

**Smlouva o nájmu**  
**nebytového prostoru nesloužícího podnikání**  
uzavřená podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,  
občanský zákoník, v platném znění

**č. smlouvy MJ-SML/0069/2024**

**Smluvní strany:**

**Společenství vlastníků jednotek Dukelská 941/38, Jeseník**

**sídlo:** Dukelská 941/38, 790 01 Jeseník  
**IČO:** 198 25 218  
**DIČ:** -----  
**zastoupené:** Kristinou Juřátkovou, předsedou výboru,  
bankovní spojení: MONETA Money Bank  
číslo účtu: 263826832/0600

(dále jen: "pronajímatel")

**a**

**2. Město Jeseník**

**sídlo:** Masarykovo nám. č. 167/1, 790 01 Jeseník  
**zastoupené:** Mgr. Bc. Zdeňkou Blišťanovou, starostkou města  
**IČO:** 00302724  
**DIČ:** CZ00302724  
Kontaktní osoba: .....,  
bankovní spojení: Komerční banka a.s.  
číslo účtu: 86-7692800237/0100

(dále jen: "nájemce")

**I.**  
**Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 941 stojící na pozemku parc.č. 2273/6 v k.ú. Jeseník, ve které se nachází prostor o výměře 15,53 m<sup>2</sup> (dále jen „předmět nájmu“), který pronajímatel přenechává nájemci v rozsahu uvedené výměry a za podmínek uvedených v této smlouvě k dočasnému užívání pro vymezený **účel**, kterým je:

***Umístění tepelného zařízení - objektové (domovní) předávací stanice, včetně příslušenství, připojovacího potrubí od stěny objektu k předávací stanici, armatur, měření a regulace určených k dodávce tepla a teplé vody.***

2. Nájemce je vlastníkem tepelného zařízení specifikovaného v odstavci 1.

## II. Trvání nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou **od 1.1.2024**. Nájem však zaniká nejpozději okamžikem odstranění (demontování) tepelného zařízení specifikovaného v čl. I. odst. 1. z předmětu nájmu.
2. Za předpokladu, že všichni odběratelé využívající tepelné zařízení specifikované v čl. I. odst. 1., které je umístěno v předmětu nájmu, ukončí odběr tepla (uzavřením ventilů k datu ukončení smlouvy o dodávce tepla), mohou smluvní strany ukončit smluvní vztah rovněž dohodou k datu, které bude předcházet odstranění tepelného zařízení, nebo výpovědí. Výpověď za splnění výše uvedené podmínky může podat kterákoliv ze smluvních stran bez uvedení důvodu s jednoměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. V důsledku aplikace odst. 2. tohoto článku může nastat situace, že smluvní vztah založený mezi smluvními stranami na základě této smlouvy (nájem) bude již ukončen, nicméně tepelné zařízení (čl. I. odst. 1.) se po omezenou dobu, než dojde k jeho odstranění, bude ještě nacházet v předmětu nájmu. V případě, že nastane tato skutečnost, zavazuje se pronajímatel, že s účinností ode dne následujícího po dni skončení nájemní smlouvy přenechá nájemci prostor specifikovaný v čl. I. odst. 1. a zavazuje se mu umožnit jeho bezplatné užívání do doby odstranění tepelného zařízení, nejdéle však po dobu 24 měsíců od okamžiku skončení nájmu. V případě, že prodloužení bude způsobeno okolnostmi na straně pronajímatele, lhůta se přiměřeně prodlouží.

## III. Nájemné

1. Smluvní strany se dohodly na stanovení výše nájemného bez DPH takto: **720 Kč/m<sup>2</sup>/rok x 15,53 m<sup>2</sup> = 11.182,- Kč/rok**.
2. Nájemce je povinen hradit roční nájemné nejpozději do 31. ledna daného roku, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, variabilní symbol **941**. Stane-li se pronajímatel plátcem DPH, je povinen toto oznámit nájemci a nájemce uhradí nájemné navýšené o v té době aktuální zákonnou sazbu DPH.
3. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění se stanovuje pro jednotlivé kalendářní roky poslední lednový den.
4. Výše nájemného dohodnutá v odst. 1. je platná po celou dobu platnosti této smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.
5. V případě, že dojde k ukončení smlouvy v průběhu roku až po úhradě nájemného, je pronajímatel povinen vrátit nájemci zaplacenou alikvotní část nájemného od okamžiku skončení nájemního vztahu do konce zaplaceného roku. Částku uhradí pronajímatel nájemci do 30 dnů od skončení nájmu.

## IV. Práva a povinnosti smluvních stran

**Pronajímatel:**

1. Je povinen přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby jej ten mohl užívat nerušeně k ujednanému účelu.
2. Je oprávněn požadovat přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem. Termín prohlídky oznámí pronajímatel nájemci písemně v dostatečném časovém předstihu (minimálně 5 pracovních dnů). Pronajímatel není oprávněn vcházet do prostoru, jenž je předmětem nájmu, bez přítomnosti nájemce, jeho oprávněných zástupců nebo smluvních partnerů, kteří mají s nájemcem uzavřeny platné smlouvy v oblasti centralizovaného zásobování teplem (dále jen „CZT“). Pronajímatel je však oprávněn v případě nebezpečí – krajní nouze (technické havárie, požár, apod.), kterou by bylo nutné neprodleně odvrátit, vstoupit do prostoru za přítomnosti alespoň jednoho svědka. O této skutečnosti musí neprodleně informovat nájemce. Pronajímatel je povinen okamžitě kontaktovat dispečink provozovatele CZT tel. 602 546 414.
3. V případě odpojení všech odběratelů od tepelného zařízení specifikovaného v čl. I. odst. 1. má pronajímatel, pokud je současně tím, kdo změnu, nebo odpojení požaduje, po písemné dohodě s nájemcem, právo odstranit tepelné zařízení specifikované v čl. I. odst. 1. na své vlastní náklady a neporušené zařízení je povinen neprodleně předat nájemci. Pokud k dohodě smluvních stran nedojde, zajistí odstranění tepelného zařízení nájemce, který má zákonný nárok na případnou úhradu jím vynaložených nákladů v souladu se zněním § 77 odst. 5 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, který stanoví, že veškeré vyvolané jednorázové náklady spojené s odpojením od rozvodného tepelného zařízení včetně odstranění tepelné přípojky nebo předávací stanice uhradí ten, kdo změnu nebo odpojení od rozvodného tepelného zařízení požaduje. Pronajímatel se zavazuje takové náklady nájemci zaplatit.
4. Rozhodne-li se pronajímatel přejít během využívání tepelného zařízení specifikovaného v čl. I. odst. 1. smlouvy na jiný zdroj vytápění, je povinen do 10 dní od okamžiku, kdy podá žádost o stavební povolení ve smyslu vytápění jiným zdrojem, písemně (datová schránka, kontaktní e-mail, pošta) informovat nájemce o této skutečnosti.
5. Je povinen oznámit nájemci datum ukončení odběru tepla a v případě, že spolu uzavřeli dohodu ve smyslu odst. 3 tohoto článku smlouvy také datum demontáže tepelného zařízení specifikovaného v čl. I. odst. 1., a to nejpozději v den, kdy tato skutečnost nastane.

#### **Nájemce:**

1. Je povinen užívat předmět nájmu k ujednanému účelu a řádně a včas platit nájemné.
2. Je povinen oznámit, že předmět nájmu má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistil.
3. Při poruše na tepelném zařízení umístěném v předmětu nájmu, tj. na objektové (domovní) předávací stanici, při které dojde k úniku teplé vody (TV) nebo topného média do pronajatého prostoru, příp. do prostor navazujících, je povinen osobně nebo prostřednictvím jím pověřené osoby neprodleně vyrozumět o tomto pronajímatele.
4. Je oprávněn dát pronajatý prostor do podnájmu smluvním partnerům, kteří mají s nájemcem uzavřeny platné smlouvy v oblasti CZT. Úhrada za tento podnájem bude mezi nájemcem a podnájemcem dohodnuta maximálně do výše ročního nájemného sjednaného mezi nájemcem a pronajímatelem v čl. III. této smlouvy.

5. Je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu předmětu nájmu, kterou se dle dohody smluvních stran rozumí zejména opravy jednotlivých částí dveří a jejich součástí a výměny zámků, klik a kování.
6. Je povinen provádět veškeré revize, servis, opravy a údržbu technologie tepelného zařízení tak, aby dodávka tepelné energie, případně teplé vody byla spolehlivá a v předepsané kvalitě.
7. Zavazuje se dodržovat všechny platné předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví, o požární ochraně a další předpisy související s provozovanou činností a užíváním předmětu nájmu a plně odpovídá za škodu vzniklou porušením stanovených povinností. Není-li v této smlouvě dohodnuto jinak, je povinen:
  - zajistit předepsané kontroly, zkoušky a revize užívaných technických zařízení umístěných v předmětu nájmu - včetně odstranění vad,
  - zajistit na svůj náklad vybavení předmětu nájmu dostatečným množstvím vhodných ručních hasicích přístrojů nebo jiných hasicích prostředků, včetně zajištění jejich údržby, kontrol, oprav, případně výměn,
  - dodržovat hygienická opatření stanovená obecně závaznými právními předpisy.
8. Není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět jakékoliv stavebně technické úpravy či zásahy do pronajatého prostoru ani společných částí objektu, ve kterých je tento prostor umístěn, ledaže by byl ohrožen život či zdraví osob nebo bezprostředně hrozila škoda na majetku.
9. V případě, že odpojení od tepelného zařízení inicioval on sám, je povinen, v souladu s touto smlouvou, vyklidit pronajatý prostor na své náklady.
10. Umožní pronajímateli, po jeho předchozí písemné výzvě, přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho řádného užívání.
11. Je povinen zajistit si pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám v souvislosti s činností nebo vztahem blíže určeným nájemní smlouvou, jestliže za takovou škodu nájemce na základě právního předpisu odpovídá.

## **V.**

### **Zvláštní ujednání**

1. Nájemce prohlašuje, že si prostor, jenž je předmětem nájmu dle této smlouvy osobně prohlédl a seznámil se s jeho stavem, jakož i stavem jeho okolí, příjezdových komunikací, apod. Při této znalosti prohlašuje, že nic nebrání tomu, aby předmětný prostor mohl bez omezení užívat ke sjednanému účelu.
2. Pronajímatel se zavazuje, že umožní zaměstnancům nájemce, jeho oprávněným zástupcům a smluvním partnerům, kteří mají s nájemcem uzavřeny platné smlouvy v oblasti CZT, neomezený přístup k předmětu nájmu. Za tímto účelem budou nájemci předány jedny klíče od jednotlivých vchodů.
3. Není-li touto smlouvou ujednáno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran, jakož i právní poměry z ní vyplývající nebo s ní související příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
4. Vzniklé rozpory vyplývající z této smlouvy nebo s touto smlouvou související budou smluvní stany řešit především vzájemnou dohodou. Nedojde-li k dohodě, bude spor řešen na návrh jedné ze smluvních stran příslušným soudem.
5. Smluvní strany jsou povinny se bez zbytečných odkladů vzájemně informovat o jakýchkoliv okolnostech významných pro plnění této smlouvy, především o

veškerých změnách týkajících se podmínek platebního styku, o změnách osob pověřených určitými činnostmi, změnách adres uvedených v této smlouvě, záměru pronajímatele odpojit se od CZT ještě před podáním žádosti o stavební povolení, datu ukončení odběru tepla, apod.

## **VI. Závěrečná ustanovení**

1. Tato nájemní smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
2. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemným, oboustranně potvrzeným ujednáním výslovně nazvaným „Dodatek“. Tento bude chronologicky číslován. Jiné zápisy, protokoly apod. se za změnu smlouvy nepovažují.
3. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zák. č. 340/2015 Sb. Uveřejnění dodatku v zákonné lhůtě provede nájemce.
4. Uzavření této smlouvy o nájmu prostoru bylo schváleno Radou města dne 22.01.2024 usnesením číslo UR-51-2/24.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Jeseníku dne 24.01.2024

V Jeseníku dne 24.01.2024

Pronajímatel:

Nájemce:

.....  
Kristina Juřátková  
předseda výboru

.....  
Mgr. Bc. Zdeňka Blišťanová  
starostka města Jeseník