyšujícím výši smluvní pokuty.
 7. Skončí-li Nájem z jiného důvodu než uplynutím doby sjednané v čl. IV. odst. 1 Smlouvy, má Nájemce právo na vrácení poměrné části z částky zaplacené Nájemcem na Celkové nájemné dle ust. čl. V. odst. 1 Smlouvy; to neplatí, skončí-li Nájem výpovědí Pronajímatele z důvodů uvedených v ustanovení § 2309 písm. b) občanského zákoníku. Poměrná část z částky zaplacené Nájemcem na Celkové nájemné, kterou má Pronajímatel případně vrátit Nájemci, se vypočítá dle vzorce uvedeného níže:

$$\text{Částka k vrácení} = \text{Částka zaplacená Nájemcem} \times [1 - (\text{počet započatých měsíců trvání Nájmu}/120)]$$
 8. Ustanovení § 2315 občanského zákoníku se nepoužije.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu rozumí a bez výhrad s ním souhlasí. Smluvní strany dále prohlašují, že Smlouva je výrazem jejich svobodné a vážné vůle prosté omylu či tísně, je dostatečně určitá a srozumitelná, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.
2. Smlouvu lze měnit pouze písemnými, číslovanými dodatky podepsanými oběma Smluvními stranami.
3. Uzavření Smlouvy bylo schváleno Radou města Jilemnice (Nájemce) dne 31.08.2022, usnesením č. 4/88RM/22.

4. Přílohy a nedílné součásti Smlouvy tvoří:

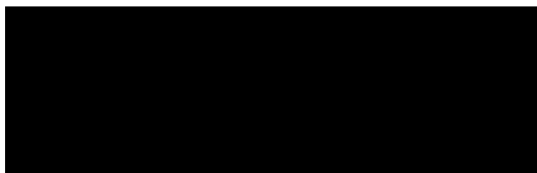
- a) příloha č. 1 - Specifikace Předmětu nájmu,
- b) příloha č. 2 – Popis Služeb. Rozpis záloh na Služby.

5. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu. Každá ze Smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.

6. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze Smluvních stran a účinnosti zveřejněním v registru smluv způsobem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Zveřejnění Smlouvy v registru smluv je povinností Nájemce.

Za Pronajímatele:

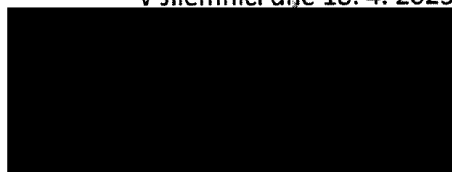
V Semilech dne 18. 4. 2023



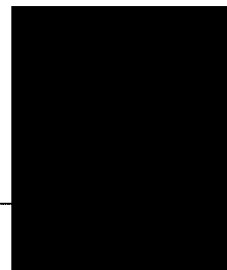
~~Bc. Michal Franc~~
jednatel

Za Nájemce:

V Jilemnici dne 18. 4. 2023



Bc. David Hlaváč
starosta



Příloha č. 1 – Specifikace Předmětu nájmu

Specifikace nebytových prostor

Označení pronajatého prostoru	pronajatá plocha m ²
1. Chodba – společné prostory	8,4 m ²
2. Místnost pro řidiče	10,7 m ²
3. Kancelář	16,3 m ²
4. Kancelář	9,1 m ²
5. Elektrorozvodna – společné prostory	6,8 m ²
6. Skládek	1,3 m ²
7. Sociální zařízení řidičů	3,2 m ²
8. Veřejné sociální zařízení	28,0 m ²
9. Hala (otevřená čekárna)	51,0 m ²
10. nájem: ██████████	50,0 m ²
11. Chodba	2,7 m ²
12. nájem: ██████ý – občerstvení	26,4 m ²
13. sociální zařízení - občerstvení	4,5 m ²
celkem:	218,4 m²

Specifikace stávajícího vybavení prostor

Vytápění objektu	– el. energie, akumulární kamna
OPodlahové krytiny	– dlažba, lino
Elektrická energie	– samostatné měření = provozní část včetně osvětlení areálu (noční proud) – samostatné měření nájemců ██████████ ██████ý – občerstvení – elektrická energie samostatně stojícího stánku občerstvení nemá samostatné měření, úhradu el. energie řeší nájemní smlouva

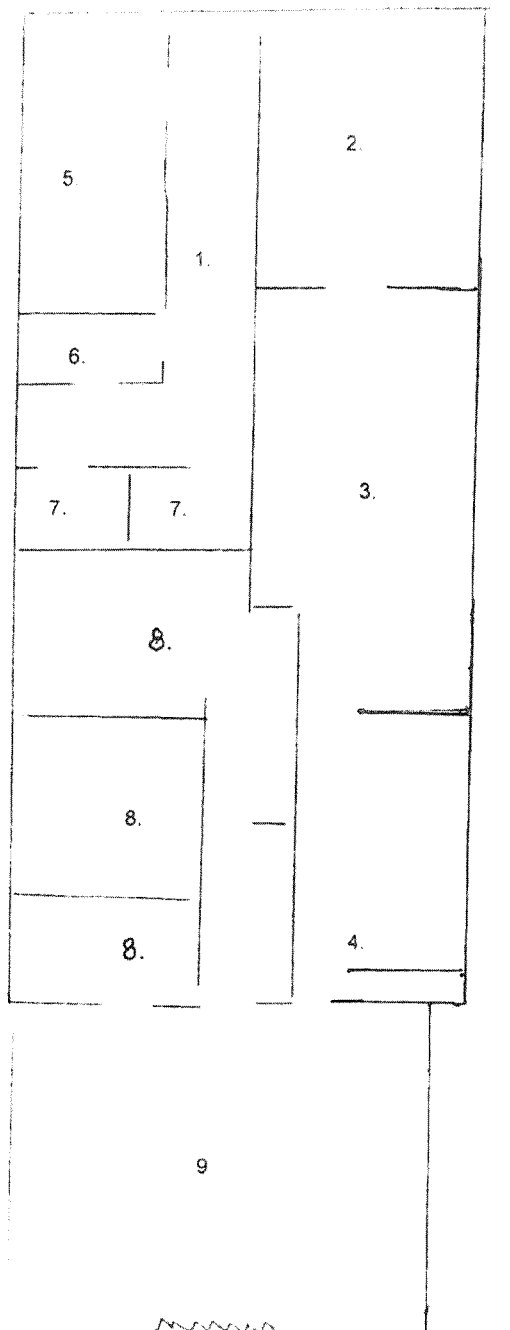
Pronajímatel zajistí:

- udržování prořezu stromů u autobusového nádraží dle potřeby

Příloha č. 1 – Specifikace Předmětu nájmu - PŮDORYS S OZNAČENÍM MÍSTNOSTÍ

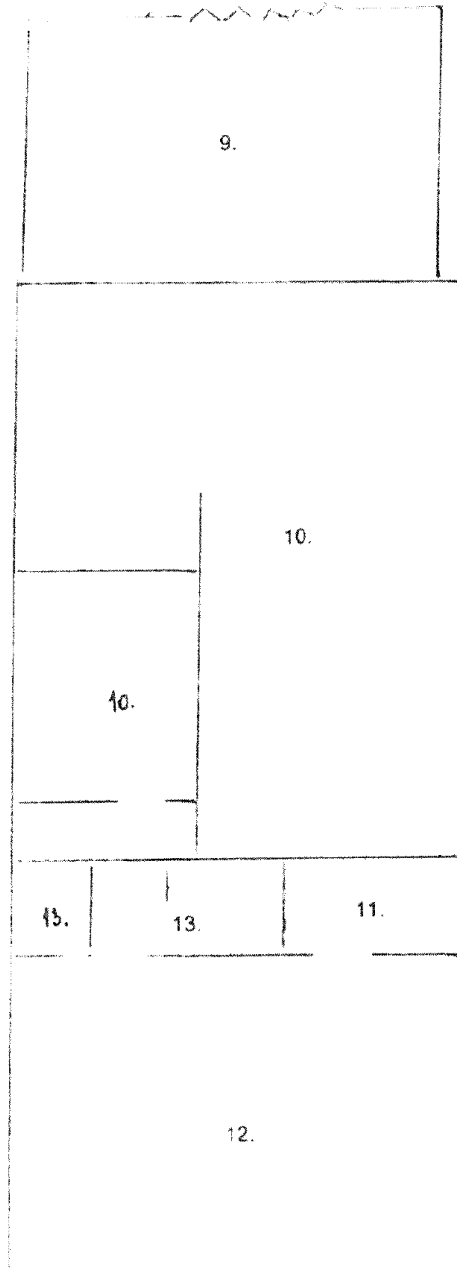
Legenda:

- 1. chodba
- 2. místnost řidičů
- 3. kancelář
- 4. kancelář
- 5. el. rozvodna
- 6. sklad
- 7. sociální zařízení řidičů
- 8. veřejné sociální zařízení
- 9. hala



Legenda:

- 9. hala
- 10. nájem [redacted]
- 11. chodba
- 12. nájem [redacted] - občerstvení
- 13 sociální zařízení občerstvení



Příloha č. 2 – Popis Služeb. Rozpis záloh na Služby

Výše plateb za Služby

Zálohy na služby

El. energie

- bez záloh, bude účtováno dle měsíčního vyúčtování na základě obdržené fakturace dodavatele
- na odběr el. energie prostor pro řidiče bude umístěn odpočtový elektroměr,
- proud NT je využíván pro osvětlení venkovních prostor autobusového nádraží – hradí majitel
- nájemci občerstvení [] ý a [] mají samostatné přípojky, které hradí na základě vyúčtování dodavatele
- stánek občerstvení [] š hradí el. energii na základě nájemní smlouvy (odhadem dle spotřebičů)

Počáteční stav elektroměru

VT: NT:

Vodné, stočné

- záloha 700,- Kč bez DPH měsíčně s ročním vyúčtováním na základě fakturace dodavatele – odhad spotřeby z minulých let s tím, že po třech měsících provozu bude tato částka upravena dle skutečného odběru
- na odběr vody pro řidiče bude umístěn odpočtový vodoměr
 - odběr vody pro nájemce občerstvení [] ý [] je měřen odpočtovými vodoměry
 - stánek občerstvení [] š hradí spotřebu vody dle nájemní smlouvy - odhadem

Počáteční stav vodoměru

...

Zálohy na Služby celkem:

700,-- Kč