

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku dle vlastního prohlášení svéprávní účastníci:

1. Město Kynšperk nad Ohří

IČ: 00259454

se sídlem Jana A. Komenského 221/13, 357 51 Kynšperk nad Ohří,
jednající starostou obce Ing. Tomášem Svobodou

/dále jen „pronajímatel“/

a

2. Správa majetku Kynšperk nad Ohří spol. s r. o.

IČ: 25233556

sídlem Chebská 697, 357 51 Kynšperk nad Ohří
jednající jednatelem Wernerem Zährlem

/dále jen „nájemce“/

uzavřeli v souladu s Občanským zákoníkem, tj. zák. č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“ nebo „NOZ“) smlouvu tohoto znění:

Čl. 1

Preambule

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. 1195/16 v k. ú. a obci Kynšperk nad Ohří, zapsaný v listu vlastnictví č. 1 v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, o výměře 1469 m², jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního – stavba technického vybavení.
- 1.2. Důvodem uzavření této smlouvy je, aby nájemce, jakožto společnost založená obcí – Kynšperk nad Ohří, zajišťoval za podmínek této smlouvy dodávky tepla a teplé užitkové vody subjektům na území města Kynšperk nad Ohří, čímž bude zajištěna výrazná forma kontroly nad výší nákladů, které mají vliv na tvorbu výsledné ceny za teplo a teplou užitkovou vodu */dále jen „TUV“/*. Zájem Města Kynšperk nad Ohří koresponduje s přesvědčením, že čím náklady odběratelů na území Města vynakládané na dodávané teplo a TUV budou nižší, tak tím bude docházet k navýšení atraktivity a případnému navýšení zájmu o zajišťování potřeb a výkonu aktivit subjektů realizujících svůj předmět činnosti na území Města, což by následně mělo přispět k rozvoji obce, což je kýžený cíl pronajímatele.
- 1.3. Nájemce prohlašuje, že je mu známa skutečnost, že v době uzavření této smlouvy se v předmětu nájmu, specifikovaném v čl. 2 bod 2.1. této smlouvy, nachází majetek tvořící část technologie nezbytné k zajištění výroby tepla a TUV ve vlastnictví společnosti KOMTERM Čechy, s. r. o., se sídlem Bělehradská 55/15, Praha 4, IČ 28510011, a dále je nájemci známo, že do 31.12.2015, jsou uzavřeny smlouvy o dodávkách/odběru tepla a TUV mezi společností KOMTERM Čechy s. r. o. a jednotlivými odběrateli. Pronajímatel souhlasí s přenecháním předmětu nájmu do užívání (podnájmu) společnosti KOMTERM Čechy, s. r. o., se sídlem Bělehradská 55/15, Praha 4, IČ 28510011 do 31.12.2020. Smlouva o podnájmu uzavřená v souladu s tímto článkem je nedílnou přílohou této nájemní smlouvy.
- 1.4. Smluvní strany v návaznosti na ujednání čl. 1,2. této smlouvy výslovně a shodně prohlašují, že nájemné specifikované níže v této smlouvě je sjednáváno v částce nájemného nižší než obvyklé z důvodu, že nájemce bude předmět nájmu využívat převážně za účelem dodávky

tepla a TUV subjektům na území města Kynšperk nad Ohří a jakékoli navýšení nájemného by automaticky znamenalo náklad odrážející se v navýšení kupní ceny tepla a TUV dodávaného subjektům na území města Kynšperk nad Ohří, neboť nájemné je ekonomicky oprávněným nákladem pro účely kalkulace věcně usměrňované ceny tepla a TUV. Smluvní strany z tohoto důvodu výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 1764 a násl. a § 1793 a násl. občanského zákoníku.

Čl. 2

Předmět a účel nájmu

- 2.1. Pronajímatel dle § 2201 a násl. NOZ přenechává nájemci k dočasnému užívání pozemek parc. č. 1195/16 v k. ú. a obci Kynšperk nad Ohří, zapsaný v listu vlastnictví č. 1 v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, o výměře 1469 m², jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního – stavba technického vybavení, se všemi součástmi a příslušenstvím (stávající tepelné rozvody, v rozsahu od výstupu objektu „kotelny“ po vstup do vytápěných objektů, včetně měřidel) v rozsahu vlastnictví města Kynšperk nad Ohří *Idále jen „předmět nájmu“*, a to za sjednané nájemné a za podmínek sjednaných v této smlouvě *Idále jen „nájemní vztah“*.
- 2.2. Účelem nájmu je využití předmětu nájmu výlučně k výrobě a dodávkám tepla a TUV v souladu s platnými právními a bezpečnostními předpisy, jakož i za účelem výkonu jiných činností výslovně nájemci odsouhlasených pronajímatelem.
- 2.3. Nájemce touto smlouvou do dočasného užívání předmět nájmu bezvýhradně přijímá, a to za účelem a za podmínek stanovených touto smlouvou

Čl. 3

Doba nájmu

- 3.1. Nájemní poměr se uzavírá na dobu neurčitou, a to ode dne 1.9.2015.

Čl. 4

Nájemné

- 4.1. Smluvní strany se dohodly, že roční nájemné za předmět nájmu činí 200 000,00 Kč (slovy: Dvěstětisíc korun českých). Nájemné dle předchozí věty bude vždy nájemcem hrazeno pronajímateli předem ve čtyřech splátkách (čtvrtletně), každá ve výši 50 000,00 Kč (slovy: Padesátisíc korun českých), a to vždy do 15. dne každého prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.
- 4.2. V úhradě za nájem není zahrnuta úhrada za elektrickou energii, za odvoz domovního odpadu, vodné a stočné a obdobné služby. Úhradu těchto služeb bude nájemce provádět podle samostatných měření přímo dodavatelům těchto služeb, s nimiž si nájemce sjedná samostatné smlouvy o dodávkách těchto služeb.
- 4.3. Nájemce bere na vědomí svoji povinnost uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky, ocitne-li se v prodlení s úhradou jakékoliv splátky. Tato pokuta náleží pronajímateli za každý započatý den prodlení.
- 4.4. Smluvní pokuta dle předchozího bodu je splatná do 30 dnů od obdržení výzvy, kterou pronajímatel vyzve nájemce k zaplacení této smluvní pokuty.

Čl. 5

Všeobecná ustanovení

- 5.1. Pronajímatel se zavazuje zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy.
- 5.2. Pronajímatel je oprávněn kdykoli po předchozím upozornění adresovaném nájemci kontrolovat sám či prostřednictvím zmocněných třetích osob stav předmětu nájmu. Nájemce se v této souvislosti zavazuje zpřístupnit na výzvu uvedenou shora kdykoli v pracovní den předmět nájmu pronajímateli ke kontrole.
- 5.3. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si předmět nájmu a je mu tímto znám jeho stav.
- 5.4. Nájemce je v případě potřeby povinen provádět na předmětu nájmu na své náklady běžnou provozní údržbu a drobné opravy.
- 5.5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel neodpovídá za škody na majetku nájemce, pokud tyto škody nenastanou v důsledku zaviněného porušení povinností pronajímatele.
- 5.6. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat řádným a obvyklým způsobem, tzn. jako řádný hospodář pro činnost specifikovanou v čl. 2 bod 2.2. této smlouvy, a to zejména v souladu s touto smlouvou a sjednaným účelem, platnými zákony, právními předpisy v aktuálním znění a dobrými mravy.
- 5.7. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.
- 5.8. Nájemce bere na vědomí, že pro případné další stavební úpravy či opravy na předmětu nájmu, vyjma oprav uvedených v odst. 5.8 smlouvy a vyjma běžné provozní údržby a drobných oprav dle čl. 5 bod 5.4. této smlouvy, je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele. V souvislosti s těmito úpravami či opravami bude mezi smluvními stranami uzavřena písemná dohoda, zejména o poměru finančního zatížení obou smluvních stran.
- 5.9. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné právní předpisy a předpisy vydané pronajímatelem, zejm. v oblasti protipožární, bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí aj. Nájemce odpovídá za likvidaci veškerých odpadů vzniklých při jeho činnosti v předmětu nájmu a bezprostředním okolí. Nájemce se zavazuje provádět na svůj náklad kontrolu stavu předmětu nájmu zejm. z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí a v souladu s výše uvedeným se zavazuje dodržovat povinnost příslušných hlášení orgánům státní a komunální správy, a to i na úseku vodního hospodářství.
- 5.10. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které by vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu podle této smlouvy, a to i v důsledku činnosti nebo jednání zaměstnanců nájemce nebo třetích osob, kterým umožnil k předmětu nájmu přístup.
- 5.11. Nájemce je s ohledem na čl. 1 bod 1.3. této smlouvy oprávněn do 31.12.2020 předmět nájmu dále pronajímat spol. KOMTERM Čechy, s. r. o., a to z důvodu dosažení účelu nájmu stanoveného v čl. 2 bod 2.2. této smlouvy. Po uplynutí výše uvedeného termínu touto smlouvou předpokládaného pronájmu (podnájmu) spol. KOMTERM Čechy s. r. o., je nájemce oprávněn předmět nájmu dále pronajímat z důvodu dosažení účelu nájmu stanoveného v čl. 2 bod 2.2. této smlouvy pouze po předchozím souhlasu pronajímatele, a to usnesením rady města.

Čl. 6

Zánik nájmu

- 6.1. Nájemní poměr skončí písemnou dohodou nebo písemnou výpovědí vždy k 31.12. daného roku, a musí být doručena do 30.06. daného roku a tato výpověď nemusí být odůvodněna.
- 6.2. Pronajímatel může dále nájemní poměr vypovědět v tříměsíční výpovědní době jestliže:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou či jinak porušuje povinnosti jemu uložené touto smlouvou či obecně závaznými právními předpisy; nebo
 - b) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění porušují pořádek; nebo
 - c) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do pronájmu třetí osobě (podnájmu) bez souhlasu pronajímatele; nebo
 - d) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal;
- 6.3. Výpověď dle bodu 6.2. této smlouvy musí být písemná a odůvodněná.
- 6.4. Výpovědní doba dle bodu 6.2. této smlouvy začíná běžet první den měsíce, který následuje po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 6.5. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat jej pronajímateli ve stavu, ve kterém předmět nájmu od pronajímatele převzal s ohledem na provedenou běžnou údržbu a opravy a ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení, pokud se s pronajímatelem písemně nedohodne jinak. O předání předmětu nájmu nájemcem bude sepsán písemný protokol, ve kterém bude zejména konstatován stav předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje předat pronajímateli předmět nájmu volný bez jakéhokoli věcného či obligačního zatížení provedeného nájemcem a zároveň vyklidit z předmětu nájmu všechny své věci, pokud se s pronajímatelem písemně nedohodne jinak.
- 6.6. V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu podle předchozího bodu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z ročního nájemného za každý započatý den prodlení, která je splatná do 30 dnů od obdržení výzvy, kterou pronajímatel vyzve nájemce k zaplacení této smluvní pokuty.
- 6.7. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu případné škody.
- 6.8. Nájemce se zavazuje po celou výpovědní dobu řádně zajišťovat dodávky tepla a TUV. V opačném případě nájemce odpovídá za vzniklou škodu.

Čl. 7

Závěrečná ujednání

- 7.1. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran občanským zákoníkem.
- 7.2. Ukáže-li se kterékoliv z ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné nebo se z jakýchkoliv důvodů neplatným či neúčinným stane, nemá tato skutečnost vliv na platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy. Pro takový případ se smluvní strany zavazují nahradit bez zbytečného odkladu neplatné či neúčinné ustanovení ustanovením platným a účinným tak, aby význam neplatného či neúčinného ustanovení zůstal zachován.
- 7.3. V případě, že kterákoliv ze smluvních stran poruší závazky a povinnosti z této smlouvy, je povinna druhé smluvní straně uhradit případnou škodu, která porušením vznikne.
- 7.4. Smluvní strany se zavazují neprodleně informovat druhou smluvní stranu o změně všech skutečností, které mohou mít vliv na plnění práv a povinností z této smlouvy.

- 7.5. Tato smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou stran.
- 7.6. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s tím, že každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 7.7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem sjednaného nájemního poměru (viz. čl. 3).
- 7.8. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

Čl. 8 Doložka

- 8.1. Pronajímatel tímto opatřuje tuto smlouvu doložkou dle ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, kterou podpisem této smlouvy potvrzuje, že pronájem předmětu nájmu byl schválen ve smyslu zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, Radou města Kynšperk nad Ohří dne 24.06.2015 usnesením č. 174. Současně pronajímatel potvrzuje, že záměr pronajmout předmět nájmu byl na úředních deskách obce řádně zveřejněn, a to od 13.5.2015 do 01.6.2015, a byl schválen.

V Kynšperku nad Ohří dne 7.8.2015

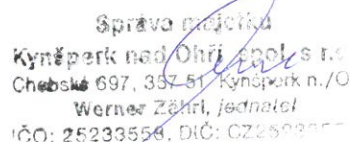


.....
za pronajímatele
Ing. Tomáš Svoboda
starosta města



Město
Kynšperk nad Ohří

S



Správa majetku
Kynšperk nad Ohří, spol. s r. o.
Chebsko 697, 397 51 Kynšperk n./O.
Werner Záhrl, jednatel
IČO: 25233556, DIČ: CZ25233556

.....
za nájemce
Werner Záhrl
jednatel společnosti
Správa majetku Kynšperk spol. s r. o.