

# Smlouva o nájmu nemovitostí a zdrojů tepla

*uzavřená podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů*

---

## 1. Město Boskovice

Boskovice, Masarykovo náměstí 4/2, 680 18

IČ: 00279978

DIČ: CZ00279978

zastoupené starostou **Ing. Jaroslavem Dohnálkem**,

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

## 2. Služby Boskovice, s.r.o.

Boskovice, U Lázní 2063/3, 680 01

IČ: 26944855

DIČ: CZ 26944855

zastoupená jednatelem **Mgr. Milanem Stryou**,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 47100

jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

uzavírají tuto

## Smlouvu o nájmu nemovitostí a zdrojů tepla

### I.

#### Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem tepelných zdrojů, zařízení a rozvodů tepla (dále jen zdrojů) v k. ú. Boskovice, nacházejících se mimo jiné v budovách kotelen ve vlastnictví pronajímatele.
2. Pronajímatel je dále vlastníkem zdrojů tepla v k.ú. Boskovice, a to:
  - kotelny a zdroje tepla nacházející se v budově Městského úřadu v Boskovicích na Náměstí 9. Května 2
  - kotelny a zdroje tepla nacházejícího se v budově na ul. Kpt Jaroše č.p. 2181/17, Boskovice
  - tepelného zdroje – nástěnný plynový kotel a plynový ohřívač teplé vody v budově Masarykovo náměstí č. p. 29/28, Boskovice
  - kotelny a zdroj tepla nacházející se v domě č.p. 2205/43 na ul. Mánesova, Boskovice
  - kotelny a zdroje tepla nacházející se v domě č. p. 1422/2 na ul. Wolkerova, Boskovice
  - kotelny a zdroje tepla nacházející se v budově č.p. 1734/2a na ul. U Lázní, Boskovice
  - kotelny a zdroje tepla nacházející se v budově č. p. 2129/1 na ul. U Lázní, Boskovice

3. Pro účely této smlouvy se zdrojem rozumí soubor movitého a nemovitého majetku, který slouží pro výrobu a distribuci tepla a TV. Bližší specifikace je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy.
4. Pronajímatele prohlašuje, že je oprávněn přenechat shora ozančené zdroje tepla a nebytové prostory do nájmu nájemci, a že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy na nich nevážnou žádné závazky ani jiné právní vady.

## **II.**

### **Účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává zdroje tepla uvedené v čl. I. touto smlouvou nájemci do nájmu za účelem výroby a distribuce tepla a teplé vody (TV) a pro výkon práv a povinností vyplývajících ze soukromoprávních a veřejnoprávních vztahů spojených s touto činností.
2. Nájemce tyto zdroje a nebytové prostory do nájmu touto smlouvou přijímá.

## **III.**

### **Doba nájmu**

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností ode dne 01. 01. 2014 s šestiměsíční výpovědní lhůtou.
2. Po ukončení platnosti smlouvy je nájemce povinen protokolárně předat předmět nájmu s veškerou dokumentací, kterou převzal nebo po dobu nájmu získal nebo vytvořil, pronajímateli
3. Každá ze smluvních stran může tuto smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě, a to z níže uvedených důvodů. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícím po doručení výpovědi.
4. Pronajímatel je oprávněn smlouvu písemně vypovědět v případech, jestliže:
  - a) nájemce ztratí způsobilost k provozování zdrojů tepla (licence),
  - b) nájemce opakovaně porušuje své povinnosti dané touto smlouvou, ačkoliv na porušení byl pronajímatelem upozorněn,
  - c) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
  - d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání provozování předmětu nájmu.
5. Nájemce může písemně vypovědět smlouvu, jestliže:
  - a) zdroje tepla se stanou bez zavinění nájemce nezpůsobilé ke smluvenému způsobužívání a účelu,
  - b) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti dojednané touto smlouvou nebo pro něj vyplývají z platných právních předpisů a norem.
6. Po dobu výpovědní lhůty je nájemce povinen pokračovat v dohodnuté činnosti a obě strany jsou povinny plnit jejich povinnosti vyplývající pro ně z této smlouvy a platných právních předpisů.

## **IV.**

### **Převzetí zdrojů tepla do užívání**

1. Pronajímatel předal zdroje tepla nájemci se všemi součástmi a příslušenstvím.
2. O předání a převzetí zdrojů tepla byl sepsán předávací protokol, potvrzený oběma smluvními stranami.
3. Současně se zdroji tepla předal pronajímatel nájemci veškerou technickou dokumentaci a jinou dokumentaci, která je uvedena v příloze č.2 této smlouvy.

## **V.**

### **Povinnosti a závazky nájemce**

1. Nájemce je povinen řádně a včas poskytovat služby spojené s provozem zdrojů tepla a plnit všechny zákonem stanovené povinnosti držitele licence.
2. Nájemce je povinen zejména zajistit:
  - a) plynulou dodávku tepla a TV odběratelům v souladu s platnými právními předpisy
  - b) veškeré činnosti spojené s provozováním zdrojů tepla dle platných právních předpisů
  - c) předepsané revize, kontroly a prohlídky zdrojů tepla a všech vyhrazených technických zařízení
  - d) běžnou údržbu, drobné opravy a plánované opravy předmětu nájmu
  - e) dodržování právních předpisů na úseku požární ochrany a bezpečnosti práce
  - f) vedení účetních dokladů souvisejících s předmětem smlouvy odděleně a samostatně od ostatního účetnictví nájemce
  - g) vedení evidence pronajatého majetku
3. Nájemce je povinen každoročně nejpozději do 30. září předchozího roku oznámit pronajímateli potřeby plánovaných oprav zdrojů, které jsou předmětem smlouvy, návrhy technického zhodnocení, generálních oprav, rekonstrukcí a modernizací .
4. Nájemce umožní pronajímateli kontrolu předmětu nájmu kdykoliv o to pronajímatel požádá, minimálně 3 dny před kontrolou, případně po vzájemné dohodě.
5. Ze strany pronajímatele bude písemně doloženo, kdo je ke kontrole oprávněn. Nájemce není povinen umožnit kontrolu osobám, které k ní ze strany pronajímatele nejsou oprávněni, případně nemají pronajímatelem udělenou písemnou plnou moc.

## **VI.**

### **Oznamovací povinnost nájemce**

1. Nájemce pravidelně oznamuje pronajímateli veškeré skutečnosti, vzniklé v souvislosti s plněním smlouvy na majetku pronajímatele.
2. Nájemce pronajímateli neprodleně oznámí havarijní situaci za účelem zajištění finančních prostředků k odstranění havárie a případného projednání havarijního výměru.

## **VII.**

### **Omezení činnosti nájemce**

1. Nájemce není oprávněn nakládat s předmětem nájmu jiným způsobem, než jak vyplývá z této smlouvy. Zejména není oprávněn předmět nájmu ani jeho části zcizit, zastavit či k nim zřídit jiné věcné právo nebo jiným způsobem zmenšovat jeho hodnotu.
2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele ani jeho část.
3. Náklady na opravy a údržbu předmětu nájmu, překračující částku předpokládanou pro uvedené účely a kalkulovanou v platné ceně tepla pro příslušné období, podléhají předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele.
4. Technické zhodnocení, generální opravy a rekonstrukce předmětu nájmu a nové investice, i když prostředky na ně získané jsou zahrnuty v platné ceně tepla, podléhají předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele a zůstávají jeho vlastnictvím.

## **VIII.**

### **Povinnosti a závazky pronajímatele**

1. Zajistit bez zbytečného odkladu a v potřebné výši finanční prostředky v případě havárie na obnovu provozu předmětu nájmu a odstranění škod a tyto poskytnout nájemci bez zbytečného odkladu.
2. Zajistit dostatek finančních prostředků co do výše i termínů a uhradit na základě faktury nájemce náklady na opravy, údržbu a technické zhodnocení předmětu nájmu, které schválil podle čl. VII. Odst. 3 a 4. této smlouvy.
3. Zajistit dostatek finančních prostředků co do výše i termínů na předem projednané a vzájemně odsouhlasené akce investičního charakteru (generální opravy, rekonstrukce a modernizace) realizované na předmětu nájmu a tyto poskytnout na požádání nájemci.
4. V případě, že nájemce uhradí náklady, které má v souladu s touto smlouvou nést pronajímatel, zavazuje se pronajímatel tyto náklady v plné míře nájemci uhradit.

## **IX.**

### **Hospodářská činnost nájemce**

1. Nájemce se zavazuje vést pro příjmy z provozování předmětu nájmu analytickou evidenci, aby tyto příjmy byly zřetelně odděleny od dalších příjmů nájemce z jeho jiné činnosti.
2. Nájemce je povinen vést analytickou evidenci nákladů na provozování předmětu nájmu pro účely kontroly oprávněnosti nákladů na opravy, údržbu nebo technické zhodnocení.
3. Nájemce je povinen uzavřít vlastní odpovědnostní pojištění.

## **X.**

### **Nájemné a jeho splatnost**

1. Nájemné se dohodou smluvních stran sjednává ve výši **61 460,- Kč + DPH ročně** (slovy: jednostodvanácttisícjednostodeset Kč za jeden rok nájmu) za celý předmět nájmu.

2. Nájemné za jednotlivé pronajímané kotelny a zdroje tepla činí:
  - a) kotelna a zdroje tepla nacházející se v budově Městského úřadu v Boskovicích na Náměstí 9. Května 2, Boskovice 1 000,- Kč bez DPH
  - b) kotelna a zdroj tepla nacházejícího se v budově na ul. Kpt Jaroše 2181/17, Boskovice 18 000,- Kč bez DPH
  - c) tepelného zdroje – nástěnný plynový kotel a plynový ohřivač teplé vody v budově Masarykovo náměstí 28, Boskovice 4 460,- Kč bez DPH
  - d) kotelny (zdroje tepla) nacházející se v domě č.p. 2205/43 na ul. Mánesova, Boskovice 7 000,- Kč bez DPH
  - e) kotelny (zdroje tepla) nacházející se v domě č.p. 1422/2 na ul. Wolkerova, Boskovice 16 000,- Kč bez DPH
  - f) kotelny a zdroje tepla nacházející se v budově č.p. 1734/2a na ul. U Lázní, Boskovice 14 000,- Kč bez DPH
  - g) kotelny a zdroje tepla nacházející se v budově č. p. 2129/1 na ul. U Lázní, Boskovice 1 000,- Kč bez DPH
3. Nájemné bude hrazeno v měsíčních splátkách ve výši 1/12 sjednaného ročního nájemného, tj. 5 121,67 Kč/měsíc + DPH, splatných vždy do 25. dne daného měsíce, a to bankovním převodem na účet pronajímatele vedený [REDAKCE] č. ú. [REDAKCE], VS 1103000007.
4. Smluvní strany se dohodly, že na každý rok nájmu bude mezi nimi vyhotoven jako daňový doklad splátkový kalendář potvrzený oběma smluvními stranami.
5. Smluvní strany se vzájemně dohodly, že pronajímatel je oprávněn sjednané nájemné každoročně upravovat pro následující rok podle roční míry inflace v České republice tak, jak bude vyhlášena ČSÚ. Takto upravené nájemné se nájemce zavazuje platit na základě platebního výměru vydaného pronajímatelem. První inflační zvýšení bude provedeno v roce 2015.

## **XI.**

### **Součinnost pronajímatele a nájemce**

1. Pokud je nájemce povinen informovat pronajímatele, je tato povinnost splněna osobním doručením písemné informace nebo elektronicky.
2. Pronajímatel podpisem této smlouvy prohlašuje, že je jediným oprávněným zástupcem vlastníka, tj. pronajímatelem a pro nájemce jediným výhradním garantem plnění všech práv a závazků z ní vyplývajících.

## **XII.**

### **Sankce**

1. V případě neplnění finančních povinností nájemce vůči pronajímateli ve sjednaných termínech je pronajímatel oprávněn účtovat smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení a od smlouvy okamžitě odstoupit.
2. V případě neplnění finančních povinností pronajímatele vůči nájemci je nájemce oprávněn účtovat smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení

### **XIII.**

#### **Pojistné události**

1. Pronajímatel uzavře pojistné smlouvy proti všem rizikům na předmět nájmu na vlastní náklady, tj. na svůj účet.
2. Plnění z pojistných událostí jsou příjmem pronajímatele.
3. Náklady na uvedení předmětu nájmu nebo jeho části (majetku) do stavu před pojistnou událostí hradí pronajímatel. Toto platí pouze v případě, že škoda nebyla způsobena nedbalostí nebo úmyslem nájemce.


### **XIV.**


1. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, přičemž každá strana obdrží po dvou výtiscích s platností originálu.
3. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze formou písemných dodatků.
4. Tato smlouva je uzavírána v souladu s ustanovením § 39 odst. 3) zák. č. 128/2000 Sb., zákon o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.
5. Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Boskovice dne 02.12.2013.
6. Seznam příloh:  
Příloha č. 1 – Zápis o předání a převzetí tepelného zdroje  
Příloha č. 2 – Zápis o předání dokumentace tepelného zdroje

V Boskovicích dne 05.12.2013

Za Město Boskovice:

Za Služby Boskovice s.r.o.

  
**Ing. Jaroslav Dohnálek**  
starosta města

  
**Mgr. Milan Strya**  
jednatel společnosti

**Služby Boskovice, s.r.o.**  
U Lázní 2063/3  
680 01 Boskovice  
IČ:20944655 DIČ:CZ20944655