**Smlouva o nájmu**

*kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tyto smluvní strany:*

**Čistá Plzeň, s.r.o.**

IČO: 280 46 153

se sídlem Plzeň, Doudlevce, Edvarda Beneše 430/23, PSČ 301 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl C, vložka 22669

zastoupena jednatelem Otakarem Horákem

na straně jedné jako pronajímatel (dále jen „**Pronajímatel**“)

**a**

**Čistá Plzeň servis s.r.o.**

IČO: 172 99 870

se sídlem Plzeň, Doudlevce, Edvarda Beneše 430/23, PSČ 301 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl C, vložka 42466

zastoupena jednateli Jiřím Vlasákem a Mgr. Pavlem Thurnwaldem

na straně druhé jako nájemce (dále jen „**Nájemce**“)

**I.**

##### Preambule a předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že vlastníkem pozemků zapsaných na LV č. 46405, k. ú. a obec Plzeň, a LV č. 1612, k. ú. Doudlevce a obec Plzeň, vedených katastrem nemovitostí pro Katastrální úřad Plzeňského kraje, Katastrální pracoviště Plzeň-město, který je členěn na několik částí dle jejich způsobu využití (dále jen „**Areál**“).
2. Pronajímatel je v rámci Areálu mimo jiné výlučným vlastníkem pozemků:
3. p. č. 8134/2 o celkové výměře cca 209 m2,
4. p. č. 8134/4 o celkové výměře cca 6 821 m2,
5. p. č. 8134/6 o celkové výměře cca 1 237 m2,
6. p. č. 8134/8 o celkové výměře cca 9 m2,
7. p. č. 8134/11 o celkové výměře cca 260 m2,
8. p. č. 8134/12 o celkové výměře cca 74 m2,
9. p. č. 8134/18 o celkové výměře cca 84 m2,

pro k. ú. a obec Plzeň, zapsané na LV č. 46405 vedeném katastrem nemovitostí pro Katastrální úřad Plzeňského kraje, Katastrální pracoviště Plzeň-město a

1. p. č. 859/4 o celkové výměře cca 198 m2
2. p. č. 859/5 o celkové výměře cca 1 519 m2,

pro k. ú. a obec Plzeň, zapsané na LV č. 1612 vedeném katastrem nemovitostí pro Katastrální úřad Plzeňského kraje, Katastrální pracoviště Plzeň-město (dále společně jen „**Nemovité věci**“).

1. Předmětem nájmu je dočasné užívání Nemovitých věcí v rozsahu (i) 5 008, 7 m2 pozemků, (ii) 268,3 m2 skladových prostor a (iii) 1 340 m2 přístřešků, jejichž vymezení je znázorněno v grafickém zákresu, který je přílohou č. 1 této Smlouvy a tvoří její nedílnou součást (dále jen „**Předmět nájmu**“).
2. Pronajímatel přenechává Předmět nájmu společně s oprávněním užívání společných částí Areálu do dočasného užívání Nájemci a Nájemce jej do nájmu a užívání přijímá, zavazuje se zaň platit níže sjednané nájemné a plnit další dále uvedené povinnosti.

**II.**

##### Stav Předmětu nájmu a účel nájmu

1. Smluvní strany shodně prohlašují, že se seznámily se stavem Předmětu nájmu, je jim dostatečně znám, Předmět nájmu je způsobilý ke smluvenému účelu nájmu a Nájemce jej v tomto stavu bez výhrad přejímá.
2. Pronajímatel přenechává Předmět nájmu Nájemci do užívání výhradně za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti a činností souvisejících. Odchýlí-li se Nájemce od účelu nájmu, má se za to, že hrubě porušil své povinnosti vyplývající z této Smlouvy.

**III.**

**Doba nájmu**

1. Nájem sjednaný touto Smlouvou se uzavírá na dobu neurčitou, a to počínaje dnem 1. 10. 2024.
2. Předání Předmětu nájmu Nájemci bude provedeno nejpozději nabytím účinnosti této Smlouvy. Při předání Předmětu nájmu se zavazují smluvní strany sepsat písemný protokol o jeho předání a převzetí a uvést v něm jeho stav. Vady, o kterých smluvní strany ví a které neovlivňují jejich užívání k zamýšlenému účelu, nebrání jeho předání. Není-li z jakéhokoli důvodu vyhotoven písemný předávací protokol, je Předmět nájmu považován za Nájemcem převzat od okamžiku, kdy bylo Nájemci umožněno jeho faktické užívání.

**IV.**

##### Nájemné, jeho splatnost a změna výše Nájemného

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném za užívání Předmětu nájmu ve výši **242 397 Kč (slovy: dvě stě čtyřicet dva tisíc tři sta devadesát sedm korun českých) měsíčně bez daně z přidané hodnoty** (dále jen „**Nájemné“**).
2. Nájemné bylo stanoveno na základě zpracovaného odborného stanoviska č. 24075-075/2024 ze dne 29. 7. 2024, které zpracovala společnost AP Appraisal, s.r.o., IČO: 250 94 076, se sídlem Říčany, Na Vyhlídce 1891/1, PSČ 251 01 (dále jen „**Odborné stanovisko**“).
3. K Nájemnému bude připočtena daň z přidané hodnoty způsobem a ve výši stanovené příslušným právním předpisem v okamžiku vzniku nároku.
4. Nájemné bude Nájemcem Pronajímateli hrazeno na základě Pronajímatelem vystaveného daňového dokladu (faktury), který bude vystaven vždy do každého patnáctého (15.) dne kalendářního měsíce, za které je Nájemné placeno, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet **č. 43-371 1080 207 / 0100, vedený u společnosti Komerční banka, a.s.** a prokazatelně doručen Nájemci.
5. Za den platby Nájemného je považován vždy den připsání příslušné platby na účet Pronajímatele.
6. Faktura musí obsahovat následující náležitosti: číslo faktury, přesné označení Pronajímatele a Nájemce, označení účtu, na který má být fakturovaná částka poukázána, datum vystavení a splatnosti výše uvedené, označení poskytnuté služby, fakturovaná částka, razítko Pronajímatele a podpis oprávněné osoby a ukládá-li to tato Smlouva, pak i přílohy k faktuře. Bez těchto náležitostí je Nájemce oprávněn fakturu vrátit a hledí se na ní, jako by jí nebylo.
7. Pronajímatel je počínaje rokem následujícím po nabytí účinnosti této Smlouvy oprávněn zvýšit jednostranně Nájemné s účinností vždy k 1. 1. příslušného kalendářního roku, a to o výši míry nárůstu indexu spotřebitelských cen vyhlášených za uplynulý rok Českým statistickým úřadem. V takovém případě je Pronajímatel povinen Nájemci písemně oznámit o jakou výši se Nájemné na daný kalendářní rok zvyšuje. Toto oznámení je Pronajímatel povinen učinit nejpozději do 30. 4. daného kalendářního roku, jinak výše Nájemné zůstává pro daný rok beze změny. Bude-li platné zvýšení Nájemného řádně a včas ohlášeno Nájemci, je Nájemce povinen uhradit rozdíl mezi již v daném kalendářním roce uhrazených Nájemných a Nájemného, které bylo zvýšeno o míru inflace, v souladu s podmínkami uvedenými v tomto článku Smlouvy, a to nejpozději do 15. 5. daného kalendářního roku.

**V.**

## **Služby spojené s užíváním Předmětu nájmu**

1. Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci užívat níže uvedené služby, to vše v rozsahu služeb poskytovaných dodavateli těchto služeb Pronajímateli:
   1. dodávky elektrické energie;
   2. dodávky vody a odvádění odpadních vod;
   3. dodávky tepla.

1. Smluvní strany sjednaly, že Nájemce je povinen na služby spojené s užíváním Předmětu nájmu podle odstavce 1 tohoto článku Smlouvy platit zálohu **ve výši 42 128 Kč (slovy: čtyřicet dva tisíc jedno sto dvacet osm korun českých) měsíčně bez daně z přidané hodnoty,** která byla stanovena Odborným stanoviskem. Pronajímatel je oprávněn výši zálohy změnit, a to písemným sdělením Nájemci, na základě skutečných nákladů uplatňovaných jednotlivými dodavateli.
2. Smluvní strany se dohodly, že služby spojené s užíváním Předmětu nájmu bude Nájemce Pronajímateli hradit vždy do patnáctého (15.) dne kalendářního měsíce, za který jsou tyto placeny, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet **č. 43-371 1080 207 / 0100, vedený u společnosti Komerční banka, a.s.** na základě platebního kalendáře (daňového dokladu), který je přílohou této Smlouvy. Datem zdanitelného plnění je pátý (5.) den v měsíci. Variabilním symbolem pro každou platbu je číslo platebního kalendáře.
3. Pronajímatel je povinen vyúčtovávat služby spojené s užíváním Předmětu nájmu do konce čtvrtého (4.) měsíce kalendářního měsíce roku následujícího po roce, za který byly služby placeny. Vyúčtování dodávek tepla a dodávek elektrické energie bude provedeno na základě dodavatelských faktur dodavatele vždy jednou ročně po obdržení vyúčtování, a to poměrem metrů čtverečních (m2) plochy pronajatého Předmětu nájmu k celkové ploše Areálu, ve kterém se nachází Předmět nájmu. U dodávek vody a odvádění odpadních vod bude Nájemce hradit dodávky jednou ročně na základě vyúčtování provedeného Pronajímatelem podle skutečné spotřeby zjištěné na podružném měřidle. Pronajímatel je oprávněn výši zálohy změnit, a to písemným sdělením Nájemci, na základě skutečných nákladů uplatňovaných jednotlivými dodavateli.
4. Ostatní služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, které nejsou specifikovány v tomto článku Smlouvy, si zajistí Nájemce sám vlastním jménem a na vlastní náklady.

**VI.**

##### Užívání, údržba a opravy Předmětu nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu výhradně pro účely a v rozsahu specifikovaném v čl. II této Smlouvy.
2. Nájemce je odpovědný Pronajímateli za každé poškození Předmětu nájmu s výjimkou běžného opotřebení v souvislosti s využíváním Předmětu nájmu.
3. Jestliže by došlo k vážnému poškození Předmětu nájmu, je Nájemce povinen oznámit toto poškození Pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce je povinen nahradit škody způsobené opožděným oznámením takového poškození Pronajímateli.
4. Poškození Předmětu nájmu dle odstavce 3 tohoto článku Smlouvy se považuje za hrubé porušení povinnosti Nájemce vyplývajících z této Smlouvy.

**VII.**

##### Práva a povinnosti Pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen:
   1. umožnit Nájemci nerušeně užívat Předmět nájmu v souladu s touto Smlouvou;
   2. udržovat Předmět nájmu tak, aby je Nájemce mohl užívat ke sjednanému účelu, a to včetně zabezpečení vjezdu z přilehlého parkoviště;
   3. bezodkladně provádět nutné opravy a údržbu Předmětu nájmu, které podle této Smlouvy nemá provést Nájemce, nebo za které není odpovědný Nájemce, nebo osoby s ním Předmět nájmu užívající, anebo do něj vstupující v souvislosti s výkonem podnikatelské činnosti Nájemce.
2. Pronajímatel má právo vstupu na Předmět nájmu, jestliže to Nájemci oznámí v přiměřeném době předem, nejde-li o okolnosti, kdy je nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

**VIII.**

##### Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce je povinen:
   1. při výkonu práv a povinností vyplývajících ze Smlouvy postupovat v souladu s obecně závaznými právními předpisy a svým jednáním předcházet sporům a škodám;
   2. platit řádně a včas sjednané Nájemné;
   3. užívat Předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, udržovat na Předmětu nájmu pořádek, zejména zamezit úniku chemických prostředků a jiných kapalin a v případě jeho poškození, zničení nebo opotřebení nad míru běžného užívání uhradit Pronajímateli vzniklé škody nebo uvést tento majetek do původního stavu, který odpovídá běžnému opotřebení za dobu užívání;
   4. strpět nezbytnou opravu Předmětu nájmu, nelze-li ji odložit na dobu po skončení nájmu;
   5. strpět na dob nezbytně nutnou omezení nebo přerušení užívání Předmětu nájmu, vyžádá-li si to naléhavý zájem nebo mimořádné události;
   6. ke dni skončení nájmu předat Pronajímateli Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej do nájmu převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení za dobu nájmu;
   7. provádět na své náklady úklid, běžnou údržbu a opravu Předmětu nájmu. Ostatní závady, které není podle této Smlouvy povinen odstranit, je povinen bezodkladně hlásit Pronajímateli a umožnit provedení jejich oprav;
   8. provádění stavebních, technických a jiných úprav trvalejšího charakteru Předmětu nájmu nejprve projednat s Pronajímatelem s tím, že jejich následné provedení je oprávněn provést pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
   9. odpovídat za škody způsobené osobami, kterým umožnil přístup na Předmět nájmu a za poškození takového Předmětu nájmu;
   10. zajistit na své náklady ostrahu na Předmětu nájmu;
   11. zajistit na své náklady veškerá povolení potřebná pro výkon účelu Předmětu nájmu včetně zajištění veškerých potřebných služeb, tj. dodávek elektrické energie, vody a odvádění odpadních vod a dodávky tepla.
2. Nájemce má právo, pokud se s Pronajímatelem písemně nedohodne jinak, užívat spolu se svými zaměstnanci Předmět nájmu v souladu s touto Smlouvou pouze k účelu, ke kterému byl pronajat.

**IX.**

##### Skončení nájmu

1. Nájem sjednaný touto smlouvou skončí:
   1. písemnou dohodou smluvních stran k datu dohodou sjednanému, nebo
   2. písemnou výpovědí některé ze smluvních stran před uplynutím Doby nájmu.
2. Pronajímatel má právo podat po předchozím písemném upozornění výpověď:
   1. bez udání důvodu;
   2. porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vyplývající ze Smlouvy;
   3. je-li Nájemce po dobu delší než jeden (1) kalendářní měsíc v prodlení s placením Nájemného nebo plateb za služby spojené s nájmem.
3. Pro výpovědi nájmu danou v souladu s ustanovením odstavce 2 písm. b) tohoto článku Smlouvy se sjednává výpověď bez výpovědní doby.

1. Pro výpověď nájmu danou v souladu s ustanovením odstavce 2 písm. c) tohoto článku Smlouvy se sjednává výpověď bez výpovědní doby, pokud byl Nájemce alespoň pět (5) dní předem písemně vyzván k zaplacení dlužného Nájemného nebo dluhu za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, a nebyly zaplaceny.
2. V případech neupravených v odstavci 4 a 5 tohoto článku Smlouvy se sjednává výpovědní doba šest (6) měsíců, která se počítá od prvého (1.) dne měsíce následujícího po dojití písemné výpovědi druhé smluvní straně. Tím nejsou dotčeny další Smlouvou neupravené okolnosti předvídané zákonem pro dání výpovědi bez výpovědní doby.
3. Smluvní strany se dohodly na tom, že výpověď z nájmu musí mít písemnou formu, uveden její důvod, pokud je pro něj podávána, a musí dojít druhé smluvní straně.
4. Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen Předmět nájmu předat Pronajímateli ve stavu, ve kterém jej od Pronajímatele do nájmu převzal s přihlédnutím k jeho přiměřenému opotřebení za dobu trvání nájmu.
5. O skončení nájmu a stavu Předmětu nájmu se sepíše písemný protokol.

**X.**

##### Ustanovení společná a závěrečná

1. Tato Smlouva nabývá platnosti podpisem poslední ze smluvních stran a účinnosti dne 1. 10. 2024.
2. Tato Smlouva se řídí českým právním řádem, zejména pak občanským zákoníkem.
3. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je povinen zajistit zveřejnění této Smlouvy podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv.
4. Pokud se jakýkoliv závazek vyplývající z této Smlouvy stane nebo bude shledán neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo v části, platí, že je plně oddělitelný od ostatních ustanovení Smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních závazků ze Smlouvy. Smluvní strany se zavazují neprodleně nahradit formou dodatku či jiného ujednání takovýto závazek novým, platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět a účel bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu a účelu původního závazku.
5. Smluvní strany prohlašují, že se žádná z nich necítí být při uzavření této Smlouvy slabší smluvní stranou.
6. Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností dle ustanovení § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.
7. Smluvní strany se dohodly, že na vztah založený touto Smlouvou se neuplatní následující ustanovení občanského zákoníku: § 1765 odst. 1, § 1766, § 1793 až § 1795, § 1798, § 1801 a § 2315.
8. Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými a v řadě číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami této Smlouvy.
9. Práva a povinnosti smluvních stran plynoucí z této smlouvy přecházejí na jejich právní nástupce. Pronajímatel i Nájemce má povinnost informovat při takovém přechodu či převodu práv a povinností o ujednáních v této Smlouvě dohodnutých nového nabyvatele.
10. Smluvní strany se dohodly na tom, že v případě pochybností při doručování veškerých písemností dle této Smlouvy se má za to, že písemnost byla doručena druhé smluvní straně třetí (3.) den po jejím předání k poštovní přepravě.
11. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, kdy každá ze smluvních stran obdrží po jednom (1) stejnopisu.
12. Nedílnou součást této Smlouvy tvoří příloha:

Příloha č. 1 – grafický zákres Předmětu nájmu

Příloha č. 2 – platební kalendář

1. Smluvní strany této Smlouvy shodně prohlašují a konstatují, že tato Smlouva byla sepsána a jimi podepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, že si její text před podpisem řádně přečetly, rozumí mu a bez výhrad s ním souhlasí.

###### V Plzni dne … V Plzni dne …

*Pronajímatel: Nájemce:*

**Čistá Plzeň s.r.o. Čistá Plzeň servis s.r.o.**

**Otakar Horák, jednatel** **Jiří Vlasák, jednatel**

**Čistá Plzeň servis s.r.o.**

**Mgr. Pavel Thurnwald, jednatel**