

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Níže podepsané smluvní strany

1. Město Beroun

kontaktní adresa: Městský úřad v Berouně, Husovo nám. 68, 266 43 Beroun

IČ: 0023 3129

bank. spojení: KB Beroun, č.ú. 326131/0100

za které jedná starosta MUDr. Jiří Besser

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. společnost Harpen ČR, s.r.o.

se sídlem Truhlářská 13/15, 110 00 Praha 1

IČ: 251 15 171

bank. spojení: [REDACTED]

za kterou jednají jednatel Ing. Ladislav Mlýnek a prokurista JUDr. Stanislav Sádovský

(dále jen „nájemce“)

uzavřely dnešního dne, měsíce a roku tuto:

SMLOUVU NÁJEMNÍ

Článek I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem systému CZT, který je tvořen souborem nemovitostí, technologických zařízení a příslušenstvím a jehož specifikace je uvedena v příloze č. 1 k této smlouvě (dále jen „CZT“).
2. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem souboru věcí uvedených v čl. I/1. této smlouvy a zavazuje se CZT pronajmout nájemci, a to na základě nájemcem učiněné nabídky ze dne 25. 4. 2003, čj. 238/03/STAR projednané Radou města Beroun dne 28. 4. 2003 a o které bylo téhož dne informováno Zastupitelstvo města Beroun, a na základě této nájemní smlouvy schválené Radou města Beroun usnesením č. 227/2003 a sepsaného předávacího protokolu.

Článek II.

Podmínky financování investic

1. Nájemce se zavazuje provést opravu a rekonstrukci centrální soustavy zásobování teplem v městě Beroun, v rámci které provede i instalaci technologie v nemovitostech včetně potřebných stavebních úprav (dále jen „dílo“).
2. Dílo dle čl. II/1 této smlouvy bude financováno nájemcem a bude v jeho vlastnictví. Výdaje, vynaložené na technické zhodnocení předmětu nájmu, v rámci činnosti dle bodu II/1, budou hrazeny nájemcem. Nájemce je oprávněn provedené technické zhodnocení odepisovat v souladu se zákonem o daních z příjmů.

Článek III.

Ostatní ujednání

1. Pronajímatel seznámil nájemce před uzavřením této smlouvy se stavem CZT a současně ho ujistil, že na CZT neváznou s výjimkou závazku pronajímatele vyplývajícího ze smlouvy o dílo č. 00/21, s jejímž obsahem pronajímatel nájemce seznámil (dále jen „smlouva s AVOSem“), žádná práva třetích osob.
2. 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 za účelem provedení a financování činností dle článku II. této smlouvy a za účelem výkonu vlastnických práv k dílu pořízenému dle článku II. této smlouvy. Pronajímatel s tímto účelem souhlasí.
3. Pořízení veškerého zařízení a movitých věcí cv předmětu nájmu, zejména provedení díla ve smyslu článku II/2 této smlouvy, je věcí nájemce. Veškeré toto zařízení včetně investic, jež byly, jsou nebo budou vynaloženy v souvislosti s instalací technologií a opravou stavební části předmětu nájmu (v rámci díla), je ve vlastnictví nájemce, který je oprávněn a povinen tyto investice zařadit do svého hmotného majetku a odepisovat je způsobem stanoveným zákonem o daních z příjmů. Po skončení pronájmu odprodá v případě zájmu města Beroun tyto investice za max. Kč 1.000,- městu Beroun nebo jím určené třetí osobě na základě samostatně uzavírané smlouvy.
4. Předmět nájmu je nájemci pronajímán výhradně pro účely stanovené v bodu III/2 této smlouvy. Jakékoliv využívání předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele k jiným než uvedeným účelům budou smluvní strany

považovat za hrubé porušení této nájemní smlouvy, při němž je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět.

5. Pronajímatel se zavazuje, že umožní zaměstnancům nájemce a jeho zástupcům uvedeným v seznamu osob s právem vstupu neomezený přístup do předmětu nájmu, včetně volného použití přístupových komunikací.

Článek IV.

Doba trvání nájmu

1. Nájemní smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu smluvními stranami a je smluvními stranami uzavřena na dobu určitou, a to 20 let ode nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí o kolaudaci díla po provedení rekonstrukce CZT nebo ode dne zahájení zkušebního provozu díla nebo předčasného užívání, přičemž rozhodující je skutečnost, která nastane jako první.
2. Tato smlouva může být vypovězena před uplynutím sjednané lhůty kteroukoliv ze smluvních stran pouze z následujících důvodů:
 - 2.1 Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby, jestliže
 - a) nájemce ztratí způsobilost k provozování předmětu nájmu (autorizace)
 - b) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou,
 - c) nájemce je o více než 3 měsíce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem.
 - d) nájemce přes písemné upozornění hrubě porušuje klid nebo pořádek (porušením klidu není hluk způsobený běžným provozem kotelny),
 - e) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu,
 - f) nájemce přenechá předmět nájmu do podnájmu třetí osobě.
 - 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 nezpůsobilým ke smlouvenému užívání,
 - c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti stanovené touto smlouvou
3. Právo na odstoupení od smlouvy ve smyslu § 679 občanského zákoníku zůstává nedotčeno.
4. Výpověď musí být podána písemně, formou doporučeného dopisu. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhému účastníku této smlouvy. Rozhodné datum je datum doručení druhému účastníku.

Článek V.

Nájemné

1. Nájemné za období od účinnosti této smlouvy do dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí o kolaudaci díla po provedení rekonstrukce CZT nebo do dne zahájení zkušebního provozu díla nebo předčasného užívání, přičemž rozhodující je skutečnost, která nastane jako první, činí šest milionů pět set padesát tisíc korun českých (Kč 6,550.000,-). Nájemce toto nájemné uhradí tak, že převezme finanční závazek, který pro pronajímatele vyplývá ze smlouvy s firmou AVOS, a uhradí za pronajímatele zbývající splátky. Nájemce se zavazuje, že zajistí provedení díla tak, aby den nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí o kolaudaci díla po provedení rekonstrukce CZT nebo den zahájení zkušebního provozu díla nebo předčasného užívání, přičemž rozhodující je skutečnost, která nastane jako první, nastal nejpozději dne 31. 12. 2004.
2. Nájemné za období ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí o kolaudaci díla po provedení rekonstrukce CZT nebo ode dne zahájení zkušebního provozu díla nebo předčasného užívání, přičemž rozhodující je skutečnost, která nastane jako první, do skončení této smlouvy činí celkem 500.000,- Kč (bez DPH) ročně.
3. Nájemné nezahrnuje náklady na elektrickou energii, plyn, vodné a stočné, odvoz odpadků, telekomunikační poplatky a další náklady, které vzniknou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
4. Náklady podle čl. V/3 této smlouvy bude nájemce hradit samostatně podle skutečných nákladů a spotřeby. Spotřeba bude účtována podle skutečné spotřeby odečtené z měřidel.
5. Nájemné bude placeno nájemcem v ročních splátkách splatných předem do 15. ledna příslušného kalendářního roku.
6. Za včasně provedenou platbu se přitom považuje platba, která byla včas v plné výši odepsána z účtu nájemce.

Článek VI.

Pojištění

1. Nájemce se zavazuje, že pojistí veškeré zařízení a inventář v předmětu nájmu proti živelným pohromám a krádeži vloupáním. Pojištění bude uzavřeno do 5-ti dnů ode dne účinnosti této smlouvy a kopii pojistné smlouvy poskytne nájemce pronajímateli bezodkladně po jejím obdržení. Pojistné z výše uvedeného pojištění bude po dobu účinnosti této smlouvy hradit nájemce.
2. Pojištění musí být uzavřeno na novou hodnotu předmětu nájmu. Pojištění bude udržováno po celou dobu trvání této smlouvy na novou hodnotu pojištěných věcí.

Článek VII.

Stavební úpravy

1. Nájemce dbá, aby předmět nájmu, včetně technických zařízení a instalací, stále odpovídal příslušným úředním předpisům, a to zejména s ohledem na účel nájmu uvedený v bodu III/2 této smlouvy.
2. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy předmětu nájmu v rozsahu schválené projektové dokumentace a podmínek této smlouvy.

Článek VIII.

Povinnosti pronajímatele

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.) a dále s výjimkou předem sjednaných bezpečnostních opatření nebo oprav. Toto ustanovení platí ode dne kolaudace díla, případně dnem zahájení zkušebního provozu.
2. Pronajímatel je povinen:
 - předat nájemci k datu nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí 1 pobočku telefonní ústředny, kterou bude mít nájemce možnost využívat výhradně pro své telefonní zařízení,
 - poskytnout nájemci po celou dobu trvání nájmu 1 parkovací místo v areálu pronajímatele pro jeho zaměstnance a návštěvníky.
3. Pronajímatel umožní nájemci, aby na předmětu i uvnitř vhodným způsobem označil svou firmu. Formu a velikost takového označení však je nájemce povinen předem projednat s pronajímatelem.

Článek IX. Podnájem

Nájemce je oprávněn po předchozím souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě. To se netýká pověření k obsluhování kotelny.

Článek X.

Péče o předmět nájmu

1. Nájemce se zavazuje s předmětem nájmu zacházet s péčí řádného hospodáře, provádět běžnou údržbu a drobné opravy vyplývající z provozu tak, aby zabránil vzniku škod z provozu technologie na předmětu nájmu.
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.
3. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou na předmětu nájmu zaviněním nájemce, jeho zaměstnanců, návštěvníků apod.
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.
5. Po skončení nájemního vztahu, nejedná-li se o případ dle článku IV/3 této smlouvy, je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal v době kolaudace díla, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání předmětu nájmu bude sepsán přijímací protokol na základě předávacího protokolu dle čl. I/2 této smlouvy.

Článek XI.

Odběr tepla

1. Pronajímatel se po dobu účinnosti této smlouvy zavazuje odebírat teplo pro zásobování svých odběrných míst.

2. V případě, že pronajímatel poruší povinnosti stanovené článkem XI této smlouvy, je povinen uhradit nájemci veškerou škodu, která jim tím vznikla, smluvní pokutu zmíněnou v článku XII/1. této smlouvy a dále ušlý zisk.

Článek XII.
Závěrečná ujednání

1. Smluvní strany se za účelem ochrany vybudované investice dohodly, že dojde-li z důvodů na straně pronajímatele ke zkrácení 20-tiletého trvání odběru tepla dle smlouvy kupní (o dodávkách tepla) a s odkazem na článek XI. této smlouvy, uhradí pronajímatel nájemci smluvní pokutu ve výši odpovídající základní ceně tepla za období, o které bude smlouva zkrácena, čímž není dotčeno právo nájemce na náhradu škody. Toto ujednání má charakter smlouvy o ochraně investice.
2. 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.
3. V otázkách neupravených touto smlouvou se účastníci řídí obecně závaznými právními předpisy ČR, zejména občanským zákoníkem.
4. 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.
5. 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.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž po dvou obdrží každá smluvní strana.

V Berouně dne 11. 6. 2003

V Berouně dne 11. 6. 2003

.....
Mměsto Beroun
MUDr. Jiří Besser, starosta města

.....
Harpen ČR, s.r.o.
Ing. Ladislav Mlýnek, jednatel
JUDr. Stanislav Sádovský, prokurista

Příloha č. 1

Specifikace systému CZT:

Specifikace nemovitých věcí:

1. budova výměňkové stanice 01 inv. č. 1-812-2-68, rok pořízení 1962, na st.p. 2504 v obci a k.ú. Beroun
2. budova výměňkové stanice 02 inv. č. 1-812-2-69, rok pořízení 1963, na st.p. 2547 v obci a k.ú. Beroun
3. budova výměňkové stanice 03 inv. č. 1-812-2-94, rok pořízení 1971, na st.p. 4385 v obci a k.ú. Beroun
4. budova výměňkové stanice 04 inv. č. 1-812-2-169, rok pořízení 1973, na st.p. 3014 v obci a k.ú. Beroun
5. budova výměňkové stanice 06 inv. č. 1-812-2-200, rok pořízení 1979, na st.p. 4579 v obci a k.ú. Beroun
6. budova výměňkové stanice 08 inv. č. 1-812-2-220, rok pořízení 1988, na st.p. 4890 v obci a k.ú. Beroun
7. budova výměňkové stanice 09 inv. č. 3-484-194, rok pořízení 1977, na st.p. 3060/1 v obci a k.ú. Beroun
8. budova výměňkové stanice 010 inv. č. 1-812-2-191, rok pořízení 1977, na st.p. 3070 v obci a k.ú. Beroun
9. kotlna centrum inv. č. 1-812-2-265, rok pořízení 1990 na st.p. 4394 v obci a k.ú. Beroun (pozemek jiného vlastníka)

Stavební část:

1. teplovod Hlinky, inv.č. 1-812-2-171, rok pořízení 1976, v obci a k.ú. Beroun
2. teplovod Hlinky, inv.č. 1-812-2-169, rok pořízení 1974, v obci a k.ú. Beroun
3. teplovod Hlinky, inv.č. 1-812-2-164, rok pořízení 1974, v obci a k.ú. Beroun
4. teplovod Hlinky, inv.č. 1-812-2-153, rok pořízení 1973, v obci a k.ú. Beroun
5. teplovod k VS 02, inv. č. 1-812-2-72, rok pořízení 1963, v obci a k.ú. Beroun
6. horkovod Litava, inv.č. 1-827-252, rok pořízení 1989, v obci a k.ú. Beroun
7. přípojka teplov., inv.č. 2-827-254, rok pořízení 1989, v obci a k.ú. Beroun
8. horkovod z tepl., inv.č. 2-827-73, rok pořízení 1965, v obci a k.ú. Beroun
9. prodl. hork. VS 09, inv.č. 2-827-256, rok pořízení 1989, v obci a k.ú. Beroun
10. teplovod Hlinky, inv.č. 1-812-2-171, rok pořízení 1976, v obci a k.ú. Beroun
11. teplovod k VS 02, inv.č. 1-812-2-86, rok pořízení 1969, v obci a k.ú. Beroun
12. top.kan. k VS 02, inv.č. 1-812-2-108, rok pořízení 1972, v obci a k.ú. Beroun
13. top.kan. k VS 02, inv.č. 1-812-2-195, rok pořízení 1978, v obci a k.ú. Beroun
14. top.kan. k VS 04, inv.č. 1-812-2-168, rok pořízení 1974, v obci a k.ú. Beroun
15. tep.rozv. k VS 06, inv.č. 1-812-199, rok pořízení 1979, v obci a k.ú. Beroun
16. top.kan. k VS 08, inv.č. 1-812-2-244, rok pořízení 1988, v obci a k.ú. Beroun
17. top.kan. k VS 08, inv.č. 1-812-2-206, rok pořízení 1983, v obci a k.ú. Beroun
18. top.kan. k VS 08, inv.č. 2-827-269, rok pořízení 1991, v obci a k.ú. Beroun
19. tepl.za akad., inv.č. 1-812-2-192, rok pořízení 1977, v obci a k.ú. Beroun
20. neutral.stan., inv.č. 3-436-264 rok pořízení 1990, v obci a k.ú. Beroun
21. VS 011 stavba, inv.č. 1-812-2-273, rok pořízení 1992, v obci a k.ú. Beroun
22. horkovod z kot. C, inv.č. 2-827-275, rok pořízení 1994, v obci a k.ú. Beroun

Technologická část:

1. teplovod Hlinky, inv.č. 1-812-2-171, rok pořízení 1976, v obci a k.ú. Beroun
2. teplovod Hlinky, inv.č. 1-812-2-169, rok pořízení 1974, v obci a k.ú. Beroun
3. teplovod Hlinky, inv.č. 1-812-2-164, rok pořízení 1974, v obci a k.ú. Beroun
4. teplovod Hlinky, inv.č. 1-812-2-153, rok pořízení 1973, v obci a k.ú. Beroun
5. VS 01 – technol., inv. č. 1-812-2-68, rok pořízení 1962, v obci a k.ú. Beroun
6. VS 02 – technol., inv.č. 1-812-2-69, rok pořízení 1963, v obci a k.ú. Beroun
7. teplovod k VS 02,, inv.č. 1-812-2-72, rok pořízení 1963, v obci a k.ú. Beroun
8. horkovod Litava., inv.č. 2-827-252, rok pořízení 1989, v obci a k.ú. Beroun
9. přípojka teplov., inv.č. 2-827-254, rok pořízení 1989, v obci a k.ú. Beroun
10. horkovod z tepl., inv.č. 2-827-73, rok pořízení 1965, v obci a k.ú. Beroun
11. prodl.hork. VS 09, inv.č. 2-827-256, rok pořízení 1989, v obci a k.ú. Beroun
12. horkovod k VS 08, inv.č. 2-827-207, rok pořízení 1984, v obci a k.ú. Beroun
13. trafost. Holtab, inv.č. 3-365-270, rok pořízení 1993, v obci a k.ú. Beroun
14. kotel BK 10, inv.č. 3-484-269 rok pořízení 1993, v obci a k.ú. Beroun
15. regul.stanice, inv.č. 3-422-266, rok pořízení 1993, v obci a k.ú. Beroun
16. kotel MORA, inv.č. 3-484-267, rok pořízení 1993, v obci a k.ú. Beroun
17. kotel BK 10, inv.č. 3-484-268, rok pořízení 1993, v obci a k.ú. Beroun
18. systém VARDIS, inv.č. 5-405-257, rok pořízení 1990, v obci a k.ú. Beroun
19. UN 0531, inv.č. 4-533-239, rok pořízení 1988, v obci a k.ú. Beroun
20. teplovod k VS 02, inv.č. 1-812-2-108 rok pořízení 1969, v obci a k.ú. Beroun

21. top.kan k VS 02, inv.č. 1-812-2-108, rok pořízení 1972, v obci a k.ú. Beroun
22. VS 03 – technol., inv.č. 1-812-2-94, rok pořízení 1971, v obci a k.ú. Beroun
23. VS 04 – technol., inv.č. 1-812-2-169, rok pořízení 1973, v obci a k.ú. Beroun
24. top. kan. k VS 04, inv.č. 1-812-2-168, rok pořízení 1974, v obci a k.ú. Beroun
25. VS 06 – technol., inv. č. 1-812-2-200, rok pořízení 1979, v obci a k.ú. Beroun
26. teplovod k VS 06, inv.č. 1-812-2-199, rok pořízení 1979, v obci a k.ú. Beroun
27. VS 08 – technol., inv.č. 1-812-2-220, rok pořízení 1985, v obci a k.ú. Beroun
28. top. kan. k VS 08, inv.č. 1-812-2-244, rok pořízení 1988, v obci a k.ú. Beroun
29. top. kan. k VS 08, inv.č. 1-812-2-206, rok pořízení 1983, v obci a k.ú. Beroun
30. top. kan. k VS 08, inv.č. 2-827-269, rok pořízení 1991, v obci a k.ú. Beroun
31. měřiče na VS 09, inv.č. 1-812-2-274, rok pořízení 1992, v obci a k.ú. Beroun
32. VS 010 – technol., inv.č. 1-812-2-192, rok pořízení 1977, v obci a k.ú. Beroun
33. tepl.za akad., inv.č. 1-812-2-192, rok pořízení 1977, v obci a k.ú. Beroun
34. VS 011 – technol., inv.č. 1-812-2-273, rok pořízení 1992, v obci a k.ú. Beroun
35. měř. na VS 09 Litava, inv.č. 1-812-278, rok pořízení 1994, v obci a k.ú. Beroun
36. měř.na VS 09 TIBA , inv.č. 1-812-279, rok pořízení 1994, v obci a k.ú. Beroun
37. horkovod z kot. C, inv.č. 2-827-275, rok pořízení 1994, v obci a k.ú. Beroun
38. stůl chemik, inv.č. 7-615-264, rok pořízení 1994, v obci a k.ú. Beroun
39. stůl speciál, inv.č. 7-615-265, rok pořízení 1994, v obci a k.ú. Beroun
40. měř.a reg. na pat., inv.č. 1-812-280 rok pořízení 1994, v obci a k.ú. Beroun
41. top. kan. k VS 02, inv.č. 1-812-2-195, rok pořízení 1978, v obci a k.ú. Beroun
42. technologické zařízení umístěné v prostoru výměňkové stanice v objektu Domu pro seniory na Parkáně č.p. 111, sloužící k dodávce tepla do rozvodu CZT