

Smlouva

o nájmu nebytových prostor

Uzavřená na základě ustanovení §3 Zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění.

1. Smluvní strany:

nájemce:

TEDOM ENERGO s.r.o.

sídlo: Výčapy 195, 674 01 Třebíč

IČ: 25395416, DIČ CZ 25395416

obch. rejstřík: Krajský soud v Brně, oddíl C, vložka 34445

zástupce: ing. Ivo Poukar, jednatel

dále jen **TE**

Pronajímatel:

Město Sušice

sídlo: Nám. Svobody č.p. 138/I, 342 01 Sušice

IČ: 00 256 129, DIČ: CZ 00256129

Bank. spojení: Komerční banka a.s., pobočka Sušice

Číslo účtu: 19-1621351/0100

zástupce: Bc. Petr Mottl, starosta

dále jen **Město**

Vedlejší účastník:

Bytservis spol. s r.o.

sídlo: Tichá ul. č.p. 873, 342 01 Sušice

IČ: 45359601

obch.rejstřík Krajský soud v Plzni, oddíl C, vložka 1984

zástupce: jednatel Ing. Zbyněk Pokorný

dále jen **Bytservis**

2. Předmět a účel nájmu

1. Město je vlastníkem nemovitosti objektu na pozemku p.č.st. 3197/3 a p.č.st. 2015 zapsané na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Sušice, obec Sušice a k.ú. Sušice nad Otavou. Dále je Město vlastníkem pozemku p.č. 978/3 zapsané na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Sušice, obec Sušice a k.ú. Sušice nad Otavou.
2. V uvedené nemovitosti se nachází nebytové prostory o výměře 315 m², které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy (*dále jen nebytové prostory*). Přesné umístění nebytových prostor v nemovitosti je uvedeno v **příloze č. 1**, která je nedílnou součástí této smlouvy. Dále je předmětem nájmu část pozemku p.č. 3197/3. Přesné umístění části pozemku je uvedeno v příloze č. 1A.

3. Účelem nájmu je instalace 4ks kogeneračních jednotek, včetně příslušenství (specifikace je **přílohou č. 2** smlouvy) a její provozování TE za účelem výroby elektrické energie a tepla.
4. TE bude předmět nájmu užívat výhradně k uvedenému účelu a není oprávněn užívat předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu. Změna způsobu či účelu užívání může být dohodnuta jen písemným dodatkem k této smlouvě.
5. TE prohlašuje, že splňuje podmínky podnikání v energetice v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb.
6. O předání nebytových prostor podnájemci bude sepsán předávací protokol, který podepíší zástupci všech tří stran této smlouvy.

3. Práva a povinnosti smluvních stran

1. TE prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané nebytové prostory, je mu tímto znám stav předmětu nájmu a přebírá jej bez výhrad. TE bere na vědomí, že nebytové prostory nejsou vyklizeny a že vyklizení nebytových prostor provede sám a na vlastní náklady.
2. TE je oprávněn za účelem užívání nebytových prostor umístit v nebytových prostorách uvedené kogenerační jednotky výlučně dle prováděcího projektu zpracovaného f. K.M.P. kontrol spol. s r.o.
3. Veškerá technologie, kterou umístí TE v nebytových prostorách, bude po celou dobu trvání nájmu ve vlastnictví TE.
4. Před prováděním jakýchkoliv stavebních úprav nebytových prostor musí mít TE od Města písemný souhlas s provedením úprav, a to formou písemného dodatku k této smlouvě.
5. TE se zavazuje zajistit, že provoz kogeneračních jednotek bude splňovat veškeré hlukové limity, hygienické normy, limity výfukových splodin a vibrací pro okolní obytnou zástavbu, jinak odpovídá za škodu tím způsobenou. Nedodržení těchto limitů při provozu kogeneračních jednotek opravňuje Město Sušice k ukončení nájmní smlouvy z důvodu hrubého porušení smluvního vztahu, a to bez náhrady a TE činí nesporným, že není oprávněna požadovat žádné náhrady za případné škody, či ušlý zisk, apod.. Ukončení nájmní smlouvy dle výše uvedených důvodů opravňuje Město pouze za podmínky, že Město písemně upozorní TE na důvod k výpovědi, poskytne TE lhůtu k odstranění takového důvodu, která nesmí být kratší než dva (2) měsíce od doručení upozornění TE, a TE ve stanovené lhůtě důvod k výpovědi neodstraní.
6. TE se zavazuje nakládat s ropnými látkami tak, aby byly dodrženy příslušné normy a předpisy upravující nakládání s takovými látkami, jinak odpovídá za způsobenou škodu. Pokud dojde ke kontaminaci ropnými látkami je TE povinen uhradit veškeré náklady spojené s dekontaminací.
7. V rámci plnění účelu této smlouvy je TE povinen řádně a odborně zajišťovat svým jménem a na své nebezpečí dodávky tepla podle uzavřené „Smlouvy o dodávce a odběru tepla“ uzavřené mezi společností Bytservis se sídlem v Sušici a TE ze dne 15.5.2009 .

4. Výše a splatnost nájemného

1. Nájemné se sjednává dohodou ve výši 1 000,-Kč ročně. Ke sjednanému ročnímu nájemnému bude připočítávána daň z přidané hodnoty v zákonem stanovené sazbě platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

Smluvní strany se dohodly, že dnem uskutečnění zdanitelného plnění je den vystavení daňového dokladu pronajímatelem. Splatnost nájemného se sjednává 14 kalendářních dnů ode dne vystavení daňového dokladu na účet pronajímatele. Daňový doklad bude vystavován ročně, a to vždy v měsíci prosinci toho kterého roku.

2. Shora sjednané nájemné bude jednostranně ze strany pronajímatele každoročně zvyšováno o výši míry inflace, vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok. Novou výši nájemného sdělí pronajímatel nájemci písemně do 31. března daného roku a takto zvýšené nájemné je platné pro období od 1. ledna do 31. prosince daného roku.
3. Nad rámec nájemného hradí TE přímo dodavatelům poskytovaných služeb za poskytnuté služby náklady na dodávku plynu, el. energie, případně na další služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
4. Pokud nájemné nebude placeno řádně a včas, je Město oprávněno účtovat nájemci za každý započatý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,07 % z dlužné částky.

Splatnost smluvní pokuty se sjednává na 15 dnů ode dne doručení jejího vyčíslení nájemci.

5. Doba nájmu

1. Tato nájemní smlouva je uzavřena na dobu určitou a to na dobu 10 let od prvního dne měsíce následujícího po podpisu této smlouvy všemi smluvními stranami – viz čl. 1 smlouvy.
2. Město má právo vypovědět tuto smlouvu před uplynutím doby sjednané v předchozím odstavci v těchto případech:
 - a) TE je o více než 30 dnů v prodlení s úhradou nájemného ode dne doručení vystavené faktury Města
 - b) TE porušil svou povinnost dodávat teplo z kogeneračních jednotek výlučně Bytservisu, resp. každému provozovateli kotelny K1 (Vojtěška) v Sušici.
 - c) provoz kogenerační jednotky překračuje hlukové a další limity, viz čl. 3 této smlouvy platné pro okolní bytovou zástavbu po uvedení kogenerační jednotky do trvalého provozu
 - d) Z důvodů uvedených v ustanovení §9, odst. 2, Zákona č. 116/1990Sb v platném znění.
3. TE má právo vypovědět tuto smlouvu před uplynutím doby sjednané v předchozím odstavci v těchto případech:

- a) Město neschválilo prováděcí projekt dle čl.3 odst.2.
 - b) pokud se v průběhu trvání této smlouvy změní všeobecné hospodářské nebo technické poměry tak podstatně, že plnění a protislužba nebudou již navzájem v přiměřeném poměru
 - c) z důvodů uvedených v ustanovení §9, odst. 3, Zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění.
4. V případě výpovědi činí výpovědní doba 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. Tuto nájemní smlouvu lze kdykoliv ukončit dohodou obou stran.
6. TE je povinen k poslednímu dni trvání nájmu nebytové prostory vyklidit, odstranit kogenerační jednotky a související zařízení a takto vyklizené nebytové prostory předat Městu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Výjimkou z uvedené povinnosti je skončení nájmu uplynutím doby 10 let sjednané v odst. 1 tohoto článku, kdy má TE povinnost vyklidit nebytové prostory do 3 měsíců od skončení nájmu. Po celou tuto dobu náleží Městu úplata dle části 4. této smlouvy.

6. Ostatní ujednání

1. TE se zavazuje provádět kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska předpisů protipožární prevence, bezpečnosti a hygieny práce a zajišťuje soulad s těmito předpisy na vlastní náklady, včetně revizních zpráv, bude-li jich zapotřebí.
2. TE užívá předmět nájmu na vlastní nebezpečí a odpovídá za veškeré škody vzniklé v souvislosti s provozem, nedbalostí nebo nevhodnou činností na předmětu nájmu a je povinen uhradit Městu tuto škodu v plné výši. TE prohlašuje, že je pojištěný pro případ škody na cizím majetku, a to po celou dobu trvání této smlouvy. Kopie pojistné smlouvy je přílohou č. 5 této smlouvy.
3. TE se zavazuje umožnit Městu či správci nebo jimi pověřeným osobám na jejich požádání přístup do pronajatých nebytových prostor.
4. TE není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Města provádět stavební a jiné úpravy předmětu nájmu nebo měnit způsob užívání.
5. TE není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo jiného užívání další osobě bez předchozího souhlasu Města.
6. TE je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Městu potřebu oprav, které má provést, umožnit mu provedení těchto a jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
7. Veškeré opravy nad rámec běžné údržby předmětu nájmu stávajícího objektu hradí Město.
8. Smluvní strany odpovídají za škodu, která vznikla druhé straně nebo třetím osobám vlivem jejich činnosti na majetku či pronajatém majetku porušením smluvních povinností stanovených v této smlouvě nebo povinností vyplývajících smluvním stranám z platných právních předpisů.

9. Město prohlašuje, že nemovitost, ve které se nacházejí nebytové prostory je pojištěna v nezbytném rozsahu a zavazuje se toto pojištění ponechat v platnosti po celou dobu nájmu. Technologie kogeneračních jednotek a příslušenství bude ale pojištěna TE.
10. Tato nájemní smlouva může být změněna nebo doplněna jen dvojstranně podepsaným písemným dodatkem.
11. Tato smlouva je podepsána ve třech vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana a vedlejší účastník obdrží po jednom vyhotovení.
12. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami.
13. Práva a povinnosti smluvních stran z této smlouvy vyplývající přechází automaticky na jejich právní nástupce.
14. Dále se smluvní strany dohodly, že v případě, že před uplynutím sjednané doby nájmu dle této smlouvy, zanikne navazující smlouva o pronájmu tepelných zdrojů, která byla uzavřena dne 26.2.1993 mezi Městem Sušice a spol. Bytservis IČO: 45359601 sídlo Tichá ul. č.p. 873, Sušice, pak se Město zavazuje, že pokud bude samo provozovat kotelnu K1 (kotelnu Vojtěšku) v Sušici, pak převezme plnění veškerých práv a povinností ze „smlouvy o dodávce a odběru tepla“, jak je uzavřena mezi TE a výše specifikovanou spol. Bytservis (viz. Příloha 3). Pokud Město, za splnění výše uvedených předpokladů, tj. ukončení nájemního vztahu se spol. Bytservis, se rozhodne samo kotelnu K1 (kotelnu Vojtěšku) neprovozovat a tuto kotelnu K1 (kotelnu Vojtěšku) nabídne v souladu s přísl. právní úpravou do pronájmu třetí osobě, pak se zavazuje, že do podmínek takového pronájmu zadá a dále zajistí, aby třetí osoba, tedy nový nájemce kotelny K1 (kotelny Vojtěška), vstoupil za shodných podmínek do právního vztahu s TE a převzal práva a povinnosti ze „smlouvy o dodávce a odběru tepla“, jak je uzavřena mezi spol. TE a spol. Bytservis a tvoří již výše zmíněnou přílohu č. 3 této smlouvy.
15. Dále se smluvní strany dohodly, že v případě, že před uplynutím sjednané doby nájmu dle této smlouvy, zanikne navazující smlouva o pronájmu tepelných zdrojů, která byla uzavřena dne 26.2.1993 mezi Městem Sušice a spol. Bytservis IČO: 45359601 sídlo Tichá ul. č.p. 873, Sušice, pak se Město zavazuje, že pokud bude samo provozovat kotelnu K1 (kotelnu Vojtěšku) v Sušici, pak převezme plnění veškerých práv a povinností ze „smlouvy o poskytnutí služby“, jak je uzavřena mezi TE a výše specifikovanou spol. Bytservis (viz. Příloha 4). Pokud Město, za splnění výše uvedených předpokladů, tj. ukončení nájemního vztahu se spol. Bytservis, se rozhodne samo kotelnu K1 (kotelnu Vojtěšku) neprovozovat a tuto kotelnu K1 (kotelnu Vojtěšku) nabídne v souladu s přísl. právní úpravou do pronájmu třetí osobě, pak se zavazuje, že do podmínek takového pronájmu zadá a dále zajistí, aby třetí osoba, tedy nový nájemce kotelny K1 (kotelny Vojtěšky), vstoupil za shodných podmínek do právního vztahu s TE a převzal práva a povinnosti ze „smlouvy o poskytnutí služby“, jak je uzavřena mezi spol. TE a spol. Bytservis a tvoří již výše zmíněnou přílohu č. 4 této smlouvy.
16. Pro případ nesplnění povinností v článku 5 odst.6 je TE povinen hradit Městu smluvní pokutu ve výši 2000,- Kč za každý den prodlení až do doby odevzdání vyklizených nebytových prostor. Splatnost smluvní pokuty se sjednává na 14 dnů ode dne doručení jejího vyčíslení TE.

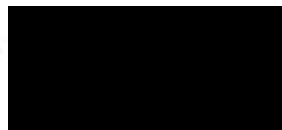
17. Nájemce se zavazuje předat nejpozději do dne 31. 12. 2010 Městu Sušice neodvolatelnou a bezpodmínečnou bankovní záruku, nebo finanční záruku převodem na účet Města, ve výši 100 000,- Kč (slovy jednostotisc korun) na zajištění povinností vyplývajících z podmínek ukončení nájemní smlouvy, s délkou platnosti po celou dobu této smlouvy + 5 (slovy pět) měsíců. Město Sušice je oprávněno čerpat tyto finanční prostředky postupně nebo jako celek pro zajištění podmínek z této smlouvy vyplývajících. Město Sušice je povinno informovat nájemce o provedených čerpání této bankovní záruky nebo finanční záruky.

18. Bytservis souhlasí s výše uvedenými dohodami smluvních stran dle bodu 14 a 15 tohoto článku a dále se zavazuje, že v případě, že bude ukončena výše jmenovaná předmětná smlouva o pronájmu tepelných zdrojů mezi Městem a Bytservisem, že provede veškeré právní úkony tak, aby Město případně jiný provozovatel kotelny K1 (Vojtěška) mohl vstoupit za shodných podmínek do smlouvy o dodávce a odběru tepla a smlouvy o poskytnutí služby.

Nedílnou součástí této smlouvy tvoří přílohy č. 1, 2, 3, 4, 5.

Tato smlouva byla schválena Radou Města Sušice dne 20.4. 2009, usnesením č. 285.

V Sušici dne 29.4.2009

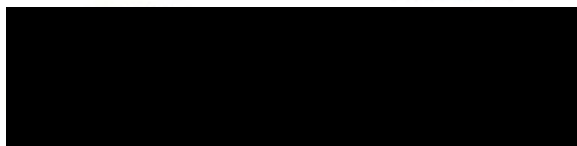


pronajimatel
Město Sušice
Bc.P. Mottl



vedlejší účastník
Bytservis spol. s r.o.
Ing. Z. Pokorný

BYTSERVIS SUŠICE
spol. s r.o.
Tichá 873
342 01 SUŠICE
tel. 0187 / 225



nájemce
TEDOM ENERGO s.r.o.
Ing. Ivo Poukar