



Smlouva o nájmu
prostor služících podnikání

č. O2017/095



Město  **Plzeň**

Plzeňská teplárenská, a.s.
Doubravecká 2760/1, 301 00 Plzeň
www.plzenskateplarenska.cz



Plzeňská teplárenská, a.s.

se sídlem v Plzni, Doubravecká 2760/1, PSČ 301 00
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 392
zastoupena na základě plné moci ze dne 21. 1. 2014 [REDACTED]
generálním ředitelem
IČ: 49790480
DIČ: CZ49790480
bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

a

MOTOR-SERVIS IN a.s.

se sídlem v Plzni, Doubravecká 2760/1, PSČ 301 00
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 1207
IČ: 26363267
DIČ: CZ26363267
Bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

sjednávají jako smluvní strany níže uvedeného dne, měsíce a roku smlouvu, kterou uzavřely ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění:

I.

Preambule

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budov areálu na adrese Doubravecká 1, Plzeň (dále jen areál), a to budov bez čp./če. na parc.č. 607/28, na parc.č. 607/45, na parc.č. 607/38, na parc.č. 607/9, na parc.č. 607/40, na parc.č. 607/19 a a na parc.č. 607/34, vše k.ú. Plzeň 4. Předmětné budovy jsou zapsány na LV č. 8966 pro k.ú. Plzeň 4 a obec Plzeň u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Plzeň město.
2. Ve stavbách specifikovaných v odstavci 1. tohoto článku smlouvy se nachází prostory sloužící podnikání s celkovou výměrou 1 746,62 m², které jsou uvedeny v příloze č. 2. této smlouvy (dále jen „předmět nájmu nebo prostory“).
3. Pronajímatel přenechává předmět nájmu do dočasného užívání nájemci a nájemce jej do nájmu a užívání přijímá, zavazuje se za něj platit níže sjednané nájemné a plnit další dále uvedené povinnosti.



II.

Stav předmětu nájmu

1. Smluvní strany shodně prohlašují, že se seznámily se stavem pronajímaných prostor, je jim dostatečně znám a prostory jsou způsobilé ke smluvenému účelu nájmu.

III.

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává prostory nájemci do užívání za účelem zajištění předmětu činnosti nájemce dle obchodního rejstříku, zejména však za účelem provozu kanceláře a zajišťování údržby zařízení pronajímatele, a to vše v souladu s platnými právními předpisy.
2. Nájem není vázán na jakékoli faktické či právní možnosti užívání prostor v souvislosti s vykonáváním profese nájemce. Nájemce sám musí na základě svých vlastních spolehlivých zkušeností a znalostí prověřit, zda prostory budou schopny sloužit k výkonu profese nájemce a zda mu budou uděleny odpovídající povolení.
3. Pronajímatel není odpovědný za škody způsobené vloupáním, vandalismem, vodou, požárem nebo imisemi ovlivňujícími zboží a předměty vnesené do stavby jakéhokoli druhu, ať byly příčiny nebo rozsah předmětných událostí jakékoli.

IV.

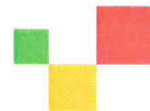
Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

V.

Nájemné, jeho splatnost a změna výše nájemného

1. Celková cena ročního smluvního nájemného za předmět nájmu činí [REDAKCE] (korun českých).
2. K ceně ročního smluvního celkového nájemného dle odst. 1. tohoto článku bude pronajímatel účtovat DPH platnou v době zdanitelného plnění.
3. Úhrada nájemného se provádí v jednotlivých měsíčních platbách, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem, nejpozději k uvedenému datu splatnosti. Smluvní strany sjednávají datum uskutečnění zdanitelného plnění jako poslední den předmětného měsíce. Daňový doklad bude pronajímatelem vystaven nejpozději do 15-ti dnů od tohoto data. Splatnost faktury je 14 dnů od data jejího vystavení.
4. Nájemné bude automaticky indexováno v souladu s roční mírou inflace vždy 1. ledna příslušného kalendářního roku podle údajů o roční míře inflace za předešlý kalendářní rok publikované Českým statistickým úřadem (např. Výpisem ze statistického zjišťování). Pronajímatel písemně oznámí nájemci změnu výše nájemného.
5. Nájemné sjednané smluvními stranami v tomto článku smlouvy nezahrnuje platby za služby, které jsou spojeny s užíváním prostor.
6. Za den platby je považován vždy den připsání příslušné platby na účet pronajímatele.



VI.

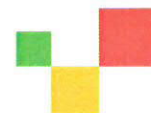
Služby spojené s užíváním prostor

1. Pronajímatel se zavazuje nájemci na poskytování služby spočívající v dodávce elektrické energie, studené vody a tepelné energie pro vytápění a přípravu teplé vody.
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli na rozúčtování spotřeby elektrické energie, studené vody a tepelné energie pro vytápění a přípravu teplé vody, která bude hrazena:
 - a) elektrická energie bude hrazena dle skutečné spotřeby naměřené podružnými elektroměry na předmětu nájmu. Naměřená elektrická energie v AB II. bude rozpočítána mezi jednotlivé nájemce v poměru dle počtu osob,
 - b) výše úhrady za vodné a stočné bude stanovena výpočtem dle normované spotřeby za rok rozdělené na THP pracovníky a dělníky,
 - c) tepelná energie pro vytápění a přípravu teplé vody bude stanovena výpočtem z celkové spotřeby jednotlivých budov, v nichž se nachází předmět nájmu, naměřené měřiči tepla umístěnými do rozvodů těchto budov. Výpočet se provede podle poměru podlahových ploch pronajatých prostor.
3. Úhrada měsíční platby za služby se provádí na základě faktury vystavené pronajímatelem nejpozději k uvedenému datu splatnosti. Smluvní strany sjednávají datum uskutečnění zdanitelného plnění jako poslední den předmětného měsíce. Daňový doklad bude pronajímatelem vystaven nejpozději do 15-ti dnů od tohoto data. Splatnost faktury je 14 dnů od data jejího vystavení.
4. Nájemce je povinen hradit náklady za telefonní hovory. Cena se určuje na základě celkových hovorů jednotlivých linek jako součet hovorů zahrnutých do paušálních poplatků, kdy se jednotlivé pulsy násobí poměrem ceny hlasových služeb a součtem všech pulsů, a poplatků nezahrnutých v paušálu.
5. K měsíční platbě za služby bude pronajímatel účtovat DPH platnou v době zdanitelného plnění.
6. Výše úhrady za služby bude každoročně upravena na základě skutečných nákladů uplatňovaných dodavateli.
7. Smluvní strany se dohodly, že změna výše úplat za poskytnuté služby na stávající kalendářní rok bude nájemci oznámena písemně, formou přílohy dopisu o oznámení výše inflace za předchozí rok.

VII.

Změny a úpravy prováděné na předmětu nájmu

1. Stavební úpravy nebo jiné úpravy prostor trvalejšího charakteru je nájemce oprávněn na prostorách provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že veškerá úhrada nákladů spojených s takovými úpravami jde na vrub nájemce a pronajímatel nebude hradit ničeho, a to ani v budoucnosti před či po skončení nájmu.
2. Pokud nájemce provede stavební úpravy nebo jiné úpravy prostor trvalejšího charakteru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, má se za to, že hrubě porušil své povinnosti vyplývající ze smlouvy.
3. Všechna potřebná správní rozhodnutí a opatření orgánů veřejné moci předepsaná obecně závaznými právními předpisy pro provedení změn uvedených v tomto článku smlouvy, budou za předpokladu, že k nim dal pronajímatel svůj předchozí souhlas, a že budou zajištěna nájemcem na jeho vlastní náklady a kopie těchto pravomocných rozhodnutí, budou-li vydána, předá nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu.



- Umístění reklamy a označení prostor obchodním jménem nájemce si pořizuje výhradně na své náklady a hradí rovněž všechny náklady a poplatky s tím spojené. Tato označení je nájemce povinen při skončení nájmu odstranit a uvést místa jejich upevnění na domu, kde se prostory nachází, do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
- Veškeré stavební i jiné úpravy týkající se prostor provádí nájemce výhradně na svůj účet se všemi právy a povinnostmi z toho vyplývajícími. Po ukončení nájmu uvede nájemce prostory do původního stavu, pokud se nedohodne s pronajímatelem jiným způsobem.

VIII.

Podnájem předmětu nájmu

- Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemce je oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při porušení této povinnosti se má za to, že nájemce hrubě porušil své povinnosti vyplývající ze smlouvy.

IX.

Užívání, údržba a opravy předmětu nájmu

- Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výhradně pro účely specifikované v čl. III této smlouvy.
- Nájemce se zavazuje, že bude o pronajaté prostory řádně pečovat a provede na vlastní náklady opravy, které budou v pronajatých prostorách potřebné, pokud se nebude jednat o opravy vážných poškození způsobených ve stavebně technické podstatě samotného domu, kde se prostory nachází. Nájemce je kromě jiného povinen udržovat v provozuschopném stavu technická zařízení dotčených prostor, které se v nich nacházejí, a nechat je v případě poruchy neprodleně odborně opravit na vlastní náklady. Kompletní obnova těchto zařízení je věcí pronajímatele, pokud nezbytnost takového opatření nezavinilo poškození nebo neodborné užívání ze strany nájemce.
- Platí, že opravy podle odstavce 2 tohoto článku smlouvy v hodnotě do 10 000 Kč bez daně z přidané hodnoty za každý jednotlivý případ jdou vždy na vrub nájemce.
- Nájemce je odpovědný vůči pronajímateli za každé poškození prostor samých nebo s nimi souvisejících a společných zařízení a je povinen škodu odstranit, pokud poškození způsobil on, jeho příslušníci, zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci, dodavatelé nebo neodborná či jinak smlouvě odporující péče o ně, či pokud poškození vzniklo na základě zanedbání údržby, kterou je povinen dle této smlouvy, dle obecných či jiných předpisů provádět.
- Pokud nájemce neodstraní jím způsobené vady, a to ani v přiměřené lhůtě poskytnuté a písemně oznámené nájemci pronajímatelem, je pronajímatel oprávněn nechat tyto vady odstranit a uhrazení nákladů posléze požadovat po nájemci.
- Pokud by došlo k vážnému poškození prostor, je nájemce povinen oznámit toto poškození pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce je povinen nahradit škody způsobené opožděným oznámením takového poškození pronajímateli.
- Poškození prostor podle odstavce 4 ve větší míře a porušení povinností podle odstavce 5 a 6 tohoto článku smlouvy se považuje za hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících ze smlouvy.



X.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatele je povinen:
 - a) umožnit nájemci nerušeně užívat prostory v souladu s touto smlouvou;
 - b) udržovat prostory tak, aby je nájemce mohl užívat ke sjednanému účelu;
 - c) bezodkladně provádět nutné opravy prostor, které podle této smlouvy nemá provést nájemce, nebo za které není odpovědný nájemce, nebo osoby s ním předmět nájmu užívající, anebo do prostor vstupující v souvislosti s výkonem podnikatelské činnosti nájemce.
2. Pronajímatele má právo:
 - a) vstupu do prostor, jestliže to nájemci oznámí v přiměřené době předem, nejde-li o okolnosti, kdy je nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení;
 - b) zadržet movité věci nacházející se v prostorách pro úhradu svých pohledávek.
3. Pronajímatele, ani jeho zaměstnanci či zástupci nejsou odpovědní za jakékoliv škody, ztrátu či poškození majetku nájemce či jiných osob v předmětu nájmu vzniklé v souvislosti s krádeží či vloupáním do příslušných prostor.

XI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:
 - a) při užívání prostor dodržovat protipožární a hygienické předpisy, předpisy platné na úseku ochrany a bezpečnosti práce a další předpisy vydané pronajímatelem pro budovu, ve které se nachází prostory, a se kterými byl pronajímatelem předem seznámen;
 - b) řádně zajistit prostory a přístupové cesty tak, aby zabránil pohybu nepovolaných osob po budově;
 - c) platit řádně a včas sjednané nájemné, jakož i další platby a poplatky ze smlouvy vyplývající;
 - d) užívat prostory s péčí řádného hospodáře 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;
 - e) strpět nezbytnou opravu prostor, nelze-li ji odložit na dobu po skončení nájmu;
 - f) ke dni skončení nájmu předat pronajímateli prostory ve stavu, v jakém je do nájmu převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení za dobu nájmu;
 - g) zajistit v předmětu nájmu řádný úklid;
 - h) provádět na své náklady úklid, běžnou údržbu a drobné opravy prostor. Ostatní závady, které není podle této smlouvy povinen odstranit, je povinen bezodkladně hlásit pronajímateli a umožnit provedení jejich oprav;
 - i) provádění stavebních a jiných úprav trvalejšího charakteru prostor nejprve projednat s pronajímatelem s tím, že jejich následné provedení je oprávněn realizovat pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - j) provádět pravidelnou kontrolu prostor z hlediska požární prevence, hygieny a bezpečnosti práce a dodržovat na těchto úsecích činnosti platnou právní úpravu;
 - k) řešit veškeré provozní záležitosti spojené s předmětem nájmu se správcem.
2. Nájemce má právo:
 - a) 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;



- b) umístit na budovu, kde se nacházejí prostory, znamení, jejichž umístění předpokládá nebo nařizuje jiný právní předpis, a to způsobem, na místo a v úpravě schválené pronajímatelem;
- c) dát prostory nebo jejich část do podnájmu třetím osobám jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

XII.

Skončení nájmu prostor

1. Nájem sjednaný touto smlouvou skončí:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran k datu dohodou sjednanému, nebo
 - b) písemnou výpovědí některé ze smluvních stran.
2. Pronajímatel má právo podat výpověď:
 - a) má-li být budova, kde se nachází prostory, odstraněna, anebo přestavěna tak, že to brání dalšímu užívání prostoru;
 - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vyplývající ze smlouvy;
 - c) je nájemce po dobu delší než jeden (1) měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostor;
 - d) porušuje-li nájemce opakovaně své povinnosti podle této smlouvy, které nejsou specifikovány v písm. b) a c).
3. Nájemce má právo podat výpověď:
 - a) přestane-li být prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel zároveň nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor;
 - b) porušuje-li pronajímatel opakovaně nebo dlouhodobě hrubě své povinnosti vyplývající ze smlouvy.
4. Pro výpovědi nájmu danou v souladu s ustanovením odstavce 2 písm. b) tohoto článku smlouvy se sjednává výpověď bez výpovědní doby.
5. 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 prostor.
6. V případech neupravených v odstavci 2, 3, 4 a 5 tohoto článku smlouvy se sjednává výpovědní doba jeden (1) měsíc, která se počítá od prvního (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.
7. Pronajímatel i nájemce mohou skončit nájem sjednaný touto smlouvou písemnou výpovědí bez udání důvodu s tím, že pro takovýto případ se sjednává výpovědní doba tři (3) měsíce, která se počítá od prvního (1.) dne měsíce následujícího po dojití písemné výpovědi druhé smluvní straně.
8. Smluvní strany se dohodly na tom, že výpověď z nájmu musí mít písemnou formu, a ve smyslu čl. XII bod 2 a 3 musí být uveden její důvod a musí dojít druhé smluvní straně, a to vždy na adresu, která bude jako sídlo firmy uvedena v obchodním rejstříku či v jiné evidenci, a to doporučeným dopisem.
9. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen prostory vyklidit a předat pronajímateli ve stavu, ve kterém jej od pronajímatele do nájmu převzal, s přihlédnutím k jejich přiměřenému opotřebení za dobu trvání nájmu. Veškeré dodatečné úpravy na nich provedené nájemcem budou odstraněny. Souhlas pronajímatele s těmito úpravami nemá vliv na platnost tohoto článku. Případná jiná dohoda obou smluvních stran nebude řešena v rámci této smlouvy, ale samostatnou smlouvou.



10. V případě, že nájemce předá předmět nájmu ke dni skončení nájmu, ale jeho opotřebení bude zjevně větší, než je běžné opotřebení s přihlédnutím k době užívání, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úhradu nákladů, a to včetně 15 % servisní přírážky, které mohou vzniknout při uvedení prostor do stavu, v jakém byly před předáním nájemci. Tímto nejsou dotčena práva pronajímatele na náhradu případně vzniklých škod, zejména případných vícenákladů, ušlého zisku apod.
11. O skončení nájmu a stavu prostor se sepíše písemný protokol.

XIII.

Smluvní pokuta a úrok z prodlení

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení nájemce s platbou nájemného, jakož i dalších plateb a poplatků ze smlouvy vyplývajících, má pronajímatel právo uplatnit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý byt' započatý den prodlení.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy nájemce nepředá předmět nájmu ke dni skončení nájmu řádně vyklizený, má pronajímatel právo uplatnit smluvní pokutu ve výši 200 Kč za každý byt' započatý den prodlení.
3. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo domáhat se náhrady škody, která vznikla. Oprávněná smluvní strana se může domáhat i náhrady škody přesahující výši dohodnuté smluvní pokuty. Smluvní pokuta je splatná do patnácti (15) dnů od data, kdy byla smluvní straně porušující své povinnosti ze strany druhé smluvní strany prokazatelným způsobem doručena písemná výzva k úhradě.

XIV.

Ustanovení společná a závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem poslední ze smluvních stran a účinnosti dne 1. 7. 2017 za předpokladu, že před tímto datem nabude platnosti.
2. Tato smlouva se řídí českým právním řádem, zejména pak občanským zákoníkem.
3. Pronajímatel i nájemce shodně prohlašují, že veškeré informace vyplývající z této smlouvy a souvisejících dokumentů považují za důvěrné a jako k takovým se k nim budou chovat.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že pronajímatel je právnickou osobou, v níž má většinovou majetkovou účast územní samosprávný celek, a proto se na tuto smlouvu (dále také jen „smlouva“), v souladu s § 2 odst. 1 písm. n) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „ZRS“), vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv (dále také jen „Registr smluv“).
5. Smluvní strany dále prohlašují, že údaje o smluvní straně, se kterou Plzeňská teplárenská, a.s. uzavírá tuto smlouvu a cena tvoří obchodní tajemství a z tohoto důvodu budou tyto údaje (metadata) vyloučeny z uveřejnění v Registru smluv ve smyslu ust. § 5 odst. 6 ZRS.
6. Smluvní strany se dohodly a souhlasí s tím, že tuto smlouvu uveřejní v Registru smluv pouze Plzeňská teplárenská, a.s., a to ve verzi pro uveřejnění, tj. po znečitelnění údajů (metadata), které tvoří obchodní tajemství, a to nejpozději do 30 dnů po podpisu této smlouvy.



7. 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, popř. všichni účastníci smlouvy se zavazují neprodleně nahradit formou dodatku či jiného ujednání takovýto závazek novým, platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět a účel budou v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu a účelu původního závazku.
8. Smluvní strany prohlašují, že se žádná z nich necítí být při uzavření této smlouvy slabší smluvní stranou.
9. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn postoupit ani jinak převést svá práva a své povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo tuto smlouvu či její část na třetí osobu.
10. Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností dle ustanovení § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.
11. 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.
12. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými a v řadě číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami této smlouvy.
13. 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.
14. Smluvní strany se dohodly na tom, že v případě pochybností při doručování veškerých písemností dle této smlouvy se má za to, že v pochybnostech byla písemnost doručena druhé smluvní straně třetí den po jejím předání k poštovní přepravě.
15. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, kdy každá ze smluvních stran obdrží po jednom (1) stejnopisu.
16. 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.

Přílohy:

- č. 1 – Kopie Katastrální mapa
- č. 2 – Seznam pronajatých prostor

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání



V Plzni dne: 30-06-2017

V Plzni dne: 30-06-2017 