



Smlouva o nájmu

sídla akciové společnosti, kotelen a jejich technologických zařízení,

Smluvní strany:

Město Jičín,

zast. starostou Ing. Martinem Pušem

adresa : Žižkovo nám. 18, Jičín

IČ: 00271632,

BS:

Č.ú.: [REDACTED]

dále též jen "pronajímatel"

a

Správa nemovitostí města Jičína, a.s.

jejímž jménem jedná: Ing. Ladislav Brykner, předseda představenstva

Ing. Pavel Bílek, místopředseda představenstva

sídlo : Jičín 506 01, ul. 17. listopadu 1074

IČ: 287 76 658

DIČ: CZ28776658

BS:

Č. ú.: [REDACTED]

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové v oddílu B, vložce 2881,

dále též jen "nájemce"

Smluvní strany se na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních dnešního dne, měsíce a roku dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění a zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, na smlouvě o nájmu v tomto znění:

I.

Předmět nájmu a účel nájmu

(A). Sídlo akciové společnosti a provozní prostory

Pronajímatel, město Jičín, je na základě kupní smlouvy ze dne 15.9. 2008 výlučným vlastníkem objektu čp. 1074 na pozemku st.parc.č. 3198, ul. 17. listopadu v Jičíně. Nemovitost je zapsána na LV č. 10001 vedeném pro obec a katastrální území (dále též jen "k.ú.") Jičín u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín. Částečný výpis z příslušného LV je jako *příloha č.1* nedílnou součástí této smlouvy

Předmětem nájmu podle této smlouvy o nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v přístavbě k hlavní budově čp. 1074, o celkové výměře 500 m², z toho výměra kanceláří činí 300 m² a výměra ostatních provozních prostorů činí 200 m². Půdorysná specifikace pronajatých nebytových prostor, které jsou předmětem nájmu, je jako příloha č. 2 nedílnou součástí této smlouvy.

(B). Kotelny

Pronajímatel, město Jičín, prohlašuje, že je mimo jiného výlučným vlastníkem objektů kotlen a předávacích stanic vše v k.ú. Jičín, které buď jako celek nebo jejich části přenechává do nájmu nájemci za účelem výroby a rozvodu tepla a výroby a distribuce elektrické energie, tedy činností, které jsou předmětem podnikání nájemce.

Nájemce pro své potřeby níže označil předmět nájmu čísly (účetních) středisek.

Předávací stanice H ₁ , ul. Kosmonautů 834, Jičín na stp. č. 2309 část o výměře 337 m ²	- stř. 2011
Předávací stanice H ₂ , Svatopluka Čecha 903, Jičín na stp. č. 2578/3 část o výměře 337 m ²	- stř. 2012
Kotelna U stadionu, U Stadionu 779, Jičín na stp. č. 1758 Kotelna včetně komína, garáž na stp. č. 1757/14 vše o výměře 739 m ²	- stř. 2013
Kotelna Tylova, Tylova 812 na stp. č. 177, čp. 811 na stp. č. 178, Jičín část v suterénech domů o výměře 117 m ²	- stř. 2014
Kotelna NM Lidické, K. Vika 37, Jičín na stp. č. 2225 část kotelny o výměře 198 m ²	- stř. 2015
Předávací stanice NM Hofmanova, Hofmanova 568, Jičín na stp. č. 2230 část o výměře 56 m ²	- stř. 2016
Předávací stanice NM Jih, Nové Město Jičín na stp. č. 3381 část o výměře 132 m ²	- stř. 2017
Kotelna NM Zahradnictví, Pod Koželuhy Jičín, na stp. č. 2253 část o výměře 164 m ²	- stř. 2018
Kotelna Železnická, Železnická 460, Jičín, na stp. č. 2758 část o výměře 215 m ²	- stř. 2019
Kotelna NM Sever, Pod Koželuhy, Jičín, na stp. č. 3505 a stp. č. 3506 výměra 285 m ²	- stř. 2020
Kotelna Zámek, Valdštejnovo nám. 1, Jičín, na stp. č. 1 suterén budovy o výměře 42 m ²	- stř. 2021
Kotelna VZP, ul. 17. Listopadu 861, Jičín, na stp. č. 2334/1 suterén budovy o výměře 83 m ²	- stř. 2022

Kotelna KB, ul. 17. Listopadu 1074, Jičín, na stp. č. 3198
suterén budovy o výměře 22 m²

- str. 2023

Celková výměra pronajaté plochy objektů kotelen, předávacích stanic a garáže činí **2.727 m²**.

Půdorysná specifikace pronajatých objektů kotelen, předávacích stanic a garáže, které jsou předmětem nájmu, je vymezena na snímcích z katastrální mapy a je jako *příloha č.3* nedílnou součástí této smlouvy.

Shora popsané nemovitosti, které podléhají evidenci v katastru nemovitostí, jsou zapsány na LV č. 10001 vedeném pro obec a k.ú. Jičín u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, jako výlučné vlastnictví pronajímatele (viz příloha č.1 k této smlouvě o nájmu).

(C). Technologické zařízení, součásti a další vybavení sloužící k provozu kotelen :

Pronajímatel je dále též vlastníkem technologických zařízení, včetně jejich součástí a příslušenství a dalšího vybavení kotelen na střediscích **Kotelna Tylova 2014, Kotelna Zámek 2021, Kotelna VZP 2022 a Kotelna KB 2023**. Předmět nájmu je uveden v soupisu, který se jako *příloha č. 4* stává nedílnou součástí této smlouvy.

Předmět nájmu uvedený pod body (A), (B) a (C) tohoto článku smlouvy o nájmu přenechává pronajímatel do užívání nájemci, to vše na základě rozhodnutí rady města na jejím 104. zasedání dne 21.4.2010.

Předmět nájmu se pronajímá za účelem podnikání nájemce, konkrétně umístění sídla a zařízení administrativního zázemí a provozních prostorů nájemce a výroby a rozvodu tepelné energie a elektřiny, jakož i k provozování dalších činností, jež jsou jako předmět podnikání nájemce uvedeny ve výpisu z obchodního rejstříku nájemce, který je *přílohou č. 5* této smlouvy nebo vykonávány nájemcem dle příslušných živnostenských oprávnění nebo dle licencí vydaných Energetickým regulačním úřadem.

Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu včetně veškerého příslušenství a součástí před uzavřením této smlouvy řádně a pečlivě prohlédl, stav předmětu nájmu je mu znám a že předmět nájmu přebírá ve stavu v jakém stojí a leží ke dni uzavření této smlouvy o nájmu. Smluvní strany shodně konstatují, že předmět nájmu je podle svého stavebního a technického určení způsobilý a vhodný ke smlouvenému užívání, tedy k účelu nájmu vymezenému v předchozím odstavci tohoto smluvního článku.

II.

Doba nájmu a ukončení nájmu

Předmět nájmu uvedený v článku I. této smlouvy o nájmu přenechává pronajímatel nájemci do užívání na dobu **neurčitou**, a to počínaje dnem **1.5. 2010**.

Sjednaný nájem lze ukončit dohodou smluvních stran nebo písemnou jednostrannou výpovědí i bez udání jakéhokoli důvodu; výpovědní doba v takovém případě činí šest (6) měsíců.

V případě, že nájemce nebude řádně plnit sjednané finanční závazky vůči pronajímateli nebo nájemce poruší tuto smlouvu hrubým způsobem, je pronajímatel oprávněn zrušit tuto smlouvu o nájmu písemnou jednostrannou výpovědí s výpovědní dobou jeden (1) měsíc.

Výpovědní doba v obou případech počíná plynout prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Při skončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a ke změnám, které byly v průběhu nájmu se souhlasem pronajímatele provedeny.

Pro případ skončení nájmu jsou oba účastníci povinni vypořádat vzájemná práva a povinnosti, zejména případné přeplatky a nedoplatky, do čtrnácti (14) dnů od doby skončení nájmu.

III. Výše nájemného a jeho splatnost

Pronajímatel a nájemce se dohodli na tomto nájemném:

- nájemné ve výši 1.200,- Kč /1m² ročně za pronájem prostor kanceláří uvedených v článku I. pod bodem (A) této smlouvy; tj. 360.000,- Kč ročně a
- nájemné ve výši 500,- Kč /1m² ročně za pronájem provozních prostor uvedených v článku I. pod bodem (A) této smlouvy tj. 100.000,- Kč ročně a
- nájemné ve výši 1.000,-Kč/1m² ročně za pronájem předmětu nájmu uvedených v článku I. pod bodem (B) této smlouvy tj. 2.727.000,- Kč ročně a
- nájemné ve výši 22.500,- Kč/1 středisko + DPH za pronájem předmětu nájmu uvedených v článku I pod bodem (C) této smlouvy tj. 90.000,- Kč ročně + DPH

Nájemce se tak zavazuje zaplatit pronajímateli nájemné celkem **3.277.000,- Kč ročně + DPH** dle platných právních předpisů; DPH je dle platné právní úpravy kalkulováno pouze za pronájem předmětu nájmu uvedeného v článku I pod bodem (C) této smlouvy.

Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy pod variabilním symbolem **2260000014** v jedné roční splátce pozadu se splatností do 30.6. následujícího kalendářního roku. Poprvé bude nájemné uhrazeno za rok 2010 respektive za jeho poměrnou část od 1.5. 2010 do 31.12. 2010 včetně ve výši 2.184.666,-- Kč se splatností ke dni 30. 6. 2011.

V případě prodlení s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý započatý týden prodlení.

Úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (vodné, stočné, teplo, TUV, el. energie, úklid spol. prostorů, odvoz odpadků, atp.), se zavazuje hradit nájemce, a to přímo dodavatelům takových plnění a služeb, na základě samostatných smluv uzavřených mezi těmito dodavateli a nájemcem. Nelze-li tato plnění či služby ze strany jejich dodavatelů poskytovat do některých pronajatých prostorů přímo nájemci, vyúčtuje je nájemci pronajímatel při ročním zúčtování. Pronajímatel je v takovém případě oprávněn žádat po nájemci poskytnutí přiměřené zálohy. Smluvní strany se pro ten případ zavazují, že výše případných záloh bude uvedena

v evidenčním listu, který je povinen pronajímatel předat nájemci a který se stane nedílnou přílohou této smlouvy.

Smluvní strany sjednávají, že výše nájemného bude pravidelně upravována, v souladu s úředně stanovenou roční mírou inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášeného ČSÚ za předchozí kalendářní rok, a to vždy k 1.7. běžného kalendářního roku. Nová výše nájemného bude nájemci sdělena formou písemného oznámení pronajímatele a nájemce se tak zavazuje platit pronajímateli nájemné v takto upravené výši. K první úpravě nájemného dojde nejdříve ke dni 1.7. 2011.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

(A) Sídlo akciové společnosti a provozní prostory

Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory uvedené pod bodem (A) článku I. této smlouvy pouze v souladu s jejich stavebním a technickým určením (vyplývajícím zejm. z kolaudačního rozhodnutí/souhlasu, s nímž byl nájemce seznámen). Jakékoliv změny v nebytových prostorech vč. vnitřního vybavení, které je rovněž vlastnictvím pronajímatele, je nájemce oprávněn provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, a to i ke své tíži a na svůj náklad. Po skončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

Nájemce není oprávněn požadovat na pronajímateli úhradu nákladů, které vynaložil na stavební či jiné technické úpravy předmětných nebytových prostor a které mají trvalý charakter, pokud nebyly pronajímatelem předem odsouhlaseny, včetně schválení výše nákladů na takové úpravy. Finanční vypořádání i odsouhlasených úprav tak musí být vždy předmětem samostatné dohody mezi pronajímatelem a nájemcem.

Nájemce je povinen hradit ke své tíži veškeré náklady spojené s běžným udržováním a drobnými opravami v rozsahu uvedeném v nařízení vlády č. 258/1995 Sb., upravujícím drobné opravy v bytech. Závady na předmětu nájmu, jejichž odstranění je povinností pronajímatele, je nájemce povinen ohlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikne.

Nájemce odpovídá za škodu, kterou na předmětu nájmu způsobí sám nebo jeho zaměstnanci, klienti či návštěvníci, popřípadě další osoby, které jsou na činnosti nájemce zainteresováni a vstupují za jakýmkoli účelem do pronajatých nebytových prostor.

Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do předmětných nebytových prostorů za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k dohodnutému účelu. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v přiměřeném časovém předstihu.

Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli (nebo osobě pověřené pronajímatelem), aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně tak je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí nebytového prostoru a patří pronajímateli.

Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu třetím osobám jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nepovolený podnájem se považuje za hrubé

porušení této smlouvy a je důvodem ke zrušení této smlouvy výpovědí ze strany pronajímatele s výpovědní dobou jeden (1) měsíc.

Nájemce je povinen kromě jiného udržovat v předmětných nebytových prostorách a jejich okolí pořádek. Zároveň je nájemce povinen dodržovat v pronajatých prostorách bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy a chovat se k předmětu nájmu s péčí řádného hospodáře.

(B) Kotelny

a

(C) Technologické zařízení a další vybavení sloužící k provozu kotelen

Vedle povinností nájemce uvedených pro předmět nájmu ad (A) **Sídlo akciové společnosti a provozní prostory** se nájemce zavazuje zajistit, aby předmět nájmu byl zabezpečen proti poškození, je povinen uzavřít a udržovat pojistnou smlouvu pokrývající případnou odpovědnost nájemce za škodu vzniklou jeho provozní činností a dále je povinen označit pronajaté objekty a případné provozovny v souladu s platnými předpisy a toto označení udržovat po celou dobu trvání nájmu.

Nájemce je povinen zajistit, aby po celou dobu trvání nájmu byly dodržovány příslušné předpisy na úseku bezpečnosti práce, hygieny, požární prevence a životního prostředí a je povinen pravidelně obnovovat platnost všech revizních zpráv, atestů, zkoušek a úředních měření týkajících se předmětu nájmu, v termínech předepsaných příslušnými právními předpisy nebo uložených správními orgány.

Nájemce se zavazuje provést ve lhůtě 60 dnů od účinnosti této smlouvy převod veškerých služeb, dodávek plnění a měření souvisejících s předmětem nájmu či jeho provozem, zejm. placení veškerých energií, tj. elektrické energie, vodného a stočného, telefonních poplatků, odpadového hospodářství, apod. ke své tíži; tento závazek se netýká (účetních) středisek č. 2014, 2021, 2022 a 2023.

Nájemce je povinen zajistit na své náklady úklid předmětných nebytových prostor, a to jak vnitřních prostor, tak i jejich nejbližšího venkovního okolí.

Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výhradně k účelu popsanému v čl. I. této smlouvy, tj. za účelem výroby a rozvodu tepla, TUV a elektřiny pro vlastní spotřebu a pro zajištění dodávek třetím osobám.

Nájemce se zavazuje na své náklady a ke své tíži zajišťovat běžnou a drobnou údržbu předmětu nájmu bez finančního limitu a provádět jeho drobné opravy, a to do výše 5.000,- Kč za každou jednotlivou opravu, maximálně však do výše 100.000,- Kč za všechny drobné opravy v průběhu jednoho kalendářního roku.

Případné větší opravy nebo stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace budou realizovány po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a na jeho náklad, když způsob a rozsah těchto investic bude upraven vždy samostatnou smlouvou nebo dohodou.

Nájemce je povinen umožnit zejména za účelem kontroly zástupcům pronajímatele po dobu trvání nájmu přístup do všech pronajatých prostor.

Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo jiného užívání třetím osobám jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nepovolený podnájem se

považuje za hrubé porušení této smlouvy a je důvodem ke zrušení této smlouvy výpovědí ze strany pronajímatele s výpovědní dobou jeden (1) měsíc.

Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a je povinen zejména dbát toho, aby nedošlo k poškození předmětu nájmu, k jeho zničení nebo nepřiměřenému opotřebení. V případě poškození pronajaté nemovitosti oznámí nájemce tuto skutečnost neprodleně pronajímateli, a buď vše uvede do původního stavu vlastním nákladem, nebo uhradí vynaložené náklady pronajímateli.

Nájemce odpovídá pronajímateli nebo případně třetím osobám za škody způsobené v a na předmětu nájmu, včetně škod na životním prostředí vzniklých v souvislosti s provozní či jinou činností nájemce a užíváním předmětu nájmu, dále odpovídá za úrazy či jiné újmy na zdraví třetích osob vzniklé při užívání předmětu nájmu, a to ode dne účinnosti této smlouvy.

Článek V.

Další ujednání smluvních stran

Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nebo způsobené nájemci jinou (třetí) osobou na majetku nájemce umístěném v předmětu nájmu nebo způsobené takovou osobou na předmětu nájmu.

Pronajímatel neodpovídá za úrazy či jiné újmy na zdraví, event. věcné škody na majetku třetích osob, vzniklé při užívání předmětu nájmu; odpovědnost za takové škody nese ode dne účinnosti této smlouvy výhradně nájemce.

Pronajímatel se zavazuje nemovitosti, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy pojistit (tzv. živelné pojištění nebo sdružený živel) po celou dobu nájmu; takové pojištění se však nevztahuje na odpovědnost nájemce za škody vzniklé jeho provozní nebo jinou činností.

Nájemce se tak zavazuje pojistit po celou dobu trvání nájemního vztahu svoji odpovědnost za škodu způsobenou provozovanými činnostmi.

Článek VI.

Závěrečná ustanovení

Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy zůstávají po dobu jejího trvání závazná pro obě smluvní strany.

Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění a zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, jakož i v mezích těchto zákonných předpisů též Pravidly upravujícími práva a povinnosti nájemců v objektech určených k bydlení a v nebytových prostorech ve vlastnictví města Jičín, s nimiž byl nájemce seznámen, což níže stvrzuje svým podpisem.

Případné změny nebo doplňky této smlouvy je možno provést po vzájemné dohodě pouze písemnými dodatky. Dodatky budou chronologicky vzestupně číslovány.

Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) výtiscích, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou (2) pare majících hodnotu originálu.

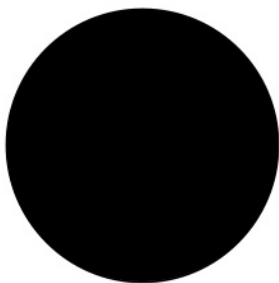
Smlouva je platná dnem podpisu smluvních stran a účinná dnem 1.5. 2010.

Účastníci si smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, a současně prohlašují, že tento úkon učinili svobodně a vážně a že smlouvu neuzavřeli za nápadně nevýhodných podmínek pro některého z nich. Na důkaz toho ji vlastnoručně podepisují.

V Jičíně dne 01.05.2010

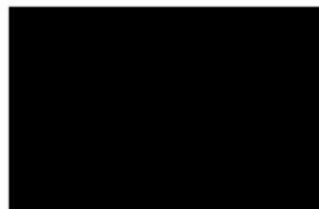
.....
pronajímatel

Město Jičín
Ing. Martin Puš, starosta



.....
nájemce

Správa nemovitostí města Jičína, a.s.
Ing. Ladislav Brykner, předseda představenstva
Ing. Pavel Bílek, místopředseda představenstva



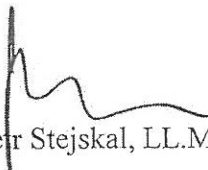
PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ SEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 005619/3-5/2010/V.

Já, níže podepsaný Mgr. Petr Stejskal, LL.M., advokát se sídlem v Hradci Králové, Jeronýmova 814, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 09036, prohlašuji, že tuto listinu, kterou jsem sám sepsal, přede mnou vlastnoručně ve čtyřech (4) vyhotoveních podepsali

1. **Ing. Martin Puš**, r.č. 630527/0334
bytem Jičín, Vrchlického 439, PSČ 506 01,
jehož totožnost jsem zjistil z občanského průkazu č. 112374426
2. **Ing. Ladislav Brykner**, r.č. 640617/0881
bytem Jičín, Kollárova 488, PSČ 506 01,
jehož totožnost jsem zjistil z občanského průkazu č. 108125445
3. **Ing. Pavel Bílek**, r.č. 600423/2047
bytem Jičín, Jakubcova 545, PSČ 506 01,
jehož totožnost jsem zjistil z občanského průkazu č. 103111199

V Jičíně, dne 1.5. 2010


Mgr. Petr Stejskal, LL.M., advokát