

SMLOUVA ČÍSLO: 104/2004/04

~~121, 22, 27, 34~~

SMLOUVA O NÁJMU SOUBORU MOVITÝCH A NEMOVITÝCH VĚCÍ,

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku ujednali:

1. Město Mohelnice

sídlem U Brány 2, 789 85 Mohelnice
IČ 003 03 038,

jako Pronajímatel, a

2. Energetika Vítkovice, a. s.

sídlem Výstavní 1144/103, 706 02 Ostrava - Vítkovice
IČ 258 54 712

společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě,
oddíl B, vložka 2313,

jako Nájemce.

PREAMBULE

Vzhledem k tomu, že:

- A. Město Mohelnice a obchodní společnost ESMO Mohelnice, s. r. o., sídlem Mohelnice, Nádražní 395/25, PSČ 789 85, IČ 607 78 377, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C., vložka 6654 (dále jen „ESMO“), jsou vlastníky mimo jiné zařízení k výrobě energetických médií a jejich distribuci;
- B. Město Mohelnice uzavřelo se společností ESMO dne 29. 11. 2004 komisionářskou smlouvu, na jejímž základě je oprávněno spravovat některý majetek uvedené společnosti včetně možnosti dávat jej do nájmu třetím osobám;
- C. Město Mohelnice si je vědomo významu těchto zařízení pro občany města, jenž spočívá v zajišťování dodávek tepla a teplé vody obyvatelstvu, a Město Mohelnice má zájem uvedená zařízení pronajmout třetí osobě, která má zkušenosti s výrobou, rozvodem a distribucí energetických médií;
- D. Společnost Energetika Vítkovice, a. s. je společností podnikající v oboru licencovaných činností spadající pod Energetický zákon, tj. výroba, rozvod a distribuce elektřiny, tepla a plynů, přičemž je připravena převzít vyjmenovaná zařízení sloužící k výrobě, rozvodu a distribuci energetických médií do dlouhodobého nájmu;

a proto uzavírají shora uvedené smluvní strany tuto smlouvu.

ČLÁNEK I PŘEDMĚT NÁJMU

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn buď jako vlastník nebo jako komisionář pronajímat níže uvedené movité a nemovité věci uvedené v příloze č. 1 této smlouvy.
- 1.2 Skutečnosti uvedené v předcházejícím odstavci prokazuje Pronajímatel listy vlastnictví, které pro tyto účely tvoří přílohu č. 2 této smlouvy, a komisionářskou smlouvou uzavřenou mezi Pronajímatelem a společností ESMO, která tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.
- 1.3 Smluvní strany se dohodly na tom, že za podmínek uvedených dále v této smlouvě Pronajímatel přenechává do užívání Nájemce věci uvedené v odstavci 1.1 tohoto článku (dále také „Předmět nájmu“), který Předmět nájmu za podmínek sjednaných dále v této nájemní smlouvě do užívání přijímá.
- 1.4 Pro vyloučení pochybností se ujednává, že Předmětem této smlouvy není zajištění dodávek elektrické energie, plynu, tepla, odvodu splaškových a odpadních vod, odvoz odpadků, pronájem telefonní linky atd., které si Nájemce zajistí sám.

ČLÁNEK II PROHLÁŠENÍ A ZÁVAZKY

- 2.1 Pronajímatel se tímto zavazuje zajistit, že níže uvedená prohlášení jsou ke dni účinnosti této smlouvy pravdivá a správná:
 - (i) Pronajímatel prohlašuje, že ke dni podpisu smlouvy jsou splněny veškeré podmínky požadované právními předpisy k uzavření této smlouvy a veškeré souhlasy vyžadované právními předpisy k uzavření této smlouvy, jakož i interní souhlasy a nezbytná schválení potřebná k uzavření této smlouvy; na straně Pronajímatele není dán žádný důvod neplatnosti této smlouvy;
 - (ii) Na majetek společnosti ESMO jako vlastníka některého pronajímaného majetku nebyl prohlášen konkurs a Pronajímatel nemá žádné informace o tom, že by návrh na prohlášení konkursu byl jakémukoliv soudu podán, společnost ESMO nepodala návrh na vyrovnání, ani se ve vyrovnání nenachází;
 - (iii) Pronajímatel je oprávněn Předmět nájmu přenechat třetí osobě do nájmu, žádná z věcí tvořících Předmět nájmu, která je ve vlastnictví Pronajímatele, není zatížena žádnými zástavními právy, žádnými věcnými břemeny, žádnými nájemními právy, ani žádnými užívacími ani jakýmikoliv jinými právy třetích osob a nevážnou na nich žádné jiné právní vady; Nájemce bere výslovně na vědomí, že je seznámen s rozsahem zástavních práv a věcných práv předkupních, které vážnou na nemovitém majetku ve vlastnictví společnosti ESMO;
 - (iv) nebyly uplatněny žádné restituční nároky ve vztahu k jakékoli z věcí tvořících Předmět nájmu;

- (v) veškerá stávající nadzemní i podzemní vedení elektřiny, telefonu, datových sítí, plynu, vody, tepla, kanalizace tvoří funkční součást Předmětu nájmu a zůstanou provozuschopné a nedotčené ke dni počátku nájemního vztahu podle této smlouvy;
- (vi) ve vztahu ke kterékoli z věcí tvořících Předmět nájmu nebyla vydána žádná správní nebo soudní rozhodnutí, v jejichž důsledku by bylo nebo mohlo být omezeno nebo znemožněno řádné užívání kterékoli z věcí tvořící Předmět nájmu, ani žádné takové soudní nebo správní řízení, v němž by mohlo dojít k vydání rozhodnutí uvedeného výše, nebylo zahájeno ani k jeho zahájení dle vědomí Pronajímatele nebo společnosti ESMO nebyl dán podnět.

2.2 Nájemce se tímto zavazuje zajistit, že níže uvedená prohlášení jsou ke dni účinnosti této smlouvy pravdivá a správná:

- (i) Nájemce prohlašuje, že ke dni podpisu smlouvy jsou splněny veškeré podmínky požadované právními předpisy k uzavření této smlouvy a veškeré souhlasy vyžadované právními předpisy k uzavření této smlouvy, jakož i interní souhlasy a nezbytná schválení potřebná k uzavření této smlouvy; na straně Nájemce není dán žádný důvod neplatnosti této smlouvy;
- (ii) Nájemce není v úpadku, ani není předlužen, na majetek Nájemce nebyl prohlášen konkurs a Nájemce nemá žádné informace o tom, že by návrh na prohlášení konkursu byl jakémukoliv soudu podán, Nájemce nepodal návrh na vyrovnání, ani se ve vyrovnání nenachází.

ČLÁNEK III ÚČEL NÁJMU

3.1 Předmět nájmu je Nájemce oprávněn užívat v souladu s jeho stavebním a technickým určením za účelem provozování svého předmětu podnikání. Pronajímatel se zavazuje předložit Nájemci kolaudační rozhodnutí ohledně nemovitostí tvořících Předmět nájmu nejpozději ke dni počátku nájmu.

3.2 Nájemce prohlašuje, že Předmět nájmu hodlá využívat jako výrobní a distribuční zařízení, případně že část věcí tvořících Předmět nájmu přenechá do podnájmu třetí osobě ke stejnému využití. V této souvislosti pronajímatel bere na vědomí, že do pronajímaných nemovitostí budou vjíždět nákladní automobily a jiná dopravní a obslužná technika, za jejíž pomocí bude realizováno provozování a údržba Předmětu nájmu. Rovněž tak budou do pronajímaných nemovitostí vjíždět dopravní a obslužná technika a jiná vozidla (dopravní prostředky) obchodních partnerů nájemce a jeho případných podnájemců. Nájemce bude respektovat pravidla a nařízení majitele areálu, ve kterém se nachází Předmět nájmu, týkající se pohybu techniky a osob po areálu. Pronajímatel s uvedeným způsobem užití pronajímaných nemovitostí souhlasí.

ČLÁNEK IV DOBA NÁJMU A TRVÁNÍ SMLOUVY

- 4.1 Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 4. 2005 do 1. 4. 2020.
- 4.2 K předání Předmětu nájmu dojde nejpozději v den uvedený v odstavci prvním tohoto článku tak, že za účasti obou smluvních stran bude provedena prohlídka Předmětu nájmu a Nájemci bude Předmět nájmu předán. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude smluvními stranami pořízen na místě písemný předávací protokol, který bude obsahovat stav Předmětu nájmu, odečty měřidel energií, jako přílohy budou platné výchozí a provozní revize vyhrazených technických zařízení (dále jen VTZ), provozní dokumentace VTZ, místní provozní a manipulační řády k obsluze a údržbě zařízení, provozní deníky, harmonogram revizí VTZ za pronajímané zařízení pro rok 2004 a 2005 a seznam a stav věcí, které jsou jeho součástí a které pronajímatel nájemci s Předmětem nájmu předává. Předávací protokol bude nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 4. Nedojde-li k předání Předmětu nájmu způsobem uvedeným v tomto odstavci, zejména nedojde-li k předání příloh k předávacímu protokolu, není povinen Nájemce Předmět nájmu převzít v souladu s touto smlouvou.
- 4.3 Smluvní vztah založený touto smlouvou zaniká písemnou dohodou smluvních stran.
- 4.4 Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit, jestliže nejpozději ke dni 1. 1. 2005 nevystaví Pronajímatel slib odškodnění, na jehož základě Pronajímatel jako slibující se zaváže uhradit Nájemci jako příjemci slibu veškerou škodu, jež by Nájemci vznikla v důsledku postupu podle této smlouvy s výjimkou škody spočívající v podnikatelském neúspěchu. Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit rovněž v případech, kdy nedojde k předání Předmětu nájmu Nájemci způsobem uvedeným v odstavci 4.2 tohoto článku. Nájemce je dále oprávněn od této smlouvy odstoupit v případech, že některé z prohlášení Pronajímatele uvedené v článku II se ukáže jako nepravdivé.
- 4.5 Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit rovněž v případech, kdy mu nebudou udělena nejpozději ke dni 1. 4. 2005 příslušná povolení, licence nebo souhlasy, jež jsou nezbytné k provozování Předmětu nájmu.
- 4.6 Nájemce je dále oprávněn odstoupit od této smlouvy v případech, kdy nejpozději ke dni 1.4. 2005 nebude mít možnost zaměstnávat alespoň 2/3 zaměstnanců, kteří jsou ke dni podpisu této smlouvy v pracovním poměru ke společnosti ESMO a dále v případech, kdy nedojde k ukončení stávajících dodavatelsko-odběratelských vztahů, jejichž účastníkem je společnost ESMO, uvedených v příloze č. 5 této smlouvy.
- 4.7 Kterákoliv smluvní strana může tuto smlouvu vypovědět v jednoroční výpovědní lhůtě, která počne běžet od 1. 1. následujícího roku po doručení výpovědi, a to bez uvedení důvodu. Pro vyloučení pochybnosti smluvní strany ujednávají, že smlouvu nelze vypovědět před předáním Předmětu nájmu Nájemci do užívání.

ČLÁNEK V NÁJEMNÉ

- 5.1 Za užívání Předmětu nájmu po dobu nájmu dle odstavce 4.1 této smlouvy se sjednává souhrnná úplata (nájemné) [REDACTED] českých. Ujednaná cena je bez daně z přidané hodnoty. Pronajímatel se ve smyslu ust. § 30 odst. 5 zák. č. 588/1992 Sb. v platném znění rozhodl, že nájem pozemků a staveb podle této smlouvy bude podléhat dani z přidané hodnoty.
- 5.2 V případě, že dojde k předčasnému ukončení smluvního vztahu založeného touto smlouvou, se sjednává výpočet nájemného dle následujícího vzorce:
- [REDACTED] * počet započatých měsíců trvání nájmu
- 5.3 V případě, že při předčasném ukončení smluvního vztahu založeného touto smlouvou bude celková částka skutečně zaplacených splátek rozdílná od částky vypočtené dle odstavce 5.2, se smluvní strany dohodly, že případný přeplatek vrátí Pronajímatel Nájemci respektive případný nedoplatek Nájemce doplatí Pronajímateli.

ČLÁNEK VI ZPŮSOB PLACENÍ NÁJEMNÉHO

- 6.1 Nájemné bude splaceno ve [REDACTED] měsíčních splátkách, přičemž splátka za první měsíc doby nájmu bude ve výši [REDACTED]. Každá ze zbývajících [REDACTED] měsíčních splátek bude ve výši [REDACTED] Kč bez DPH.
- 6.2 Nájemné musí být vždy vyúčtováno fakturou – daňovým dokladem vystaveným k poslednímu dni běžného měsíce. Datem uskutečnění zdanitelného plnění se rozumí v souladu s ustanovením § 21 odst. 8 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, poslední den každého kalendářního měsíce.
- 6.3 Daňový doklad / dále také faktura /vystavený Pronajímatelem musí obsahovat veškeré náležitosti daňového dokladu dle daňových a účetních zákonů v platném znění. Nebude-li daňový doklad obsahovat předepsané náležitosti, je příjemce faktury oprávněn vrátit ji k opravení a doplnění údajů. Oprávněným vrácením faktury přestává platit původní lhůta její splatnosti. Celá lhůta běží znovu ode dne doručení opravené faktury. Termín splatnosti faktury je 21 dní ode dne doručení Nájemci.

ČLÁNEK VII POVINNOSTI NÁJEMCE

- 7.1 Nájemce je oprávněn dát pronajaté věci do podnájmu třetím osobám a Pronajímatel mu v této smlouvě uděluje k takovému postupu všeobecný souhlas.
- 7.2 Nájemce je povinen na svůj náklad provádět údržbu a opravy Předmětu nájmu a to do stavu, který nebude podstatnou změnou Předmětu nájmu. V případě, že se Předmětu nájmu dotýká závada, jejíž původ přesahuje rámec Předmětu nájmu (např. závada potrubí mimo Předmět nájmu apod.), je Nájemce povinen bez zbytečného odkladu upozornit Pronajímatele na potřebu takových oprav. Pronajímatel je povinen takovou závadu

odstranit nebo se s Nájemcem dohodnout na odstranění závady. Náklady na odstranění těchto závad v takových případech nese Pronajímatel.

- 7.3 Nájemce může po předchozím prokazatelném odsouhlasení Pronajímatelem provádět technické zhodnocení Předmětu nájmu. V případě, že bude součástí odsouhlasení i souhlas Pronajímatele s tím, že bude technické zhodnocení zařazeno do obchodního majetku Nájemce, bude mu písemně udělen i souhlas Pronajímatele s odepisováním technického zhodnocení provedeného Nájemcem na Předmětu nájmu. Při skončení nájmu se Pronajímatel zavazuje uhradit nájemci daňovou zůstatkovou cenu technického zhodnocení provedeného na Předmětu nájmu se souhlasem Pronajímatele.
- 7.4 Nájemce umožní Pronajímateli přístup k Předmětu nájmu za účelem kontroly užívání Předmětu nájmu. Prohlídka je povinen Pronajímatel oznámit nejméně 5 pracovních dnů před datem prohlídky. Prohlídka se uskuteční vždy za účasti pověřeného zaměstnance Nájemce. O prohlídce bude sepsán zápis podepsaný přítomnými zástupci obou smluvních stran. Pronajímatel je povinen zachovávat mlčenlivost o výrobních a jiných záležitostech Nájemce a zavazuje se dodržování mlčenlivosti zajistit i u osob, které se prohlídky podle tohoto odstavce zúčastní. Závazek zachovávat mlčenlivost trvá tři roky po ukončení této smlouvy.
- 7.5 Nájemce se zavazuje dodržovat při své činnosti v Předmětu nájmu povinnosti provozovatele, původce odpadu, odběratele vody, osoby vypouštějící vodu, provozovatele zdroje znečištění ovzduší a další zákonná ustanovení, týkající se povinností právnických osob při ochraně životního prostředí.
- 7.6 Nájemce se zavazuje řádně provádět kontrolu a revizi vyhrazených technických zařízení ve smyslu zákoníku práce, platných vyhlášek ČÚBP a ČSN, jsou-li Předmětem nájmu, a odstranit zjištěné závady na vlastní náklady, nebude-li v individuálních případech dohodnuto jinak.
- 7.7 Nájemce je povinen při ukončení nájmu předat Předmět nájmu Pronajímateli ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení, a to ke dni ukončení nájmu.
- 7.8 Nájemce je povinen pojistit Předmět nájmu, a to od dne počátku nájmu podle této smlouvy ve svůj prospěch..

ČLÁNEK VIII POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 8.1 Pronajímatel je povinen předat Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému (obvyklému) užívání.
- 8.2 Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci nikým a ničím nerušený přístup k Předmětu nájmu.

ČLÁNEK IX DORUČOVÁNÍ

9.1 Smluvní strany se dohodly na tom, že veškeré právní úkony, které musejí mít písemnou formu a musí být osobně nebo poštou doručeny druhé smluvní straně, budou Pronajímateli, neoznámí-li Pronajímatel v budoucnu písemně jinou adresu, doručovány na adresu:

Město Mohelnice
U Brány 2
789 85 Mohelnice

Smluvní strany se dohodly na tom, že veškeré listiny, dokumenty, sdělení, apod., která bude Nájemce doručovat Pronajímateli a která nemusí být doručena osobně nebo poštou, neoznámí-li Pronajímatel v budoucnu jinou adresu nebo kontaktní osobu, budou doručovány na adresu uvedenou výše v tomto odstavci, nebo k rukám



9.2 Smluvní strany se dohodly na tom, že veškeré právní úkony, které musejí mít písemnou formu a musí být osobně nebo poštou doručeny druhé smluvní straně, budou Nájemci, neoznámí-li Nájemce v budoucnu písemně jinou adresu, doručovány na adresu:

Energetika Vítkovice, a. s.
Výstavní 1144/103
706 02 Ostrava - Vítkovice

Smluvní strany se dohodly na tom, že veškeré listiny, dokumenty, sdělení, apod., která bude Pronajímatel doručovat Nájemci a která nemusí být doručena osobně nebo poštou, neoznámí-li Nájemce v budoucnu jinou adresu nebo kontaktní osobu, budou doručovány na adresu uvedenou výše v tomto odstavci, nebo k rukám



9.3 Smluvní strany se dohodly na tom, že v případě:

- (i) pochybností, nebo
- (ii) v případě, kdy druhá smluvní strana příslušnou písemnost v dále uvedené lhůtě nepřevzme, nebo
- (iii) v případě, kdy se druhá smluvní strana na uvedené adrese nezdržuje, aniž by písemně oznámila jinou adresu,

platí, že písemnost, která byla druhé smluvní straně odeslána poštou, byla doručena třetí den po dni jejího prokazatelného odeslání.



ČLÁNEK X ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 10.1 Nájemce se zavazuje vyvinout veškeré úsilí směřující k tomu, aby nejpozději ke dni 1.4. 2005 mohly být uzavřeny pracovní smlouvy mezi Nájemcem jako zaměstnavatelem a stávajícími zaměstnanci společnosti ESMO, již budou:
- (i) ke dni 31. 3. 2005 v pracovněprávním poměru ke společnosti ESMO a současně;
 - (ii) nebude takovým osobám nejpozději ke dni 31. 3. 2005 doručena výpověď z pracovního poměru nebo jím v důsledku uplynutí výpovědní doby pracovní poměr neskončí nebo k uvedenému datu neskončí pracovní poměr z důvodu, že byl uzavřen na dobu určitou a současně;
 - (iii) takovým osobám společnost ESMO po dobu alespoň od 1. 3. 2005 do 31. 3. 2005 bude přidělovat práci.
- 10.2 Smlouva, jakož i veškeré právní vztahy z této smlouvy vyplývající, nebo s touto smlouvou související (včetně otázek náhrady škody), se dle dohody smluvních stran řídí úpravou platného právního řádu České republiky.
- 10.3 Smluvní strany se dohodly na tom, že režim této smlouvy podléhá úpravě zák. č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění.
- 10.4 Dle dohody smluvních stran jsou příslušnými pro řešení sporů vyplývajících ze smlouvy, které se nepodaří vyřešit dohodou smluvních stran, soudy České republiky. Místní příslušnost soudu se dle dohody smluvních stran, pokud z kogentních ustanovení platného právního řádu České republiky nevyplývá jiná výlučná místní příslušnost soudu, řídí adresou místa sídla Pronajímatele.
- 10.5 Smluvní strany považují existenci a obsah této smlouvy, stejně jako všechny skutečnosti jejich vzájemného vztahu a spolupráce, pokud se nejedná o skutečnosti nebo informace běžně dostupné ve veřejných informačních zdrojích (např. obchodní rejstřík, katastr nemovitostí, zápisy ze zasedání zastupitelstva a rady aj.), za důvěrné informace a zavazují se zachovávat o nich mlčenlivost a učinit vše nezbytné pro jejich ochranu a zamezení jejich zneužití. Smluvní strany se dohodly na tom, že jakékoli důvěrné informace mohou být kteroukoli ze smluvní stran zveřejněny, nebo sděleny kterémukoli třetímu subjektu pouze s předchozím písemným souhlasem druhé smluvní strany. Smluvní strany se dohodly na tom, že toto ujednání neplatí tehdy, pokud povinnost zpřístupnění informací vyplývajících z této smlouvy třetímu subjektu vyplývá ze zákona nebo z pravomocného rozhodnutí příslušného orgánu. V případě, kdy některá ze smluvních stran poskytla ve smyslu tohoto ujednání třetímu subjektu jakékoli důvěrné informace, je povinna o tom bez zbytečného odkladu písemně informovat druhou smluvní stranu. Bez ohledu na toto ustanovení je Nájemce oprávněn sdělit veškeré informace týkající se této smlouvy a jejího plnění všem svým ovládacím osobám (tj. zejména společností Severomoravská energetika, a. s., ČEZ, a. s.) a dále Fondu národního majetku České republiky a Ministerstvu průmyslu a obchodu ČR.
- 10.6 Povinnost mlčenlivosti podle tohoto ustanovení smlouvy není časově omezena a zavazuje obě smluvní strany i poté, co tato smlouva pozbude svých účinků, není-li v této smlouvě ujednáno něco jiného.



10.7 Dle dohody smluvních stran může být smlouva měněna, nebo doplňována pouze na základě dohody smluvních stran, která bude vtělena do písemného číslovaného dodatku ke smlouvě.

10.8 Stane-li se kterékoli ujednání smlouvy neplatným, nebo nevykonatelným, platnost či vykonatelnost ostatních ustanovení smlouvy tím není dotčena. Pro takový případ se smluvní strany zavazují nahradit bez zbytečného odkladu neplatná nebo nevykonatelná ujednání novými ujednáními tak, aby bylo v nejvyšší možné míře dosaženo účelu, který sledovalo neplatné nebo nevykonatelné ustanovení.

ČLÁNEK XI VYHOTOVENÍ SMLOUVY

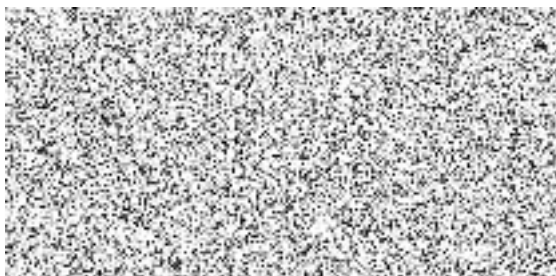
11.1 Smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních. Všechna vyhotovení mají povahu prvopisu.

11.2 Každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení smlouvy.

11.3 Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze číslovanými dodatky.

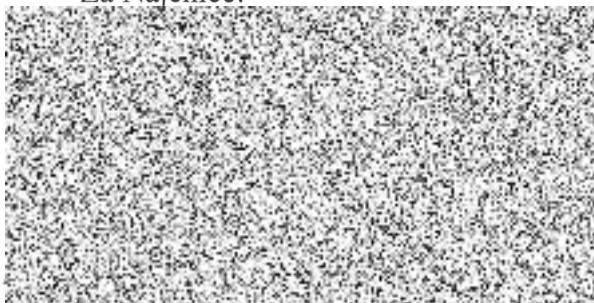
11.4 Smluvní strany poté, co si smlouvu přečetly v jejím doslovném znění, na důkaz svého souhlasu s celým jejím obsahem a na důkaz toho, že se jedná o projev jejich svobodné a vážné vůle, který není činěn v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek, připojují své podpisy.

V Mohelnici dne 29. listopadu 2004



Funkce: starosta

Za Nájemce:



Dodržka

Záměr byl zveřejněn od 11.11.2004 do 29.11.2004

Schváleno usnesením Rady města Mohelnice

číslo usnesení: 46.44.2.

ze dne: 29.11.2004

Za správnost: *J. Krasný*

