018/2023

J·T·H

Nájemní smlouva

(dále jen „**Smlouva**")

uzavřená mezi

(1) obchodní společností **JTH Rent s.r.o.** se sídlem Krupská 33/20, Teplice, PSČ 41501, IČ: 25427121, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, v oddíle C, vložce 17809, zastoupená jednatelem Helenou Plešmídovou Antálkovou, jako pronajímatelem

(dále jen **„Pronajímatel"**),

a

(2) příspěvkovou organizací **Městská doprava Teplice, p.o.,** se sídlem náměstí Svobody 2/2, Teplice, PSČ 415 01, IČ: 171 96 264, DIČ: CZ17196264, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, v oddíle Pr, vložce 1202, zastoupenou Ing. Františkem Stožickým, ředitelem, jako nájemcem

(dále jen „**Nájemce**")

(Pronajímatel a Nájemce společně též „**Smluvní strany**" nebo jednotlivě též „**Smluvní strana**")

1 Prohlášení Smluvních stran

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem Obchodního centra v Teplicích na nám. Svobody č.p. 3312, které je postaveno na pozemcích parc. č. 331/4, 333/6, 341/1, 341/4, 342/5, 352/27, 352/28, 4531/4, 4532/6 a 4542/14, vše v katastrálním území Teplice (dále jen „**Obchodní centrum**").

1.2 Nájemce prohlašuje, že před uzavřením této Smlouvy řádně získal veškerá úřední povolení, koncese a licence nezbytné k tomu, aby mohl v Předmětu nájmu (specifikovaném v čl. 2.1 této Smlouvy) provozovat činnost dle této Smlouvy. Nájemce je povinen tato povolení udržovat v platnosti a účinnosti po celou dobu trvání této Smlouvy.

2 Předmět nájmu

2.1 Předmětem nájmu podle této Smlouvy jsou nebytové prostory (dále též „**nebytové prostory**"), nacházející se v Obchodním centru – obchod č.P.02.02 o celkové výměře 62,53 m^2, vymezené v situačním nákresu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy (dále jen **„Předmět nájmu"**).

2.2 Předmět nájmu bude ke dni předání odpovídat technickému popisu, který je přílohou č. 3 této Smlouvy.

2.3 Pronajímatel přenechá Nájemci Předmět nájmu do užívání a Nájemce jej do užívání od Pronajímatele přijme.

2.4 Nájemce prohlašuje, že byl před podpisem této Smlouvy seznámen se stavem, v jakém mu má být Předmět nájmu předán. Nájemce byl seznámen s aktuálním kolaudačním souhlasem (stavebně technickým účelem užívání Předmětu nájmu) a zavazuje se obstarat si na vlastní náklady rozhodnutí o změně užívání Předmětu nájmu v souladu s účelem nájmu dle čl. 2.5 Smlouvy, bude-li to dle platných právních předpisů třeba, přičemž takovou informaci si též obstará a provést případně na vlastní náklady úpravy za účelem dosažení rozhodnutí o změně užívání (bude-li to povaha úprav vyžadovat, potom si Nájemce zajistí k jejich provedení

příslušná povolení). Pronajímatel ke splnění závazku Nájemce dle předchozí věty poskytne nezbytnou součinnost.

2.5 Nájemce bude Předmět nájmu užívat k následujícímu účelu:

- Poskytování veřejných služeb v přepravě cestujících.

2.6 Předmět činnosti Nájemce v provozovně umístěné v Předmětu nájmu je totožný s údaji uvedenými ve výpisu z obchodního rejstříku Nájemce, jehož kopie tvoří přílohu č. 4, této Smlouvy. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nájem podle této Smlouvy zcela podřizují ustanovením § 2302 a násl. o nájmu prostor sloužícího podnikání podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník s výjimkou ustanovení, jejichž aplikaci Smluvní strany v článku 8.6 této Smlouvy vyloučily.

2.7 Předmět nájmu bude Nájemci předán dne 1. 11. 2023. O předání Předmětu nájmu bude Smluvními stranami sepsán předávací protokol. Dnem předání Předmětu nájmu přechází na Nájemce riziko poškození a Nájemce od tohoto okamžiku Pronajímateli odpovídá za případné škody vzniklé na Předmětu nájmu.

2.8 Nebude-li touto Smlouvou určeno nebo Smluvními stranami dohodnuto písemně jinak, je termínem zahájení provozu, tj. otevření jednotky Nájemce v Předmětu nájmu pro veřejnost (dále jen „Obchodní jednotka") nejpozději 2. 1. 2024.

Nájemce se zavazuje nejpozději v tento den v Předmětu nájmu otevřít Obchodní jednotku pro veřejnost.

Nájemce není oprávněn bez předchozího výslovného a písemného souhlasu Pronajímatele provádět v Předmětu nájmu práce, které by se mohly dotknout budovy Obchodního centra jako celku, jako například provrtání či proražení nosných zdí, podlah, příček oddělujících přilehlé nebytové prostory, práce, které by se mohly dotknout vytápění, klimatizace nebo společných zařízení, práce, které by se mohly dotknout výkladních skříní, vývěsních štítů a vybavení viditelných zvnějšku Předmětu nájmu, nebo práce, které by se mohly dotknout bezpečnosti veřejnosti.

2.9 Nájemce je oprávněn po předání Předmětu nájmu provádět Pronajímatelem odsouhlasené (i) zařizovací práce, zejména vybavení potřebným nábytkem a zařizovacími předměty a (ii) případně práce ke splnění závazku dle čl. 2.4 a při respektování ujednání čl. 2.8 poslední odstavec, přičemž uhradí Pronajímateli veškeré případné skutečně vynaložené náklady vzniklé Pronajímateli v období od předání do otevření Předmětu nájmu v souvislosti s uvedenými pracemi (vodu, elektrickou energii, úklid, atd.), a to dle volby Pronajímatele buď na základě faktury, kterou Pronajímatel za tímto účelem vystaví, přičemž tyto náklady pak budou splatné do deseti (10) dnů ode dne, kdy Nájemce obdrží příslušnou fakturu, nebo v rámci prvého vyúčtování Služeb na základě této Smlouvy.

3 Trvání nájmu

3.1 Nájem se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 11. 2023 do 31. 12. 2025 (dále jen **„Základní doba nájmu"**). V případě nutnosti změny užívání prostor Předmětu nájmu (viz čl. 2.4 Smlouvy) vzniká nájem až účinným úředním rozhodnutím o změně užívání. Pro vyloučení pochybností, vzhledem k tomu, že zajištění případné změny užívání je povinností Nájemce, sjednává se, že nájemné a další platby podle čl. 5 Smlouvy je Nájemce povinen hradit od 1. dne 5. týdne po předání prostor bez ohledu na to, zda ke změně užívání k tomuto datu dojde či nikoliv a bez ohledu na to, zda bude již Předmět nájmu otevřen pro veřejnost.

3.2 Vypuštěno

3.3 Každá ze Smluvních stran může tuto Smlouvu vypovědět před skončením sjednané doby nájmu na základě důvodů uvedených v této Smlouvě či stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejména pak v případech uvedených v § 2308 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, pokud však tato Smlouva nestanoví jinak. Není-li v této Smlouvě výslovně stanoveno jinak, činí výpovědní doba 3 měsíce od doručení písemného oznámení o výpovědi jejímu adresátu.

3.4 Nájemce nemá právo tuto Smlouvu vypovědět z důvodu uvedeného v § 2308 písm. a) zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění, tj. jestliže pozbude oprávnění k činnosti, pro kterou si Předmět nájmu pronajal.

3.5 Nájemce se zavazuje po dobu výpovědní doby anebo v průběhu tří měsíců před skončením nájmu strpět v Předmětu nájmu, na jeho skleněných výplních a v Obchodním centru umístění vývěsek, popř. polepů Pronajímatele, týkajících se inzerce následného nájmu Předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje ve výše uvedené době umožnit Pronajímateli přístup do Předmětu nájmu, aby Pronajímatel měl možnost ukázat Předmět nájmu dalším možným nájemcům.

4 Výše a splatnost nájemného

4.1 Nájemné se dohodou Smluvních stran sjednává ve výši 400,- Kč/m^2/měsíc. K uvedeným částkám nájemného bude účtována daň z přidané hodnoty podle platných právních předpisů.

4.2 Podkladem pro placení nájemného budou splátkové kalendáře vystavované Pronajímatelem, které budou současně plnit funkci daňového dokladu (dále jen **„Splátkový kalendář“**). Splátkové kalendáře budou vedle účtování nájemného obsahovat i účtování záloh na Služby, paušálu na Provozní náklady a Marketingového příspěvku dle čl. 5 této Smlouvy. Splátkový kalendář na rok 2023, 2024 a leden 2025 je přílohou č. 2 této Smlouvy. Splátkové kalendáře na další období (vždy od února příslušného kalendářního roku do ledna roku následujícího) bude Pronajímatel vystavovat jednou ročně, vždy v lednu příslušného kalendářního roku. Splátkové kalendáře budou Pronajímatelem zasílány na adresu Nájemce uvedenou v záhlaví této Smlouvy, pokud Nájemce písemně Pronajímatele nepožádá o doručování na jinou adresu.

4.3 Nájemné je splatné v měsíčních splátkách předem, vždy nejpozději do pátého dne příslušného měsíce. Nájemné bude Nájemcem placeno na bankovní účet a pod variabilními symboly uvedenými ve Splátkových kalendářích. Za den uskutečnění zdanitelného plnění bude považován první kalendářní den v daném měsíci.

4.4 Počínaje nájemným za leden 2025 bude nájemné jednou ročně, vždy k 1. lednu příslušného roku zvýšeno o míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok. Vzhledem k tomu, že index růstu spotřebitelských cen je oznamován až v průběhu ledna nového kalendářního roku, doplatí Nájemce částku odpovídající zvýšení nájemného za měsíc leden nejpozději v rámci platby nejbližšího nájemného po jeho oznámení. Pro určení míry inflace budou použity údaje zveřejňované Českým statistickým úřadem. Pokud nebude v budoucnosti výše uvedený index zveřejňován, platí index, který jej nahradí. Jestliže nebude zveřejněn náhradní index, pak platí obdobný index, stanovený podle stejných pravidel.

4.5 Pro případ, že měna, ve které musí být dle této Smlouvy prováděny platby (např. CZK) bude zcela nebo jako paralelní měnou nahrazena EURO (nebo jiným platebním nástrojem, který –

bez ohledu na to, jak se nazývá – funguje jako zákonný platební prostředek v Evropské unii), pak proběhnou tyto platby v ekvivalentu EURO dotčené měny, jenž bude vypočítán dle přepočítacího kurzu dle práva Evropské unie. Uvedená měnová reforma však Nájemce v žádném případě neopravňuje k jednostrannému ukončení nebo změně smluvních podmínek, zejména k napadnutí Smlouvy, vypovězení Smlouvy, odstoupení od Smlouvy, přizpůsobení Smlouvy nebo k novému jednání o Smlouvě nebo jednotlivých ustanoveních nebo k vznesení jiných námitek a/nebo odporu nebo k uplatnění nároků na vyrovnání.

5 Služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, paušál na provozní náklady

5.1 Nájemce nese veškeré provozní a vedlejší náklady a poplatky spojené s provozováním Předmětu nájmu, zejména pak poplatky za elektřinu, vodu (včetně stočného), vytápění, odvoz odpadků, údržbu a opravy větracích zařízení, telekomunikační služby, úklid Předmětu nájmu.

5.2 Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel bude Nájemci poskytovat tyto služby související s užíváním Předmětu nájmu: dodávku vody (vodné a stočné), odvod srážkových vod, vytápění, chlazení, odvoz odpadků, údržbu a opravy větracích zařízení, případně (podle typu zařízení Předmětu nájmu) dodávku teplé užitkové vody („TUV") pro přídavné vytápění (dále jen **„Služby"**).

5.3 Nájemce bude Pronajímateli měsíčně platit zálohu na Služby. Podkladem pro placení záloh na Služby budou Splátkové kalendáře vystavované Pronajímatelem. Ujednání obsažená v čl. 4.2 až 4.5 této Smlouvy se pro Služby použijí přiměřeně. Vedle případu uvedeného v čl. 4.4 této Smlouvy má Pronajímatel kdykoli v průběhu kalendářního roku právo zvýšit zálohy na Služby též v případě, dojde-li k navýšení plateb za Služby placených Pronajímatelem jeho dodavatelům.

5.4 Pronajímatel provede roční vyúčtování záloh na Služby bez zbytečného odkladu od obdržení vyúčtování od dodavatelů Služeb. Případný přeplatek vrátí Pronajímatel Nájemci do 15 kalendářních dnů od vystavení vyúčtování. Případný nedoplatek Nájemce zaplatí Pronajímateli do 15 kalendářních dnů od doručení vyúčtování.

5.5 Veškeré další služby potřebné k provozování Předmětu nájmu a neuvedené v čl. 5.2 této Smlouvy (tj. zejména telekomunikační služby, dodávku elektrické energie a úklid Předmětu nájmu) si zajistí Nájemce sám na své vlastní náklady na základě smluv, které uzavře přímo s dodavateli služeb. Pronajímatel se zavazuje poskytnout za tímto účelem Nájemci potřebnou součinnost.

5.6 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude Pronajímateli měsíčně platit paušál na náklady spojené s údržbou a provozem celého Obchodního centra (dále jen **„Provozní náklady"**).

5.7 Výše paušálu na Provozní náklady činí v den podpisu této Smlouvy částku 125,- Kč/m^2 za měsíc; k této částce bude účtována daň z přidané hodnoty ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy. Ujednání obsažená v čl. 4.2 až 4.5 této Smlouvy se pro Provozní náklady použijí přiměřeně. Vedle případu uvedeného v čl. 4.4 této Smlouvy má Pronajímatel kdykoli v průběhu kalendářního roku právo zvýšit paušál na Provozní náklady též v případě, dojde-li k navýšení plateb placených Pronajímatelem dodavatelům služeb týkajících se údržby a provozu společných prostor Obchodního centra. Provozní náklady zahrnují - náklady na úklid příjezdových a odjezdových komunikací, údržbu a úklid parkoviště a přilehlých ploch, správu, údržbu a opravy objektu, údržbu a revize technických zařízení, péči o venkovní zařízení, čištění kanálů, likvidaci škůdců, údržbu zeleně, úklid společných prostor,

vytápění společných prostor, dodávky tepla a vody do společných prostor, osvětlení společných prostor, správa a údržba společných prostor, a ostatní nezbytné náklady.

5.8 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude Pronajímateli měsíčně platit pravidelný marketingový příspěvek (dále jen **„Marketingový příspěvek"**). Výše Marketingového příspěvku činí v den podpisu této Smlouvy částku 30,- Kč/m^2 za měsíc; k této částce bude účtována daň z přidané hodnoty ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy. Ujednání obsažená v čl. 4.2 až 4.5 této Smlouvy se pro Marketingový příspěvek použijí přiměřeně.

5.9 Marketingový příspěvek bude Pronajímatelem použit na propagační aktivity uskutečňované v Obchodním centru, reklamu, propagační materiály a společný marketing v rámci propagace celého Obchodního centra.

5.10 V Předmětu nájmu i ve společných prostorách bude provozováno vytápění a chlazení (k dosažení základní tepelné pohody podle aktuálních právních předpisů) prostřednictvím společných vzduchotechnických zařízení. V Předmětu nájmu dále bude možnost (v závislosti na vybavenosti Předmětu nájmu) přídavného vytápění prostřednictvím individuálního odběru TUV.

5.11 Vyúčtování dílčích dodávek bude provedeno následovně:

- Vyúčtování nákladů dodávek TUV bude provedeno na základě rozpočtu podle hodnot naměřených podružnými měřiči a hlavním měřičem.
- Vyúčtování nákladů dodávek tepla a chladu bude provedeno na základě rozpočtu celkových nákladů tepla a chladu připadajících na pronajaté plochy a podle poměru pronajaté plochy (Předmětu nájmu) vůči celkovým pronajatým plochám. Náklady dodávek tepla a chladu se rozumí: 1) náklady odběru teplonosného média a 2) náklady na elektrickou energii použitou k distribuci tepla + chladu vzduchotechnickou soustavou, přičemž tyto náklady na el. energii budou zjišťovány podružným elektroměrem.
- Vyúčtování spotřeby pitné vody se provede pomocí potřebných měřidel, tj. zejména přepočtem na základě hodnot naměřených podružným vodoměrem.
- Vyúčtování nákladů na odvádění odpadních vod se provede na základě hodnot vyčíslených pro účely dodávky pitné vody.
- Vyúčtování nákladů za odvádění srážkových vod se provede poměrem pronajaté plochy k celkovým pronajatým plochám Obchodního centra.
- Vyúčtování nákladů odvozu odpadků se vypočte v poměru pronajaté plochy k celkovým pronajatým plochám Obchodního centra.
- Jako výjimka z výše uvedeného se sjednává, že vyúčtování spotřeby elektrické energie (jejíž dodávku včetně přihlášení k odběru si Nájemce zajišťuje sám na vlastní náklady) provede Nájemce přímo s příslušným energetickým rozvodným závodem pomocí hlavních elektroměrů.

Stavy měřidel je třeba nechat parafovat příslušným vedoucím prodejny v Předmětu nájmu, než bude vyúčtování předloženo. Nájemce je povinen zajistit, aby příslušný vedoucí prodejny parafoval předložené stavy měřidel nejpozději do 7 kalendářních dnů od jejich předložení Pronajímatelem, jinak se má za to, že Nájemce s předloženými stavy měřidel souhlasí. Měřidla k vyúčtování spotřeby pitné vody a TUV nechá Pronajímatel osadit na náklady Nájemce.

6 Kauce

6.1 Smluvní strany si sjednaly, že Nájemce je povinen mít po dobu účinnosti této Smlouvy a po dobu 60 následujících dnů po jejím ukončení u Pronajímatele nebo jím určené třetí osoby uloženu kauci (záruku k zajištění pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci z této Smlouvy) ve

výši trojnásobku součtu měsíčního nájemného podle této Smlouvy (včetně DPH) a paušálu na Provozní náklady podle této Smlouvy (včetně DPH) a paušálu na Marketingový příspěvek podle této Smlouvy (včetně DPH), tj. **částku 125.976,- Kč** (dále jen „**Kauce**").

6.2 Dostane-li se Nájemce do prodlení s placením jakýchkoli plateb podle této Smlouvy po dobu delší než 10 kalendářních dnů od obdržení písemné upomínky, je Pronajímatel oprávněn použít příslušnou část Kauce k uspokojení svých pohledávek za Nájemcem. Nájemce je povinen Kauci doplnit nejpozději do 10 kalendářních dnů ode dne, kdy k tomu bude Pronajímatelem vyzván.

6.3 Smluvní strany si výslovně sjednaly, že možnost Pronajímatele použít peněžní prostředky z Kauce se podle vůle stran stanovuje jako jeho právo, nikoli jako povinnost. Ustanoveními této Smlouvy o Kauci není proto dotčeno právo volby Pronajímatele, zda bude uspokojovat svoje pohledávky z Kauce anebo jakýmkoli jiným způsobem podle platné právní úpravy.

6.4 Bez zbytečného odkladu po skončení nájemního vztahu zamýšleného touto Smlouvou a uplynutí 60tidenní lhůty dle čl. 6.1 této Smlouvy je Pronajímatel povinen vrátit Nájemci Kauci (či její nepoužitou část) zpět.

6.5 Nájemce je oprávněn nahradit Kauci bankovní zárukou (garancí) vystavenou renomovanou bankou, a to ve stejné výši, jako je výše Kauce, tedy 125.976,- Kč. Smluvní strany se dohodly, že bankovní záruka bude vystavena vždy minimálně na jeden rok s tím, že Nájemce nejpozději 2 měsíce před uplynutím této (minimálně roční) lhůty předloží Pronajímateli novou bankovní záruku, vystavenou za týchž podmínek vždy na další minimálně roční období. Nebude-li nová bankovní záruka předložena Pronajímateli ani ve lhůtě 1 měsíce před uplynutím účinnosti předcházející bankovní záruky, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 1/3 Kauce (resp. částky uvedené v bankovní záruce) a dále je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit. Bankovní záruka musí splňovat následující kritéria:

- bankovní záruka musí být vydána renomovanou bankou schválenou Pronajímatelem, a to ve formátu a s textem schváleným Pronajímatelem;
- bankovní záruka musí být bezpodmínečná, neodvolatelná a na první výzvu;
- bankovní záruka musí být vydána na částku odpovídající výši Kauce;
- po dobu trvání této Smlouvy musí být bankovní záruka udržována ve stejné výši, jako je výše Kauce, ovšem s tím, že dojde-li ke změně výše Kauce, je Nájemce povinen zajistit vystavení nové bankovní záruky na odpovídající zvýšenou částku až při pravidelném ročním obnovování bankovní záruky;
- bankovní záruka musí být postupitelná na třetí osobu.

6.6 Ustanovení této Smlouvy o Kauci, zejm. o jejím použití, čerpání a o jejím doplňování se přiměřeným způsobem použijí i na bankovní záruku.

6.7 Nesplněním povinnosti Nájemce složit nebo doplnit Kauci (bankovní záruku), popř. obnovit bankovní záruku, vzniká Pronajímateli vůči Nájemci nárok na smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky (popř. z částky, ve které má být doplněna bankovní záruka) za každý započatý den prodlení. Vedle smluvní pokuty má Pronajímatel nárok na náhradu škody, a to i takové, jejíž výše přesáhne výši smluvní pokuty.

6.8 Vypuštěno.

7 Ostatní ujednání

7.1 Pronajímatel má právo kdykoli vstupovat v provozní době do Předmětu nájmu za účelem kontroly, zda jej Nájemce užívá řádným způsobem. Totéž právo mají i osoby, které k tomu Pronajímatel písemně pověří.

7.2 Jakékoli úpravy Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím výslovném a písemném souhlasu Pronajímatele.

7.3 Není-li stanoveno jinak, Pronajímatel je povinen udržovat na vlastní náklady Budovu, v níž je Předmět nájmu umístěn, a to včetně společných prostor a přístupu k Předmětu nájmu v čistotě a dobrém technickém stavu tak, aby bylo možno Předmět nájmu náležitě užívat. Nájemce je povinen na vlastní náklady udržovat, opravovat a nahrazovat skleněné výplně a jejich rámy, týkající se Předmětu nájmu, dále výmalbu Předmětu nájmu a jeho podlahovou krytinu, popř. koberce.

7.4 Pronajímatel zaručuje po celou dobu trvání této Smlouvy nerušené zásobování Předmětu nájmu zbožím, jakož i nerušený příjezd pracovníků a zákazníků Nájemce k Předmětu nájmu (vyjma přerušení v důsledku působení vyšší moci a/nebo okolností mimo vliv Pronajímatele).

7.5 Není-li stanoveno jinak, Nájemce je povinen si na vlastní náklady zajišťovat veškeré opravy a revize Předmětu nájmu a Nájemcem pořízených věcí a zařízení. Nájemce je povinen na své náklady udržovat Předmět nájmu vždy ve funkčním stavu vhodném k účelu užívání dle této Smlouvy. Pokud Nájemce opomene provést potřebné údržbářské práce a opravy či revize, je Pronajímatel oprávněn vykonat tyto práce na náklady Nájemce. Nájemce je též povinen zajistit a průběžně dbát o reprezentativní vzhled jím pronajatých prostor, a to zejména zajištěním pravidelného úklidu Předmětu nájmu a pravidelného mytí skel výkladců.

7.6 Nájemce je povinen kdykoli po dobu trvání této Smlouvy strpět výkon jakýchkoli prací, které bude Pronajímatel nebo jím pověřená osoba v Předmětu nájmu provádět z důvodu údržby, oprav či úprav Obchodního centra, a to aniž by Nájemce požadoval po Pronajímateli náhradu škody nebo snížení či vrácení nájemného.

7.7 Nájemce je povinen dodržovat požární, bezpečnostní, hygienické, stavební a jiné předpisy v Předmětu nájmu. Nájemce je v souvislosti s těmito předpisy a povinnostmi též povinen na vlastní náklady a odpovědnost zajišťovat jejich řádné plnění v Předmětu nájmu. Pro případ, že v důsledku porušení povinností Nájemce vyplývajících z těchto předpisů vznikne Pronajímateli nebo třetím osobám škoda, je za tuto škodu odpovědný přímo Nájemce a je povinen tuto škodu poškozenému subjektu nahradit.

7.8 Nájemce má právo přenechat Předmět nájmu do užívání třetím osobám pouze po předchozím výslovném a písemném souhlasu Pronajímatele.

7.9 Vypuštěno.

7.10 V případě, že Nájemce (po otevření Předmětu nájmu) poruší svoji povinnost mít v provozní době dle čl. 7.13 Předmět nájmu otevřen pro veřejnost, zavazuje se Nájemce zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši odpovídající dvojnásobku denního nájemného (denní nájemné = 1/30 měsíčního nájemného) za každý den, ve kterém trvá porušení této povinnosti. Zaplacením smluvní pokuty nejsou dotčeny případné nároky Pronajímatele na náhradu škody.

7.11 Nájemce se zavazuje Předmět nájmu otevřít v den 2. 1. 2024. Poruší-li Nájemce svoji povinnost otevřít Obchodní jednotku v Předmětu nájmu pro veřejnost, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1500,- Kč za každý kalendářní den prodlení s

otevřením Předmětu nájmu, a to až do okamžiku úplného otevření Předmětu nájmu pro veřejnost. Na úhradu smluvní pokuty může být Pronajímatelem použita Kauce. Vedle smluvní pokuty má Pronajímatel nárok na náhradu škody, a to i takové, jejíž výše přesáhne výši smluvní pokuty. Neotevře-li Nájemce Předmět nájmu nejpozději dne 15. 1. 2024, je Pronajímatel oprávněn odstoupit od této Smlouvy písemným oznámením doručeným Nájemci. Odstoupením od Smlouvy nejsou dotčeny případné nároky na náhradu škody.

7.12 Nájemce je oprávněn umístit reklamní zařízení na Předmětu nájmu a jeho okolí (tj. zejména na budově, v níž se Předmět nájmu nachází) pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Náklady spojené s umístěním reklamních zařízení nese Nájemce. Případná úřední povolení si zajistí Nájemce na své vlastní náklady.

7.13 Nájemce se zavazuje dodržovat provozní dobu Předmětu nájmu, která je (nebude-li písemně dohodnuto jinak) po – pá: 9:00 – 18:00 hod.

7.14 Nájemce nebude v Předmětu nájmu spalovat ani přechovávat odpad. Odpad vzniklý činností Nájemce je Nájemce povinen třídit a ukládat do nádob k tomu určených umístěných v Předmětu nájmu nebo na jiném místě k tomu určeném v Obchodním centru. Nebude-li dohodnuto jinak, zajistí Nájemce, aby nádoby na odpad byly pravidelně vyprazdňovány.

7.15 Nájemce prohlašuje, že má řádně uzavřeno pojištění provozu podniku (závodu), tj. pojištění kryjící v potřebném rozsahu všechna obvyklá rizika spojená s nájmem a odpovědností Nájemce vůči Pronajímateli a třetím osobám, jakož i pojištění movitých věcí umístěných v Předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje, že bude pojištění udržovat ve shora uvedeném rozsahu po celou dobu trvání této Smlouvy. Nájemce se zavazuje, že předloží Pronajímateli doklad o trvání pojištění, bude-li k tomu Pronajímatelem vyzván.

7.16 Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn postoupit a ani převést svá práva a povinnosti vyplývající mu z této Smlouvy na třetí osobu.

7.17 Nájemce není oprávněn provést jednostranné započtení svých pohledávek za Pronajímatelem vzniklých na základě nebo v souvislosti s touto Smlouvou. Nájemce je povinen strpět zajišťovací postoupení pohledávek Pronajímatele za Nájemcem z této Smlouvy ve prospěch případného poskytovatele leasingu, popř. banky financující výstavbu Obchodního centra.

7.18 K jakýmkoli platbám podle této Smlouvy (zejména k nájemnému) bude Pronajímatelem Nájemci účtována daň z přidané hodnoty ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy.

7.19 V případě prodlení s placením jakýchkoli plateb podle této Smlouvy je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodlení, není-li v této Smlouvě stanoveno jinak. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu vzniklé škody, a to i ve výši přesahující výši smluvní pokuty.

7.20 Vypuštěno

7.21 Nájemce prohlašuje, že součástí reklamních a informačních materiálů, které při rozhodování o nájmu obdržel byla mimo jiné informace o klasifikační třídě ukazatele energetické náročnosti budovy a byl mu Pronajímatelem předložen průkaz energetické náročnosti budovy (dále též jen "PENB") ve smyslu zákona o hospodaření energií. Nájemce prohlašuje, že při podpisu této Smlouvy mu byl ve smyslu zákona o hospodaření energií předán Pronajímatelem PENB. Kopie předaného PENB je přílohou č.5 této Smlouvy.

8 Ukončení Smlouvy

8.1 Smluvní strany si sjednaly, že Pronajímatel má právo tuto Smlouvu vypovědět písemným oznámením doručeným Nájemci, nastane-li kterýkoli z následujících případů:

- dostane-li se Nájemce do prodlení s placením jakékoli části plateb podle této Smlouvy po dobu delší než 15 kalendářních dnů;
- přenechá-li Nájemce Předmět nájmu do užívání třetí osobě bez předchozího písemného a výslovného souhlasu Pronajímatele;
- bude-li Nájemce užívat Předmět nájmu k jinému účelu než k účelu dohodnutému v této Smlouvě;
- nebude-li Nájemce provozovat Předmět nájmu po dobu delší než 3 kalendářní dny (vyjma případů vyšší moci);
- nedoplní-li Nájemce Kauci podle čl. 6.2 této Smlouvy do 10 kalendářních dnů od obdržení výzvy Pronajímatele;
- nedodrží-li Nájemce jakýkoli ze svých závazků vyplývajících z této Smlouvy a nezajistí nápravu ve lhůtě 5 kalendářních dnů od obdržení výzvy Pronajímatele;
- bude-li nařízena exekuce na majetek Nájemce;
- vstoupí-li Nájemce do likvidace;
- bude-li Nájemce v úpadku, bude-li na Nájemce podán insolvenční návrh nebo obdobné návrhy podle zvláštních právních předpisů upravujících úpadek.

8.2 Vypoví-li Pronajímatel tuto Smlouvu způsobem uvedeným v jejím čl. 8.1, skončí nájemní vztah po uplynutí výpovědní doby, kterou Smluvní strany sjednávají jako pětidenní.

8.3 Dojde-li jakýmkoli způsobem ke skončení nájmu a Smluvní strany se nedohodnou jinak, předá Nájemce Pronajímateli Předmět nájmu ve stavu ke dni převzetí Předmětu nájmu, vyklizený a uklizený, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, avšak s kvalitně provedenou novou neopotřebenou výmalbou zdí a stropů v bílé barvě. Pronajímatel je oprávněn po skončení nájmu požadovat, aby Nájemce uvedl na vlastní náklady Předmět nájmu do původního stavu existujícího ke dni převzetí, nebo aby stavební úpravy zcela či částečně zachoval, a to bez nároku Nájemce na jakékoliv kompenzace investic či zhodnocení předmětu nájmu. V případě porušení této povinnosti je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu odpovídající hodnotě daňové zůstatkové ceny technického zhodnocení Předmětu nájmu evidovaného Nájemcem včetně DPH a Pronajímatel je povinen uhradit Nájemci daňovou zůstatkovou cenu technického zhodnocení evidovaného Nájemcem včetně DPH.

8.4 Pokud Nájemce nepředá Pronajímateli vyklizený a ve stavu dle čl. 8.3 této Smlouvy Předmět nájmu nejpozději v den, kdy dojde jakýmkoli způsobem ke skončení nájemního vztahu, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý kalendářní den prodlení. Vedle smluvní pokuty má Pronajímatel nárok na náhradu škody, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.

8.5 V případě prodlení Nájemce s předáním Předmětu nájmu Pronajímateli po dobu delší než 10 kalendářních dnů má Pronajímatel právo vstoupit do Předmětu nájmu a na náklady a nebezpečí Nájemce Předmět nájmu vyklidit, uvést Předmět nájmu do stavu dle čl. 8.3 této Smlouvy a uskladnit věci náležející Nájemci mimo Předmět nájmu. Pokud Nájemce nepřevezme tyto věci do 5 kalendářních dnů ode dne, kdy ho Pronajímatel vyrozumí

o uskladnění věcí, Nájemce rovněž dává souhlas Pronajímateli, aby takto vyklizené věci Pronajímatel prodal za obvyklých podmínek a z výtěžku prodeje uspokojil své splatné pohledávky vůči Nájemci s tím, že přebytek výtěžku po odečtení nákladů na vyklizení, uskladnění a zpeněžení majetku Pronajímatel vyplatí bez zbytečného odkladu Nájemci.

8.6 Smluvní strany se dohodly, že pro právní vztah založený touto Smlouvou se nepoužijí ustanovení § 1766, § 2000 odst. 1, § 2287, § 2311 a § 2315 občanského zákoníku a strany na sebe berou nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 občanského zákoníku.

9 Ochrana důvěrných informací

9.1 Smluvní strany se vzájemně zavazují, že zachovají mlčenlivost o všech skutečnostech, které se dozvěděly v souvislosti s uzavřením této Smlouvy a které nejsou třetím osobám dostupné v rámci obvyklého hospodářského styku, vyjma případu, že sdělení takovéto konkrétní skutečnosti bude nezbytné pro splnění závazku Smluvní strany, který touto Smlouvou převzala, nebo bude Smluvní straně uloženo právními předpisy. Za porušení tohoto ujednání se nepovažuje sdělení důvěrných informací Pronajímatelem poskytovateli leasingu, financující bance nebo zájemci o koupi nemovitosti nebo obchodního podílu na společnosti Pronajímatele, pokud se zájemce písemně zavázal k mlčenlivosti o důvěrných informacích.

10 Závěrečná ustanovení

10.1 Dojde-li ke změně vlastnictví nemovitosti, v níž se nachází Předmět nájmu, není Pronajímatel ani Nájemce oprávněn tuto Smlouvu vypovědět.

10.2 Vypuštěno

10.3 Vypuštěno

10.4 Pronajímatel je oprávněn postoupit práva a nechat převzít závazky z této Smlouvy jako celek na třetí osobu; tím není dotčeno právo Pronajímatele postoupit na třetí osobu i jednotlivá svá práva za Nájemcem vzniklá z této Smlouvy. Účinnost postoupení práv a převzetí závazků je vůči Nájemci účinné dnem uvedeným v oznámení této skutečnosti. Pronajímatel je místo postoupení práv a převzetí závazků z této Smlouvy oprávněn vyzvat Nájemce k uzavření dodatku této Smlouvy či dohody o převodu práv a povinností Pronajímatele ze Smlouvy (dále obojí jen „dodatek"), na základě kterého se souhlasem Nájemce vstoupí do všech práv a povinností (Pronajímatele) z této Smlouvy jako celku na místo Pronajímatele třetí osoba určená Pronajímatelem, přičemž Nájemce se zavazuje takovýto dodatek uzavřít, pokud tímto dodatkem nedojde k jiné změně obchodních podmínek kromě záměny subjektů na straně Pronajímatele. Smluvní strany jsou povinny poskytnout si k výše uvedenému postoupení veškerých práv a převzetí veškerých povinností potřebnou součinnost (např. uzavřením dodatku k této Smlouvě), a to tak aby bez průtahů došlo k účinné změně v subjektu Pronajímatele s tím, že nedojde k jiné změně v obsahu Smlouvy. Nájemce pro tyto případy jako postoupená strana prohlašuje vůči Pronajímateli (postupiteli), že se vzdává práva odmítnout osvobození postupitele ve smyslu ust. § 1899 odst. 1 občanského zákoníku.

10.5 Veškeré nároky Smluvních stran z této Smlouvy se promlčují uplynutím 10 roků ode dne, kdy počnou poprvé běžet.

10.6 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv a s tímto uveřejněním souhlasí. Smluvní strany berou na vědomí, že Smlouva nabývá účinnosti až uveřejněním v tomto registru.

Zaslání Smlouvy do registru smluv se zavazuje zajistit Nájemce neprodleně po uzavření Smlouvy. Nájemce se současně zavazuje informovat Pronajímatele o provedení uveřejnění tak, že zašle Pronajímateli kopii potvrzení správce registru smluv o uveřejnění Smlouvy bez zbytečného odkladu poté, kdy sám obdrží potvrzení, popř. již v průvodním formuláři vyplní příslušnou kolonku a ID datové schránky Pronajímatele (v takovém případě potvrzení od správce registru smluv o provedení uveřejnění Smlouvy obdrží obě Smluvní strany zároveň). Kontakty Pronajímatele: e-mail [redacted], ID DS: rhb7f7h.

10.7 Veškeré změny nebo doplňky této Smlouvy vyžadují písemnou formu. Ústní ujednání jsou neplatná. Také ujednání, v nichž se Smluvní strany vzdávají požadavku na písemnou formu, se musí uskutečnit písemně.

10.8 Tato Smlouva se řídí platnými právními předpisy České republiky.

10.9 Pokud by některé z ustanovení této Smlouvy bylo nebo se stalo neúčinným nebo neproveditelným, nebude tím dotčena platnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit neúčinné nebo neproveditelné ustanovení takovým, které se podle smyslu a účelu nejvíce blíží hospodářskému účelu neúčinného nebo neproveditelného ustanovení.

10.10 Všechny spory, které vzniknou z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní budou řešeny vzájemným jednáním Smluvních stran. Nedojde-li mezi Smluvními stranami při řešení sporů k dohodě, sjednává se pro řešení soudních sporů jako místně a věcně příslušný soud Okresní soud v Teplicích, případně Krajský soud v Ústí nad Labem.

10.11 Tato Smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Nedílnou součástí Smlouvy jsou následující přílohy:

- příloha č. 1 - situační náčrt s vyznačením Předmětu nájmu
- příloha č. 2 - splátkový kalendář na nájemné, zálohy na Služby a paušál na Provozní náklady a paušál na Marketingový příspěvek na rok 2023, 2024 a leden 2025
- příloha č. 3 – Technický popis
- příloha č. 4 – kopie výpisu z obchodního rejstříku Nájemce
- příloha č.5 - kopie předaného PENB

10.12 Smluvní strany společně prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich vážnou a svobodnou vůli a že se seznámily s jejím obsahem. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Teplicích, dne 30. 5. 2023

Pronajímatel
JTH Rent s.r.o.
[redacted]

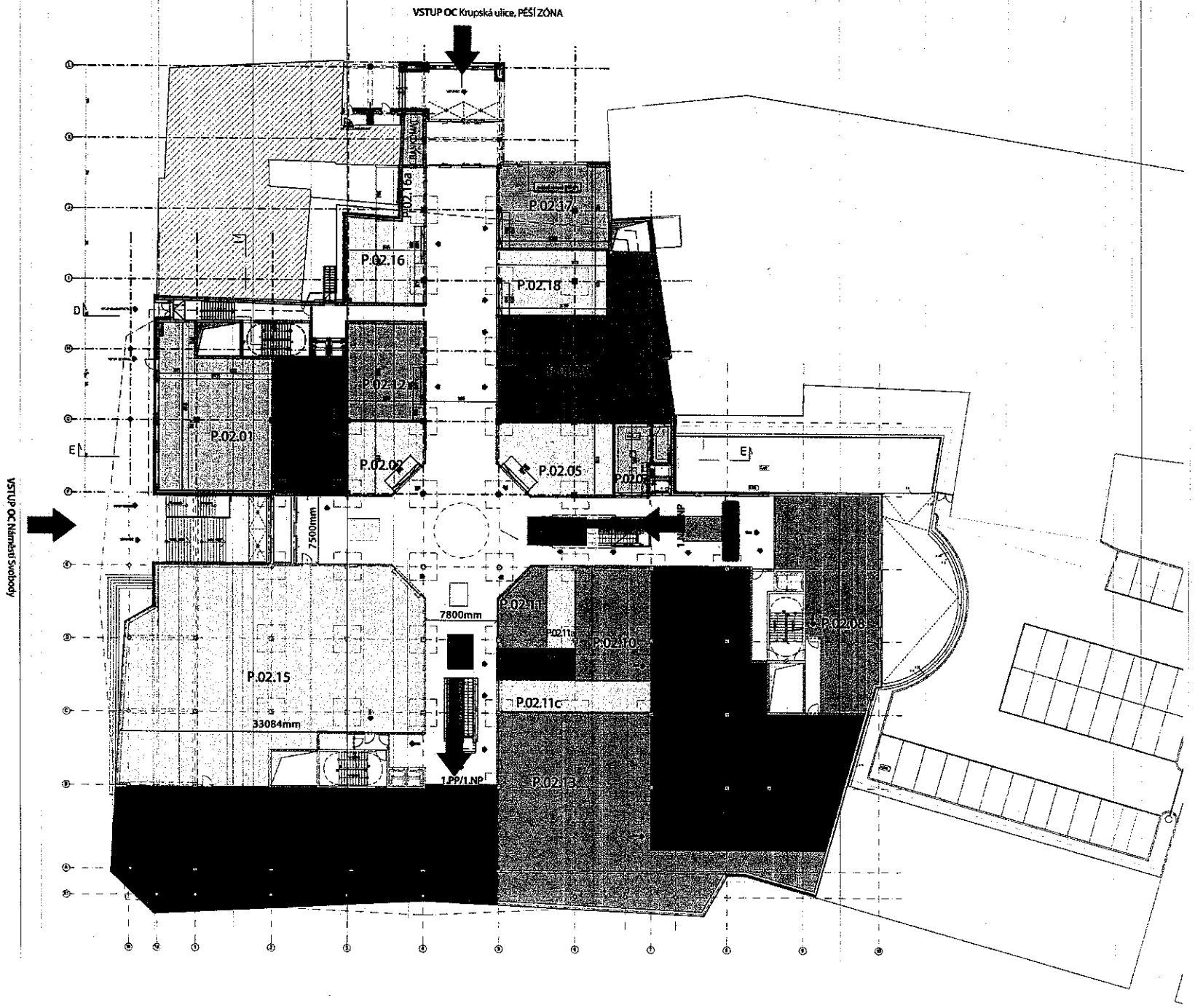
Helena Plešmídová Antálková,
jednatel

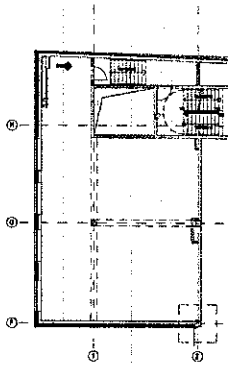
V Teplicích, dne 31. 5. 2023

Nájemce
Městská doprava Teplice, p.o.
[redacted]

Ing. František Stožický,
ředitel

Městská doprava Teplice, p.o.
náměstí Svobody 2/2,
415 95 Teplice
IČO: 171 96 264
www.mdteplice.cz





Mezanin

Fontána

NÁMĚSTÍ SVOBODY, TEPLICE, 22.1.2013

0 5 10 15

±0,000 = 229,00 m.n.m.

Půdorys 1.NP

Splátkový kalendářod 12/2023 do 01/2025

J·T·H

[redacted]

Technický popis Předmětu nájmu

Objekt : NC FONTÁNA TEPLICE,Nám.Svobody 3312,Teplice

Pronajímatel: **JTH Rent s.r.o.**, se sídlem Krupská 33/20,415 01 Teplice

Technické zhodnocení prostoru obchodní jednotky č. P.02.02 v 1 NP NC FONTÁNA TEPLICE - vybavenost v tomto rozsahu:

A. Členění obchodní jednotky :

- Prodejní plocha přístupná z obchodní pasáže
- Sklad
- WC + místnost s umyvadlem

B. Technický popis vybavení jednotky:

1. Svislé konstrukce

   Vnitřní obvodové příčky a dělicí příčka jsou provedeny v tl. 150 mm s minerální vatou. Prostor je od pasáže oddělen rolovací mříží s elektrickým ovládáním. Místnosti jsou předmalovány.

   Roleta je ovládána z obou stran, ovladače s vložkou na GK,plně funkční.

2. Vodorovné konstrukce
   a. Podlaha na prodejní ploše je provedena z keramické dlažby-bílá barva. Bez podhledu.
   b. Ve skladu a WC je podlaha z keramické dlažby-bílá barva,sklad je bez podhledu.

3. Úpravy povrchů

   V prodejně jsou SDK stěny předmalovány bílou barvou , WC a místnost s umyvadlem mají stěny bílé a částečně obložené keramickým obkladem-bílá barva.

4. Výplně otvorů

   Elektricky ovládaná roleta= vchod do OJ
   Bílé dveře -WC
   Bílé dveře-místnost s umyvadlem
   Bílé dveře-sklad

5. Kanalizace

   Na rozvody ležaté a svislé kanalizace je napojené WC a umyvadlo.

6. Vodovod

   Vnitřní vodovod se samostatným podružným měřením.

7. Elektroinstalace

Hlavní požární rozvaděč je umístěn ve skladu. Kabelové trasy jsou vedeny v elektroinstalačních žlabech pod stropem a ve stěnách SDK .
Osvětlení není instalováno.

8. Větrání

Větrání a vytápění prostor je řešeno napojením na rozvody obchodního centra.
Základní rozvod VZT je instalován.

9. Topení a chlazení

Topení a chlazení nájemní jednotky je zajištěno z centrálního zdroje VZT rozvody.

10. Požární bezpečnost

Prostory jsou zajištěny systémem EPS,SHZ,SOZ a ERO dle platných předpisů PO.

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Ústí nad Labem
oddíl Pr, vložka 1202

Datum zápisu:	8. listopadu 2022
Datum vzniku:	1. ledna 2022
Spisová značka:	Pr 1202 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem
Název:	Městská doprava Teplice, p.o.
Sídlo:	náměstí Svobody 2/2, 415 01 Teplice
Identifikační číslo:	171 96 264
Právní forma:	Příspěvková organizace
Předmět činnosti:	Předmětem činnosti organizace je poskytování veřejných služeb v přepravě cestujících v rozsahu, způsobem a za podmínek stanovených ve smlouvách o veřejných službách v přepravě cestujících.
Statutární orgán:	
Ředitel:	Ing. FRANTIŠEK STOŽICKÝ, dat. nar. 5. března 1969 Karla Maye 377, Brná, 403 21 Ústí nad Labem Den vzniku funkce: 15. září 2022
Počet členů:	1
Způsob jednání:	Ředitel jedná jménem organizace samostatně. Podepisování za organizaci se děje tak, že k vytištěnému nebo napsanému názvu organizace (lze nahradit razítkem), jménu a funkci připojí ředitel svůj podpis.
Zřizovatel:	Statutární město Teplice, IČ: 002 66 621 náměstí Svobody 2/2, 415 01 Teplice

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov
evid. č.: 166614.0

Ulice, číslo: Náměstí Svobody 1

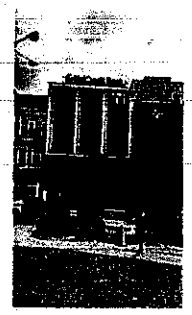
PSČ, místo: 415 01 Teplice

Typ budovy: Bytový dům

Plocha obálky budovy: 982,1 m^2

Objemový faktor tvaru A/V: 0,25 m^2/m^3

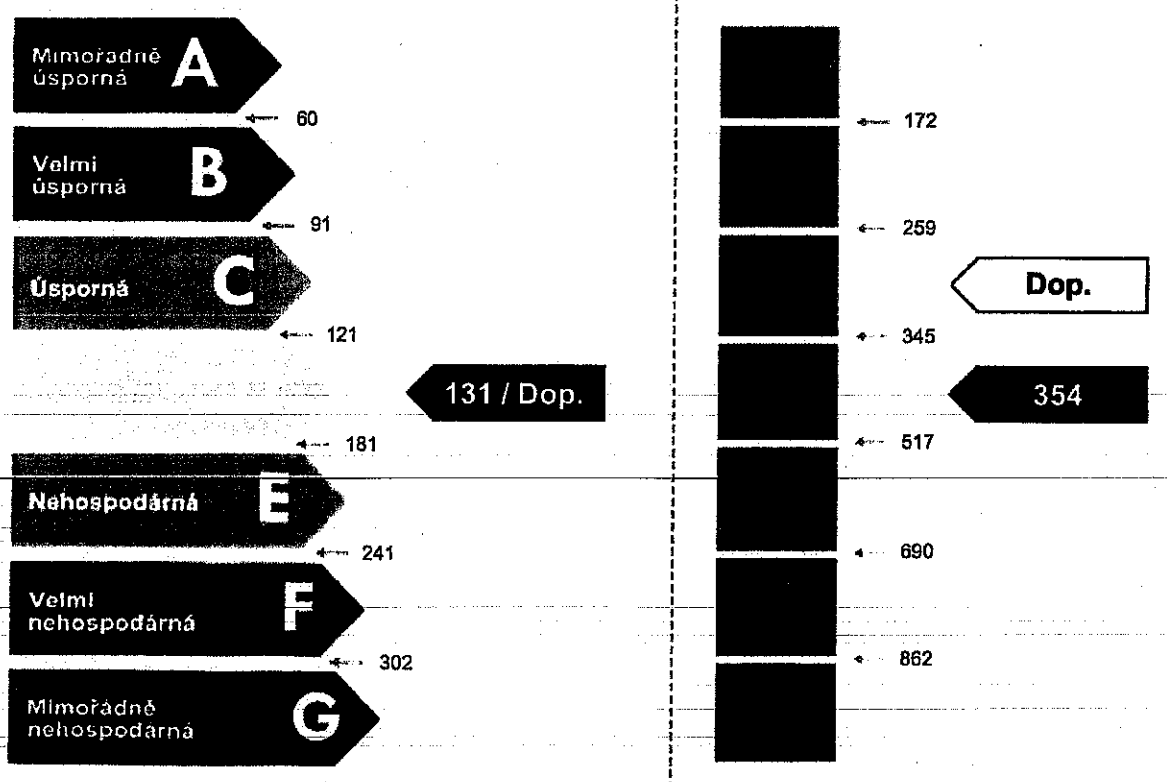
Energeticky vztažná plocha: 1096,2 m^2



ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

Celková dodaná energie (Energie na vstupu do budovy)	Neobnovitelná primární energie (Vliv provozu budovy na životní prostředí)

Měrné hodnoty kWh/(m^2·rok)



Hodnoty pro celou budovu MWh/rok	143,878	387,556

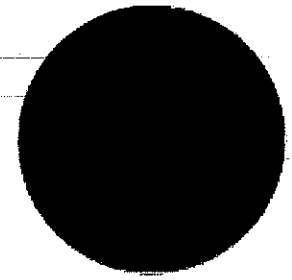
DOPORUČENÁ OPATŘENÍ

Opatření pro	Stanovena
Vnější stěny:	☑
Okna a dveře:	☐
Střechu:	☐
Podlahu:	☐
Vytápění:	☑
Chlazení/klimatizaci:	☑
Větrání:	☑
Přípravu teplé vody:	☑
Osvětlení:	☐
Jiné: montáž FVE 25 ks p	☑

Popis opatření je v protokolu průkazu a vyhodnocení jejich dopadu na energetickou náročnost je znázorněno šipkou Doporučení

PODÍL ENERGONOSITELU NA DODANÉ ENERGII

Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok



Elektřina ze sítě: 120,7
Zemní plyn: 23,2

UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

	Obálka budovy	Vytápění	Chlazení	Větrání	Úprava vlhkosti	Teplá voda	Osvětlení
	U_{em} W/(m²·K)	Dílčí dodané energie			Měrné hodnoty	kWh/(m²·rok)	
A							
B			7				
C			Dop.			8 / Dop.	81 / Dop.
	Dop.			22 / Dop.			
E	0.61						
F							
G		13 / Dop.					
Hodnoty pro celou budovu MWh/rok		14,78	7,61	23,98		8,53	88,97

Zpracovatel: Ing. Jaromír Keprt
Kontakt: Rekreační 7 h
635 00 Brno - Kníničky

PENB
Ing. Jaromír KEPRT
oprávnění MPO č. 1393
ENERGETICKÝ SPECIALISTA

Osvědčení č.: 1393
Vyhotoveno dne: 2.8.2018
Podpis: