

# SMLOUVA O NÁJMU VÝMĚNÍKOVÝCH STANIC

## č. 11111/20003

### I. Smluvní strany

#### 1.1 Pronajímatel

Město Náchod  
se sídlem Masarykovo nám. 40, 547 01 Náchod  
IČ: 272868  
bankovní spojení: č.ú.  
variabilní symbol 270 11111  
za které jedná , starosta města

#### 1.2 Nájemce

Harpen ČR, s.r.o.  
se sídlem Praha 1, Truhlářská 13-15  
IČ: 25115171  
DIČ: 001-25115171  
za kterého jedná , jednatel, a , prokurista  
společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C,  
vložka 50971

### II. Předmět smlouvy

- 2.1 Předmětem této smlouvy je úprava podmínek nájmu následujících objektů a vybavení předávacích stanic - dále jen výměníků a k nim příslušejících sekundárních rozvodů pro dodávky tepla včetně měřidel na vstupu do jednotlivých vytápěných objektů a rozvodů teplé užitkové vody z předávacích stanic až po vstup rozvodu do napojených objektů, a to v tomto rozsahu:

Poř.č.	umístění VS	par. přípojka	objekt stavebně	zařízení VS	sekund. rozvody	objekt. měřidla
1	Krámská 727	ano		ano		
2	Masarykovo nám. 1 st.radnice	ano		ano		ano
3	Tyršova 35	ano		ano		ano
4	Riegrova 163			ano		
5	Pražská 236 (CDE)	ano		ano	ano	ano
6	Pražská 1550	ano		ano	ano	ano
7	Českoskalická 105	ano		ano		
8	Českoskalická 252	ano		ano		
9	Bílkova 270			ano	ano	ano
10	Plhov 1		ano	ano	ano	ano
11	Plhov 3		ano	ano	ano	ano
12	Borská		ano	ano	ano	ano
13	Českých Bratří 540	ano		ano		ano
14	Tepelná přípojka do VS po objektu Duhová 265	horko- vod ano				
15	Duhová 265-6			ano	ano	ano
16	Duhová 267-8			ano	ano	ano
17	Duhová 269			ano	ano	ano
18	Hurdálkova 406	ano		ano		
19	Hurdálkova 371			ano		

20	Masarykovo nám.40-radnice			ano		
21	Běloveská 2013	ano		ano	ano	ano
22	MŠ Vančurova			ano		
23	MŠ Komenského			ano		
24	MŠ Myslbekova	ano		ano		
25	ZŠ TGM	ano		ano		
26	ZŠ Komenského			ano		
27	ZŠ Sokolská	ano		ano		
28	Zimní stadion	ano		ano		ano
29	Kamenice 105 (knihovna)			ano		
30	Hurdálkova 147 (kino)	ano		ano		ano

(dále jen „předmět nájmu“).

- 2.2 Předmětem nájmu jsou také věci shora neuvedené, nacházející se v soustavě CZT, které k provozování soustavy jsou nezbytné a které podle povahy k ní logicky náleží (potrubní rozvody, měřicí tratě, uzávěry, řídicí systémy MaR apod).
- 2.3 Uzavření nájemní smlouvy bylo schváleno radou města dne 9.3. 2004 usnesením č. 39/1084/04 pod číslem akce 2234.
- 2.4 Záměr pronajmout výměňkové stanice byl zveřejněn na úřední desce MěÚ v Náchodě od 6.11.2003 do 26.11.2003.

### III. Podmínky nájmu

- 3.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem věcí uvedených v čl. 2.1 této smlouvy.
- 3.2 Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci předmět nájmu k účelu provozování předmětu nájmu v souvislosti s dodávkou tepla a teplé užitkové vody jednotlivým odběratelům.
- 3.3 Nájemce si najímá výše uvedený předmět nájmu za účelem provozování své podnikatelské činnosti, a to konkrétně za účelem provozování předmětu nájmu pro dodávky tepla a teplé užitkové vody.
- 3.4 Nájemce se zavazuje, že bude po celou dobu nájmu na svůj náklad průběžně rekonstruovat a modernizovat předmět nájmu, a to včetně demontáže nevyhovujících technologických součástí, doplňovat předmět nájmu o technologická zařízení vyvolaná změnou právních předpisů nebo zajišťující vyšší spolehlivost a bezpečnost předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje tímto způsobem vložit do předmětu nájmu finanční prostředky ve výši nejméně 15,000.000,- Kč za celou dobu nájmu. Pronajímatel s prováděním výše uvedených činností na předmětu nájmu souhlasí a vyhrazuje si právo předem se vyjádřit k plánu činností pro příští kalendářní rok. Nájemce předloží návrh tohoto plánu do konce října běžného roku pro rok příští, počínaje říjnem 2004. V průběhu měsíce listopadu běžného roku vyjádří pronajímatel své stanovisko k návrhu plánu činnosti nájemce.
- 3.5 Veškeré investice jež budou vynaloženy v souvislosti s činností dle čl. 3.4 této smlouvy, budou ve vlastnictví nájemce, který je oprávněn a povinen tyto investice zařadit do svého hmotného majetku a odepisovat je způsobem stanoveným právními předpisy.

- 3.6 Při ukončení nájmu podle této smlouvy není nájemce oprávněn požadovat úhradu nákladů vložených do oprav a změn výměníků nebo jejich vybavení ani náhradu zhodnocení předmětu nájmu, není-li touto smlouvou stanoveno jinak nebo nebude-li dohodnuto jinak.
- 3.7 Investiční činností nájemce na předmětu nájmu se některé části předmětu nájmu přestanou využívat pro účel nájmu. Tyto části nájemce přesně vyspecifikuje a smluvní strany jsou povinny po provedení investice tyto části vyjmout z předmětu nájmu. Pokud se pronajímatel nerozhodne ponechat dále nevyužívané části předmětu nájmu ve svém majetku, je nájemce povinen a oprávněn tyto části na své náklady odstranit. V opačném případě je povinen pronajímatel tyto části odstranit, popřípadě odvést či skladovat tak, aby nebránily nájemci v plnění účelu nájmu a provádění oprav, údržby a investic nájemcem.
- 3.8 Částečným zúžením rozsahu předmětu nájmu (viz. odst. 3.7) se základní nájemné uvedené v čl. 5.1 této smlouvy nezmění.

#### **IV. Doba trvání nájmu**

- 4.1 Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti dnem 1.1.2004. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou a končí uplynutím 20-ti let ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.
- 4.2 Tato smlouva může být vypovězena před uplynutím sjednané lhůty kteroukoliv ze smluvních stran pouze z následujících důvodů:
- 4.2.1 Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby, jestliže
- a) nájemce ztratí způsobilost k provozování předmětu nájmu (licence)
  - b) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou,
  - c) nájemce je o více než 3 měsíce v prodlení s placením nájemného, příp. úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
  - d) nájemce přes písemné upozornění hrubě porušuje klid nebo pořádek,
  - e) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu.
- 4.2.2 Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby, jestliže
- a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal,
  - b) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce či spolunájemce z důvodu vyšší moci nezpůsobilým ke smluvenému užívání,
  - c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti stanovené touto smlouvou
- 4.3 Právo na odstoupení od smlouvy ve smyslu § 679 občanského zákoníku zůstává nedotčeno.
- 4.4 Výpověď musí být podána písemně, formou doporučeného dopisu. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícím po doručení výpovědi druhému účastníku této smlouvy.

#### **V. Nájemné**

- 5.1 Nájemné činí celkem 1,- Kč (bez DPH) ročně. Výše nájemného byla sjednána v symbolické výši s ohledem na povinnost nájemce vložit do předmětu nájmu v rámci jeho modernizace, rekonstrukce a podobné činnosti částku nejméně 15,000.000,- Kč za celou dobu nájmu.

- 5.2 Nájemné nezahrnuje náklady na elektrickou energii, vodné a stočné, odvoz odpadků, telekomunikační poplatky a další náklady, které vzniknou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
- 5.3 Náklady podle čl. 5.2 této smlouvy bude nájemce hradit samostatně přímo dodavatelům podle skutečných nákladů a spotřeby. Spotřeba bude účtována podle skutečné spotřeby odečtené z měřidel.
- 5.4 Nájemce je oprávněn uhradit nájemné jednorázově za celou dobu nájmu na číslo účtu a variabilní symbol uvedený v záhlaví této nájemní smlouvy

## **VI. Pojištění**

- 6.1 Nájemce se zavazuje, že pojistí předmět nájmu proti živelným pohromám, krádeži vloupáním a pojistí odpovědnost za škody vzniklé provozní činností nájemce. Pojištění bude uzavřeno do 30-ti dnů ode dne uzavření této smlouvy a kopii pojistné smlouvy poskytne nájemce pronajímateli bezodkladně po obdržení výzvy pronajímatele k jejímu poskytnutí. Pojistné z výše uvedeného pojištění bude po dobu účinnosti této smlouvy hradit nájemce.
- 6.2 Pojištění musí být uzavřeno ve výši, která se rovná zůstatkové ceně předmětu nájmu. Pojištění bude udržováno po celou dobu trvání této smlouvy na časovou hodnotu pojištěných věcí.
- 6.3 Nájemce se zavazuje uhradit všechny škody případně vzniklé v důsledku jeho činnosti na předmětu nájmu.

## **VII. Stavební úpravy**

- 7.1 Nájemce je povinen dbát, aby předmět nájmu, včetně technických zařízení a instalací, stále odpovídal příslušným úředním předpisům, a to zejména s ohledem na účel nájmu uvedený v bodu 3.3 této smlouvy.
- 7.2 Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy předmětu nájmu v rozsahu schválené projektové dokumentace a podmínek této smlouvy s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

## **VIII. Povinnosti pronajímatele**

- 8.1 Pronajímatel smí vstoupit do předmětu nájmu pouze v přítomnosti osoby pověřené nájemcem, s výjimkou, kdy neodkladný vstup bude v zájmu nájemce (např. v případě požáru, havárie apod.), s výjimkou předem sjednaných bezpečnostních opatření nebo oprav. Toto ustanovení platí ode dne účinnosti této smlouvy.
- 8.2 Pronajímatel je povinen umožnit zaměstnancům nájemce a jejich zástupcům, uvedeným v seznamu osob s právem vstupu, neomezený přístup do předmětu nájmu, včetně volného použití přístupových komunikací.
- 8.3 Pronajímatel umožní nájemci, aby na předmětu nájmu i uvnitř vhodným způsobem označil svou firmu. Formu a velikost takového označení však je nájemce povinen předem projednat s pronajímatelem.

## **IX. Podnájem**

- 9.1 Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě pouze za předpokladu, že v souvislosti s podnájemem nedojde ke zhoršení hospodárnosti provozu soustavy nebo ke zvýšení ceny dodávek tepla.

## **X. Péče o předmět nájmu**

- 10.1 Nájemce se zavazuje s předmětem nájmu zacházet s péčí řádného hospodáře, mimo činnosti uvedené v čl. 3.4 této smlouvy provádět také běžnou údržbu a drobné opravy vyplývající z provozu tak, aby zabránil vzniku škod z provozu technologie na předmětu nájmu.
- 10.2 Škody na předmětu nájmu a závady na zařízení je nájemce povinen bez zbytečného odkladu hlásit pronajímateli tak, aby mohlo být zabráněno následně vzniku škody. Pokud tuto povinnost nesplní, nese odpovědnost za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.
- 10.3 Nájemce odpovídá za škodu na majetku pronajímatele i za jinou škodu, kterou způsobil porušením povinností sjednaných v této smlouvě nebo povinností vyplývajících ze zákona.
- 10.4 Pronajímatel smí provést i bez souhlasu nájemce opravy a stavební změny, které jsou nutné k odvrácení hrozcích nebezpečí nebo k odstranění škod. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřeným osobám přístup do předmětu nájmu za účelem provedení takových prací. Tyto práce nemohou být pronajímateli znemožňovány nebo zdržovány.
- 10.5 Nájemce se dále zavazuje udržovat pronajaté prostory a jejich okolí v čistotě a pořádku, dodržovat všechny bezpečnostní, hygienické a protipožární předpisy. Nájemce výslovně přebírá povinnosti k zajištění požární ochrany vyplývající ze zákona č. 237/2000 Sb. a vyhlášky MV ČR č. 246/2001 Sb. ve znění změn a doplňků, zejména povinnost vést požární knihu pronajatého objektu.
- 10.6 Nájemce se zavazuje zajišťovat na své náklady provádění revizí el.rozvodů, el.spotřebičů a el.rozvaděčů, hromosvodů a ručních hasicích přístrojů.
- 10.7 Nájemce se zavazuje zajišťovat na své náklady čistotu a schůdnost chodníků a pozemků přilehlých k pronajatým výměníkům, v zimním období zajišťovat posyp a odklizení sněhu a plnit další povinnosti stanovené Vyhláškou města Náchoda o udržování čistoty a pořádku ve městě a dalšími platnými obecně závaznými předpisy.
- 10.8 Nájemce je povinen zabezpečit ochranu pronajatého majetku a podřídit se kontrolám stavu požární ochrany a bezpečnosti ochrany zdraví při práci ve výměnících a učinit opatření k odstranění závad zjištěných kontrolou.
- 10.9 Nájemce se zavazuje uzavřít do dvaceti dnů od podpisu této smlouvy samostatné smlouvy na odběr el.energie, vody a úhradu vodného, stočného a srážkové vody s jednotlivými dodavateli.
- 10.10 Nájemce je povinen aktualizovat a evidovat dokumentaci vztahující se k výměníkům.
- 10.11 Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provést občasnou kontrolu stavu pronajatých výměníků s možností nahlédnutí do všech místností.
- 10.12 Nájemce je dále povinen umožnit pronajímateli kdykoliv na požádání provést kontrolu plnění povinností vyplývajících z této smlouvy nebo ze zákona, k tomu je povinen v případě potřeby předložit příslušné dokumenty a materiály.

- 10.13 Pokud pronajímatel kdykoli v průběhu nájmu nebo po jeho skončení přijme rozhodnutí odprodat předmět nájmu, odprodá pronajímatel v případě zájmu nájemce předmět nájmu nájemci na základě samostatně uzavírané smlouvy. Pronajímatel je v případě přijetí rozhodnutí o odprodeji předmětu nájmu povinen písemně oznámit nájemci toto rozhodnutí a vyzvat ho k vyjádření, zda má zájem předmět pronájmu odkoupit.
- 10.14 Nenastane-li skutečnost uvedená v čl. 10.13 této smlouvy, odkoupí po skončení nájmu uplynutím sjednané doby pronajímatel investice zmíněné v čl. 3.5 této smlouvy od nájemce na základě samostatně uzavřené smlouvy za zůstatkovou účetní hodnotu investic, maximálně za částku 1.000,- Kč plus DPH. V případě skončení nájmu před uplynutím sjednané doby nájmu, nenastane-li skutečnost uvedená v čl. 10.13 této smlouvy, odkoupí po skončení nájmu pronajímatel investice zmíněné v čl. 3.5 této smlouvy od nájemce na základě samostatně uzavřené smlouvy za zůstatkovou účetní hodnotu investic plus DPH.
- 10.15 Nedojde-li k odkoupení předmětu nájmu nájemcem, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, příp. zhodnocení. O předání předmětu nájmu bude sepsán přijímací protokol. V případě, že předmět nájmu neodevzdá, je pronajímatel oprávněn zajistit uvedení pronajatých prostorů do původního stavu (s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a zhodnocení nájemcem) a náklady s tím spojené se zavazuje uhradit nájemce. Pro každý z těchto případů, tj. nepředání nebo neuvedení předmětu nájmu do odpovídajícího stavu ke dni ukončení nájmu, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení. Nájemce se zavazuje smluvní pokutu uhradit do 15 dnů po písemné výzvě pronajímatele, ve které svůj nárok na pokutu uplatní a vyčíslí.

## **XI. Odběr tepla**

- 11.1 Pronajímatel se zavazuje odebírat teplo pro zásobování svých odběrných míst po dobu 20-ti let ode dne nabytí účinnosti této nájemní smlouvy. V tomto smyslu smluvní strany upraví vzájemně smluvní vztahy týkající se dodávek tepla.

## **XII. Závěrečná ustanovení**

- 12.1. Smlouva vzniká dohodou smluvních stran o celém jejím obsahu a lze ji měnit a doplňovat pouze dohodou smluvních stran, pro kterou se předepisuje písemná forma číslovaných dodatků. V případě takových změn vlastnických vztahů pronajímatele k výměníkům na území města Náchoda, v jejichž důsledku bude nutné nebo účelné rozšířit, resp. zúžit předmět nájmu, se smluvní strany zavazují uzavřít k této smlouvě dodatek, kterým bude změněn odst. 2.1. a v návaznosti na to i odst. 3.4. této smlouvy.
- 12.2 V otázkách neupravených touto smlouvou se účastníci řídí obecně závaznými právními předpisy ČR, zejména občanským zákoníkem.
- 12.3 Žádný z účastníků není oprávněn jakoukoli formou informovat nepovolané třetí osoby o obsahu práv a povinností vyplývajících pro každého z nich z této smlouvy, nebude-li v této otázce mezi nimi výslovně ujednáno jinak. Prokazatelné porušení této povinnosti zakládá dotčenému účastníkovi právo domáhat se náhrady škody tímto jednáním vzniklé.
- 12.4 Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran. Pronajímatel je povinen v případě převodu či přechodu vlastnictví objektů – odběrných míst specifikovaných v kupní smlouvě (smlouvě o dodávkách tepla) zcela či zčásti na jinou osobu,

zajistit rovněž odpovídající převod či přechod práv a povinností z této smlouvy na jinou osobu.

- 12.5 Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž po dvou vyhotoveních obdrží každá ze smluvních stran.
- 12.6 Tato smlouva byla uzavřena na základě pravdivých údajů, pravé a svobodné vůle smluvních stran, nikoli v tísní nebo za jinak jednostranně výhodných podmínek. Na důkaz toho připojují smluvní strany své podpisy.

V Náchodě dne 12.3.2004

V Praze dne 17.3.2004

---

město Náchod  
, starosta města

---

Harpen ČR, s.r.o.

