



MĚSTSKÁ SPRÁVA BYTOVÉHO A NEBYTOVÉHO FONDU HOŘOVICE

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

1. **Městská správa bytového a nebytového fondu Hořovice**
se sídlem Palackého nám. 2/2, 268 01 Hořovice
IČ: 69764883, DIČ: CZ69764883
zastoupená: [redacted] pověřen řízením MSBNF Hořovice
č. účtu: 0363461359/0800
e-mail: [redacted]pravabytunebytu.cz
telefon: [redacted]
(dále jen „pronajímatel“)

a

2. **HOŘOVICKÁ TEPLÁRENSKÁ, S.R.O.**
se sídlem Pražská 346/33, 268 01 Hořovice
IČ: 25793187, DIČ: CZ25793187
zastoupená: Ing. [redacted] jednatelem
telefon: [redacted]
(dále jen „nájemce“)

společně též jako „smluvní strany“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ust. § 2201 a násl. a ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ObčZ“), tuto

smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání (dále jako „nájemní smlouva“)

I.

Úvodní ustanovení

- 1.1 Město Hořovice, IČ: 00233242, se sídlem Palackého náměstí 2/2, 268 01 Hořovice je dle Kupní smlouvy a smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 25.10.2012 vlastníkem pozemku p. č. 3 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba - č.p. 30 – objekt k bydlení, v k. ú. Velká Víska, obci Hořovice, který se nachází v areálu Starého zámku. Pozemek včetně objektu je zapsán na LV č. 10001 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrálního pracoviště Beroun.
- 1.2 Dle zřizovací listiny ze dne 28.06.2023 vykonává správu shora uvedené nemovitosti pronajímatel - Městská správa bytového a nebytového fondu Hořovice, jakožto příspěvková organizace města Hořovice.

II. Předmět a účel nájmu

- 2.1 Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání **dvě místnosti v budově č. p. 30 v areálu Starého zámku v Hořovicích, umístěné v prvním patře, a to místnost označenou č. 2.12 o výměře 24,5 m² a místnost označenou č. 2.13 o výměře 30,56 m².** Dále přenechává pronajímatel nájemci do společného užívání také prostor vstupní chodby, schodiště a WC na chodbě a nájemce tyto prostory od pronajímatelů do dočasného užívání přijímá a zavazuje se pronajímateli platit nájemné dle této smlouvy.
- 2.2 Účelem tohoto nájmu je zajištění kancelářského provozu pro podnikatelskou činnost nájemce, kterou má nájemce ke dni uzavření této smlouvy evidovanou v živnostenském rejstříku.
- 2.3 Pronajatý prostor v objektu č. p. 30 může nájemce užívat přiměřeně jeho povaze a stavebnímu určení, nesmí přitom docházet k jeho poškození a nepřiměřenému opotřebení.
- 2.4 Nájemce se výslovně zavazuje, že bez předchozího souhlasu pronajímatele nebude v pronajatých prostorách provozovat jinou činnost než činnost uvedenou v odst. 2.2 tohoto článku.
- 2.5 Nájemce se před podpisem této smlouvy seznámil se stavem pronajatých prostor a prohlašuje, že jako předmět nájmu jsou způsobilé ke smluvenému užívání.

III. Doba nájmu

- 3.1 Obě smluvní strany se shodly, že tato smlouva se sjednává **ode dne 1. 8. 2023 na dobu neurčitou.**

IV. Nájemné

- 4.1 Nájemné za pronájem prostor uvedených v čl. II odst. 2.1 této smlouvy se sjednává dohodou smluvních stran ve výši 50 Kč bez DPH za 1m² a činí tedy částku **2.753 Kč (slovy: dva tisíce sedm set padesát tři korun českých) bez DPH za měsíc.**
- 4.2 Datum uskutečnění zdanitelného plnění je stanoveno na první den v kalendářním měsíci. Nájemné je osvobozeno od daně z přidané hodnoty dle platného zákona. Nájemce je povinen platit nájemné měsíčně, vždy za uplynulý měsíc, na základě faktury, která bude vystavena pronajímatelem do 10. dne v kalendářním měsíci, a to na účet číslo: 0363461359/0800 vedený u České spořitelny a. s. Nájemné je splatné vždy nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce, ve kterém byla faktura vystavena. Úhradou se rozumí připsání částky na účet pronajímatele. Opakované nezaplacení nájemného v daném termínu bude pro účely této smlouvy považováno za hrubé porušení smlouvy.
- 4.3 Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že nájemné stanovené v odst. 4.1 tohoto článku se bude pravidelně každým rokem s účinností od 01.04. zvyšovat o míru inflace

vyhlášenou prostřednictvím úhrnného indexu spotřebitelských cen Českým statistickým úřadem. Pronajímatel se v této souvislosti zavazuje, že zvýšení nájemného oznámí nájemci písemně vždy nejpozději do 28.02. příslušného kalendářního roku.

- 4.4 Skončí-li nájem v průběhu kalendářního měsíce, náleží pronajímateli pouze poměrná část nájemného.

V.

Služby spojené s užíváním pronajatých prostor

- 5.1 Nájemné sjednané v článku IV. odst. 4.1 v sobě **nezahrnuje** úplatu za služby poskytované pronajímatelem nájemci, a to za dodávku elektrické energie, vodné, stočné a dodávku tepla.
- 5.2 Nájemce je povinen hradit pronajímateli (nad rámec sjednaného nájemného) měsíčně:
- a) částku za odběr tepla, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem, stanovené výpočtem na m² dle skutečného odběru objektu,
 - b) paušální částku **1.500 Kč/měsíc** za odběr elektrické energie v pronajatých prostorech včetně společných prostor,
 - c) paušální částku **300 Kč/měsíc** za odběr vody /WC/.
- 5.3 Částky uvedené v odst. 5.2 pod písm. b) a c) jsou splatné společně s nájemným za stejných podmínek jako nájemné. Pronajímatel se zavazuje tyto paušální platby fakturovat nájemci společně s nájemným. Platba za odběr tepla uvedená v odst. 5.2 pod písm. a) bude ze strany pronajímatele fakturována samostatně, vždy za uplynulý kalendářní měsíc. Úhradou se rozumí připsání částky na účet pronajímatele. Nezaplacení výše uvedených částek ve sjednaném termínu bude pro účely této smlouvy považováno za hrubé porušení smlouvy.
- 5.4 Další služby spojené s užíváním pronajatých prostor, tj. zejména odvoz, likvidaci tuhého domovního odpadu, úklid pronajatého prostoru a telekomunikační služby si bude nájemce zajišťovat sám vlastním nákladem.

VI.

Stavební úpravy

- 6.1 Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatého prostoru může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 7.1 Pronajímatel je povinen zajistit nájemci možnost nerušeného užívání pronajatého prostoru v rozsahu a za podmínek sjednaných touto smlouvou.
- 7.2 Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování práv a povinností nájemce. Za tímto účelem je pronajímatel oprávněn ke vstupu do pronajatého prostoru, ovšem jen po

předchozím oznámení a domluvě s nájemcem a za účasti jeho nebo jím pověřené osoby, jinak odpovídá za škody nájemci vzniklé neoprávněným vstupem do pronajatých prostor. Výjimkou jsou bezprostřední havárie, živelné pohromy a ohrožení života či zdraví osob.

- 7.3 Nájemce je povinen nakládat s pronajatým prostorem s péčí řádného hospodáře a provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy. Je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které by měl pronajímatel zajistit a v případě potřeby umožnit provedení těchto i jiných oprav. Dále je povinen pronajímatele bezodkladně informovat o jakékoli pojistné události, která se týká pronajatého prostoru, nehodě či poškození v důsledku havárie.
- 7.4 Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory pouze k účelu sjednanému v této smlouvě. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat veškeré obecně závazné předpisy, zejména z oblasti protipožární ochrany, bezpečnosti práce a hygienických předpisů. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů a norem v pronajatém prostoru.
- 7.5 Nájemce je povinen udržovat v pronajatých prostorech klid, pořádek a respektovat dodržování dobrých mravů v domě č. p. 30 a jeho okolí. Nájemce se zavazuje respektovat práva ostatních uživatelů objektu č.p. 30 a okolních nemovitostí a zdržet se jakéhokoli jednání, kterým by mohl tyto uživatele rušit v jejich oprávněném užívání.
- 7.6 Nájemce může na své náklady umístit na viditelném místě v prostoru hlavního vchodu vhodné označení organizace. Umístění označení musí být v souladu s obecně platnými předpisy a nájemce postupuje dle pokynů pronajímatele.
- 7.7 Nájemce je oprávněn do pronajatého prostoru umístit svůj majetek. Pronajímatel neručí za poškození či ztrátu majetku nájemce, umístěného v pronajatém prostoru.
- 7.8 Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které mohou vzniknout provozem, případně údržbou a opravami zařízení umístěného v pronajatém prostoru. Pokud dojde k škodám na majetku pronajímatele, je nájemce povinen tyto škody nahradit.
- 7.9 Pronajímatel odpovídá za škody, které způsobí nájemci v pronajatých prostorách svou činností, zejména provozem, případně údržbou a opravami zařízení v pronajatých prostorách či prostorách spoluužívaných nájemcem (přístup), případně činností třetích osob působících v objektu č. p. 30. Pokud dojde ke škodám na majetku nájemce, je pronajímatel povinen tyto škody nahradit.
- 7.10 V případě skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté prostory vrátit pronajímateli nejpozději v poslední den nájmu, a to ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení a nahradit pronajímateli případně vzniklé škody. Pro případ prodloužení s předáním pronajatých prostor si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 500 Kč (slovy: pět set korun českých) za každý, byť jen započatý den prodloužení, až do úplného vyklizení a předání. Tímto ujednáním není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
- 7.11 Při skončení nájmu je pronajímatel povinen provést prohlídku předmětných prostor a o předání a převzetí nájmu s nájemcem sepsat předávací protokol.

- 7.12 Nájemce není oprávněn dát pronajaté prostory nebo jejich části do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 7.13 Nájemce není oprávněn převést nájem založený touto smlouvou v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti na třetí osobu.

VIII.

Předání a převzetí pronajatých prostor

- 8.1 Smluvní strany prohlašují, že část pronajatých prostor, konkrétně místnost označenou č. 2.12, předal pronajímatel nájemci do užívání dne 31.7.2023, když o této skutečnosti byl smluvními stranami sepsán předávací protokol, který je jakožto příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy. Smluvní strany dále prohlašují, že před podpisem této smlouvy společně učinily prohlídku části pronajatých prostor, konkrétně místnosti označené č. 2.13, a o jejím aktuálním stavu a předání nájemci sepsaly předávací protokol, který současně s touto smlouvou podepisují. Předávací protokol tvoří, jakožto příloha č. 2, nedílnou součást této smlouvy. Nájemce výslovně prohlašuje, že pronajaté prostory v uvedeném stavu přijímá do nájmu.

IX.

Ukončení nájemního vztahu

- 9.1 Tuto smlouvu lze ukončit písemnou **dohodou** smluvních stran nebo **výpovědí** nájemce či pronajímatele, a to i bez uvedení důvodu, s **tříměsíční výpovědní dobou**. Pro vyloučení případných pochybností smluvní strany prohlašují, že ust. § 2312 občanského zákoníku se nepoužije.
- 9.2 Z vážných důvodů může kterákoli smluvní strana vypovědět tuto smlouvu **bez výpovědní doby**. Za vážný důvod je považováno zejména hrubé porušení povinností vyplývajících z této smlouvy.
- 9.2.1 Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájemní smlouvu v jednoměsíční výpovědní době zejména z následujících důvodů:
- a) nájemce užívá pronajatý prostor v rozporu se sjednaným účelem nájmu;
 - b) nájemce nehradí řádně nájemné a/nebo služby spojené s užíváním pronajatých prostor a na tuto skutečnost byl pronajímatelem písemně upozorněn a vyzván ke zjednání nápravy;
 - c) nájemce svěřil pronajatý prostor do užívání třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele;
 - d) nájemce provedl nebo začal provádět stavební úpravy pronajatého prostoru bez předchozí písemné dohody s pronajímatelem;
 - e) nájemce prokazatelně způsobil na pronajatém prostoru škodu, kterou odmítá pronajímateli uhradit;
 - f) nájemce po předchozím písemném upozornění a zdůvodnění pronajímatelem nadále hrubým způsobem porušuje klid, pořádek a dobré mravy v domě č. p. 30 a jeho okolí;


- g) nájemce po předchozím písemném upozornění a zdůvodnění pronajímatelem nadále ruší třetí osoby v jejich oprávněném užívání objektu č. p. 30 a/nebo okolních nemovitostí.
- 9.2.2 Nájemce je oprávněn vypovědět nájemní vztah v jednoměsíční výpovědní době zejména z těchto důvodů:
- a) pronajímatel prokazatelně způsobí nájemci v pronajatých prostorech škodu, kterou odmítá uhradit;
 - b) pronajímatel po předchozím písemném upozornění a zdůvodnění nájemce nezajistí nerušený výkon nájmu v pronajatých prostorách, a to svojí činností či činností třetích osob.
- 9.3 Výpovědní doba počíná běžet 1. dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi a končí posledním dnem příslušného měsíce. Každá výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně.
- 9.4 Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že doručování písemností je možné osobně – oproti podpisu statutárního zástupce nebo oprávněné osoby smluvní strany, nebo doručením do datové schránky, anebo doporučeným dopisem prostřednictvím provozovatele poštovních služeb na adresy smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy, jejichž změnu jsou si smluvní strany povinny vždy písemně oznámit. Písemnost je považována za doručenu okamžikem skutečného převzetí, okamžikem odmítnutí převzetí nebo uplynutím třetího pracovního dne po uložení písemnosti na poště či dodání do datové schránky.
- 9.5 Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli pronajaté prostory vyklizené, uklizené a ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím ke smluvenému účelu užívání a k obvyklému opotřebení při řádném užívání, a nahradit pronajímateli případně vzniklé škody, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

X.

Závěrečná ustanovení

- 10.1 Tato smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží dva stejnopisy.
- 10.2 Tuto smlouvu lze měnit pouze formou písemných a číslovaných dodatků po vzájemné dohodě obou smluvních stran.
- 10.3 Tato smlouva tvoří úplnou dohodu smluvních stran o jejím předmětu a nahrazuje v plném rozsahu veškerá případná dřívější ujednání, ať již byla učiněna ve formě ústní nebo písemné. Tato smlouva v plném rozsahu nahrazuje zejména nájemní smlouvu uzavřenou mezi smluvními stranami dne 31.03.2023.

- 10.4 Právní vztahy a práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou blíže neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 10.5 Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem připojení podpisu poslední smluvní strany a účinnosti zveřejněním v registru smluv v souladu se zákonem 340/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí v zákonné lhůtě pronajímatel.
- 10.6 Smluvní strany nepovažují informace uvedené v této smlouvě za obchodní tajemství a souhlasí se zveřejněním této smlouvy v Registru smluv.
- 10.7 Pro případ, že by došlo k plnění dle této smlouvy v době před nabytím její účinnosti, smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že toto plnění považují za plnění na základě této smlouvy.
- 10.8 Tuto smlouvu nelze postoupit třetí straně bez písemného souhlasu obou smluvních stran.
- 10.9 Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a jejímu obsahu porozuměly a že uzavření smlouvy o nájmu v tomto znění je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
- 10.10 Nedílnou součástí této smlouvy je:
příloha č. 1 – předávací protokol ze dne 31.03.2023,
příloha č. 2 – předávací protokol ze dne 31.07.2023.


V Hořovicích dne: 



pronajímatel



pověřen řízením MSBNF Hořovice

V Hořovicích dne: 



nájemce



jednatel společnosti

MĚSTSKÁ SPRÁVA
BYTOVÉHO A NEBYTOVÉHO FONDU
PALACKÉHO NÁM. 2, 268 01 HOŘOVICE
DIČ: CZ69764883 Tel.: 311 512 637-8