

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU NESLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

Autostyl, a.s.

IČO 24727741

Sídlo Horská 579, 541 01 Trutnov

Zastoupená Ing. Janem Kranátem, členem správní rady
(dále jen "pronajímatel")

a

Město Trutnov

IČO 278360

Sídlo Slovanské nám. 165, 541 16 Trutnov

Zastoupené Ing. arch. Michalem Rosou, starostou
(dále jen "nájemce")

(pronajímatel a nájemce dále jen "smluvní strany")

naplňující své povinnosti (strana nájemce) a oprávněné podnikatelské zájmy (strana pronajímatele) po provedené veřejné soutěži dle usnesení Rady města Trutnov č. RM_2022-1193/18 ze dne 26.09.2022 uzavírají následující smlouvu s tím, že její podmínky nájemci umožňují plnit jeho zákonnou povinnost výkonu přenesené státní působnosti v důstojných a technicky odpovídajících podmínkách, a zároveň pronajímateli a zákazníkům jeho podnikatelské činnosti umožňují lepší dostupnost a tedy snazší využívání služeb veřejné správy, čímž pronajímatel získává legitimní konkurenční výhodu pro svoji činnost, aniž by došlo k diskriminaci třetích osob, a proto prohlašují, že smlouva je oboustranně vzájemně výhodná a nediskriminující, při současném respektování právního řádu,

a proto uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále také jako "občanský zákoník") tuto

smlouvu o nájmu nebytového prostoru nesloužícího podnikání (dále také jako "Smlouva")

I.

Úvodní ustanovení a předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem

a) parcely st. 4909, jejíž součástí je stavba č.p. 52, k. ú. Trutnov, část obce Střední Předměstí, obec Trutnov, LV 2191

b) parcely p.p.č. 3228, k.ú. Trutnov, LV 2191

c) parcely p.p.č. 77/6, k.ú. Dolní Staré Město, LV 5451

vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov.

2. Pronajímatel se zavazuje k prvnímu dni nájmu nebytových prostor upravit 4. NP stavby uvedené v odst. 1 písm. a) tohoto článku tak, aby odpovídalo plánované podobě prostor 4. NP, která tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy (přílohy č. 1a a 1b). Únikové schodiště z 4.NP stavby uvedené v odst. 1 písm. a) tohoto článku bude umístěno na p.p.č. 3228, k.ú. Trutnov. Vymezení místností, které jsou pronajímány nájemci, je uvedeno v příloze č. 2.

3. Na p.p.č. 3228, k.ú. Trutnov, na ploše 10 m² bude bezúplatně umístěn prostor pro uzamčení kol, který se zavazuje provést nájemce. Přesné vymezení plochy a umístění prostoru pro uzamčení kol bude stanovené v samostatném protokolu uzavřeném smluvními stranami.

4. Pronajímatel do 31.10.2023 provede v bezprostřední blízkosti hlavního vchodu do pronajatých prostor vymezených v odst. 2. parkoviště s možností parkování pro veřejnost (33 parkovacích míst). Toto parkoviště po celou dobu nájmu prostor vymezených v odst. 2. (viz čl. IV.) bude v úředních hodinách Městského úřadu Trutnov sloužit především pro návštěvníky městského úřadu.

5. Samostatnou smlouvou bude řešeno vybavení kanceláří nábytkem ze strany pronajímatele a jeho pronájem nájemci. Smlouva bude uzavřena nejpozději 31.10.2023.

II. Nájem

1. Pronajímatel přenechává nájemci prostory vymezené v čl. I odst. 2 (dále pronajaté prostory) a jejich vybavení za podmínek stanovených touto Smlouvou k dočasnému užívání a nájemce je do nájmu přijímá.

III. Účel nájmu

1. Účelem nájmu pronajatých prostor a jejich vybavení je výkon činnosti Městského úřadu Trutnov v oblasti přenesené působnosti zejména na úseku dopravy (projednávání přestupků, registr vozidel, registr řidičů apod.). Nájemce je oprávněn jednotlivé místnosti využít i k jiným činnostem v oblasti přenesené působnosti, než které jsou uvedeny v příloze č. 2.

2. Účelem nájmu není podnikatelská činnost nájemce.

IV.

Doba trvání - předání předmětu nájmu, počátek a ukončení nájemního vztahu

1. Nájem založený touto Smlouvou se sjednává na dobu určitou 15 let ode dne podepsání protokolu o předání a převzetí pronajatých prostor a jejich vybavení (viz odst. 3).

2. Nájemce má právo požadovat prodloužení nájmu o dalších 10 let. Pokud nájemce požádá o prodloužení doby nájmu nejpozději do 31.10.2037, nájemní smlouva se prodlouží o 10 let.

Změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku tohoto závazku zřejmě vycházely, do té míry, že na pronajímateli nebude možné rozumně požadovat, aby byl pronájem prodloužen za stejných podmínek, zavazují se smluvní strany jednat o možnostech úpravy těchto podmínek. Za tím účelem je však pronajímatel povinen nájemci změnu okolností oznámit bez zbytečného odkladu poté, co nájemce požádá o prodloužení doby nájmu. Nedohodnou-li se smluvní strany na změně podmínek, k prodloužení nájmu nedojde.

3. Nájemci bude předmět nájmu předán nejpozději dne 01.11.2023. Pronajímatel vyzve nájemce k převzetí nájmu 5 pracovních dní dopředu. Pronajímatel a nájemce sepíší a podepíší protokol o předání a převzetí pronajatých prostor a jejich vybavení. Pronajímatel zajistí, aby předmět nájmu byl ke dni jeho předání ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.

4. Nájem sjednaný touto Smlouvou je možno ukončit písemnou dohodou, uplynutím doby nájmu, odstoupením, které je možno učinit jen z důvodů uvedených v Občanském zákoníku, nebo výpovědí jakékoliv smluvní strany, které je možné učinit jen z důvodů uvedených v této smlouvě.

5.1. Nájemce je oprávněn nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby,

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je pronajatý prostor určen (přenesená působnost zejména na úseku dopravy),
- b) přestane-li být najatý prostor způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
- c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

5.2. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby,

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se pronajatý prostor nachází, odstraněna, anebo představována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření této smlouvy nemusel

ani nemohl předvídat, nebo

b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel písemně vyzval k nápravě, je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

5.3. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná. Výpovědní doba činí 12 měsíců. Výpovědní doba počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce, který následuje po kalendářním měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.

6. Nájemce se zavazuje, že po skončení nájmu protokolárně předá pronajímateli pronajaté Prostory vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal, s ohledem na běžné opotřebení při řádném sjednaném užívání a odstraní změny a úpravy, které provedl bez souhlasu pronajímatele.

V.

Nájemné a jeho splatnost, zálohy na služby a jejich splatnost

1. Nájemné za nájem pronajatých prostor bylo sjednáno ve výši 556.591 Kč za rok. Nájemné bude hrazeno ve čtvrtletních splátkách ve výši 139.147,75 Kč.

2. Pronajímatel může jednostranně nájemné uvedené v odstavci 1 vždy k 01.04. každého kalendářního roku upravit v souladu s oficiálně vyhlášovanou mírou inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen ke konci předchozího kalendářního roku podle údajů Českého statistického úřadu (dále jen „inflace“); nájemné se zaokrouhlí na celé koruny směrem nahoru. Pokud pronajímatel v příslušném roce neprovede úpravu dle předchozí věty, je oprávněn při nejbližším provedení takové úpravy upravit nájemné o inflaci za období, které počíná prvním dnem roku, v němž byla naposledy výše nájemného stanovena (upravena), a končí posledním dnem roku, který předchází roku, v němž se taková úprava bude provádět.

3. V nájemném uvedeném v odst. 1 tohoto článku nejsou zahrnuty úhrady za služby, které jsou nájemci v souvislosti s nájmem dle této Smlouvy ze strany pronajímatele poskytovány, tj. dodávka elektrické energie, tepla, vodné a stočné:

a) nájemce bude hradit náklady spojené s odběrem elektrické energie samostatně dle namontovaného elektroměru

b) nájemce bude hradit náklady spojené s odběrem vody na základě podružného vodoměru

c) nájemce bude hradit náklady spojené s odběrem tepla na základě samostatného měřidla

d) odvoz a likvidaci odpadu bude nájemci zajišťovat pronajímatel umožněním přístupu k jeho kontejnerům s odpadem.

Výše odpočtu samostatných měřidel bude odsouhlasena zástupci smluvních stran.

4. Nájemce je povinen hradit nájemné včetně záloh na služby nejpozději do 15. (patnáctého) dne kalendářního měsíce následujícího po skončení příslušného kalendářního čtvrtletí, za který je nájemné placeno, a to bezhotovostním převodem ve prospěch bankovního účtu vedeného u ČSOB Trutnov, č.ú. 183779378/0300, VS 202352.

5. Náklady spojené s provozem klimatizace a vzduchotechniky (včetně revizí) k pronajatým prostorům hradí nájemce.

VI.

Další práva a povinnosti stran

1. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci nerušeně užívat předmět nájmu k účelu, ke kterému je určen touto Smlouvou. Pronajímatel odpovídá za to, aby provedení pronajatých prostor splňovalo požadavky právních předpisů na obdobné prostory zejména z hlediska stavebních, požárních a hygienických předpisů, a to při začátku nájemního vztahu i po dobu celého jeho průběhu.

2. Pronajímatel se zavazuje po celou dobu nájmu umožnit zaměstnancům nájemce zařazeným do Městského úřadu Trutnov zdarma parkování jejich motorových vozidel na parcele vymezené v čl. I odst. 1 písm. c) této smlouvy, a to do počtu minimálně 20 vozidel.

3. Pronajímatel se zavazuje po celou dobu nájmu umožnit nájemci nerušené užívání příslušné části pozemku, na kterém bude umístěn prostor pro uzamčení kol dle čl. I odst. 3 této smlouvy.

4. Nájemce se zavazuje užívat Prostory během celé doby trvání Smlouvy ohleduplně. Nájemce v rámci své činnosti odpovídá za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy.

5. Nájemce bude zajišťovat a na vlastní náklady hradit výdaje spojené s běžnou údržbou pronajatých prostor (malování, opravy a výměny zámků, kování, výměna žárovek a jiných běžných součástek). Nájemce zajistí revizi výtahu (místnost 429). Nájemce ponese také náklady na opravy poškození prostor a věcí (nábytek) pronajatých, které sám způsobil nebo které vznikly v souvislosti s jeho činností, vyjma oprav výtahu. Ostatní údržbu a opravy bude zajišťovat pronajímatel (včetně pravidelné revize a opravy elektrických rozvodů a opravy výtahu).

Nedohodnou-li se smluvní strany na jiném termínu, zajistí pronajímatel opravy do 5 pracovních dnů, od jejich nahlášení. Pokud by však nájemce v důsledku opravované vady nemohl vykonávat činnosti, které tvoří účel nájmu (viz. čl. III této smlouvy) zajistí pronajímatel opravy do následujícího pracovního dne (zejména v případě oprav elektrických rozvodů a výtahu), nedohodnou-li se smluvní strany na delší lhůtě.

6. Pronajímatel je oprávněn po předchozím oznámení vstoupit do pronajatých prostor za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu způsobem a k účelu uvedenému v této Smlouvě, či za účelem provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí. Pronajímatel je přitom povinen počínat si tak, aby nebyl nájemce nepřiměřeně omezen na svých právech. Oznámení je nutné učinit alespoň jeden pracovní den dopředu.

7. Jestliže to však vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná obdobná skutečnost, je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých prostor, a pokud to situace neumožňuje i bez předchozího oznámení s tím, že v tomto případě je povinností pronajímatele neprodleně nájemce o této skutečnosti informovat. Za tím účelem budou pronajímateli poskytnuty náhradní klíče od pronajatých prostor. Proti zneužití náhradních klíčů, budou tyto chráněny předáním pronajímateli v zapečetěné obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti a obálky s náhradními klíči. O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen informovat nájemce předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.

8. Stavební úpravy jakéhokoliv druhu, zajišťované nájemcem, vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele.

9. Nájemce není oprávněn dát prostory vymezených v čl. I. odst. 2 této smlouvy ani jejich část do podnájmu.

10. Pronajímatel souhlasí s umístěním štítu s textem „Městský úřad Trutnov“ případně i ve spojení se státním znakem a znakem města na budově č.p. 52, k. ú. Trutnov, část obce Střední Předměstí, u hlavního vchodu do prostor vymezených v čl. I odst. 2 této smlouvy. Dále souhlasí s umístěním směrové tabule na budově č.p. 52, k. ú. Trutnov, část obce Střední Předměstí, u ulice Horská. Umístění bude provedeno dle pokynu pronajímatele.

11. Z důvodu zajištění bezbariérového přístupu v případě poruchy či opravy výtahu (místnost 429) umožní pronajímatel zejména imobilním klientům a zaměstnancům nájemce využití výtahu v místnosti 405. Pronajímatel jako nouzový východ umožní užití místností 401, 402, 406 a 407.

12. Škoda vzniklá z činnosti, a/nebo nekonáním jedné ze smluvních stran, bude řešena v souladu s ustanoveními o náhradě škody občanského zákoníku.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran neupravená touto Smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

2. Jakékoliv změny této Smlouvy mohou být učiněny jen formou písemného

číslovaného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.

3. Pro případ, že by kdykoliv po podpisu této Smlouvy vyšlo najevo, že kterékoliv její ustanovení je neplatné, neproveditelné nebo nevymahatelné, zavazují se smluvní strany nahradit takové ustanovení bez zbytečného odkladu ujednáním novým, ve znění, které bude v nejvyšší možné míře naplňovat hospodářský a ekonomický smysl ustanovení původního, a to ve znění, které bude umožňovat jeho realizaci, naplnění či vymahatelnost.

4. Práva a povinnosti dle této Smlouvy přecházejí na případné právní nástupce obou smluvních stran. Smluvní strany se dohodly na tom, že kterákoli smluvní strana nemůže převést jako postupitel svá práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy nebo z její části třetí osobě. Tím není dotčena věta první tohoto odstavce o přechodu práv a povinností na případné právní nástupce.

6. Tato Smlouva se pořizuje ve třech stejnopisech, jeden pro pronajímatele a dva pro nájemce.

7. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti jejím podpisem smluvních stran a zveřejněním v registru smluv.

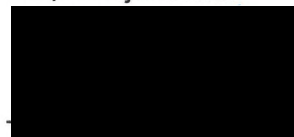
8. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato Smlouva tak jak byla sepsána, přesně odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a na důkaz toho připojují své podpisy.

9. Smlouva je uzavírána v souladu s usnesením Rady města Trutnova č. RM_2022-1456/23 ze dne 07.12.2022, č. RM_2023-254/05 ze dne 08.03.2023, č. RM_2023- 433/08 ze dne 19.04.2023, a č. RM_2023- ~~681~~/12 ze dne 14.06.2023.

V Trutnově, dne 12.6.2023

V Trutnově, dne 19-06-2023

Za pronajímatele:



Ing. Jan Kranát

Za nájemce:



Ing. arch. Michal

