

Smlouva o nájmu

části vnitřních prostor výměňkové stanice 11 HN2

podle ustanovení § 2201 - 2234 zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění,
kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely následující smluvní strany:

CENTROTHERM Mladá Boleslav, a.s.

se sídlem Jana Palacha 1294, 293 01 Mladá Boleslav
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B, vložce 2061
jejímž jménem jedná Ing. Miroslav Olšák, předseda představenstva
IČO: **463 56 533**
DIČ: CZ46356533,
č.ú.: 25134 30 267/0100 u Komerční banky, a.s., pobočka Mladá Boleslav

(dále jako *pronajímatel*) a

DAHA-REAL s.r.o.,

se sídlem Mánesova 812/6, 120 00 Praha 2
jejímž jménem jedná David Hart, jednatel společnosti
IČO: **281 74 551**
DIČ: CZ28174551
č.ú.: 35-6924060297/0100 u Komerční banky, a.s.

(dále jako *nájemce*)

v následujícím znění:

I.

Úvodní ustanovení, předmět nájmu

1. Pronajímatel je kromě jiného na základě Prohlášení vkladatele o převodu vlastnického práva k nemovitostem vkladem do základního jmění společnosti ze dne 2. 5. 1995 a dne 13. 5. 1996, evidovaných Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Mladá Boleslav pod čj. V5-648/1995 a čj. V5-1567/1995, vlastníkem nemovitosti v obci a katastrálním území Mladá Boleslav, a to budovy – objektu technické vybavenosti bez čp/če v části obce Mladá Boleslav II (dále také jako „budova“) na stavební parcele 5049, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrálního pracoviště v Mladé Boleslavi na listu vlastnictví **4029** pro obec a katastrální území Mladá Boleslav. Budova slouží především jako objekt výměňkové stanice (horká/teplá voda) s interním označením 11 HN2 (dále jako *VS*). Správcem a provozovatelem této nemovitosti, vč. movitého majetku, tj. především technologického příslušenství VS, je rovněž pronajímatel dle této smlouvy.
2. Součástí budovy jsou kromě stavebně odděleného prostoru VS i další nebytové prostory vč. příslušenství, v nichž nejsou umístěna žádná technologická zařízení pronajímatele, vyjma přírodního potrubí studené vody pro ohřev ve VS, instalovaného při severozápadní stěně budovy.
3. Předmětem nájmu je stavebně oddělený prostor o výměře cca 144 m² a světlé výšce cca 6 m v 1. NP budovy, který je přístupný z veřejného prostranství vstupními vraty do budovy přes komunikační koridor a k tomuto účelu vybudovanými vraty ve vnitřní příčce budovy. Grafické znázornění předmětu nájmu je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy.

II.

Ustanovení smlouvy o nájmu nemovitosti

1. Pronajímatel **přenechává** nájemci do nájmu nebytový prostor s příslušenstvím, označený a popsáný v odst. 2. a 3. čl. I. smlouvy, a to za účelem provádění čištění interiéru osobních automobilů

2. Nájemce tento nebytový prostor s příslušenstvím, který je předmětem nájmu dle předchozího odst. tohoto čl. smlouvy do nájmu **přijímá**, a to za dále stanovených podmínek.
3. Nájemce bere na vědomí, že pronajatý nebytový prostor se nalézá v ochranném pásmu zařízení, sloužícího pro rozvod tepelné energie a prohlašuje, že se seznámil se zněním § 87 odst. (4) zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), podle kterého „*V ochranném pásmu zařízení, která slouží pro výrobu či rozvod tepelné energie, i mimo ně, je zakázáno provádět činnosti, které by mohly ohrozit tato zařízení, jejich spolehlivost a bezpečnost provozu.*“ Nájemce prohlašuje, že jeho vpředu popsané činnosti tímto ustanovením zákona neodporují a že zajistí jejich řádné plnění. Nájemce se výslovně zavazuje, že vždy bude garantovat, aby ani jeho zástupci ani jeho klienti žádným způsobem nemanipulovali s jakýmkoli zařízením pronajímatele, v předmětu nájmu či v jiných částech budovy umístěným.
4. Nájemce je oprávněn vjíždět automobily, jejichž úpravy jsou předmětem jeho činností dle odst. 1. tohoto čl. smlouvy, nepronajatou částí budovy (od vjezdových vrat) a užívat sociální zařízení, umístěné vlevo za těmito vraty, a to pouze pro svou potřebu a způsobem, pro toto užívání obvyklým s tím, že v případě jakéhokoli znečištění zabezpečí neprodleně úklid těchto prostor. Nájemce se zavazuje, že nepůsobí parkováním automobilů žádné parkovací ani dopravní omezení v blízkosti budovy výměňkové stanice, zejména že bude vždy umožněn zaměstnancům pronajímatele nebo jím pověřeným osobám vjezd vraty do budovy.
5. Rovněž tak je nájemce oprávněn užívat osvětlení a elektrické zásuvkové obvody, pronajímatelem instalované v předmětu nájmu a obdobně instalované radiátory ÚT pro vytápění prostoru nájmu.

III.

Výše nájemného a způsob jeho úhrady

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli smluvní a vzájemně dohodnuté **nájemné** za pronajaté nebytové prostory ve výši **10.000,-- Kč** (slovy: deset/tisíc českých korun) měsíčně s připočtením daně z přidané hodnoty v aktuální zákonné výši.
2. Nad rámec nájemného dle odst. 1. tohoto čl. smlouvy se nájemce zavazuje hradit pronajímateli náklady za spotřebovanou elektrickou energii, a to:
 - měsíčními zálohami na základě zálohových faktur, zaslaných pronajímatelem nájemci vždy do 15. dne příslušného měsíce; výše měsíčních záloh se stanovuje dohodou smluvních stran v částce Kč **800,--**, přičemž tato výše záloh může být upravena po dohodě účastníků smlouvy jejím dodatkem,
 - v ročním vyúčtování, vyhotoveném pronajímatelem na základě odečtu skutečné spotřeby elektřiny nájemcem podle pronajímatelem instalovaného podružného elektroměru a v souladu s cenou, hrazenou pronajímatelem dodavateli elektřiny a zjištěnou podle faktury tohoto dodavatele.
3. Náklady spojené s vytápěním prostoru nájmu budou nájemcem hrazeny podle samostatné Smlouvy o dodávce a odběru tepelné energie na základě měsíčních faktur pronajímatele podle skutečné spotřeby tepla, odečtené z příslušných pronajímatelem instalovaných měřících zařízení.
4. V případě prodloužení nájmu s placením nájemného a nákladů na elektřinu sjednávají strany smluvní pokutu ve výši 3 % za každý i započatý měsíc prodloužení.

IV.

Ostatní ustanovení nájemní smlouvy - práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel přenechává nájemci příslušný nebytový prostor s příslušenstvím, tvořící předmět nájmu dle této smlouvy k užívání a nájemce jej k tomuto užívání přebírá ve stavu ke dni podpisu této smlouvy jako plně způsobilý pro splnění účelu nájmu dle jejího čl. II. Nájemce prohlašuje, že si pronajímaný nebytový prostor dobře prohlédl, jeho stav je mu znám a takový jej přijímá do nájmu.

2. Nájemce se zavazuje:

- 2.1. Využívat pronajatý prostor pouze pro sjednaný účel nájmu a nepronajímat jej třetím osobám bez výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 2.2. V rámci své činnosti zamezit poškození nebo znehodnocení pronajatého prostoru, každou případnou škodu hlásit neprodleně pronajímateli a zabezpečit její odstranění svou péčí a nákladem, pokud nebude zvláštní dohodou s pronajímatelem stanoveno jinak.
- 2.3. Neprovádět jakékoli stavební úpravy předmětu nájmu bez výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele s tím, že úhrada a vypořádání nákladů na toto případné zhodnocení bude předmětem dodatku k této smlouvě
- 2.4. Hradit případné poplatky a škody způsobené třetím osobám v souvislosti s užíváním pronajatých prostor, hradit případné své další finanční povinnosti ve vztahu k předmětu nájmu.
- 2.5. Plnit povinnosti pronajímatele ve vztahu k požární bezpečnosti (vč. zajištění předepsaných hasicích prostředků, potřebných pro jím provozovanou činnost) a bezpečnosti při prováděných činnostech.
- 2.6. Zajišťovat pravidelně a řádně úklid a běžnou údržbu a opravy (vymalování apod.) pronajatých prostor vč. příslušenství, jakož i mytí oken a dveří.
- 2.7. Zamezit poškozování nebo obtěžování okolí budovy, jejíž prostory jsou předmětem pronájmu dle této smlouvy, svou činností.
- 2.8. Umožnit přístup zástupcům a pracovníkům pronajímatele nebo jím pověřeným osobám do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu.
3. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat řádnou a pravidelnou dodávku elektrické a tepelné energie pro řádné užívání pronajatých prostor v rozsahu běžném pro způsob užívání, dohodnutý touto smlouvou. Pronajímatel však nenese odpovědnost za skutečnosti a případné škody, vzniklé výpadky dodávek energií, jím nezaviněnými.
4. Nájemce je oprávněn bez další finanční úhrady instalovat na vhodném místě, dohodnutém s pronajímatelem firemní štít (banner) příp. směrník pro vyznačení vchodu do provozovny, a to maximálně šetrným způsobem s tím, že v případě ukončení nájemního vztahu z jakéhokoli důvodu odstraní instalovaný banner jakož i případná jím způsobená narušení omítky svou péčí a nákladem.

V.

Doba trvání nájmu a skončení nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, nájemní vztah vzniká dnem podpisu této smlouvy oběma jejími účastníky, kdy smlouva nabývá své platnosti. Účinnosti nabývá tato smlouva ke dni 1. června 2017, kdy pronajímatel předal nájemci pronajaté prostory se všemi klíči; nájemce je oprávněn od tohoto okamžiku realizovat své závazky i oprávnění daná touto smlouvou.
2. Nájemní vztah zanikne:
 - 2.1. písemnou dohodou smluvních stran
 - 2.2. písemnou výpovědí bez udání důvodu ze strany pronajímatele
 - 2.3. písemnou výpovědí bez udání důvodu ze strany nájemce

Výpovědní lhůta pro nájemce i pronajímatele v případě zániku nájmu ad. 2.2. resp. ad. 2.3. je tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

3. Pronajímatel může vypovědět nájemní vztah vyjma zákonem stanovených a shora vyjmenovaných i z následujících důvodů, tj. zejména pokud nájemce:

- a) hrubým způsobem poruší nebo bude opakovaně a i přes upozornění nájemce porušovat své závazky a povinnosti uvedené v čl. V. odst. 2. této smlouvy,
- b) bude v prodlení s úhradou nájemného resp. nákladů za spotřebované energie o více než 3 měsíce po lhůtě splatnosti.

V těchto případech je pronajímatel oprávněn ukončit nájemní vztah jednostranně s okamžitou účinností, obdobně jako nájemce v případě kdyby se předmět nájmu nikoli jeho vinou stal zásadně nezpůsobilý ke sjednanému účelu užívání.

4. Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a dle stavu v jakém jej přejímal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Nejpozději k datu ukončení smluvního vztahu je nájemce povinen prostory předat pronajímateli, a to bez nároku na jakékoli náhradní prostory. Předmět nájmu musí být ve stavu obvyklém opotřebení, pokud budou při předání a převzetí zjištěny závady nebo větší opotřebení, je tyto povinen nájemce nahradit. Pokud nevyklidí nájemce prostory ani do 10 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vstoupit do prostor, vyklidit je a veškeré věci nájemce uskladnit na jeho náklady. Pronajímatel poté vyzve nájemce k převzetí věcí v termínu do 6 měsíců od ukončení nájmu. Pokud si nájemce tyto uskladněné věci nevyzvedne ani do 6 měsíců od ukončení nájmu dle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn věci prodat za ceny obvyklé a uspokojit z prodeje svou pohledávku na náklady za vyklizení předmětu nájmu, případného dlužného nájmu nebo jiné pohledávky pronajímatele vůči nájemci.

VI.

Obecná a závěrečná ustanovení

- 1. Pokud se jednotlivá ustanovení této Smlouvy ukážou být spornými či neplatnými, platnost ostatních ustanovení tím není dotčena. Sporné ustanovení bude na základě dohody obou účastníků Smlouvy nahrazeno ustanovením lépe odpovídajícím účelu této smlouvy.
- 2. Strany této smlouvy se dohodly, že právem, které je rozhodující pro tuto smlouvu a pro vztahy z ní vyplývající či s ní související, je právo a právní řád České republiky.
- 3. Pokud není v této smlouvě výslovně uvedeno jinak, řídí se vzájemné vztahy jejich účastníků příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
- 4. Jakékoli změny nebo doplňky je možné provádět pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží dvě její vyhotovení.

VII.

Prohlášení účastníků smlouvy

Účastníci smlouvy shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísni za

nápadně nevýhodných podmínek. Osoby podepisující tuto smlouvu pak svými podpisy potvrzují platnost svých jednatelských oprávnění, jakož i plnou způsobilost k právním úkonům.

Příloha: plánec předmětu nájmu

V Mladé Boleslavi dne 1. 6. 2017

za pronajímatele:

nájemce:

.....
Ing. Miroslav Olšák,
předseda představenstva

.....
David Hart,
jednatel společnosti