



Smlouva

o nájmu souboru hmotného majetku určeného k provozování tepelného hospodářství
Města Ústí nad Orlicí
podle zákona č. 116/1990 Sb., v platném znění

článek 1 Smluvní strany

Město Ústí nad Orlicí

Sídlo : Ústí nad Orlicí , Sychrova 16, PSČ 562 24

zastoupené starostou města panem [REDACTED]

Bankovní spojení : [REDACTED]

Číslo účtu : [REDACTED]

IČ: 279676

tel.: [REDACTED]

fax : [REDACTED]



jako pronajímatel

a

TEPVOS, spol. s r.o.

firma zapsána v obchodním rejstříku vedeným Krajským obchodním soudem v Hradci
Králové oddíl C , vložka 16762

Sídlo : Ústí nad Orlicí, Třebovská 287, PSČ 562 03

zastoupená : jednatelem [REDACTED]

a

jednatelem [REDACTED]

Bankovní spojení : ČSOB, a.s., Ústí nad Orlicí

Číslo účtu : [REDACTED]

IČ: 25945793

DIČ: CZ 25945793

tel.: [REDACTED]

fax : [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

jako nájemce

článek 2 Úvodní ustanovení

Město Ústí nad Orlicí je vlastníkem technologického zařízení kotelny v domě čp. 40 ulice Pivovarská, v domě čp. 1362 ulice v Lukách, v domě čp. 215/III ulice Sokolská, v domě čp. 1432 ulice Na Pláni, v domě čp. 1433 ulice Na Pláni, v domě čp. 1434 ulice Na Pláni a kotelny v domě čp. 300/II ulice Dukelská, Ústí nad Orlicí. Za účelem řádného a odborného

provozu těchto zařízení, zásobování teplem a teplou užitkovou vodou, a to podle platných rozhodnutí správních orgánů, platných provozních řádů a směrnic, se výše uvedené smluvní strany dohodly na uzavření této smlouvy.

článek 3 Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájem movitého majetku a nebytových prostor sloužící k výrobě a rozvodu tepla, který je ve vlastnictví pronajímatele. Pronajímatel přenechává za podmínek dohodnutých touto smlouvou předmět nájmu do užívání nájemci a nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli v souladu s touto smlouvou nájemné.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory a technologie, které jsou jmenovitě uvedeny v příloze č. 1 této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly na tom, že v případě provedení technického zhodnocení modernizace či rekonstrukce předmětu nájmu či vybudování nových součástí tepelného hospodářství pronajímatelem bude uzavřen dodatek k této smlouvě, ve kterém bude takto rozšířen předmět této smlouvy a zároveň dohodnuta změna výše nájemného na tuto skutečnost navazující.
4. Nájemce je povinen informovat v přiměřené lhůtě pronajímatele o skutečnosti, že určitý majetek přestane být používán pro sjednané účely dle čl. 4. této smlouvy. V takovém případě se smluvní strany dohodly na tom, že bude uzavřen dodatek k této smlouvě, ve kterém bude zúžen předmět nájmu a zároveň dohodnuta změna výše nájemného na tuto skutečnost navazující.
5. Nájemce se zavazuje na základě požadavku pronajímatele provozovat i jeho nedokončené investice, splňující podmínky bezpečného provozu, které je nutno do doby aktivace kolaudace nebo povolení k předčasnému užívání provozovat za účelem výroby a distribuce tepelné energie vyplývající z již uzavřených smluv. O předání tohoto zařízení k provozování bude sepsán předávací protokol, který jsou oprávnění za pronajímatele a nájemce podepsat jejich statutární orgány. Na základě rozšířené přílohy č. 1 nájemní smlouvy o nově pořízený majetek, který byl nájemcem provozován ve smyslu tohoto ustanovení, končí dočasné provozování zařízení podle příslušných předávacích protokolů.



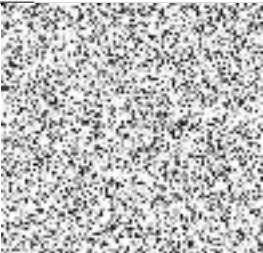
článek 4 Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn používat předmět nájmu v souladu s účelem této smlouvy na základě zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání v platném znění a zákonem 458/2000 Sb..
2. Nájemní vztah se realizuje za účelem výroby a rozvodu tepelné energie všem smluvním odběratelům. Nájemce je povinen řídit se při výrobě a rozvodu tepelné energie zákonem č. 406/2000 Sb., zákonem č. 458/2000 Sb. a příslušnými navazujícími předpisy, platnými zejména v 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.
3. Nájemce se zavazuje, že bude pronajatý majetek provozovat ke sjednanému účelu, tzn. vyrábět a rozvádět tepelnou energii a teplou užitkovou vodu svým jménem, na svůj účet a své riziko.

článek 5
Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Tuto smlouvu je možno kdykoliv ukončit na základě dohody smluvních stran.
3. V případě podstatného porušení povinností vyplývajících z této smlouvy kteroukoliv ze smluvních stran je druhá smluvní strana oprávněna tuto smlouvu vypovědět. Výpověď musí být písemná a musí v ní být přesně specifikován její důvod. Výpovědní lhůta v takovém případě činí 30 dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně. V pochybnostech platí, že dnem doručení je třetí den po odeslání výpovědi do sídla druhé smluvní strany.
4. Za podstatné porušení povinností ze strany nájemce se považuje zejména:
 - a) užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu dle této smlouvy,
 - b) neplacení nájemného po dobu delší 3 měsíců.
5. Obě smluvní strany jsou v případě ukončení nájemního vztahu povinny bezodkladně učinit veškerá opatření k zamezení vzniku škod na předmětu nájmu.
6. Obě strany této smlouvy sjednaly šestiměsíční lhůtu k vypořádání vzájemných závazků při ukončení nájemního vztahu s tím, že pro uplatnění nároku platí obecná tříletá vyúčtování posledního období.
7. Po skončení nájemního vztahu dle této smlouvy se zavazuje nájemce předat veškerý předmět nájmu pronajímateli, a to ve lhůtě 30 dnů od skončení nájemního vztahu na základě protokolu o předání, obsahujícího popis stavu předmětu nájmu ke dni podpisu protokolu. Pronajímatel se zavazuje v uvedené lhůtě 30 dnů předávací protokol podepsat. Pro případ neplnění této povinnosti byla smluvními stranami dohodnuta smluvní pokuta ve výši 50.000,- Kč (slovy padesáttisíckorunčeských), kterou je nájemce povinen uhradit na účet pronajímatele do 3 dnů ode dne, kdy k tomu bude pronajímatelem vyzván. Tímto ustanovením o smluvní pokutě není žádným způsobem dotčen případný nárok pronajímatele na náhradu vzniklé škody.

článek 6
Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za pronajatý majetek roční nájemné ve výši:
 - a. za pronájem nebytových prostor ve výši 
za nebytové prostory v kotelně v domě čp.40 – ulice Pivovarská
za nebytové prostory v kotelně v domě čp. 1362 – ulice V Lukách
za nebytové prostory v kotelně v domě čp. 215/III – ulice Sokolská
za nebytové prostory v kotelně v domě čp. 1432 – ulice Na Pláni
za nebytové prostory v kotelně v domě čp. 1433 – ulice Na Pláni
za nebytové prostory v kotelně v domě čp. 1434 – ulice Na Pláni
za nebytové prostory v kotelně v domě čp. 300/II – ulice Dukelská 
To je celkem za pronájem nebytových prostor **152.022,- Kč/rok.**
 - b. za pronájem technologií ve výši odpisů prováděných v souladu s vyhláškou č. 439/2001 Sb. ze všech pronajatých technologií takto:
za technologií v kotelně v domě čp.40 – ulice Pivovarská
za technologií v kotelně v domě čp. 1362 – ulice V Lukách
za technologií v kotelně v domě čp. 215/III – ulice Sokolská
za technologií v kotelně v domě čp. 1432 – ulice Na Pláni
za technologií v kotelně v domě čp. 1433 – ulice Na Pláni
za technologií v kotelně v domě čp. 1434 – ulice Na Pláni
za technologií v kotelně v domě čp. 300/II – ulice Dukelská 
To je celkem za pronájem technologií **246.554,-Kč/rok.**

Výše nájemného může být měněna pouze formou dodatku k této smlouvě v souladu s článkem 3 body 3. a 4. této smlouvy.

2. Nájemné bude hrazeno v půlročních splátkách na základě faktur vystavených pronajímatelem bezhotovostně na účet specifikovaný ve faktuře. Splátka za první kalendářní pololetí je splatná nejpozději do 30.6. daného roku, splátka za druhé kalendářní pololetí je splatná do 31.12. daného roku. Dnem úhrady je den připsání částky na účet pronajímatele.
3. Pro případ prodlení s úhradou nájemného byl dohodnut úrok z prodlení ve výši 0,05 % dlužné částky za každý den prodlení.

článek 7

Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně a v souladu s dohodnutým účelem.
2. Je povinen chránit předmět nájmu před poškozením, ztrátou, zničením a pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře.
3. Provádět na pronajatém majetku na vlastní náklady v rámci jeho provozování dle této smlouvy a naplňování jejího účelu obvyklou údržbu, která je spojena s každodenním užíváním majetku a která spočívá v zejména v provádění veškeré údržby, oprav a obnovy strojního technologického zařízení.
4. Vést technickou dokumentaci a pasportizaci pronajatého majetku.
5. Vypracovávat roční plány potřebných rekonstrukcí, modernizací a technického zhodnocení pronajatého majetku. Tyto plány předkládat pronajímateli v termínu nejpozději vždy do 15.10. předchozího roku (nebo dle potřeb pronajímatele v návaznosti na tvorbu provedení a způsob financování těchto akcí.
6. Nezatěžovat předmět nájmu jakýmkoliv závazky ve prospěch třetích osob.
7. Zajišťovat, plnit a dodržovat při výrobě a rozvodu tepla veškeré platné obecně závazné právní předpisy a normy včetně technických úkonů.
8. Nést podnikatelská rizika a zodpovědnost za svoji činnost od účinnosti této smlouvy.
9. Na požádání pronajímatele doložit účetní evidenci ohledně výroby a rozvodu tepelné energie a předložit doklady k prováděným účetním operacím na pronajatém majetku, nebo potřebným ke stanovení ceny vyráběných produktů.
10. Neprodleně s ohledem na objektivní vlivy odstranit, v rámci provádění údržby v souladu s bodem 3. tohoto článku, vady na něj jej upozorní pronajímatel.
11. Umožnit vstup pronajímatele do pronajatých prostor za účelem jejich kontroly a inventarizace majetku pronajímatele.
12. Nájemce je povinen cenu tepla kalkulovat dle platných cenových předpisů a písemně informovat pronajímatele o každé její změně, k níž dojde v době trvání nájemního vztahu, a to nejméně 15 dnů předem dnem, kdy bude tato cena oznámena odběratelům.

článek 8

Práva nájemce

S písemným souhlasem pronajímatele může přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě s nejdéle tříměsíční výpovědní lhůtou bez omezení dané výpovědními důvody.

článek 9

Povinnosti pronajímatele

1. Při skončení nájmu převzít pronajatý majetek a vyrovnat se s nájemcem za zhodnocení majetku.

2. Pojistit pronajatý majetek proti vzniku škody a hradit pojistné.
3. Pronajímatel je povinen na svůj náklad udržovat zejména prováděním rekonstrukcí a modernizací pronajatý majetek ve stavu způsobitelném k užívání v souladu s účelem této smlouvy.

článek 10

Práva pronajímatele

1. Provádět pravidelné kontroly svého majetku a požadovat po nájemci součinnost při provádění inventarizace pronajatého majetku.

článek 11

Další ujednání

1. Rekonstrukce, modernizace a technické zhodnocení (§33 zákona o dani z příjmu) budou prováděny na náklady pronajímatele. Pokud se tak smluvní strany dohodnou, je nájemce oprávněn provést rekonstrukce a modernizace formou technického zhodnocení na pronajatém majetku. Pronajímatel souhlasí, že nájemce má právo odepisování technického zhodnocení provedeného na náklady nájemce. V případě ukončení nájemní smlouvy se výše pohledávky nájemce z titulu provedeného technického zhodnocení ocení znaleckým posudkem dvou znalců, z nichž jednoho jmenuje nájemce a jednoho pronajímatel.
2. Nájemce výslovně prohlašuje, že se dostatečně seznámil se stavem pronajatého majetku.
3. V případě zjištění potřeby nutných zásahů do pronajatého majetku (investice, technické zhodnocení), které nebyly v rámci schvalování odsouhlaseny, informuje nájemce pronajímatele neprodleně o jejich zjištění a současně předkládá návrh na řešení nutného zásahu, a to přednostně v rámci schváleného objemu finančních prostředků pro běžný rok.
4. Smluvní strany se dohodly, že dnem, kdy nájemci bude z jakéhokoliv důvodu odebráno živnostenské oprávnění dle zák. č. 455/1991 Sb. nebo z jakéhokoliv důvodu bude nájemci odebrána licence dle zák. č. 458/2000 Sb. , pozbývá tato smlouva účinnosti. Nájemce je pak povinen předat předmět nájmu pronajímateli ve lhůtě 30 dnů od skončení nájemního vztahu na základě protokolu o předání, obsahujícího popis stavu předmětu nájmu ke dni podpisu protokolu. Pronajímatel se zavazuje v uvedené lhůtě 30 dnů předávací protokol podepsat. Pro případ neplnění této povinnosti byla smluvními stranami dohodnuta smluvní pokuta ve výši 50.000,- Kč (slovy padesátisíkorunčeských), kterou je nájemce povinen uhradit na účet pronajímatele do 3 dnů ode dne, kdy k tomu bude pronajímatelem vyzván. Tímto ustanovením o smluvní pokutě není žádným způsobem dotčen případný nárok pronajímatele na náhradu vzniklé škody.

článek 12

Společná a závěrečná ustanovení

1. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského a obchodního zákoníku v platném znění, jakož i předpisy souvisejícími.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž dvě obdrží nájemce a dvě pronajímatel. Každý stejnopis má platnost originálu.
3. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy musí být provedeny písemně, podepsané oběma smluvními stranami, jinak jsou neplatné.
4. Smluvní strany prohlašují, že si řádně předčetly znění smlouvy a bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují svými podpisy a zároveň prohlašují, že jsou ve smyslu čl. 1 této smlouvy existujícími právními subjekty oprávněnými tuto smlouvu uzavřít a podepsat.
5. Záměr pronájmu nemovitostí uvedených v této smlouvě byl Městem Ústí nad Orlicí zveřejněn na úřední desce od 6.10.2004 do 22.12.2004. K uzavření této nájemní smlouvy dala souhlas Rada města Ústí nad Orlicí podle ustanovení § 102 zákona č. 128/2000 Sb., o

obcích (obecní zřízení, ve znění pozdějších předpisů) ve znění pozdějších změn a doplňků) dne 21.prosince 2004 usnesením č. 2215/2004.



Ústí nad Orlicí dne 22.prosince 2004



TEPVOS, spol. s r. o.
Třebovská 287
562 03 Ústí nad Orlicí 3



5945793

atel

najemce

Příloha č. 1 nájemní smlouvy

SOUPIS PRONAJATÉHO MAJETKU MĚSTA ÚSTÍ NAD ORLICÍ

I. NEMOVITOSTI

0

II. NEBYTOVÉ PROSTORY

čp.	ulice	podlahová plocha m ²	přesné určení místa v budově
40	Pivovarská		technické podlaží
1362	V Lukách		technické podlaží
215/III	Sokolská		místnost II. podlaží
1432	Na Pláni		podkrovní technické podlaží
1433	Na Pláni		podkrovní technické podlaží
1434	Na Pláni		podkrovní technické podlaží
300/II	Dukelská		technické podlaží

III. MOVITÝ MAJETEK

čp.	ulice	určení mov. majetku	přesné určení místa v budově
40	Pivovarská	technologické zařízení kotelny	technické podlaží
1362	V Lukách	technologické zařízení kotelny	technické podlaží
215/III	Sokolská	technologické zařízení kotelny	místnost II. podlaží
1432	Na Pláni	technologické zařízení kotelny	podkrovní technické podlaží
1433	Na Pláni	technologické zařízení kotelny	podkrovní technické podlaží
1434	Na Pláni	technologické zařízení kotelny	podkrovní technické podlaží
300/II	Dukelská	technologické zařízení kotelny	technické podlaží

Příloha č. 2 nájemní smlouvy

Kotelna čp.		Pořizovací cena majetku		TEPLO	Nájemné ve výši účetních odpisů technického zhodnocení fy TEPLO	podlahová	Vyše nájemného Kč/rok				Roční nájem	
		Celkem	Technologie	Technické		plocha	Účetní odpisy					
	strojní vybav.		zhodnocení	1.	3.		4.	v m ²	8,70%	5,15%	3,40%	28,60%
40	Pivovarská											
1362	V Lukách											
215/III	Sokolská											
1432	Na Pláni											
1433	Na Pláni											
1434	Na Pláni											
300/II	Dukelská											
	Celkem											

PODKLAD ZE DNE 15.12.2004