

SMLOUVA O NÁJMU

dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, kterou uzavřely tyto smluvní strany:

ZŠ a MŠ Dr. Joklíka, příspěvková organizace města Kyjova

zastoupeno: RNDr. Vlastimilem Válkou, ředitelem

sídlo: Sídliště U Vodojemu 1261, 697 01 Kyjov

IČ/DIČ: 488 47 747 / neplátce DPH

bank. spojení: ČS Kyjov

číslo účtu: 20036-1442188359/0800

dále jen jako „**pronajímatel**“ na straně jedné

a

TEPLO Kyjov spol. s r.o.

zastoupeno: Miroslavem Tychtlem, jednatelem

sídlo: Kyjov, Svatoborská 27, PSČ 697 01

IČ: 253 15 897 / CZ25315897

bank. spojení: KB Kyjov

číslo účtu: 1872700287/0100

dále jen jako „**nájemce**“ na straně druhé

I.

Předmět a účel smlouvy

1. Město Kyjov je výlučným vlastníkem pozemku p.č. st. 2692/1 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova s č.p. 1261, objekt občanské vybavenosti, a pozemku p.č. st. 2690 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova s č.p. 1260, objekt občanské vybavenosti, vše v k.ú. Kyjov.
2. Na základě zřizovací listiny vydané vlastníkem výše specifikovaných nemovitých věcí jako zřizovatelem pronajímatele, je pronajímatel oprávněn tyto nemovité věci užívat a prostory v nich dále pronajímat.
3. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah mezi 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 128,8 m² nacházející se v 1. podlaží budovy s č.p. 1261, která je součástí pozemku p.č.st. 2692/1 v k.ú. Kyjov,

- nebytové prostory o celkové výměře 7,0 m² nacházející se v 1. podlaží budovy s č.p. 1260, která je součástí pozemku p.č.st. 2690 v k.ú. Kyjov, dále jen „předmět nájmu“ nebo „pronajaté nemovitosti“. Podrobný popis viz příloha č.1 této smlouvy.

2. Nájemce přejímá předmět nájmu od pronajímatele do nájmu, s jeho stavem se seznámil na místě samém a podpisem této smlouvy stvrzuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle této smlouvy.
3. 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). Pronajímatel bere na vědomí skutečnost, že z provozních důvodů, tj. zejména nutnosti bezodkladného řešení závad a havárií, není možné přístup nájemce do předmětu nájmu časově omezovat

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. Na základě Koncesní listiny vydané Městským úřadem v Kyjově, obecním živnostenským úřadem dne 25. 6. 2003, je oprávněn pro předmět podnikání „Výroba tepelné energie, nepodléhající licenci realizovaná ze zdrojů tepelné energie s instalovaným výkonem jednoho zdroje nad 50 kW“.
2. Předmět nájmu bude nájemce užívat výhradně za účelem provozování výměňkových stanic, které jsou v předmětu nájmu ke dni uzavření této smlouvy již umístěny a jsou ve vlastnictví nájemce.
3. Jiný účel nájmu není přípustný.

IV. Nájemné

1. Nájemné bylo dohodou smluvních stran stanoveno ve výši **23.040,- Kč** (slovy dvacetitřicet čtyřicet korun) **za kalendářní rok**.
2. Nájemné bude hrazeno pravidelnými čtvrtletními splátkami ve výši **5.760- 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, protože pronajímatel je neplátce DPH.
3. Výše uvedeným způsobem stanovené nájemné se nájemce zavazuje hradit od **1. 1. 2024**.
4. Pro odstranění pochybností platí, že závazek nájemce uhradit splátku nájemného se považuje za splněný dnem připsání příslušné částky na bankovní účet pronajímatele.
5. V případě prodloužení s platbou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodloužení dle aktuálně platného nařízení vlády.
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 2025, 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 sdělením do datové schránky na příslušné období, tj. od 1. dubna příslušného roku, do 31. března následujícího roku.

7. 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.
8. Úhrada elektrické energie: U obou výměňkových stanic jsou nainstalovány odpočtové měřiče elektrické energie. Pronajímatel čtvrtletně, ve stejných termínech jako je uvedeno v čl. IV. odst. 2, přefakturuje nájemci jeho spotřebu elektrické energie daňovým dokladem s 15denní splatností.

V.

Doba nájmu

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.1.2024 za podmínky, že je k tomuto datu smlouva zveřejněna v registru smluv. V případě, že dne 1.1.2024 smlouva v registru smluv zveřejněna nebude, nabude smlouva účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
2. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
3. Smluvní strany sjednaly, že dnem účinnosti této smlouvy dohodou končí smluvní vztah mezi nimi, který byl založen smlouvou o nájmu ze dne 22.4.2010.

VI.

Ukončení nájmu

1. Smluvní vztah nájmu založený touto smlouvou může být ukončen:
 - **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. 8 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. 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 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 ukončení smluvního vztahu k předmětu nájmu pronajaté prostory 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.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat řádně a obvyklým způsobem a zásadně jen k účelu uvedenému v ustanovení čl. III., odst. 2 této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu. Za toto užívání se zavazuje platit nájemné a úhrady za služby.
2. Nájemce je povinen provádět drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu 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 předmětu nájmu způsobil sám, nebo ti, kterým umožnil k předmětu nájmu přístup.
3. 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 předmět nájmu.
4. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
5. Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a dbát, aby nedocházelo k znehodnocení či ke vzniku škody. Způsobí-li nájemce na předmětu nájmu 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.
6. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, hygienické, protipožární a jiné obecně závazné právní předpisy.
7. 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.
8. Za movité věci nájemce uložené v předmětu nájmu plně odpovídá nájemce. Pronajímatel nenese odpovědnost za škodu na vneseném majetku nájemce, ledaže byla způsobena prokazatelně jeho vinou.
9. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím písemně pověřeným osobám vstup do předmětu nájmu za účelem provedení kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení, vybavení nebo řádného dodržování této smlouvy.

VIII.

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. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.

2. Tato smlouva bude v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, uveřejněna v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění v registru smluv provede pronajímatel.
3. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky potvrzenými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
4. Smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech s platností originálů, přičemž pronajímatel obdrží 1 vyhotovení, nájemce 1 vyhotovení a 1 vyhotovení obdrží vlastník nemovitosti.
5. Smluvní strany prohlašují, že s obsahem této smlouvy souhlasí, že byla uzavřena po vzájemném projednání dle jejich pravé a svobodné vůle, což stvrzují svými podpisy.

V Kyjově dne 29. 11. 2023

Pronajímatel

Nájemce

Správní nález:

Město Kyjov, jakožto vlastník předmětu nájmu, souhlasí s uzavřením této smlouvy.

V Kyjově dne 29. 11. 2023

.....
Mgr. František Lukl, MPA
starosta města Kyjova

Příloha č.1

Určení nájemného a popis pronajímaných prostor:

Budova s č.p. 1261 (plocha 118,0 m² – zahrnuje následující prostory: stará kotelna, chodba u vstupu) – výše nájemného 300,-Kč/m²/rok, ponížení o 50% (spoluužívání prostor pronajímatelem), tj. 17.700,- Kč

Budova s č.p. 1261 (plocha 10,8 m² – zahrnuje prostory: místnost za dveřmi č.45 v pavilonu B1, místnost za dveřmi v nářadovně tělocvičny)) – výše nájemného 300,-Kč/m²/rok, tj. 3.240,- Kč

Budova s č.p. 1260 (plocha 7,0 m² – místnost kotelny) – výše nájemného 300,- Kč/m²/rok, tj. 2.100,- Kč