**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

**I.**

**Smluvní strany**

**Technické služby města Žatec,** příspěvková organizace

IČ: 00500593

se sídlem Čeradická 1014, PSČ 438 01 Žatec,

zastoupena na základě pověření ze dne 2.1.2025 Zuzanou Dlouhou, nar. 15.2.1984, bytem Lesní 126, 438 01 Holedeč,

jako pronajímatel (dále jen **pronajímatel**)

a

**Technická správa města Žatec, s.r.o.**,IČ: 22792830

se sídlem Čeradická 1014, PSČ 438 01 Žatec

zapsána v obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem oddíl C, vložka 31535

bankovní spojení Komerční banka, a.s., pobočka Žatec č.ú.: 107-2083480247/0100

zastoupena jednatelem Ing. Andrejem Grežem, nar.8.3.1971, bytem Žatec, Mlynářská 2659

jako nájemce (dále jen nájemce)

uzavírají podle § 2201 až § 2234 a §2302 až 2315, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „občanský zákoník“), tuto nájemní smlouvu

**II.**

**Předmět a doba nájmu**

1. Pronajímatel pronajímá nájemci prostor sloužící k podnikání areál nemovitostí v Čeradické ul., v Žatci, a to objektu čp. 1014 nacházejícího se na st.p.č. 1173/1, jiné stavby – dílny, nacházející se na st.p.č. 2732, montované stavby – ocelokolny nacházející se na p.p.č. 6191/2 a odstavné plochy p.p.č. 6191/3 a nájemcem budovy č.p. 690 ul. Pražská v Žatci na pozemku zastavěná plocha a nádvoří st.p.č. 915 vše zapsané na LV č. 10001 pro obec a k.ú. Žatec.

Předmětem podnájmu dle této smlouvy je část těchto nemovitostí sestávající se z:

a) nebytových prostor – kanceláře, soc. zařízení, sklady, šatny, montované stavby – ocelokolny, jiné stavby – dílny – viz. příloha č. 1 k této smlouvě

b) pozemků - parkovací stání část p.p.č. 6191/3 a manipulační a skladovací plochy na p.č.

6191/2, p.č. 6193/14, p.č. 5345/2 - viz příloha č. 2. k této smlouvě.

1. Pronajímatel pronajímá nájemci prostor sloužící k podnikání za účelem umístění sídla společnosti a výkonu činnosti nájemce dle výpisu z obchodního rejstříku ze dne 11.4.2012.
2. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou od 1.4.2025 s šestiměsíční výpovědní dobou, která začne plynout prvním dnem následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi. V případě pochybností se má za to, že výpověď byla doručena třetího dne poté, co byla předána k doručení provozovateli poštovních služeb.

**III.**

**Nájemné**

1. Výše nájemného za prostor sloužící k podnikání uvedený v čl. II odst. 1 této smlouvy, činí celkové základní nájemné 941.585,50 Kč ročně.

Nájemné je splatné na základě faktury vystavené za každý kalendářní měsíc nájmu, vždy ve výši 1/12ročního základního nájemného. Pronajímatel fakturu vystaví vždy do 15. dne daného kalendářního měsíce, splatnost faktury je vždy do 14 dní ode dne doručení faktury nájemci. V případě, že první a poslední měsíc nájmu nebudou celými kalendářními měsíci, bude nájemné vypočteno poměrně podle počtu dní, v nichž nájem probíhá.

1. Nájemné je splatné převodem na účet pronajímatele objektu – KB Žatec, č. účtu 12538481/0100.

Nájemné se považuje za uhrazené dnem připsání částky na účet pronajímatele.

**IV.**

**Další ujednání**

1. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav pronajímaných prostor, že si prostor sloužící k podnikání řádně prohlédl a v tomto stavu je přebírá. Připojení elektrické energie a plynu si zajistí nájemce.
2. Smluvní strany se dohodly na valorizaci nájemného. Pronajímatel je oprávněn počínaje rokem 2026 vždy od 1.6. příslušného kalendářního roku navýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlašovanou Českým statistickým úřadem. Základem pro výpočet inflace bude výše nájemného k 31.12. předchozího kalendářního roku. Nájemné bude navýšeno bez nutnosti uzavírat dodatek ke smlouvě a nová výše nájemného bude pronajímatelem nájemci písemně oznámena vždy nejpozději do 31.5. příslušného kalendářního roku. Do okamžiku prokazatelného doručení oznámení o změně výše nájmu nájemci na adresu pro doručování uvedenou v záhlaví smlouvy je nájemce povinen hradit pronajímateli nájemné ve stávající výši.
3. Nájemce se zavazuje, že odvoz a likvidaci odpadu zajistí sám na vlastní náklady, ve smyslu platných právních předpisů.
4. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli cenu služeb spojených s užíváním prostor sloužících k podnikání, které jim pronajímatel zabezpečí dle výpočtového listu.
5. Nájemce může provádět stavební úpravy a změny v pronajatých prostorech pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a po konzultaci Stavebního a vyvlastňovacího úřadu, životního prostředí Městského úřadu v Žatci, na vlastní náklady. Strany si výslovně odlišně od ust. §2220 odst. 1 občanského zákoníku sjednávají, že pronajímatel není povinen nájemci vyrovnat zhodnocení věci, kterého bude takovými stavebními úpravami a změnami dosaženo, a to ani v případě ukončení nájmu.
6. Nájemce může nebytový prostor nebo jeho část podnajmout pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V písemné žádosti o předchozí souhlas nájemce uvede minimálně tyto údaje: osobu, které bude nebytový prostor či jeho část podnajímat, předmět a účel podnájmu, cenu a dobu podnájmu, přičemž podnájemní smlouvu lze uzavřít s podnájemcem jen na dobu určitou, případně k žádosti připojí návrh podnájemní smlouvy, jenž bude mimo jiné ujednání obsahovat i výše uvedené údaje. V případě, že po dobu podnájmu se výše uvedené údaje či podnájemní smlouva změní, je nájemce povinen každou takovouto změnu bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli. Toto sdělení pronajímateli bude podepsáno nájemcem a podnájemcem, který podpisem potvrdí správnost údajů. Nájemce je povinen pronajímateli oznámit i skončení podnájmu, vyjma skončení podnájmu v důsledku zániku nájemního vztahu nebytových prostor, od kterého je podnájem odvozen. Porušení oznamovací povinnosti dle tohoto odstavce či poskytnutí nepravdivých údajů se považuje za hrubé porušení povinnosti nájemce a je důvodem, pro který může pronajímatel nájem nebytových prostor vypovědět v tříměsíční výpovědní době, která začne plynou prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.
7. Smluvní strany se dále dohodly, že tuto smlouvu lze okamžitě jednostranně vypovědět při hrubém porušení smlouvy nájemcem.

Za hrubé porušení smlouvy se považuje:

a) nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného

b) uzavření podnájemní smlouvy s třetí osobou bez předchozího souhlasu pronajímatele

c) užívání prostor sloužícího k podnikání k jinému účelu, než ke kterému byl pronajat

d) provádění stavebních úprav a změn v prostoru sloužícím k podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele

e) hrubé porušování klidu a pořádku v pronajatých prostorách nájemcem nebo osobami, které s ním prostor sloužící k podnikání užívají

f) užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci

1. Nájem podle odst. 7. skončí v den následující po dni, kdy byla doručena písemná výpověď nájemci.
2. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně stavebním úpravám a změnám, které provedl s předchozím souhlasem pronajímatele dle odst. 5.
3. Další práva a povinnosti smluvních stran se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
4. Účastníci smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.
5. Smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, přičemž pronajímatel obdrží dva a nájemce jeden.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude v úplném znění uveřejněna prostřednictvím registru smluv postupem podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Zveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel.
7. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle odstavce 13. tohoto článku.
8. Rada města Žatec udělila souhlas s uzavřením této smlouvy dne 24.3.2025 usnesením č. 248/2025
9. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha:

Příloha č. 1 Výpočtový list

Příloha č. 2

V Žatci dne 1.4.2025 V Žatci dne

…………………………… ………………………………..

Zuzana Dlouhá Ing. Andrej Grežo

za příspěvkovou organizaci jednatel společnosti