

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

(uzavřená v souladu s ustanoveními § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník
v platném znění)

I. Smluvní strany

statutární město Plzeň

zastoupené:

sídlo:

adresa pro doručování:

IČ:

DIČ:

bankovní spojení:

číslo účtu:

Ing. Tomášem Karhanem, vedoucím Odboru vnitřní správy Magistrátu
města Plzně

nám. Republiky č. 1, 301 00 Plzeň

Magistrát města Plzně, Odbor vnitřní správy, Škroupova 5, 301 00 Plzeň

00075370

CZ00075370

Komerční banka a.s.

19-1120311/0100

(dále jen „*Pronajímatel*“)

a

EnergoSlužby s.r.o.

zastoupená:

sídlo:

IČ:

DIČ:

bankovní spojení:

číslo účtu:

Jaroslavou Dolejšovou, jednatelkou

Guldenerova 2657/17, 326 00 Plzeň

26364867

CZ26364867

Komerční banka, a.s.

35-1613330277

(dále jen „*Nájemce*“)

II. Předmět nájmu

- 2.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem stavby č. p. 462 (Koterovská č. or. 162, Plzeň), která je součástí pozemku parc. č. 1172/11, vše k. ú. Hradiště u Plzně, zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Plzeň – město.
- 2.2 Pronajímatel předává touto smlouvou do užívání Nájemci prostory o celkové podlahové ploše 51,91 m² situované v 2.NP - místnost č. 204 a 205 (kuchyňka o velikosti 27,95 m²); místnost č. 206 (denní místnost o velikosti 23,96 m²) nacházející se v budově specifikované v odst. 2.1 (dále jen „*předmět nájmu*“).

III. Účel nájmu

- 3.1 Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu uvedený v čl. II odst. 2.2 za účelem prodejný občerstvení.

IV.

Výše nájemného a služeb spojených s nájmem, platební podmínky

- 4.1 Nájemce je povinen platit za předmět nájmu specifikovaný v čl. II odst. 2.2 této smlouvy nájemné ve výši **750 Kč** (slovy: sedm set padesát korun českých) **m²/rok + DPH v aktuální zákonné sazbě/rok + každoroční navýšení o inflaci**.
- 4.2 Nájemné bude vždy k 1. lednu kalendářního roku jednostranně zvyšováno o míru inflace stanovené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok na základě přírůstku průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců. Prvním obdobím, kdy může být nájemné o inflaci navýšeno je kalendářní rok 2025.
- 4.3 Nájemné je Nájemce povinen hradit Pronajímateli předem 1 krát ročně, nejpozději k 15. únoru každého roku, na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného Pronajímatelem. Poměrná část nájemného za rok 2024 bude Nájemcem uhrazena nejpozději do 15. srpna 2024.
- 4.4 Za den úhrady nájemného je považován den, kdy je nájemné připsáno na bankovní účet Pronajímatele.
- 4.5 V takto stanoveném nájemném nejsou zahrnuty platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Poplatky spojené s užíváním předmětu nájmu a služby poskytované či zprostředkované Pronajímatelem nájemci včetně způsobu výpočtu výše poplatků a úhrady za služby jsou dohodnuty smluvními stranami následně:
- 4.6 **Odběr elektrické energie** v předmětu nájmu. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli elektrickou energii podílem 51,91/4996 z celkové spotřeby elektrické energie budovy.
- 4.7 **Odběr elektrické energie ve společných prostorech** budovy. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli spotřebovanou elektrickou energii ve společných prostorech budovy podílem 51,91/4996 z celkové spotřeby elektrické energie ve společných prostorech budovy. Celková spotřeba elektrické energie ve společných prostorech budovy je určena zůstatkovou hodnotou spotřebované elektrické energie naměřené hlavním elektroměrem v budově po odečtení hodnot naměřených všemi podružnými elektroměry v budově k jednotnému rozhodnému datu.
- 4.8 **Vodné a stočné.** Nájemce je povinen hradit Pronajímateli vodné a stočné podílem 51,91/4996 z celkové úhrady vodného a stočného za budovu.
- 4.9 **Odvod srážky vody.** Nájemce je povinen hradit Pronajímateli odvod srážky vody podílem 51,91/4996 z celkové úhrady odvodu srážky vody za budovu.
- 4.10 **Dodávka tepla.** Nájemce je povinen hradit Pronajímateli dodávku tepla podílem 51,91/4996 z celkové úhrady dodávky tepla za budovu.
- 4.11 **Úklid společných prostor.** Nájemce je povinen hradit Pronajímateli úklid společných prostor podílem 51,91/4996 z celkové úhrady úklidu společných prostor za budovu.
- 4.12 **Provoz výtahů včetně údržby** a zejména pravidelných revizí. Nájemce je povinen hradit provoz výtahů včetně údržby a pravidelných revizí podílem 51,91/4996 z celkové úhrady za provoz výtahů včetně údržby a pravidelných revizí.
- 4.13 Poplatky a úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu budou Nájemcem hrazeny Pronajímateli čtvrtletně zpětně vždy nejpozději k 15. dni měsíce dubna, července, října a ledna na základě zúčtovacího dokladu vystaveného Pronajímatelem dle skutečných nákladů účtovaných Pronajímateli jednotlivými dodavateli.

V.

Doba nájmu

- 5.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 1. července 2024.

VI.

Práva a povinnosti Pronajímatele

- 6.1 Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu v řádném a užívání způsobilém stavu.
- 6.2 Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle odstavce VII. odst. 7.1.
- 6.3 Pronajímatel je povinen provést jednorázové školení pověřeného zaměstnance Nájemce z hlediska místních poměrů a interních předpisů týkajících se požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a ochrany životního prostředí, likvidace a nakládání s odpady a požadavků na energeticky úsporné chování Nájemce.
- 6.4 Pronajímatel je povinen neprodleně odstranit škody vzniklé na předmětu nájmu, které mu byly nahlášeny Nájemcem a které brání řádnému užívání předmětu nájmu.

VII.

Povinnosti Nájemce

- 7.1 Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vázící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by Nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny).
- 7.2 Nájemce je povinen dodržovat veškeré platné právní předpisy a interní předpisy Magistrátu města Plzně týkající se požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a ochrany životního prostředí, vydaných Pronajímatelem, zejména: „Provozní dokumentace budovy Magistrátu města Plzně“ (QI 63-01-04), „Provozní řád budov“ (QS 63-01), „Požární ochrana“ (QS 63-08), „Bezpečnost práce“ (QS 63-06, QI 63-06-01), „Energetický management“ (QS 41-02) a „Ochrana životního prostředí“ (QS 41-01).
- 7.3 Nájemce je povinen průběžně sledovat, zda nedošlo ke změně interních předpisů specifikovaných v odst. 7.2. Přístup k interním předpisům je nájemci trvale umožněn na internetové adrese: <https://plzen.eu/urad/magistrat-mesta-plzne/urad-spravnich-agend/clanky-usa/dokumentace-integrovaného-systemu-rizeni-urad-spravnich-agend-mmp/>
- 7.4 Nájemce je povinen hradit náklady na odstranění veškerých škod, které po dobu užívání vzniknou na předmětu nájmu, případně na jiném majetku Pronajímatele, činností Nájemce, jeho zaměstnanců nebo osobami ve spojení s jeho činností. Zajištění provedení prací na odstranění vzniklých škod je Nájemce oprávněn objednat u Pronajímatele.
- 7.5 Adaptace stavební či jiné úpravy a změny předmětu nájmu může Nájemce provést jen po písemném souhlasu Pronajímatele k předchozí písemné žádosti Nájemce, přitom veškeré stavby a úpravy budou po ukončení smluvního poměru podle vzájemné dohody smluvních stran buď převzaty Pronajímatelem bez náhrad, nebo Nájemcem odstraněny na jeho náklad.
- 7.6 Pojištění movitých věcí umístěných v předmětu nájmu si zajišťuje Nájemce sám.
- 7.7 Nájemce je povinen udržovat volné únikové a nástupní cesty.
- 7.8 Veškeré škody, které vzniknou na movitých věcech v souvislosti s vandalizmem, odstraní Nájemce na své náklady.
- 7.9 Jakékoliv škody, které se vyskytnou na předmětu nájmu, je Nájemce povinen neprodleně nahlásit Pronajímateli, jinak odpovídá za případnou vzniklou škodu a nemůže žádat slevu z nájemného, ani odstoupit ze smlouvy.

VIII. Smluvní pokuty

- 8.1. V případě prodlení s úhradou nájemného dle čl. IV odst. 4.1 a 4.2, a nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč (slovy: pět set korun českých) za každý i započatý den prodlení.
- 8.2. Pronajímatel má právo účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 500 Kč (slovy: pět set korun českých) za každé (i jednotlivé) porušení povinností stanovených v článku IV. odst. 4.13 a VII. odst. 7.2, 7.4, 7.5, 7.7, 7.8 a 7.9.
- 8.3. Smluvní pokuta je splatná na základě jejího písemného vyúčtování do 14 dnů od doručení tohoto vyúčtování Nájemci.
- 8.4. Zaplacení výše uvedené smluvní pokuty nemá vliv na výši případné náhrady škody.
- 8.5. Nájemce odpovídá Pronajímateli za škodu, která mu vznikla v důsledku porušení povinností stanovených v této smlouvě.

IX. Závěrečná ujednání

- 9.1 O předání a převzetí předmětu nájmu sepíší smluvní strany protokol, ve kterém bude uvedený stav předmětu nájmu.
- 9.2 Smlouvu lze ukončit výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 9.3 V případě ukončení nájemního vztahu je Nájemce povinen předat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán Pronajímatelem na počátku při protokolárním převzetí předmětu nájmu.
- 9.4 Smlouva je Pronajímatelem uzavírána na základě usnesení Rady města Plzně č. 469 ze dne 30. 5. 2024.
- 9.5 Občané města byli se záměrem města tuto smlouvu uzavřít seznámeni jeho publikací na úřední desce Magistrátu města Plzně od 14. 5. 2024 – 29. 5. 2024.
- 9.6 Kontaktní údaje Pronajímatele:
věci ekonomické - [REDACTED]
věci provozní - [REDACTED]
Kontaktní údaje Nájemce:
věci ekonomické – [REDACTED]
věci provozní - [REDACTED]
- 9.7 Případná neplatnost některého z ustanovení této smlouvy nemá za následek neplatnost ostatních ustanovení. Pro případ, že kterékoliv ustanovení této smlouvy se stane neúčinným nebo neplatným, smluvní strany se zavazují bez zbytečných odkladů nahradit takové ustanovení novým.
- 9.8 Písemnosti se považují za doručené i v případě, že kterákoliv ze stran jejich doručení odmítne, či jinak znemožní.
- 9.9 Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, a že se dohodly o celém jejím obsahu, což stvrzují svými podpisy.
- 9.10 Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran, přičemž Pronajímatel i Nájemce obdrží při podpisu smlouvy po jednom vyhotovení.

- 9.11 Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu k uveřejnění prostřednictvím registru smluv zašle správci registru statutární město Plzeň.
- 9.12 Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti 1.7.2024 za předpokladu jejího předchozího uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.

V Plzni dne

V Plzni dne

za Pronajímatele:

Ing. Tomáš Karhan

vedoucí Odboru vnitřní správy

Magistrátu města Plzně

za Nájemce:

Jaroslava Dolejšová

jednatelka společnosti