**N á j e m n í s m l o u v a**uzavřená dle Občanského zákoníku

mezi

Městem Nový Bor, se sídlem 473 01 Nový Bor, nám. Míru čp. 1, IČ 00260771, DIČ CZ00260771, zastoupené starostou města p. Mgr. Jaromírem Dvořákem, na straně jedné jako pronajímatelem

a

společností TEPLO NOVÝ BOR spol. s.r.o., se sídlem Wolkerova 588, 473 01 Nový Bor,   
IČ 25001159, DIČ CZ25001159, zastoupené jednatelem Ing. Michalem Vlčkem, na straně druhé jako nájemce

Pronájem předmětných nebytových prostor byl schválen Radou města na jejím zasedání dne 16.01.2017, usnesením číslo 1689/17/RM49. Záměr pronájmu prostor byl zveřejněn na úřední desce města od 07.11.2016 do 24.11.2016.

1. **Předmět smlouvy**
2. Předmětem této smlouvy je nájem souboru nemovitého a movitého majetku sloužícího k výrobě a rozvodu tepla, který je ve vlastnictví pronajímatele.

Soubor označený jako „tepelné hospodářství“, sestávající jak z věcí movitých, tak věcí nemovitých (tj. budov, pozemků, kotelen, teplovodních rozvodů a dalšího příslušenství) – viz příloha č.1 této smlouvy.

1. Nájemce je povinen informovat pronajímatele o skutečnosti, že určitý majetek přestal být používán pro sjednané účely dle čl. II této smlouvy – Účel nájmu, a to do 1 měsíce. Tento majetek zůstává předmětem smlouvy do udělení souhlasu s jeho novým využitím.
2. **Účel nájmu**

Nájemní vtah se realizuje za účelem výroby a distribuce teplené energie všem smluvním odběratelům. Nájemce je povinen řídit se při výrobě a distribuci tepelné energie zákonem *č. 222/94 Sb.* o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a příslušnými navazujícími předpisy, platnými zejména oboru tepelných energetických zařízení, ochrany ovzduší, ochrany vodních toků, vypouštění odpadních vod a ochrany podzemních vod před znečištěním ropnými produkty a v programu odpadového hospodářství.

Nájemce se zavazuje, že bude pronajatý majetek provozovat, vyrábět, dodávat a distribuovat z něj teplo, teplou užitkovou vodu a elektrickou energii svým jménem, na svůj účet a své riziko.

Neupotřebitelný majetek bude na základě vzájemného souhlasu zlikvidován nájemcem na jeho náklady.

1. **Doba pronájmu**
2. Tato smlouva se uzavírá na dobu **určitou do 31.12.2017**
3. Před uplynutím této doby je možno smlouvu jednostranně vypovědět pouze ze strany pronajímatele z důvodu závažného porušování podstatných povinností, vyplývajících z této smlouvy.

Za podstatné porušování povinností se považuje:

* Užívání předmětu nájmu v rozporu s touto smlouvou
* Neplacení nájemného po dobu delší než 3 měsíců

Výpověď musí být druhé strany doručena nejpozději v poslední den měsíce června, který předchází začátek počítání výpovědní lhůty. Tato se stanoví na 6 měsíců a její konec je vždy k 31.12. příslušného roku.

Před podáním výpovědi musí však být druhá strana na tuto možnost písemně upozorněna nejpozději do 1 měsíce od zjištění podstatného porušování povinností tak, aby nájemce měl možnost ve lhůtě nejméně 3měsíců přijmout opatření, kterými by toto porušování povinností napravil. V případě napravení závadného stavu nesmí pronajímatel ukončit smluvní vztah. Toto platí i v případě, kdy nájemce učinil veškerá opatření, která po něm lze spravedlivě požadovat.

1. Obě smluvní strany jsou v případě ukončení nájemního vtahu povinny bezodkladně učinit veškerá opatření k zamezení vzniku škod na předmětu nájmu.
2. Obě strany této smlouvy sjednaly šestiměsíční lhůty k vypořádání vzájemných závazků při ukončení nájemní vztahu s tím, že pro uplatnění nároku platí obecná tříletá promlčecí lhůta
3. Ke dni platného ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy se zavazuje nájemce předat veškerý předmět nájmu pronajímateli, a to na základě protokolu o předání, obsahujícího popis stavu jednotlivých částí předmětu nájmu ke dni podpisu protokolu.
4. Při ukončení nájmu, v rámci inventarizace závazků a pohledávek, zavazuje se nájemce i pronajímatel odsouhlasit zůstatkové ceny pronajatého majetku jak na straně pronajímatele, tak na straně nájemce*.* Na základě odsouhlasení těchto zůstatkových cen bude provedeno vypořádání obou stran v zůstatkových cenách.
5. **Nájemné**

Smluvní strany sjednávají ročné nájemné částkou odpovídající částce, která se rovná ročním účetním odpisům z majetku, který je předmětem této smlouvy. Měsíční účetní odpisy jsou ve výši 1/12 ročních daňových odpisů při rovnoměrném odpisování. Pronajímatel se zavazuje toto nájemné zpětně investovat prostřednictvím nájemce za dodržení ustanovení zákona o veřejných zakázkách. Zadavatelem veřejné obchodní soutěže je pronajímatel prostřednictvím nájemce. Nájemce je v tomto případě povinen postupovat v souladu se společenskou smlouvou.

1. **Práva a povinnosti smluvních stran**

Povinnosti nájemce:

* Užívat předmět nájmu řádně a v souladu s dohodnutým účelem
* Chránit předmět nájmu před poškozením, ztrátou zničením a pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře
* Provádět na vlastní náklady veškeré opravy na pronajatém majetku
* Nezatěžovat předmět nájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele jakýmikoliv závazky ve prospěch třetích osob
* Zajištovat, plnit a dodržovat při výrobě a distribuci tepla veškeré platné obecně závazné právní předpisy a normy včetně technických úkonů
* Předat podklady pro vyúčtování nájemného v běžném roce, nejpozději do 15.02. roku následujícího
* Zajistit ceny tepla a teplé užitkové vody maximálně do výše celostátního průměru v daném období na srovnatelných výrobních zařízení se stejnými vstupními parametry

Práva nájemce:

Požadovat v případě pojistné události náhradu, vyplacenou pronajímateli pojistným ústavem, na odstranění vzniklých škod

Povinnosti pronajímatele:

* Převést smlouvou na nájemce práva a povinnosti, vyplývající ze smluvních vztahů, které na pronajímatele přešly smlouvou o bezúplatném převodu majetku do vlastnictví obce ze dne 01.04.1996 s výjimkou práva převést předmět nájmu na třetí osobu
* Ponechat nájemné ve výši odpisů k dispozici nájemci po celou dobu pronájmu za podmínky, že bude nájemcem vynaložena na investice a technické zhodnocení předmětu nájmu v souladu s plánem investic společnosti, schváleným valnou hromadou. V případě, že při ukončení nájmu nebude celé technické zhodnocení pronajímatelem započteno jako nepeněžité plnění nájemného, zavazuje se pronajímatel jej nájemci uhradit.
* Účelně pojistit pronajatý majetek

Práva pronajímatele:

* Provádět pravidelně kontroly svého majetku a zúčastňovat se inventarizací prováděných nájemcem

1. **Další ujednání**

Při plnění plánu investic společnosti, schváleného na příslušný rok valnou hromadou, má nájemce právo povinnost plnit statut investora na základě plné moci, která je přílohou č. 4 této smlouvy.

Nájemce má právo přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobně, ne však na dobu delší ne na dobu, na kterou je uzavřena tato smlouva. Toto ujednání se netýká technologie na rozvod a výrobu tepla. Toto ujednání zabezpečuje nájemci možnost hospodárně a efektivně využívat pronajatý majetek a zjišťovat si finanční zdroje i jinými aktivitami.

1. **Smluvní pokuta**

Obě strany se vzájemně dohody, že pokud nájemce neuhradí řádně a včas sjednané nájemné dle č. III této smlouvy, je povinen vedle úroků z prodlení vyplývajících ze zákona zaplatit jako *smluvní pokutu 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.*

Pro případ přerušení výroby tepla a zastavení dodávek tepla nájemce podléhá sankčním dle zákona *č. 222/94 Sb.*

1. **Společná a závěrečná ustanovení**

Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění, jakož i předpisy souvisejícími.

Obě stany pro případ řešení sporů, vyplývající z této smlouvy, sjednávají prvotní povinnost dohodovacího řízení za účasti rozhodce, jmenovaného vždy statutárním orgánem nájemce a za účasti jednoho zástupce sporných stran.

V Případě podání návrhu na likvidaci nájemce ve smyslu ustn. § 68 odst. 2 OZ zaniká nájemní vztah dle této smlouvy ke dni vstupu společnosti do likvidace.

V případě konkurzu nájemce zaniká nájemní vztah dle této smlouvy způsobem dle ust. č. II odst. 2, nejpozději však dnem právní moci rozhodnutí soudu o prohlášení konkurzu nad nájemcem.

Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž dvě obdrží nájemce a dvě pronajímatel. Každý stejnopis má platnost originálu.

Jakékoliv změny a doplněny této smlouvy musí být provedeny písemně, podepsané oběma smluvními stranami, jinak jsou neplatné.

Smluvní strany prohlašují, že si řádně přečetly znění smlouvy, bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují svými podpisy a zároveň prohlašují, že jsou ve smyslu čl. I této smlouvy existujícími právními subjekty oprávněními tuto smlouvu uzavřít a podepsat.

Tato smlouva nahrazuje smlouvu platnou od 01.01.1997.

V Novém Boru dne: V Novém Boru dne:

pronajímatel nájemce