



## Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

### Smluvní strany

#### Město Rokycany

se sídlem Masarykovo náměstí 1, Střed, 337 01 Rokycany

IČO: 00259047

DIČ: CZ00259047

zastoupené starostou Ing. Tomášem Radou

(dále jen „pronajímatel“)

a

#### Zdeněk Smejkal – INZULA Rokycany s.r.o

IČO: 29160502

DIČ: CZ29160502

se sídlem Litohlavská 834, Plzeňské Předměstí, 337 01 Rokycany

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl C, vložka 27800

zastoupená jednatelem Ing. Zdeňkem Smejkalem

(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto

### smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

#### čl. 1

##### Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem stavby domu na adrese Hradební 13, Střed, 337 01 Rokycany, jejíž součástí je mimo jiné prostor plynové kotelny umístěné v suterénu budovy, včetně tepelného zařízení (dále jen „předmět nájmu“). Předmět nájmu je určen pro výrobu a distribuci tepla a teplé užitkové vody v uvedené budově. Podrobná specifikace tepelného zařízení je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy.
2. Pronajímatel přenechává předmět nájmu do užívání nájemci za účelem zajištění dodávek tepla a teplé užitkové vody odběratelům v rámci podnikatelské činnosti nájemce.

#### čl. 2

##### Práva nájemce

1. Pro zajištění řádného užívání předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět následující činnosti:
  - 2.1. Činnosti nutné pro zajištění výroby tepla a teplé užitkové vody
    - a) řízení provozu
    - b) zajištění obsluhy zařízení včetně kontroly obsluhy
    - c) zajištění provozního měření emisí
    - d) zajištění vedení příslušné evidence

**2.2. Činnosti nutné pro řádné technické zajištění tepelného zařízení**

- a) zajištění technické údržby a oprav tepelného zařízení
- b) plánování a realizace oprav investičního charakteru
- c) zajištění zásobování tepelného zařízení
- d) zpráva měřidel

**2.3. Činnosti nutné pro řízení provozu**

- a) vedení evidence
- b) zajišťování revizí
- c) zajišťování odečtů měřidel
- d) vedení a vyhodnocování bilancí
- e) stanovení cen za dodávku tepla a teplé užitkové vody včetně marketingu
- f) provádění účtování dodávek tepla a teplé užitkové vody
- g) příprava investiční činnosti

**2.4. Organizační činnosti**

- a) uzavírání smluv s odběrateli
- b) uzavírání smluv s dodavateli
- c) uzavírání smluv nutných pro zajištění tepelného zařízení
- d) vedení provozního účetnictví
- e) styk s odběrateli
- f) styk s kontrolními orgány
- g) vymáhání pohledávek

**čl. 3****Povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně a v souladu s účelem, ke kterému je určen.
2. Nájemce se zavazuje vést podvojně účetnictví vztahující se k předmětu nájmu odděleně na tzv. vnitropodnikových účtech.
3. Nájemce se zavazuje vést předepsanou evidenci o předmětu nájmu.
4. Nájemce je povinen pojmout svoji odpovědnost za škodu způsobenou na předmětu nájmu a kopii uzavřené pojistné smlouvy předložit pronajímateli ve lhůtě do 1 měsíce od podpisu této smlouvy.
5. Nájemce je povinen uzavřít příslušné dodavatelské smlouvy, nutné pro zajištění řádného užívání předmětu nájmu, zejména smlouvu o dodávkách elektřiny, paliva a vody, s jejich dodavateli ve lhůtě do 1 měsíce od podpisu této smlouvy.
6. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s užíváním předmětu nájmu, včetně povinných revizí, běžné údržby a drobných oprav.
7. Nájemce je povinen, bez zbytečného odkladu informovat pronajímatele o všech událostech zakládajících nárok na plnění z uzavřené pojistné smlouvy, nejpozději však do 3 dnů od vzniku takové události.
8. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
9. Nájemce je oprávněn provádět na předmětu nájmu údržbu a opravy nad rámec běžné údržby a drobných oprav pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Náklady spojené s takovou údržbou a opravami jdou k tíži pronajímatele, pokud nebude mezi smluvními stranami dohodnuto jinak.

**čl. 4****Nájemné a způsob jeho úhrady**

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli roční nájemné ve výši 105.000 Kč + DPH 21%, tj. 127.050 Kč (slovy: stodvacetsedmtisíc padesát korun českých)
2. Nájemné počínaje 1. kalendářním čtvrtletím roku 2023 je splatné čtvrtletně, a to na podkladě faktury vystavené pronajímatelem, přičemž výše jedné každé čtvrtletní splátky činí 31.762,50 Kč.
3. Smluvní strany se výslovně dohodly na splatnosti všech faktur ve lhůtě 14 dnů od jejich doručení nájemci. Za den úhrady bude smluvními stranami považován den, kdy peněžní částka představující příslušnou čtvrtletní splátku stanoveného ročního nájemného, byla připsána na účet pronajímatele.

**čl. 5****Doba trvání nájmu**

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1. ledna 2023.

**čl. 6****Sankce**

1. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného dle čl. 4 této smlouvy, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodloužení v souladu s platnou právní úpravou.
2. V případě porušení povinnosti nájemce ujednané v čl. 3 této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 3.000,-Kč za porušení každé jednotlivé povinnosti. Sjednanou smluvní pokutu je nájemce povinen uhradit vedle škody, která vznikla pronajímateli porušením této povinnosti.

**čl. 7****Skončení nájmu**

1. Skončení nájmu dle této smlouvy se řídí § 2308 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, není-li v tomto článku ujednáno jinak.
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu kdykoliv bez udání důvodu.
3. Výpovědní doba činí 6 měsíců a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
4. V případě skončení nájmu je nájemce povinen:
  - a) zpracovat účetní uzávěrku,
  - b) předat vyúčtování dodávek tepla odběratelům,
  - c) převést na pronajímatele účetní zůstatek z inkasa záloh od odběratelů,
  - d) uhradit veškeré své existující závazky vůči pronajímateli.
5. Nájemce se zavazuje předmět nájmu odevzdat pronajímateli nejpozději do 5 dnů od skončení nájmu. O předání a převzetí předmětu nájmu bude vyhotoven zápis podepsaný oběma smluvními stranami.
6. V případě zjištění vad na předmětu nájmu způsobených nájemcem, které přesahují rámec běžného opotřebení, bude popis těchto vad uveden do zápisu o předání a převzetí předmětu nájmu. Náklady vynaložené na odstranění vad budou následně přúčtovány nájemci s požadavkem jejich úhrady nejpozději ve lhůtě 1 měsíce od doručení vyúčtování.

**čl. 8****Závěrečná ujednání**

1. Změny nebo doplnění této smlouvy lze činit pouze písemnými dodatky představujícími dohodu obou smluvních stran. Obě smluvní strany se dohodly, že pokud by některé ujednání této smlouvy bylo zcela nebo zčásti neplatné nebo neúčinné, není tím dotčena



platnost nebo účinnost ujednání zbývajících. V takovém případě smluvní strany dohodnou nahrazení takového ujednání novým, které se co nejdříve přiblíží zamýšlenému účelu, který mělo neplatné nebo neúčinné ujednání. Pokud se smluvní strany v této smlouvě odchýlily od příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, prohlašují výslovně, že tato ujednání mají přednost před zněním zákona.

2. Smlouva je vyhotovena ve 3 (třech) výtiscích, z nichž pronajímatel obdrží 2 (dva) a nájemce 1 (jeden) výtisk. Všechna vyhotovení podepsaná smluvními stranami mají právní účinky originálu.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
4. Nájemce stvrzuje svým podpisem na této smlouvě, že ke dni podpisu smlouvy převzal od pronajímatele předmět nájmu prostý vad, které by bránily jeho řádnému užívání.
5. Nájemce stvrzuje svým podpisem na této smlouvě, že ke dni podpisu smlouvy obdržel od pronajímatele veškerou dokumentaci vztahující se k předmětu nájmu.
6. Pokud ze znění této smlouvy vyplývá pro nájemce informační povinnost, je tato povinnost splněna dnem, kdy byla příslušná informace v písemné formě doručena pronajímateli.
7. Pronajímatel je oprávněn prostřednictvím pověřených osob provádět kontroly za účelem zajištění dodržování podmínek této smlouvy a řádného užívání předmětu nájmu, jakož i kontroly zaměřené na provádění údržby, revizí a oprav tepelného zařízení nájemcem.
8. Smluvní strany si smlouvu přečetly, výslovně prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a smlouvu podepisují při prohlášení svobodné vůle prosté omylu ve znění s právy a povinnostmi z ní vyplývajícími.
9. Pronajímatel ve smyslu ustanovení § 41 zákona č.128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že pro uzavření této smlouvy byly splněny na straně pronajímatele veškeré zákonem stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění záměru pronájmu (vyvěšeno 24.10.2022 a sejmuto 09.11.2022 podle usnesení rady města č. 15064 ze dne 24.10.2022) a odsouhlasení (usnesení rady města č. 15116 ze dne 16.11.2022).
10. Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění této smlouvy podle § 5 uvedeného zákona zajistí pronajímatel.

V Rokycanech dne 5.12.2022

07-12-2022  
V Rokycanech dne .....

**Pronajímatel:**  
**Město Rokycany**



Ing. Tomáš Rada  
starosta

**Nájemce:**  
**Zdeněk Smejkal – INZULA Rokycany s.r.o.**



Ing. Zdeněk Smejkal  
jednatel

Příloha č.1 – Technický popis kotelný

