

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

## na pronájem části společných prostor objektu Kneslova 3

**č. P/19/158**  
**číslo smlouvy správce pronajímatele 17/2019**

uzavřená podle ustanovení § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění, mezi níže uvedenými stranami:

### **Společenství vlastníků bytů Kneslova 3, Brno**

se sídlem: Kneslova 1073/3, Černovice, 618 00 Brno

zastoupené: MÍR, stavební bytové družstvo, IČ: 00046906, Bedřichovická 21, 627 00 Brno

při výkonu funkce zastupují Ing. Dana Koutníková, předsedkyně představenstva  
a Mgr. Pavel Lefner, člen statutárního orgánu

společenství vlastníků je zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném u KS  
v Brně, odd. S, vložka 740  
IČ: 26251671

*dále jen „pronajímatel“*,

a

### **Teplárny Brno, a. s.**

se sídlem Okružní 828/25, Lesná, 638 00 Brno

zastoupená Ing. Petrem Fajmonem, MBA, generálním ředitelem a členem představenstva  
společnost zapsaná v obchod. rejstříku u Krajského soudu v Brně, odd. B, vložka 786  
IČ: 46347534  
DIČ: CZ46347534  
bankovní spojení: KB Brno – město, a.s., č. ú. : 32 606 - 621/0100

*dále jen „nájemce“*

## **I. Předmět smlouvy**

1. Předmětem smlouvy je pronájem části společných prostor ve stavbě č.p. 1073 umístěné na pozemku p.č. 1655, k.ú. Černovice, obec Brno, to vše zapsáno na LV č. 1709 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „předmět nájmu“) pro účely umístění a provozování technologického zařízení domovní předávací stanice (DPS) ve vlastnictví nájemce. Pronajímaná část společných prostor je vyznačena v příloze, která je součástí této smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajímat předmět nájmu uvedený v této smlouvě a přenechává jej za úhradu k užívání nájemci.

3. Předmět nájmu bude nájemce užívat za účelem provozu, výroby, dodávky, regulace dodávky tepelné energie a prodeje tepla na základě v budoucnu uzavřené kupní smlouvy s pronajímatelem.
4. Nájemce dále prohlašuje, že je licencovanou osobou ve smyslu platné právní úpravy a držitelem příslušného oprávnění dle živnostenského zákona.
5. Nájemce přijímá předmět nájmu do užívání počínaje dnem uvedení předmětné DPS do provozu.

## II. Doba trvání nájmu

1. Nájemní vztah vzniká v den účinnosti této smlouvy a je sjednán na dobu určitou v délce 15 let. Před uplynutím této doby lze nájemní vztah ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
2. Po uplynutí sjednané doby 15 let dojde k automatické prolongaci smlouvy vždy o 1 rok, nebude-li 3 měsíce před uplynutím platnosti smlouvy jednou smluvní stranou projevena vůle k ukončení smluvního vztahu.
3. Pronajímatel a nájemce se zavazují jednat před uplynutím sjednané doby 15 let o návrhu nové výši nájemného na následující období, a to ve výši obvyklého nájemného.
4. Dojde-li k ukončení smluvního vztahu před uplynutím sjednané doby z důvodu na straně pronajímatele (zejména vybuduje-li si jiný zdroje tepelné energie), je povinen nahradit nájemci náklady (dle vzorce níže) na vybudování DPS, kterou vybuďoval nájemce na své náklady.

Pro tyto případy je pronajímatel povinen uhradit zůstatkovou cenu investice dle následujícího vzorce:

$$ZCI = \frac{CI * (180 - SD)}{180}$$

ZCI .... Zůstatková cena investice (Kč)  
CI ..... Cena investice (Kč)  
180..... Počet měsíců za 15 let  
SD ..... Skutečná doba trvání smluvního vztahu,  
resp. odběru tepelné energie (měsíce)

Pronajímatel bere na vědomí, že odhadovaná cena za vybudování DPS je 500 tis. Kč bez DPH (částka bude upřesněna na základě realizační ceny, která bude uvedena v dodatku k této smlouvě). Pro účely vzorce výše se tedy CI použije ve výši realizační ceny.

## III. Cenové ujednání

1. Nájemce se zavazuje, že bude za užívání předmětu nájmu dle ustanovení čl. I odst. 1 této smlouvy platit pronajímateli dohodnuté nájemné, které činí **50.000,-Kč ročně (padesáttisíc korun českých)**.

2. Nájemné bude hrazeno nájemcem na účet pronajímatele uvedeného v záhlaví této smlouvy na základě faktury vystavené pronajímatelem vystavené do 15. ledna následujícího roku po roku, ve kterém nájemní vztah trval, se splatností 21 dnů.
3. Dojde-li k nabytí účinnosti nájemní smlouvy v průběhu kalendářního roku, vypočítá se nájemné za poměrnou část dnů v roce, po které trval nájemní vztah.
4. Pronajímatel prohlašuje, že není plátcem DPH.

#### **IV. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce se zavazuje na své náklady odstranit stávající parovodní výměňkovou stanici a vybudovat domovní předávací stanici (DPS) v předmětu nájmu definovaném v čl. I odst. 1 této smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly na zajištění neomezeného vstupu nájemce do předmětu nájmu po celé období trvání nájmu.
3. Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele, dát předmět nájmu nebo jeho části dle ustanovení čl. I odst. 1. této smlouvy do podnájmu jiné fyzické nebo právnické osoby, provádět stavební úpravy ani jiné změny předmětu nájmu a to ani na vlastní náklad.
4. V případě skončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajatý předmět nájmu ve stavu, v jakém mu byl pronajat s přihlédnutím k běžnému opotřebení a s ohledem na výši sjednaných finančních prostředků na jejich udržování. Při skončení nájmu umožní pronajímatel nájemci provést demontáž DPS a tuto si odvést z předmětu nájmu.
5. Pokud nájemce nesplní svůj závazek uhradit nájemné nebo jeho část ve stanovené výši a termínech dle ustanovení čl. III., je povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení, jehož roční výše odpovídá nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění.

#### **V. Závěrečná a přechodná ustanovení**

1. Práva a povinnosti smluvních stran, jako právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené, se řídí ustanoveními občanského zákoníku a dalšími právními předpisy.
2. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku, podepsaného oběma stranami.
3. Tato smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu zástupci smluvních stran.
4. Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 1 vyhotovení a nájemce 1 vyhotovení.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na podkladě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

6. Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy povinnosti zveřejnit tuto smlouvu v Registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv a zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a to nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy. Pokud mají obě smluvní strany povinnost zveřejnit tuto smlouvu v Registru smluv, smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu do Registru smluv vloží Teplárny Brno. Za zveřejnění této smlouvy si nebudou smluvní strany nic platit ani nahrazovat či poskytovat. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že platnost tohoto ujednání zůstává zachováno i v případě zániku nebo neplatnosti této smlouvy.

V Brně dne .....

**Společenství vlastníků bytů Kneslova 3**

.....  
Ing. Dana Koutníková  
zastupuje MÍR, stavební bytové družstvo  
při výkonu funkce  
předsedy společenství vlastníků

V Brně dne .....

**Teplárny Brno, a.s.**

.....  
Ing. Petr Fajmon, MBA  
generální ředitel  
a člen představenstva

.....  
Mgr. Pavel Lefner  
zastupuje MÍR, stavební bytové družstvo  
při výkonu funkce  
předsedy společenství vlastníků

Příloha č. 1 – Vyznačení pronajímaných částí společných prostor dle čl. I, bod 1

