

SMLOUVA O NÁJMU TECHNOLOGICKÉHO ZAŘÍZENÍ

uzavřená mezi:

1) **Statutární město Kladno**

se sídlem nám. Starosty Pavla 44, Kladno
IČ: 00 23 45 16

zastoupené na základě mandátní smlouvy

SBF Kladno s.r.o.

se sídlem : Kladno, nám. Starosty Pavla 44
IČ : 256 83 381

zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,
oddíl C, vložka 60881

zastoupena : [REDACTED]

(dále jen „Pronajímatel“)

A

2) **Společnost: ITES spol. s r.o.**

Sídlo Jaroslava Šípka 486, 273 03 Stochov

IČ: 47539801

DIČ: CZ47539801

Zastoupena: [REDACTED]

Zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským
soudem v Praze, značka C 19069

(dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně jen „Smluvní strany“ nebo jednotlivě jen „Smluvní strana“)

Preamble

- (A) Pronajímatel je výlučným vlastníkem budov na adrese **Kladno - Švermov, Velvarská ul., a to budov č.p. 1273 a 1417** (dále jen „Budovy“).
- (B) V Budovách se nacházejí lokální kotelny s technologickými zařízeními pro výrobu tepelné energie a TUV pro zásobování Budov tepelnou energií a teplou užitkovou vodou (TUV).
- (C) Smluvní strany hodlají sjednat podmínky pronájmu níže uvedeného technologického zařízení v Budovách a za tímto účelem uzavírají tuto smlouvu o nájmu technologického zařízení (dále jen „Smlouva“).

1 Předmět nájmu

- 1.1 Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci k dočasnému užívání technologické zařízení, jež je specifikováno v **příloze č. 1** Smlouvy (dále společně jen „**Technologické zařízení**“).
- 1.2 Za účelem řádného užívání Technologického zařízení je Nájemce oprávněn k přístupu k Technologickému zařízení v nezbytně nutné míře užívat též prostory, v nichž je Technologické zařízení umístěno, a společné prostory Budov.

2 Účel nájmu

- 2.1 Nájemce je oprávněn Technologické zařízení užívat pouze pro účely výroby a dodávky tepelné energie a TUV pro Pronajímatele za podmínek Smlouvy o dodávce tepelné energie uzavírané spolu s touto Smlouvou.
- 2.2 Tato Smlouva a Smlouva o dodávce tepelné energie jsou smlouvy vzájemně závislé ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

3 Předání a převzetí Technologického zařízení

- 3.1 Technologické zařízení bude předáno Nájemci a Nájemce Technologické zařízení od Pronajímatele převezme v den účinnosti této smlouvy, a to se vším, co je třeba k jeho řádnému užívání.
- 3.2 O předání a převzetí Technologického zařízení bude sepsán předávací protokol.

4 Práva a povinnosti Nájemce

- 4.1 Nájemce je oprávněn užívat Technologické zařízení v souladu s účelem nájmu dle článku 2 této Smlouvy.
- 4.2 Nájemce se zavazuje dodržovat pravidla stanovená touto Smlouvou a právním řádem České republiky.
- 4.3 Nájemce se dále zavazuje užívat Technologické zařízení v souladu s jeho určením a dodržovat veškeré provozní, bezpečnostní, hygienické, protipožární či jiné předpisy, které se k Budovám a Technologickému zařízení vztahují (dále jen „**Vnitřní předpisy**“) a zajistit dodržování Vnitřních předpisů též ze strany všech osob, kterým umožní do některé z Budov přístup. Nájemce prohlašuje, že se s Vnitřními předpisy seznámil.
- 4.4 Pronajímatel je oprávněn podmínky Vnitřních předpisů jednostranně měnit, ale je v takovém případě povinen Nájemce o změně příslušného Vnitřního předpisu informovat, a to alespoň s předstihem 10 dnů před datem účinnosti takové změny. Nájemce je povinen dodržovat Vnitřní předpisy vždy v jejich účinném znění. V případě rozporu mezi ustanoveními této Smlouvy a Vnitřními předpisy mají přednost ustanovení této Smlouvy.
- 4.5 Nájemce je povinen užívat Technologické zařízení, prostory jeho umístění a společné prostory Budovy tak, aby na Technologickém zařízení, Budově či jiném majetku Pronajímatele a/nebo třetích osob nedocházelo k jakýmkoli škodám. Je zároveň povinen Technologické zařízení, prostory jeho umístění a společné prostory Budovy užívat pouze takovým způsobem, jímž ostatní uživatelé Budovy nebudou rušeni ve výkonu svých práv, zejména hlukem, zápachem, vibracemi, prachem a jinými emisemi či imisemi, s přihlédnutím k účelu nájmu podle této Smlouvy.

- 4.6 Nájemce je povinen užívat a provozovat Technologické zařízení způsobem, který neohrozí bezpečnost a zdraví všech osob nacházejících se v Budově.
- 4.7 Nájemce je odpovědný za řádnou likvidaci případného odpadu vzniklého při jeho činnosti dle této Smlouvy, vč. nebezpečného odpadu, a to na vlastní náklady.
- 4.8 Nájemce je povinen bezodkladně písemně oznámit Pronajímateli jakékoli poškození Technologického zařízení a/nebo prostor jeho umístění a/nebo potřebu oprav na Technologickém zařízení a/nebo v prostorách jeho umístění a umožnit jejich provedení. Tato povinnost se netýká oprav spadajících do běžné údržby Technologického zařízení vymezené níže v článku 4.9 a 4.10 Smlouvy. Pro účely provedení oprav Technologického zařízení a/nebo prostor jeho umístění, za jejichž provedení odpovídá Pronajímatel, je Nájemce v nezbytném rozsahu povinen snášet omezení v jejich užívání.
- 4.9 Nájemce je povinen provádět na vlastní náklady běžnou údržbu a opravy prostor umístění Technologického zařízení, která zahrnuje zejména jejich úklid, čištění oken (výkladů).
- 4.10 Nájemce je povinen provádět na Technologickém zařízení běžnou údržbu a opravy a rovněž veškeré další opravy tak, aby byla zajištěna trvalá výroba a dodávka tepla a TUV Pronajímateli za podmínek daných samostatnou smlouvou. V případě havárie na Technologickém zařízení se Nájemce zavazuje zahájit činnost k odstranění vady a následků havárie ve lhůtě do jedné hodiny od okamžiku jejího zjištění. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, je Nájemce povinen obnovit dodávku tepla a TUV Pronajímateli ve lhůtě do čtyř hodin od vzniku havárie.
- 4.11 Náklady na provádění oprav Technologického zařízení a odstranění následků havárií je Nájemce oprávněn zahrnout do ceny tepelné energie v příslušném kalendářním roce v souladu s aktuálně platným cenovým rozhodnutím ERU k cenám tepelné energie. Tyto náklady podléhají vzájemnému vyúčtování za podmínek stanovených ve Smlouvě o dodávce tepelné energie uzavírané společně s touto Smlouvou. Předpokládaná výše nákladů na opravy v prvním roce trvání této Smlouvy činí 8.000,- Kč.
- 4.12 Nájemce se zavazuje v plném rozsahu odškodnit Pronajímatele za jakoukoli újmu vzniklou Pronajímateli v důsledku jednání či opomenutí Nájemce, jeho zaměstnanců, zástupců, obchodních partnerů, zákazníků či jakýchkoli jiných osob, kterým Nájemce do Budovy a/nebo prostor umístění Technologického zařízení umožnil přístup, které je v rozporu s touto Smlouvou či právním řádem České republiky.
- 4.13 Nájemce není oprávněn přenechat Technologické zařízení do podnájmu nebo jiné formy užívání třetím osobám.
- 4.14 Nájemce se zavazuje informovat Pronajímatele o všech okolnostech, které mají či mohou mít negativní vliv na plnění povinností Nájemce vyplývajících ze Smlouvy. Nájemce zároveň prohlašuje, že si ke dni podpisu Smlouvy není takových okolností vědom.

5 Práva a povinnosti Pronajímatele

- 5.1 Pronajímatel je povinen umožnit plný a nerušený výkon práv Nájemce spojených s nájmem Technologického zařízení, a to po celou dobu trvání nájmu podle Smlouvy.
- 5.2 Za účelem kontroly dodržování povinností Nájemce podle Smlouvy a/nebo kontroly Technologického zařízení jsou Pronajímatel nebo jím pověřená osoba oprávněni vstoupit do prostor umístění Technologického zařízení spolu s osobou určenou Nájemcem, a to v termínu a čase stanoveném Pronajímatelem po projednání s Nájemcem.
- 5.3 V případě havárie či hrozby havárie, kdy se dá důvodně předpokládat, že by mohla vzniknout škoda, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do prostor umístění

Technologického zařízení i bez osoby pověřené Nájemcem a bez předchozího oznámení Nájemci. O této skutečnosti je Pronajímatel povinen bez odkladu vyrozumět Nájemce, a to včetně sdělení důvodu vstupu.

- 5.4 Pronajímatel se zavazuje informovat Nájemce o všech okolnostech, které mají či mohou mít negativní vliv na plnění povinností Pronajímatele vyplývajících ze Smlouvy.

6 Nájemné

- 6.1 Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za nájem Technologického zařízení nájemné ve výši 30.400,- Kč (třicet tisíc čtyři sta korun českých) za kalendářní rok bez DPH (dále jen „**Nájemné**“).
- 6.2 Nájemné bude hrazeno Nájemcem jednou ročně, a to vždy nejpozději do posledního dne měsíce ledna kalendářního roku, za které je Nájemné placeno. Nájemné za dobu do skončení prvního kalendářního roku trvání této Smlouvy je Nájemce povinen zaplatit do 15 dnů ode dne uzavření této Smlouvy.
- 6.3 V souvislosti s nájmem Technologického zařízení nebude Pronajímatel poskytovat Nájemci žádné další služby.

7 Indexace

- 7.1 Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, bude Nájemné vždy s účinností k prvnímu lednu každého roku zvyšováno o hodnotu průměrného přírůstku indexu spotřebitelských cen v České republice za předchozí kalendářní rok, jak je publikován Českým statistickým úřadem odpovědným za publikování dat o inflaci v České republice (dále jen „**Index**“). Použití tohoto Indexu nemůže v žádném případě vést ke snížení Nájemného.
- 7.2 Úprava Nájemného na základě výše uvedené indexace bude provedena Pronajímatelem bez dalšího poté, co dojde ke zveřejnění Indexu za předchozí kalendářní rok, a Nájemci oznámena formou zaslání faktury na Nájemné na daný rok.

8 Platební podmínky

- 8.1 Veškeré platby hrazené dle Smlouvy budou považovány za zaplacené včas za předpokladu, že příslušná platba bude nejpozději v poslední den lhůty splatnosti připsána ve prospěch účtu Pronajímatele uvedeného v záhlaví této Smlouvy (dále jen „**Účet Pronajímatele**“).
- 8.2 K Nájemnému hrazenému dle této Smlouvy bude připočtena DPH ve výši stanovené právními předpisy.
- 8.3 Na platbu Nájemného Pronajímatel vystaví Nájemci daňový doklad (fakturu) a zašle jej Nájemci.
- 8.4 V případě prodlení Nájemce s úhradou jakékoli částky, kterou je podle Smlouvy povinen uhradit Pronajímateli, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli úroky z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Tím není dotčen nárok Pronajímatele domáhat se vedle úroků z prodlení náhrady škody v plné výši.
- 8.5 Veškeré částky, které je Nájemce dle Smlouvy povinen platit Pronajímateli, bude Nájemce platit na Účet Pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn Účet Pronajímatele změnit a je povinen tuto změnu Nájemci oznámit. Oznámení o novém Účtu Pronajímatele nabývá účinnosti desátý (10.) den po jeho doručení Nájemci, není-li v takovém oznámení uveden den pozdější.

9 Doba nájmu

- 9.1 Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to ode dne účinnosti této smlouvy do **31.12.2022.**
- 9.2 Užívá-li Nájemce Technologické zařízení i po skončení nájmu podle této Smlouvy a nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, nedochází k jejímu automatickému obnovení; použití ustanovení § 2230 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, se pro účely této Smlouvy výslovně vylučuje.

10 Předčasné ukončení Smlouvy

- 10.1 Předčasně ukončit tuto Smlouvu lze pouze na základě písemné dohody Smluvních stran nebo na základě výpovědi či odstoupení oprávněné Smluvní strany z níže uvedených důvodů.
- 10.2 Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu zcela nebo částečně kdykoliv vypovědět, a to i bez udání důvodu, přičemž výpovědní lhůta v trvání šesti (6) měsíců počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla Nájemci doručena písemná výpověď této Smlouvy.
- 10.3 Pronajímatel může Smlouvu vypovědět také z následujících důvodů:
- 10.3.1 Nájemce užívá Technologické zařízení nebo prostory jeho umístění v rozporu se Smlouvou a/nebo obecně závaznými právními předpisy a nezjedná nápravu ani ve lhůtě deseti dnů od upomínky Pronajímatele, popř. takto poruší Smlouvu opakovaně;
 - 10.3.2 Nájemce je o více než 10 dnů v prodlení s placením Nájemného a nezjedná nápravu ani v dodatečně poskytnuté lhůtě 10 dnů od upomínky Pronajímatele;
 - 10.3.3 Nájemce nebo osoby, kterým umožnil do Budovy přístup, v Budově hrubě porušují podmínky Vnitřních předpisů a Nájemce nezjedná nápravu ani ve lhůtě deseti dnů od upomínky Pronajímatele, popř. takto poruší Smlouvu opakovaně;
 - 10.3.4 pokud bylo rozhodnuto o odstranění Budovy nebo jejích změnách, které brání užívání Prostor v souladu se Smlouvou;
 - 10.3.5 Nájemce dá Prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
 - 10.3.6 z jiného důvodu stanoví-li tak právní předpis.
- 10.4 Nájemce může vypovědět Smlouvu pouze z následujících důvodů:
- 10.4.1 Pronajímatel opakovaně přes písemné upozornění Nájemce hrubě porušuje některou z povinností stanovených v článku 5 Smlouvy nebo obecně závaznými předpisy, je-li v důsledku toho Nájemci znemožněno užívat a provozovat Technologické zařízení po dobu delší než 30 pracovních dnů.
- 10.5 V případě výpovědi dle článku 10.3 nebo 10.4 činí výpovědní lhůta šest měsíců a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla taková písemná výpověď doručena druhé Smluvní straně.
- 10.6 Pronajímatel je oprávněn od Smlouvy odstoupit, pokud (i) Nájemce je v úpadku či mu úpadek hrozí, nebo (ii) bylo-li proti Nájemci zahájeno insolvenční řízení nebo Nájemce podal návrh na moratorium. Odstoupení od Smlouvy musí být provedeno písemně a doručeno Nájemci. Účinky odstoupení nastávají pátý (5.) pracovní den po doručení písemného odstoupení Nájemci.
- 10.7 Ačkoli tato Smlouva není smlouvou o nájmu prostoru sloužícího podnikání, strany pro vyloučení pochybností výslovně sjednávají, že skončí-li nájem výpovědí ze strany

Pronajímatele, nemá Nájemce právo na náhradu podle § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

- 10.8 Pravidlo o skončení této Smlouvy v důsledku skončení Smlouvy o dodávce tepelné energie uzavírané společně s touto Smlouvou zůstává ujednáními tohoto článku 10. nedotčeno.

11 Vrácení Technologického zařízení při skončení nájmu

- 11.1 Nájemce se zavazuje, že nebude-li Smluvními stranami písemně sjednáno jinak, odevzdá Pronajímateli Technologické zařízení nejpozději v den následující po skončení nájmu, a to v takovém stavu, v jakém mu bylo předáno se zohledněním běžné míry opotřebení. O předání a převzetí Technologického zařízení Smluvní strany sepíší předávací protokol. Spolu s vrácením Technologického zařízení je Nájemce povinen předat Pronajímateli i prostory jeho umístění, čisté a vyklizené ve stavu, v jakém byly při zahájení nájmu, a dále všechny klíče od prostor umístění Technologického zařízení, pokud mu byly Pronajímatelem předány. Předání uvedených prostor a klíčů je podmínkou řádnosti předání Technologického zařízení.
- 11.2 Poruší-li Nájemce povinnost vrátit Pronajímateli klíče, které od něj obdržel, zaplatí Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý nevrácený klíč.
- 11.3 Dojde-li k prodloužení Nájemce s vrácením Technologického zařízení jiným způsobem, než nevrácením klíčů, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý započatý den prodloužení.
- 11.4 Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Pronajímatele domáhat se vedle smluvní pokuty náhrady škody v plné výši či postupovat podle článku 11.5 Smlouvy.
- 11.5 Dojde-li k prodloužení Nájemce s vrácením Technologického zařízení Pronajímateli podle článku 11.1 této Smlouvy a nezjedná-li Nájemce nápravu ani v dodatečně lhůtě 5 pracovních dnů, sjednávají Smluvní strany právo Pronajímatele Technologické zařízení převzít svémocí a v rámci toho (i) otevřít prostory jeho umístění a vstoupit do těchto prostor; a (ii) tyto prostory vyklidit, zejména vystěhovat veškeré movité věci v nich umístěné. Vystěhované movité věci Pronajímatel uloží (sám či u třetí osoby), a to na náklady Nájemce a na dobu 60 dnů. Nepřevezme-li si Nájemce uložené movité věci ve shora uvedené lhůtě 60 dnů, je Pronajímatel po marném uplynutí této lhůty oprávněn uloženou věc vhodným způsobem na účet Nájemce prodat, přičemž je oprávněn si vůči pohledávce Nájemce na vydání výtěžku z prodeje započíst své pohledávky vzniklé na základě Smlouvy, a to včetně nákladů vynaložených Pronajímatelem na uložení movitých věcí.

12 Pojištění

- 12.1 Nájemce je povinen uzavřít u pojišťovny akceptované Pronajímatelem pojištění odpovědnosti za škody způsobené provozní činností, a to pro pojistné plnění v minimální výši 20.000.000,- Kč (dvacet milionů korun českých), přičemž spoluúčast Nájemce může činit maximálně 10 % (deset procent). Nájemce je povinen udržovat pojištění ve výše uvedeném rozsahu po celou dobu trvání nájmu a není oprávněn po Pronajímateli požadovat náhradu jakékoli újmy, která mu vznikne v souvislosti s tím, že výše uvedené pojištění neuzavřel či neudržoval.

13 Závěrečná ustanovení

- 13.1 Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce obou Smluvních stran. Případné postoupení práv a povinností vyplývajících pro

Nájemce z této Smlouvy podléhá souhlasu Pronajímatele. Nájemce není oprávněn k započtení jakýchkoli svých pohledávek za Pronajímatelem vůči pohledávkám Pronajímatele podle této Smlouvy.

- 13.2 Tato Smlouva nabývá platnosti jejím podpisem oběma Smluvními stranami. Účinnosti nabývá tato smlouva 25. den od uzavření, ne však dříve, než dnem uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
- 13.3 Pozbude-li některé ustanovení této Smlouvy platnosti nebo bude-li pravomocně shledáno nevymahatelným, zůstává platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení Smlouvy nedotčena. Neplatné či nevymahatelné ustanovení se nahradí takovým, které co nejlépe odpovídá nebo bude odpovídat původnímu záměru Smluvních stran ve všech směrech, zejména včetně smyslu ekonomického.
- 13.4 Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky. V případě sporů se Smluvní strany zavazují řešit je jednáním na úrovni svých statutárních orgánů příp. jejich členů. Nedojde-li mezi nimi k dohodě, jsou příslušné k rozhodování sporů soudy v České republice s tím, že místně příslušným soudem je obecný soud Pronajímatele.
- 13.5 Jakékoli změny této Smlouvy mohou být provedeny pouze písemně formou dodatku k této Smlouvě.
- 13.6 Veškerá sdělení podle této Smlouvy budou zasílána doporučeným dopisem na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy nebo předávána osobně proti potvrzení o převzetí.
- 13.7 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:
Příloha č. 1 Popis Technologického zařízení
- 13.8 Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva i následné dodatky k ní mohou podléhat informační povinnosti dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím ve znění pozdějších předpisů, a podléhají zveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) a prohlašují, že žádné ustanovení této Smlouvy nepovažují za obchodní tajemství ani za důvěrný údaj a Smlouva může být uveřejněna v plném znění včetně jejích příloh a dodatků.
- 13.9 Tato Smlouva se vyhotovuje v českém jazyce ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 13.10 Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a že byla sepsána vážně a způsobem, který je pro obě Smluvní strany srozumitelný. Na důkaz toho Smluvní strany připojují své vlastnoruční podpisy.

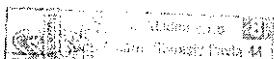
V Kladně dne

17.6.2020

V Kladně dne 17.6.2020

Statutární město Kladno

zastoupené SBF Kladno s.r.o.



[Redacted signature]

[Redacted text]

Funkce: jednatelka

ITES spol. s r.o.

ITES spol. s r.o.
Jaroslava Šípka 486
272 01 Stochov
39801

[Redacted signature]

[Redacted text]

Funkce: prokurista

[Redacted text]