

S M L O U V A

o nájmu nemovitostí

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi

MĚSTEM KUTNÁ HORA,

se sídlem Havlíčkovo nám. 552, Kutná Hora,

zastoupeným vedoucím odboru správy majetku panem Ing. Martinem Suchánkem

IČ: 00236195


DIČ: CZ00236195

jako *pronajímatelem* na straně jedné

a

společností KH TEBIS s.r.o.

se sídlem Puškinská 641, Kutná Hora, PSČ 284 01

zastoupenou jednatelem panem Karlem Koubským, nar. , bytem Kutná Hora, Sedlec,



IČ: 475 42 713

DIČ: CZ47542713

jako *nájemcem* na straně druhé

I.

Město Kutná Hora je vlastníkem nemovitého majetku a technologického zařízení uvedeného v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

Výše uvedené nemovitosti jsou zapsány na LV č. 10001 vedeném pro obec a katastrální území Kutná Hora u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora.

II.

Touto smlouvou Město Kutná Hora (dále pronajímatel) přenechává společnosti KH TEBIS s.r.o. (dále nájemce) do užívání nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy, včetně technologického zařízení, veškerých součástí a zařízovacích předmětů.

Účelem nájmu dle této smlouvy je zajištění provozu tepelného hospodářství Města Kutná Hora, to je zejména zajištění dodávek tepla domácnostem a dalším odběratelům na území města Kutná Hora.

Nájemce se zavazuje tento nemovitý majetek užívat pro sjednaný účel nájmu.

III.

Nájemní smlouva se uzavírá s účinností od 1. 1. 2013 na dobu určitou do 31. 12. 2028.

Pronajímatel je oprávněn vypovědět tento nájemní vztah z důvodu, že je nájemce v prodlení s hrazením peněžitých závazků dle této smlouvy po dobu delší 30-ti (slovy třiceti) dnů. V takovém případě činí výpovědní lhůta 1 měsíc a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi.

Nájemce se zavazuje nemovitosti předat pronajímateli vyklizené nejpozději v poslední den trvání nájemního vztahu, a to minimálně ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

IV.

Oba účastníci této smlouvy se dohodli na tom, že nemovitosti uvedené v článku č. II. této nájemní smlouvy se pronajímají úplatně.

Nájemné za období roku 2013 činí 9.000.000,-- Kč bez DPH.

Účastníci sjednávají, že o změně výše nájemného pro následující kalendářní rok je oprávněna rozhodnout rada města svým usnesením, a to nejpozději do 30. listopadu předcházejícího roku.

Oba účastníci této smlouvy se dohodli na tom, že nájemce bude hradit nájemné v měsíčních splátkách nejpozději do 25. dne daného měsíce ve výši 1/12 nájemného za kalendářní rok.

Nájemce se zavazuje hradit nájemné na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s. v Kutné Hoře, číslo účtu [REDACTED] Variabilní symbol bude upřesněn po podpisu této smlouvy.

V případě, že bude nájemce v prodlení s placením peněžitých závazků dle této smlouvy déle než deset dnů, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do deseti dnů od jejího vyúčtování.

Za den zaplacení peněžitých závazků nájemce, dle této smlouvy, se považuje den připsání celé finanční částky na účet pronajímatele.

V.

Pronajímatel má ve své pojistné smlouvě pojištěny nemovitosti, které jsou předmětem této smlouvy, v rámci pojištění majetku Města Kutná Hora.

Pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených nájemcem do pronajímaných prostorů je vůlí nájemce stejně jako pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozem nájemce.

Odpovědnost za škodu vůči třetím osobám nese nájemce.

VI.

Nájemce na své náklady neprodleně odstraní závady a škody, které vzniknou na předmětu nájmu v důsledku jeho činnosti. Nájemce je povinen pečovat o pronajatou věc s péčí řádného hospodáře, aby bylo zabráněno škodám, přičemž se řídí příslušnými právními předpisy.

Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav pronajatých nemovitostí a že je v tomto stavu přejímá.

Nájemce umožní pronajímateli dle dohody vstup za účelem kontroly stavu nemovitostí nejméně 4x ročně.

VII.

Stavební úpravy může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a vzdává se náhrady nákladů s těmito úpravami spojenými, pokud nedojde k jiné dohodě. Úpravy budou realizovány jako trvalé. Tato smlouva není zároveň souhlasem vlastníka pro stavební řízení.

S provedením stavebních úprav spočívajících v propojení okrsků CZT Hlouška – Šipší a stavebních úprav potřebných pro realizaci smlouvy o dodávce tepla z biomasového zdroje EC Kutná Hora s.r.o. ze dne 3. 5. 2012, včetně úprav a instalace s tím spojené technologie, dává pronajímatel tímto nájemci výslovný souhlas.

VIII.

Nájemce se zavazuje, že bude pronajatý majetek udržovat v řádném, provozu schopném stavu.

Nájemce se zavazuje zajišťovat a provádět na svůj náklad veškeré opravy a údržbu předmětu nájmu tak, aby byl zachován jeho běžný chod a možnost využití k výše sjednanému účelu s tím, že náklady na opravy či údržbu se zavazuje nájemce hradit až do výše 40.000,- Kč za jednu opravu. V případě, že náklady na opravy či údržbu překročí částku 40.000,- Kč, tyto opravy zajistí nájemce po předchozím písemném souhlasu pronajímatele s tím, že náklady na takovéto opravy v části přesahující 40.000,- Kč hradí pronajímatel.

Nájemce rovněž hradí výměny zařizovacích předmětů či technologických prvků do hodnoty 40.000,- Kč v každém jednotlivém případě.

Povinnost nájemce hradit údržbu, opravy a výměny zařizovacích předmětů či technologických prvků do hodnoty 40.000,- Kč v každém jednotlivém případě, je omezena částkou 1.250.000,- Kč takto vynaložených prostředků v kalendářním roce. O vynaložení částky 1.250.000,- Kč v kalendářním roce pro tento účel, je nájemce povinen informovat pronajímatele do 5-ti dnů po dosažení tohoto limitu. Opravy a údržbu přesahující v kalendářním roce částku 1.250.000,- Kč hradí pronajímatel.

V případě oprav či nutných investičních akcí nad rámec 40.000,- Kč na pronajatém majetku je nutné vždy před vlastní realizací takové akce informovat zástupce pronajímatele, tj. Město Kutná Hora - odbor správy majetku, a navrhnout možnosti řešení včetně odhadu finanční náročnosti. Město Kutná Hora - odbor správy majetku je povinen do 14 dnů sdělit nájemci, jakým způsobem bude oprava řešena.

Všechny částky vyjadřující výši nákladů uvedené v tomto článku smlouvy jsou uváděny bez daně z přidané hodnoty

V případě řešení havarijních stavů je nájemce oprávněn opravu provést ihned a Město Kutná Hora - odbor správy majetku informovat bez zbytečného odkladu následně.

Nájemce je povinen:

- a) při užívání pronajatých nemovitostí dodržovat veškeré obecně závazné právní předpisy, které se k užívání vztahují, zejména předpisy o ochraně zdraví, bezpečnosti práce, protipožární ochraně, ochraně životního prostředí.
- b) uzavírat a plnit smlouvy na dodávky tepla a teplé užitkové vody pro bytové a nebytové jednotky v Kutné Hoře.

- c) provádět na svůj náklad veškeré předepsané revize a jiné zkoušky dle platných předpisů, vztahující se k předmětu nájmu.

Nájemce je oprávněn:

- a) po dobu trvání nájemní smlouvy odepisovat jím provedená technická zhodnocení. V souladu s § 28, odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů ve znění pozdějších změn a předpisů (dále ZDP) pronajímatel prohlašuje, že o hodnotu technických zhodnocení nezvýší vstupní cenu pronajímaného majetku
- b) opravovat na své náklady pronajatý majetek dle čl. VIII. této smlouvy a vytvářet dle potřeby rezervu dle zvl. zákona č. 593/92 Sb.

IX.

Nájemce se zavazuje hradit za služby a energie spojené s užíváním pronajatého majetku přímo dodavatelům.

X.

Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele přenechat pronajímané nemovitosti nebo jejich část do podnájmu jiné fyzické nebo právnické osobě. Nájemce bude užívat pronajaté nemovitosti pouze pro své potřeby a pro účely uvedené v článku II. této smlouvy. S výjimkou podnájmu prostor a umístění technologií v kotelně Hlouška v souvislosti s realizací smlouvy o dodávce tepla z biomasového zdroje EC Kutná Hora s.r.o. ze dne 3. 5. 2012. K tomuto podnájmu a k umístění potřebných technologií není třeba souhlasu pronajímatele.

Porušení tohoto ustanovení je důvodem k výpovědi ze strany pronajímatele, pokud nájemce nesjedná nápravu po písemném upozornění ze strany pronajímatele, a to ve lhůtě v tomto upozornění stanovené. V takovém případě činí výpovědní lhůta 3 měsíce a počíná běžet následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi.

XI.

Jakékoliv změny ve způsobu užívání pronajatého majetku nebo doplnění smlouvy, je možné provádět pouze písemným dodatkem podepsaným oběma smluvními stranami.

XII.

Nájemce je povinen plnit úkoly vyplývající ze zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

XIII.

Oba účastníci této smlouvy se dohodli na tom, že Nájemní smlouva o nájmu nemovitostí a movitých věcí uzavřená dne 24. 11. 2004 mezi výše uvedenými účastníky končí dne 31. 12. 2012.

XIV.

Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech v hodnotě originálu, z nichž jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.

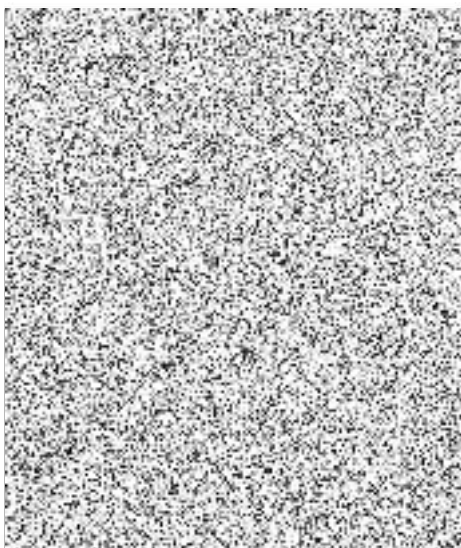
Účastníci této nájemní smlouvy prohlašují, že tato je projevem jejich svobodné a vážné vůle, že jim nejsou známy žádné překážky faktické ani právní, které by bránily jejímu uzavření. Prohlašují dále, že tuto smlouvu neuzavírají v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.

Před podpisem si účastníci tuto smlouvu řádně přečetli, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz připojují své vlastnoruční podpisy.

Doložka

Město Kutná Hora prohlašuje, že byly splněny veškeré zákonné podmínky pro platnost této nájemní smlouvy, vyplývající ze zákona č. 128/2000 Sb. „o obcích“.

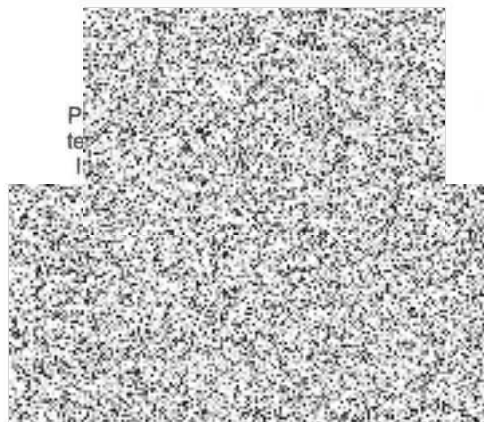
Záměr města na pronájem nemovitostí uvedených v čl. I. této smlouvy byl zveřejněn vyvěšením na úředních deskách ve dnech od 23.8.2012 do 31.10.2012 dle § 39, odst. 1, zák. č. 128/2000 Sb. „o obcích“.



Město Kutná Hora
pronajímatel

schválen usnesením Rady města Kutná Hora [redacted] ze dne [redacted] pism. m) výše uvedeného zákona.

..... 2012

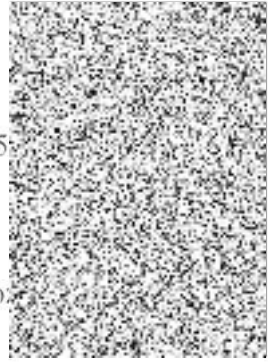


nájemce



Příloha č. 1

k nájemní smlouvě uzavřené mezi Městem Kutná Hora, se sídlem Havlíčkovo nám. 55
Hora a společností KH TEBIS s.r.o., se sídlem Puškinská 641, Kutná Hora
s účinností od 1. 1. 2013



Město Kutná Hora je mimo jiné vlastníkem majetku souvisejícího se zajišťováním provozu
tepelného hospodářství. Předmětem nájmu výše uvedené nájemní smlouvy jsou:

- kotelna (K V) Šipší na pozemku p.č. 785/34, 785/94 a pozemek p.č. 785/34, 785/94 a
p.č. 785/179 včetně staveb na pozemku se nacházejících vše v k.ú. Sedlec u Kutné Hory
- kotelna (K III) Hlouška na pozemku p.č. 2560/23, 2560/3, 2560/4 a pozemek p.č. 2560/23, 2560/3
a část p.č. 2560/5 vše v k.ú. Kutná Hora
- kotelna (BK 4) na pozemku p.č. 2353/11 a pozemek p.č. 2353/11 v k.ú. Kutná Hora
- technologické zařízení v kotelně Štefánikova č.p. 553 v k.ú. Kutná Hora
- rozvody
- zpevněné plochy
- domovní a výměňkové stanice včetně kompletní technologie

Tato příloha č. 1 je nedílnou součástí výše uvedené nájemní smlouvy.