Smlouva o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání

(Kotelna v objektu – Základní škola Svatopluka Čecha)

Níže uvedeného dne, měsíce a roku:

Městská správa bytového a nebytového fondu Hořovice
se sídlem: Palackého nám. 2/2, 268 01 Hořovice
IČO: 69764883
zastoupená: ředitelem Ing. Jaroslavem Pelánem

(dále jen „Pronajímatel")

a

HOŘOVICKÁ TEPLÁRENSKÁ, s.r.o.
se sídlem Pražská 346, Hořovice, PSČ 268 01,
IČO: 25793187
zastoupená Ing. Romanem Liprtem, jednatelem

(dále jen „Nájemce")

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen „Smluvní strany", každý jednotlivě pak též jen „Smluvní strana")

uzavírají spolu tuto

SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

(dále jen „Smlouva")

ČI. 1

Vlastnické právo k nemovitosti

1) Město Hořovice je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 588 v katastrálním území Hořovice, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti č.p. 455 – budova Základní školy Svatopluka Čecha vše zapsáno na LV č. 10001, pro k.ú. Hořovice, obec Hořovice, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun. Budova se nachází na adrese Svatopluka Čecha 455, Hořovice (dále jen „Budova").
2) Pronajímatel, jakožto příspěvkové organizace města Hořovice, má tuto Budovu na základě příslušné platné zřizovací listiny předánu k hospodaření, a to se všemi obvyklými právy a povinnostmi.

ČI. 2

Předmět nájmu

1) Pronajímatel přenechává Nájemci do nájmu prostor sloužící k podnikání umístěný v suterénu Budovy o celkové výměře 15 m^2, a to včetně technologie, jejíž popis je poskytnut v příloze č. 1 k této Smlouvě (dále jen „Předmět nájmu").
2) Popis a vybavení prostoru tvořícího Předmět nájmu (např. topení, zařizovací předměty, osvětlení apod.) bude uvedeno v Předávacím protokolu, které Smluvní strany vyhotoví a podepíší do 30 ti dnů od podpisu této Smlouvy.

3) Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné určené touto Smlouvou.

Čl. 3

Účel nájmu

1) Účelem nájmu je využití Předmětu nájmu jako kotelny pro dodávku tepelné energie dle Smlouvy o dodávce pro odběratele, kterým je Základní škola Svatopluka Čecha, Svatopluka Čecha 455, 268 01 Hořovice, jakožto příspěvková organizace Středočeského kraje (dále jen „Odběratel").
2) Smlouva o dodávce předmětného tepla je výhradně věcí Nájemce a Odběratele.
3) Jiné využití Předmětu nájmu se nepřipouští.
4) Užívání předmětu nájmu a jeho situování v Budově i v katastru města, nesmí obtěžovat emisemi ani hlukem nad obvyklou míru okolí.

Čl. 4

Nájemné a jeho splatnost

1) Smluvní strany se dohodly na tom, že za užívání Předmětu nájmu bude Nájemce platit Pronajímateli nájemné ve výši 1.000, -Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) včetně zákonné sazby DPH ročně.
2) Datum uskutečnění zdanitelného plnění je stanoveno na první den příslušného kalendářního roku.
3) Nájemce je povinen tuto částku platit na základě faktury – daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem na jeho účet uvedený v záhlaví této Smlouvy, vždy do 15. dne příslušného každého měsíce října.
4) V případě prodlení Nájemce s platbou nájemného dle této Smlouvy je Pronajímatel oprávněn požadovat na Nájemci, aby tento zaplatil za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky.
5) Do doby, než Nájemce uzavře sám příslušnou smlouvu o dodávce plynu či elektrické energie s jím vybranými dodavateli, zavazuje se Pronajímatel poskytovat Nájemci službu v podobě dodávky plynu či elektrické energie a Nájemce se za tyto služby zavazuje platit Pronajímateli úhradu na základě měsíční přefakturace množství plynu či elektrické energie naměřeného na podružném měřiči, a to se splatností daňového dokladu 15 dnů. Údaje k jednotlivým fakturacím je Nájemce povinen poskytnout Pronajímateli na základě jeho písemné výzvy.

Čl. 5

Práva a povinnosti Pronajímatele

1) Pronajímatel je povinen udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv Nájemce po dobu nájemního vztahu.
2) Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněna vstoupit do Předmětu nájmu za účelem kontroly stavu Předmětu nájmu, a to po předchozím odsouhlasení termínu návštěvy s Nájemcem a v jeho doprovodu.

Čl. 6

Práva a povinnosti Nájemce

1) Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.
2) Nájemce hradí po dobu nájmu veškeré náklady spojené s udržováním a provozem Předmětu nájmu, tj. veškeré opravy a údržbu.
3) Nájemce je oprávněn vybavit Předmět nájmu na své náklady příslušným zařízením sloužícím k naplnění účelu nájmu. Nájemce je oprávněn zřídit mimo jiné vnitřní datové rozvody a propojení s provozovateli telekomunikačních služeb (zejména přivedení telefonních linek a umístění telekomunikačního zařízení pro bezdrátové datové připojení), tato propojení mohou být umístěna i jinde mimo Předmět nájmu (schodiště, sklepní prostor atd.), což se zavazuje Pronajímatel Nájemci umožnit. Pronajímatel umožní Nájemci k těmto zařízením a rozvodům přístup, a to neprodleně na jeho, a to i telefonické vyžádání.
4) Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly v Předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním Nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli případnou potřebu oprav Předmětu nájmu.
5) U všech technických zařízení ve vlastnictví Nájemce, kterými si vybaví Předmět nájmu (např. elektrická, plynová, tlaková, zdvihací zařízení atd.), zajišťuje Nájemce sám revize, údržbu a opravy podle obecně závazných právních předpisů a technických norem, které se k těmto technickým zařízením vztahují.
6) Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila či mohla rušit výkon práv pronajímatele v Budově, v němž se Předmět nájmu nachází.
7) Nájemce se zavazuje po ukončení nájmu předat Předmět nájmu zpět Pronajímateli, a to ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a k případným stavebním úpravám, které provedl se souhlasem Pronajímatele.
8) Vnitřní datové rozvody a propojení s provozovateli telekomunikačních služeb, zřízené podle ustanovení článku 6.3. této smlouvy, je však Nájemce povinen odstranit a uvést do původního stavu.
9) O předání a převzetí bude pořízen písemný protokol.

Čl. 7

Stavební úpravy

1) Nájemce je oprávněn provádět v Předmětu nájmu stavební či jiné úpravy a opravy trvalého charakteru pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Při stavebních úpravách, rekonstrukcích apod. (dále jen „technické zhodnocení") musí Nájemce respektovat příslušné právní předpisy (v případě, že je tak vyžadováno platnými právními předpisy, např. schválená projektová dokumentace, souhlas se stavbou, ohlášení drobné stavby, souhlas se změnou užívání, zajištění stavebního dozoru, souhlas Inspektorátu bezpečnosti práce, schválení uvedení nových strojů do provozu, souhlas hygienika apod.).
2) Smluvní strany se dohodly na tom, že technické zhodnocení, odsouhlasené Pronajímatelem a prováděné Nájemcem na jeho náklady, je oprávněn odpisovat Nájemce.

3) Při ukončení této Smlouvy, dojde-li k Nájemcem provedeným technickým zhodnocením ke zhodnocení Předmětu nájmu, se Pronajímatel s Nájemcem vyrovná podle míry zhodnocení.

4) Nájemce je povinen v dostatečném předstihu projednat s Pronajímatelem projektovou dokumentaci zpracovanou k úpravě Předmětu nájmu.

Čl. 8

Doba trvání nájmu

1) Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 1. 11. 2020.

2) Smluvní strany se dohodly na tom, že tuto Smlouvu lze ukončit dohodou obou Smluvních stran.

3) Nájem končí též výpovědí některé ze Smluvních stran. Pro účinnost výpovědi či ze strany Nájemce je nutný předchozí písemný souhlas od vlastníka Budovy, v níž se Předmět podnájmu nachází.

4) Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem s čtyřměsíční výpovědní dobou, a to z důvodu, kdy
   - je Nájemce v prodlení s placením nájemného, a toto prodlení trvá i přes písemnou výzvu Pronajímatele s upozorněním na prodlení a s poskytnutím dodatečné přiměřené lhůty k plnění, nejméně však dalších 14 dnů;
   - Nájemce porušuje hrubě své povinnosti z této Smlouvy příp. z platných právních předpisů vůči Pronajímateli.
   - Nájemce ztratí způsobilost k činnosti, k níž si Předmět nájmu pronajal.

5) Nájemce je oprávněn vypovědět nájem s čtyřměsíční výpovědní dobou, a to z důvodu, kdy
   - přestane být Předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k účelu nájmu dle této Smlouvy;
   - porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti z této Smlouvy příp. z platných právních předpisů vůči Nájemci.
   - Nájemce ztratí způsobilost k činnosti, k níž si Předmět nájmu pronajal.

6) Smluvní strany tímto vylučují výpovědní důvody uvedené v ustanoveních § 2222 odst. 2, občanského zákoníku.

7) Kterákoli Smluvní strana je pak oprávněna vypovědět tuto Smlouvu i bez udání důvodu. V takovém případě nájem skončí k 30.4. běžného roku, přičemž výpověď musí být druhé smluvní straně doručena alespoň 1 rok předem.

8) Výpovědní doba začíná první den v měsíci následujícím po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

9) Smluvní strany se dohodly na tom, že odstoupení od této Smlouvy je možné jen z důvodů jejího podstatného porušení a řídí se příslušnými ustanoveními občanského zákoníku s tím, že Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 2004 odst. 1 občanského zákoníku.

Čl. 9

Komunikace

1) Za platnou písemnou formu bude pro účely této Smlouvy považována také výměna emailových zpráv bez elektronicky zaručeného podpisu.

2) Veškeré písemnosti související s touto Smlouvou mohou být zasílány také prostřednictvím datové schránky Smluvních stran. V takovém případě se písemnost považuje za doručenou okamžikem, kdy se do datové schránky přihlásí osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu; nepřihlásí-li se taková osoba do datové schránky ve lhůtě deseti dnů ode dne, kdy byl dokument dodán do datové schránky, považuje se tento dokument za doručený posledním dnem této lhůty.

3) Zaslání listiny prostřednictvím e-mailové zprávy či datové schránky považují Smluvní strany za podepsaný jednostranný písemný úkon.

4) Zaslání výpovědi či odstoupení od této Smlouvy musí být učiněno doporučenou poštovní zásilkou či osobně, s potvrzením o převzetí, nebo do datové schránky.

ČI. 10

Oddělitelnost ustanovení

1) Je-li některé z ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné nebo nevynutitelné či stane-li se takovým v budoucnu, pak bude neplatné, neúčinné nebo nevynutitelné pouze toto ustanovení, nevyplývá-li z jeho povahy, obsahu nebo okolností, za nichž bylo toto ustanovení vytvořeno, že toto ustanovení nelze oddělit od ostatního obsahu této Smlouvy.

2) Smluvní strany se zavazují neplatné, neúčinné nebo nevynutitelné a zároveň oddělitelné ustanovení této Smlouvy bezodkladně nahradit ustanovením bezvadným, které odpovídá účelu a obsahu nahrazovaného ustanovení.

ČI. 1

Závěrečná ustanovení

1) Smluvní strany se zavazují, že budou postupovat v souladu s oprávněnými zájmy druhé Smluvní strany a uskuteční veškeré úkony a právní jednání, která se ukáží být nezbytná pro realizaci této Smlouvy. Závazek součinnosti se vztahuje pouze na takové úkony a taková právní jednání, která přispějí či mají přispět k dosažení účelu této Smlouvy.
2) Tato Smlouvaje platná a účinná dnem podpisu oběma Smluvními stranami.
3) Tato Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnou dohodou Smluvních stran s podpisy Smluvních stran na téže listině.
4) Tato Smlouva se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
5) Tato Smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž jeden obdrží Nájemce a jeden Pronajímatel.
6) Smluvní strany si tuto Smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

Příloha č. 1 - Popis technologie kotelny

V Hořovicích dne: 23. 11. 2020

.....

pronajímatel

MĚSTSKÁ SPRÁVA
BYTOVÉHO A NEBYTOVÉHO FONDU
PALACKÉHO NÁM. 2, 268 01 HOŘOVICE
DIČ: CZ69764883 Tel.: 311 512 637-8

V Hořovicích dne: 26.10.2020

Hořovická TEPLÁRENSKÁ s.r.o.
Pražská 346, 268 01 HOŘOVICE
IČ: 257 93 187 DIČ: CZ25793187
Tel./Fax: 311 514 446 E-mail: blubos@seznam.cz

.....

nájemce

Předávací protokol

Stav zařízení k 1.9.2020

Nájemce: Hořovická teplárenská,s.r.o.

Pronajímatel: Městská správa bytového a nebytového fondu Hořovice, P.O.

Předmět pronájmu:

1) plynová kotelna v hlavní budově spec.školy,Svatopluka Čecha 455/9,Hořovice

2) plynové topidla v samostatné budově (domeček) spec.školy,Svatopluka Čecha 455/9,Hořovice

Dne 23. 11. 2020 .....

bylo provedeno předání a převzetí plynové kotelny v hlavní budově spec. školy, Svatopluka Čecha 455/9,Hořovice a 3ks plynových topidel v samostatné budově (domeček) spec. školy, Svatopluka Čecha 455/9,Hořovice

Popis technického zařízení

1) plynová kotelna v hlavní budově spec.školy,Svatopluka Čecha 455/9,Hořovice

Provozovatel: Hořovická teplárenská, s.r.o.

Plynová kotelna třetí kategorie, jeden plynový kotel FERROMAT LNI 115VZ o výkonu 110kW včetně kotlové automatiky FERROMATIC PM 2935 K4BUU-M (**kotel včetně automatiky nefunkční** - v předchozích letech při přívalových deštích došlo k zaplavení kotelny včetně plynového kotle).

Palivo - zemní plyn

Plynoměr - EIC OM 27ZG200Z0004886X, stav měření **29 154** m3

Regulace vytápění - ekvitermní regulátor FERROMATIC PM 2935 UM – řízení třícestného ventilu a oběhového čerpadla topného okruhu (**automatika nefunkční,** regulace teploty topného okruhu prováděna ručně pomocí páky třícestného ventilu)

Zabezpečovací prvky kotelny – čidlo úniku plynu TECNOCONTROL SE 192M reaguje až po masivním úniku plynu (nutno zajistit kalibraci čidla), **schází** čidlo zaplavení kotelny, čidlo překročení teploty prostoru a poklesu tlaku v systému (doplňování systému řešeno ručně) pozn. při výpadku napětí je nutné ruční "nahození" hlavního uzávěru plynu kotelny (měl by být umístěn mimo prostor kotelny!)

Místní provozní řád kotelny – **CHYBÍ**

V plynové kotelně jsou nainstalovány dvě expanzní nádoby o objemu 50 a 200litrů

2) plynové topidla v samostatné budově (domeček) spec.školy, Svatopluka Čecha 455/9,Hořovice

Provozovatel: Hořovická teplárenská, s.r.o.

Plynový spotřebič – **2ks** KARMA6 s odtahem přes zeď

1ks GAMET 4000 s odtahem přes zeď

Tyto plynové spotřebiče jsou funkční, stav zařízení odpovídá stáří spotřebičů (více jak 20let)

Palivo-zemní plyn

Plynoměr - EIC OM 27ZG200Z0004887V, stav měření **8 416** m3

Předaná dokumentace:

Pronajímatel i nájemce prohlašují, že s výše uvedeným stavem a hodnotami souhlasí.

Za pronajímatele:

Za nájemce:

V Hořovicích dne 23. 11. 2020