

SMLOUVA O NÁJMU

dle ustanovení § 3 a násl. zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů,
kterou uzavřely tyto smluvní strany

Městská knihovna Kyjov, příspěvková organizace města Kyjova

zastoupeno :

sídlo : Kyjov, Komenského 617 , PSČ 697 01

IČ : 709 82 333

bank. spojení : ČS Kyjov

číslo účtu :

dále jen jako „pronajímatel“ na straně jedné

a

TEPLO Kyjov spol. s r.o.

zastoupeno :

sídlo : Kyjov, Svatoborská 27, PSČ 697 01

IČ : 253 15 897

bank. spojení : KB Hodonín

číslo účtu :

dále jen jako „nájemce“ na straně druhé

I.

Předmět a účel smlouvy

1. Výlučným vlastníkem níže specifikované nemovitosti je město Kyjov, přičemž pronajímatel jedná na základě své Zřizovací listiny ze dne 27.10. 2009, podle níž má nemovitost svěřenu vlastníkem k hospodaření.
2. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah mezi výše uvedenými smluvními stranami, přičemž účelem této smlouvy je úprava tohoto vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v ní dohodnutých přenechává nájemci do užívání :
- nebytové prostory o celkové výměře 71,4 m² nacházející se ve sklepních prostorách budovy č.p. 617 na st.p. 425/1,
katastrální území Kyjov (dále jen „předmět nájmu“ nebo „pronajaté nemovitosti či předmětné nebytové prostory“).
2. Předmětem nájmu upraveného touto smlouvou jsou dále tyto součásti budovy:
- technologie kotelný
Uvedené technologie jsou umístěny v místnostech uvedených v bodě 1.

3. Nájemce přejímá tyto nemovitosti od pronajímatele do nájmu, se stavem nemovitostí se seznámil na místě samém a podpisem této smlouvy stvrzuje, že tyto nemovitosti jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání dohodnutém v této smlouvě.
4. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou též užívací a obdobná práva, vážící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu se smlouvou řádně užívat, anebo by byl v užívání omezen (zejm. právo přístupu k předmětu nájmu).

III.

Účel nájmu

1. Nájemce je na základě rozhodnutí Energetického regulačního úřadu ze dne 6.2.2002 držitelem licence – skupina 31 výroba tepelné energie a skupina 32 rozvod tepelné energie. Koncesní listiny vydané Městským úřadem v Kyjově, obecním živnostenským úřadem dne 25. 6. 2003, oprávněn pro předmět podnikání „Výroba tepelné energie, nepodléhající licenci realizovaná ze zdrojů tepelné energie s instalovaným výkonem jednoho zdroje nad 50 kW“.
2. Nebytové prostory uvedené v čl. II., odst. 1 této smlouvy bude nájemce užívat výhradně za účelem provozování výše uvedeného předmětu podnikání.
3. Jiný účel nájmu není přípustný.

IV.

Nájemné

1. Nájemné bylo dohodou smluvních stran stanoveno ve výši **14 280 + 7 000,- Kč** (slovy dvacet jedna dvě sta osmdesát korun) **za kalendářní rok.**
2. Nájemné bude hrazeno pravidelnými čtvrtletními splátkami ve výši **5 320,- Kč** a to vždy do 15. dne prvního měsíce v daném čtvrtletí (15.1., 15.4., 15.7., 15.10.), bankovním převodem na účet pronajímatele.
Nájemné je stanoveno bez DPH.
3. Výše uvedeným způsobem stanovené nájemné se nájemce zavazuje hradit od **1. 1. 2010.**
4. Pro odstranění pochybností platí, že závazek nájemce uhradit splátku nájemného se považuje za splněný dnem připsání příslušné částky na bankovní účet pronajímatele.
5. Pro případ prodloužení s úhradou nájemného sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky, a to za každý i započatý den prodloužení. V případě prodloužení s platbou nájemného delší než 5 kalendářních dnů, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodloužení ve výši stanovené § 2 nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroku z prodloužení a poplatku z prodloužení podle občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
6. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. dubnu příslušného kalendářního roku, počínaje 1. dubnem 2010, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit formou návrhu dodatku ke smlouvě, a to nejpozději do 1. března příslušného kalendářního roku. V případě, že nájemce odepře podpis tohoto dodatku, bere na vědomí, že pronajímateli je dán důvod k výpovědi této smlouvy. Výpovědní lhůta činí v tomto případě 1 kalendářní měsíc a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce, následujícího po měsíci, v němž byla výpověď nájemci doručena.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje pronajaté nemovitosti užívat řádně a obvyklým způsobem a zásadně jen k účelu uvedenému v ustanovení čl. III., odst. 1, 2 této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu. Za toto užívání se zavazuje platit nájemné a úhrady za služby poskytované s užíváním pronajatých nemovitostí.
2. Nájemce je povinen provádět drobné opravy související s užíváním nebytových prostor a hradit náklady spojené s běžnou údržbou, a to do výše 2.000,- Kč za každý jednotlivý případ (zejm. náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod.), a hradit náklady na odstranění závad a poškození, které v pronajatých nemovitostech způsobil sám, nebo ti, kterým umožnil k předmětu nájmu přístup.
3. Nájemce je povinen hradit veškeré opravy na pronajatém technologickém zařízení specifikovaném v čl. II odst. 2 této smlouvy.
4. Elektrická energie není součástí ceny tepla a její spotřebu pro technologii hradí pronajímatel.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav, které má provést pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by porušením této povinnosti vznikla, a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat pronajaté nemovitosti.
6. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem pronajatých nemovitostí.
7. Nájemce je povinen pečovat o pronajaté nemovitosti s péčí řádného hospodáře a dbát, aby nedocházelo k znehodnocení či ke vzniku škody na pronajatých nemovitostech. Způsobí-li nájemce na pronajatých nemovitostech škodu, nebo užíváním v rozporu s touto smlouvou či pokud užíváním třeba i v souladu s touto smlouvou opotřebí předmět nájmu nad míru přiměřenou sjednanému rozsahu a způsobu užívání a vyvolá tím potřebu zvýšených udržovacích nákladů, je povinen tyto zvýšené náklady v plném rozsahu uhradit.
8. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, hygienické, protipožární a jiné obecně závazné právní předpisy.
9. Nájemce se zavazuje provádět revize technologie a všech souvisejících zařízení dle platných vyhlášek v platných termínech a tyto revize archivovat.
10. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební úpravy jen na základě předchozího, výslovného a písemného souhlasu vlastníka budovy. Pro odstranění pochybností platí, že souhlas vlastníka vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického a dalšího vedení.
11. Za movité věci nájemce uložené v pronajatých nemovitostech plně odpovídá nájemce. Pronajímatel nenese odpovědnost za škodu na vneseném majetku nájemce, ledaže byla způsobena prokazatelně jeho vinou.
12. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím písemně pověřeným osobám vstup do pronajatých nemovitostí za účelem provedení kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení, vybavení nebo řádného dodržování této smlouvy.

VI.

Ukončení nájmu

1. Smluvní vztah nájmu založený touto smlouvou může zaniknout :
 - Písemnou dohodou smluvních stran.
 - Písemnou výpovědí. Smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu vypovědět, a to i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 3 kalendářní měsíce a počíná běžet prvním

dnem kalendářního měsíce, následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena. Ustanovení čl. IV., odst. 6 této smlouvy zůstává nedotčeno.

- Odstoupením od smlouvy. Odstoupit od smlouvy je oprávněna každá ze smluvních stran, a to z důvodu stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Právní účinky odstoupení nastávají okamžikem doručení tohoto odstoupení druhé smluvní straně.
 - Odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele v případě, že nájemce, který je v prodlení s placením nájemného za dobu delší než 2 kalendářní měsíce, nesplní svou povinnost ani v dostatečně přiměřené lhůtě, která mu k tomu byla pronajímatelem poskytnuta, popř. v případě jiného hrubého porušení povinností z nájmu nebytových prostor vyplývajících. Právní účinky odstoupení nastávají okamžikem doručení tohoto odstoupení nájemci. Ustanovení předchozího odstavce zůstává nedotčeno.
2. Nájemce je povinen do 15-ti kalendářních dnů od zániku smlouvy pronajaté nemovitosti vyklidit a předat pronajímateli v řádném a dalšího užívání schopném stavu. Pronajímatel i nájemce vyrovnají do 30-ti kalendářních dnů od zániku smlouvy veškeré závazky z této smlouvy vyplývající.

VIII.

Platnost a účinnost smlouvy, Doba nájmu

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
2. Smluvní strany tímto výslovně sjednávají zpětnou účinnost této smlouvy, a to k **1. 1. 2010.**
3. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
4. Smluvní strany shodně uvádějí, že je tato smlouva uzavírána v návaznosti na Podnájemní smlouvu ze dne 5.1. 2009, která byla uzavřena mezi smluvními stranami této smlouvy.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva, práva a povinnosti smluvních stran a právní poměry z této smlouvy vyplývající se řídí českým právním řádem, a v jeho rámci zejména zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a dále příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky potvrzenými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
3. Smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech s platností originálů, přičemž pronajímatel obdrží 1 vyhotovení, nájemce 1 vyhotovení a 1 vyhotovení obdrží majitel nemovitosti.
4. Smluvní strany prohlašují, že s obsahem této smlouvy souhlasí, že byla uzavřena po vzájemném projednání dle jejich pravé a svobodné vůle, a autentičnost této smlouvy stvrzují svými podpisy.

V Kyjově dne 19. 4. 2010

V Kyjově dne 16. 4. 2010

Za vlastníka nemovitosti.....

DODATEK č. 1

ke smlouvě o nájmu ze dne 1. 1. 2010, který uzavřely tyto smluvní strany:

Městská knihovna Kyjov, příspěvková organizace města Kyjova

zastoupená:

sídlo: třída Komenského 617/20, 697 01 Kyjov

IČO / DIČ: 70982333 / neplátce DPH

Zápis v OR: u Krajského soudu v Brně, oddíl Pr., vložka 1074

Bankovní spojení: Česká spořitelna, pobočka Kyjov

Číslo účtu:

jako „**pronajímatel**“ na straně jedné

a

TEPLO Kyjov spol. s r.o.

zastoupená:

sídlo: Svatoborská 27/4, 697 01 Kyjov

IČO/ DIČ: 25315897 / CZ25315897

Zápis v OR: u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 25035

Banka:

Číslo účtu:

jako „**nájemce**“ na straně druhé

1. Výše uvedené smluvní strany se dohodly na doplnění článku IV. Nájemné tímto textem:

V případě prodlení s platbou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení dle aktuálně platného nařízení vlády.

Smluvní strany se dohodly, že nájemné v období od 1. října 2022 do 31. března 2023 bude zvýšeno o 3,8 %, což je roční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za rok 2021 vyhlášená Českým statistickým úřadem, a bude činit **22.088,-- Kč/rok**. Čtvrtletní splátka nájemného v tomto období bude ve výši 5.522,-- Kč.

Smluvní strany se dále dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. dubnu příslušného kalendářního roku, počínaje 1. dubnem 2023, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. **Výše nájemného se započítanou roční mírou inflace bude sdělována nájemci doporučeným dopisem na příslušné období, tj. od 1. dubna příslušného roku, do 31. března následujícího roku.**

Pro účely této smlouvy bude za datum doručení sdělení pronajímatele o výši nájemného na následující období považován 10. den od prokazatelného předání této písemnosti poštovní službě bez ohledu na to, zda nájemce dopis skutečně převezme či nikoliv.

V případě, že nájemce odepře placení takto zvýšeného nájemného, bere na vědomí, že pronajímateli je dán důvod k výpovědi této smlouvy. Výpovědní lhůta činí v tomto případě 1 kalendářní měsíc a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce, následujícího po měsíci, v němž byla výpověď nájemci doručena.

Ostatní ustanovení smlouvy o nájmu zůstávají beze změn.

Smluvní strany prohlašují, že s obsahem tohoto dodatku č. 1 souhlasí, že byl uzavřen po vzájemném projednání dle jejich pravé a svobodné vůle, což stvrzují svými podpisy.

Dodatek nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

V Kyjově dne 8. 9. 2022

...

Město Kyjov, jakožto vlastník předmětu nájmu, souhlasí s uzavřením tohoto dodatku.

V Kyjově dne