

# 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 a.s.**

sídlo: Výčapy 195, 674 01 Třebíč

IČ: 28466021, DIČ CZ28466021

obch. rejstřík: Krajský soud v Brně, oddíl B, vložka 6260

zastoupená ing. Ivo Poukarem, členem představenstva

dále jen **TEDOM****Pronajímatel:****Město Sušice**

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

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: Příkopy č.p. 86, 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 níže uvedených nemovitostí v katastrálním území Sušice nad Otavou :
  - objektu na pozemku p.č.st. 2644 (kotelna na ul. Pravdova)
  - objektu na pozemku p.č.st. 1892 (kotelna na ul. Na Hrázi)

2. vše zapsané na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Sušice, obec Sušice a k.ú. Sušice nad Otavou. V uvedených nemovitostech se nachází nebytové prostory o celkové výměře 151 m<sup>2</sup>, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy (*dále jen nebytové prostory*). Přesné umístění nebytových prostor v nemovitostech je uvedeno v **přílohách č. 1a a 1b**, které jsou nedílnou součástí této smlouvy. Účelem nájmu je instalace 4ks kogeneračních jednotek, včetně příslušenství (specifikace je **přílohou č. 2** smlouvy) a její provozování TEDOM za účelem výroby elektrické energie a tepla.
3. TEDOM 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.
4. TEDOM prohlašuje, že splňuje podmínky podnikání v energetice v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb.
5. O předání nebytových prostor podnájemci bude sepsán předávací protokol, který podepíší zástupci všech tří stran této smlouvy.

### **3. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. TEDOM prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané nebytové prostory, je mu tímto znám stav předmětu nájmu a přebírá jej bez výhrad. TEDOM bere na vědomí, že nebytové prostory nejsou vyklizeny a že vyklizení nebytových prostor provede sám a na vlastní náklady.
2. TEDOM je oprávněn za účelem užívání nebytových prostor umístit v nebytových prostorách uvedené kogenerační jednotky výlučně dle prováděcího projektu, schváleného všemi smluvními stranami.
3. Veškerá technologie, kterou umístí TEDOM v nebytových prostorách, bude po celou dobu trvání nájmu ve vlastnictví TEDOM.
4. Před prováděním jakýchkoliv stavebních úprav nebytových prostor musí mít TEDOM od Města písemný souhlas s provedením úprav, a to formou písemného dodatku k této smlouvě.
5. TEDOM se zavazuje zajistit, že provoz kogeneračních jednotek bude splňovat veškeré hlukové limity, hygienické normy, limity výfukových zplodin a vibrací pro okolní obytnou zástavbu, jinak odpovídá za škodu tím způsobenou. Nedodržení těchto limitů při provozu kogeneračních jednotek opravňuje Město Sušice k ukončení nájemní smlouvy z důvodu hrubého porušení smluvního vztahu, a to bez náhrady a TEDOM činí nesporným, že není oprávněna požadovat žádné náhrady za případné škody, či ušlý zisk, apod.. Ukončení nájemní smlouvy dle výše uvedených důvodů opravňuje Město pouze za podmínky, že Město písemně upozorní TEDOM na důvod k výpovědi, poskytne TEDOM lhůtu k odstranění takového důvodu, která nesmí být kratší než dva (2) měsíce od doručení upozornění TEDOM, a TEDOM ve stanovené lhůtě důvod k výpovědi neodstraní.
6. TEDOM 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 TEDOM povinen uhradit veškeré náklady spojené s dekontaminací.

7. V rámci plnění účelu této smlouvy je TEDOM povinen řádně a odborně zajišťovat svým jménem a na své nebezpečí dodávky tepla podle uzavřené „Smlouvy o dodávce a odběru tepla“ uzavřené mezi společnostmi Bytservis se sídlem v Sušici a TEDOM ze dne :

#### **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 TEDOM 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) TEDOM je o více než 30 dnů v prodlení s úhradou nájemného ode dne doručení vystavené faktury Města
  - b) TEDOM porušil svou povinnost dodávat teplo z kogeneračních jednotek výlučně Bytservisu, resp. každému provozovateli kotelen na ulici Pravdova a Na Hrázi 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. TEDOM 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. TEDOM 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 TEDOM 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. TEDOM 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. TEDOM 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. TEDOM 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. TEDOM se zavazuje umožnit Městu či správci nebo jimi pověřeným osobám na jejich požádání přístup do pronajatých nebytových prostor.
4. TEDOM není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Města provádět stavební a jiné úpravy předmětu nájmu nebo měnit způsob užívání.
5. TEDOM není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo jiného užívání další osobě bez předchozího souhlasu Města.
6. TEDOM 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 smluvními 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 TEDOM.
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 Příkopy 86, Sušice, pak se Město zavazuje, že pokud bude samo provozovat kotelnu na ulici Pravdova nebo kotelnu na ulici Na Hrázi v Sušici, pak převezme plnění veškerých práv a povinností ze „smlouvy o dodávce a odběru tepla“, jak je uzavřena mezi TEDOM 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 na ulici Pravdova nebo kotelnu na ulici Na Hrázi 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 na ulici Pravdova nebo kotelny na ulici Na Hrázi, vstoupil za shodných podmínek do právního vztahu s TEDOM a převzal práva a povinnosti ze „smlouvy o dodávce a odběru tepla“, jak je uzavřena mezi spol. TEDOM 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 Příkopy 86, Sušice, pak se Město zavazuje, že pokud bude samo provozovat kotelnu na ulici Pravdova nebo kotelnu na ulici Na Hrázi v Sušici, pak převezme plnění veškerých práv a povinností ze „smlouvy o poskytnutí služby“, jak je uzavřena mezi TEDOM 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 na ulici Pravdova nebo kotelnu na ulici Na Hrázi neprovozovat a tuto kotelnu na ulici Pravdova nebo kotelnu na ulici Na Hrázi 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 na ulici Pravdova nebo kotelny na ulici Na Hrázi , vstoupil za shodných podmínek do právního vztahu s TEDOM a převzal práva a povinnosti ze „smlouvy o poskytnutí služby“, jak je uzavřena mezi spol. TEDOM a spol. Bytservis a tvoří již výše zmíněnou přílohu č. 4 této smlouvy.

16. Pro případ nesplnění povinnosti v článku 5 odst.6 je TEDOM 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 TEDOM.

17. 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 na ulici Pravdova nebo kotelnu na ulici Na Hrázi mohl vstoupit za shodných podmínek do smlouvy o dodávce a odběru tepla a smlouvy o poskytnutí služby.

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

Tato smlouva byla schválena Radou Města Sušice dne 7.2.2011  
usnesením č. 96

V Sušici dne .....*28.2.2011*.....

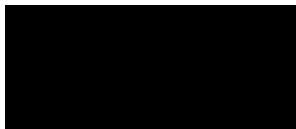


pronajímatel  
Město Sušice  
Bc.Petr Mottl starosta města



nájemce  
TEDOM a.s.  
Ing. Ivo Poukar

**TEDOM a.s.**  
Výčapy 195, 674 01 Třebíč  
IČ 28463021 DIČ CZ28466021



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

**BYTSERVIS SUŠICE**  
spol. s r.o.  
Přikopy 86  
342 01 SUŠICE  
DIČ: CZ45359601