

S M L O U V A

o nájmu prostor sloužících k podnikání včetně zařízení pro výrobu tepla

uzavřená podle ustanovení § 2302 a následujících občanského zákoníku níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito smluvními stranami:

1. Město Kraslice, IČO 00259438

se sídlem Nám. 28. října 1438, PSČ 358 01 Kraslice,
jednající starostou p. **Ing. Zdeňkem Brantlem**
bankovní spojení: Komerční banka a.s., pobočka Kraslice,
č. ú. [REDACTED]

dále jen *pronajímatel*,

a

2. KMS KRASLICKÁ MĚSTSKÁ SPOLEČNOST s. r.o., IČO 25241800

se sídlem Pohraniční stráž 367, PSČ 358 01 Kraslice
zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Plzni, oddíl C, vložka 12133
jednající jednatelem p. **Otakarem Mikou a p. Hanušem Kühnlem**

dále jen *nájemce*.

I.

Vlastnické právo a předmět nájmu

- 1.1. Pronajímatel je vlastníkem stavební parcely č. 1743 včetně na něm stojícího objektu čp. 1438, vše v katastrálním území Kraslice, včetně technologického vybavení objektu pro výrobu tepla a teplé užitkové vody umístěného ve sníženém suterénu budovy.
- 1.2. Předmětem nájmu je samostatná místnost ve sníženém suterénu v bodu 1.1. uvedené budovy o výměře 88,31 m² včetně v ní umístěného zařízení teplovodní plynové kotelny jakožto nedílné součásti budovy (zahrnující zejména 2 ks plynových kotlů, jejich příslušenství a pomocná zařízení kotelny, rozvod plynu pro kotelnu od HUP, rozvod topné vody v kotelně k uzavíracím armaturám, přívod studené vody počínaje armaturou k měření spotřeby studené vody a společný kouřovod se zděným komínem - soupis technologie je v příloze č. 1 smlouvy), to vše dále jen *předmět nájmu*.
- 1.3. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci do užívání na základě usnesení Rady města Kraslic č. 2427/6/2014-RM/81 ze dne 4. 6. 2014.

II. Účel nájmu a povinnosti nájemce

- 2.1. Nájemce přebírá předmět nájmu do nájmu za účelem výroby a rozvodu tepla a ohřevu studené pitné vody pro TUV, k čemuž je odborně způsobilý.
- 2.2. Nájemce se zavazuje:
- a) užívat předmět nájmu pouze k dohodnutému účelu,
 - b) zajistit si samostatný odběr dodávek plynu a služeb s tím souvisejících. Spotřeba elektrické energie pro kotelnu bude stanovena odbornou firmou na základě výkonu spotřebičů na kotelně, vodné a stočné pro TUV bude hrazeno pronajímatelem,
 - c) na vlastní odpovědnost zajistit dodržování předpisů souvisejících s provozem předmětu nájmu a výrobu a dodávky tepla zajišťovat svým jménem, vlastními silami a na svůj náklad,
 - d) svou činností nenarušovat provoz v objektu ani neomezovat práva ostatních nájemců či uživatelů,
 - e) umožnit v běžné pracovní době obsluhujících zaměstnanců nájemce provést kontrolu užívání předmětu nájmu a dodržování podmínek této smlouvy pověřeným pracovníkům pronajímatele,
 - f) na svůj náklad zabezpečit běžnou údržbu pronajatého nebytového prostoru,
 - g) zabezpečovat výrobu dodávky tepla a teplé užitkové vody podle uzavřené kupní smlouvy s pronajímatelem,
 - h) plnit povinnosti, které vyplývají z udělené koncese pro výrobu a rozvod tepelné energie a za dodávky tepla účtovat ceny v souladu s platnými cenovými předpisy (cenové ujednání je součástí Kupní smlouvy na dodávku tepelné energie).
- 2.3. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stavebně-technický stav předmětu nájmu a že jej v tomto stavu přejímá podle předávacího protokolu o převzetí předmětu nájmu.

III. Povinnosti pronajímatele

- 3.1. Pronajímatel se zavazuje
- a) zajistit na svůj náklad pojištění předmětu nájmu proti živelným událostem a škodám z vodovodního zařízení,
 - b) udržovat nebytové prostory v provozuschopném stavu a odstraňovat závady bránící řádnému užívání předmětu nájmu v souladu s účelem nájmu,
- 3.2. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci přístup do pronajaté plynové kotelny.

IV. Provádění revizí a oprav

- 4.1. Nájemce se zavazuje, že na svůj náklad zabezpečí pravidelně, příslušnými předpisy stanovené revize a technické prohlídky technologického vybavení předmětu nájmu a jeho běžnou údržbu, zajišťující jeho provozuschopnost a bezpečnost. Výchozí stav revizí a technických prohlídek bude součástí předávacího protokolu o převzetí předmětu nájmu.
- 4.2. Nájemce se zavazuje, že na svůj náklad bude zabezpečovat běžné opravy celého předmětu nájmu a bude jej udržovat nejméně v takovém stavu, v jakém jej převzal.
- 4.3. Náklady na opravy hradí nájemce, a to za podmínek sjednaných v dodatku č. 2 ze dne 30.9.2010 ke Smlouvám o nájmu nebytových prostor a technologie pro výrobu tepla Kraslice, Pohraniční stráž č.p. 68, Dukelská č.p. 148, Kpt. Jaroše č.p. 213, pod Nádražím č.p. 1684, Dukelská č.p. 1855, nám. 28. října 1438. Uvedený dodatek se pro účely této smlouvy v plném rozsahu uplatní s účinností od účinnosti této smlouvy.
- 4.4. Nájemce pravidelně jednou ročně, nejpozději však do 30. listopadu, předloží pronajímateli technicky zdůvodněný návrh na výši prostředků na příští rok na rekonstrukce, modernizace, rozšíření a dovybavení technologického vybavení předmětu nájmu hrazeného pronajímatelem.
- 4.5. Podle návrhu schváleného pronajímatelem zajistí nájemce dodavatele akcí na základě výběrového řízení, jehož výsledek a podmínky provedení musí být schváleny pronajímatelem, zajistí kontrolu plnění dojednaných podmínek, zejména z hlediska termínů plnění, kvality provedení práce a účtovaných cen.

V. Odpovědnost nájemce

- 5.1. Nájemce odpovídá pronajímateli, odběratelům tepla a třetím osobám za škody vzniklé neplněním povinností pro něj vyplývajících z této smlouvy; to však neplatí, jestliže se jedná o neplnění povinnosti pro závadný technický stav tepelného zařízení, na který nájemce upozornil pronajímatele a tento nedal souhlas k provedení nutných oprav. Nájemce též odpovídá za škody vzniklé nedodržením provozních a bezpečnostních předpisů a neodstraněním závad zjištěných při prohlídkách a revizích pronajatého tepelného zařízení.
- 5.2. Nájemce neodpovídá za škody zapříčiněné chybami při rekonstrukci plynové kotelny před dohodnutým termínem pronájmu kotelny nájemcem (projekčními chybami, nedodržením stavebních postupů, vadami materiálu, vadami tepelného zařízení apod.).

VI. Výše a splatnost nájemného

- 6.1. Nájemné za užívání pronajatých nebytových prostor a zařízení je stanoveno ve smluvní výši měsíčně 3.610,- Kč + příslušná DPH (slovy tři tisíce šest set deset korun českých + příslušná DPH). Nájemné bylo vypočteno ve výši rovnoměrných měsíčních odpisů ze vstupní ceny technologického vybavení předmětu nájmu, kdy vstupní cena technologie k 30.6.2014 činí 581 421,05, zbylá doba = předpokládané životnosti 17,5 roku + navýšení o 7% marži = 35 549,74 Kč/rok, tj. 2 962,48 Kč/měsíčně + nájemné za nebytový prostor ve výši 87,99 Kč/m²/rok x 88,31 m² = 7 770,40 Kč/rok, tj. 7,33 Kč/m²/měsíčně.
- 6.2. Nájemné bude placeno měsíčně, vždy k 5. dni daného měsíce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 6.3. Nájemné bude každoročně upravováno vždy k 1. lednu kalendářního roku o průměrnou roční míru inflace v České republice za uplynulý rok, přičemž pro stanovení této výše inflace za předchozí rok je rozhodující sdělení Českého statistického úřadu. V závislosti na tomto oznámení sdělí pronajímatel nájemci měsíční výši nájemného s tím, že případný nedoplatek za uplynulé měsíce příslušného roku nájemce doplatí pronajímateli v prvním platebním termínu pro následující splátku nájemného.
- 6.4. Smluvní strany se dohodly v souladu s ustanovením § 2048 občanského zákoníku na smluvní pokutě pro případ nezaplacení nájemného v dohodnuté lhůtě ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý den prodlení s uhrazením nájemného.

VII. Doba trvání nájmu a ukončení nájemního vztahu

- 7.1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s půlroční výpovědní lhůtou bez udání důvodu. Výpověď začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 7.2. Nájemce je povinen po skončení nájmu předat pronajímateli zpět předmět nájmu v provozuschopném stavu s opotřebením odpovídajícím běžnému užívání.

VIII. Ostatní a závěrečná ustanovení

- 8.1. Pokud by nájemce přestal plnit závazky vyplývající z této smlouvy, týkající se zabezpečení dodávek tepla, i po písemném upozornění, je pronajímatel oprávněn bezodkladně provést zásahy do činnosti nájemce a opatření, vedoucí k nápravě takového stavu. Tyto zásahy a opatření nejsou zásahem do práv nájemce, případné škody tím vzniklé jdou k jeho tíži.

- 8.2. Právní vztahy výslovně touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a souvisejícími platnými právními předpisy.
- 8.3. Jakékoli změny smlouvy mohou být provedeny jen písemně, formou dodatku ke smlouvě.
- 8.4. Smlouva se vyhotovuje ve dvojím vyhotovení, po jednom vyhotovení pro každou ze smluvních stran. Smlouva nabývá účinnosti dnem 1. 7. 2014

Přílohy:

- usnesení Rady města Kraslice č. 2453/6/2014-RM/82 ze dne 11.6.2014
- půdorys kotelny včetně soupisu technologického vybavení předmětu nájmu
- stanovení ceny pro výpočet nájmu „prázdných“ prostor

V Kraslicích dne **20.06.2014**



najímatele

KMS KRASLICKÁ MĚSTSKÁ SPOLEČNOST s.r.o.
Pohraniční stráž 367
358 01 KRASLICE
IČO: 25241800, DIČ: CZ25241800

