

Nájemní smlouva

kterou spolu uzavřely smluvní strany:

Město Jablunkov

sídlem: Dukelská 144, Jablunkov, PSČ 739 91
identifikační číslo: 00 29 67 59
zastoupené: Petrem Sagitariem, starostou města
Petrem Gawlasem, místostarostou
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
číslo účtu: 19-1681984379/0800

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“) a

TS - technické služby, a.s.

společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě v oddíle B, vložka č. 1446

sídlem: Bukovecká 51, Jablunkov, PSČ 739 91
identifikační číslo: 25 36 11 80
zastoupená: Ing. Petrem Tacinou, předsedou představenstva,
Tomášem Hanzlíkem, členem představenstva
bankovní spojení: 
číslo účtu:

jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“).

Smluvní strany se dohodly takto:

I.

Úvodní ustanovení

1) Obsahem této smlouvy je úprava práv a povinností smluvních stran v souvislosti s nájmem nemovitostí ve vlastnictví pronajímatele v katastrálním území Jablunkov, blíže specifikovaných v článku II. této smlouvy, včetně jejich dále specifikovaného vybavení a technických zařízení určených k výrobě a rozvodu tepelné energie. Jedná se jak o stavby evidované v katastru nemovitostí (kotelny), tak i stavby neevidované v katastru nemovitostí (tj. teplovody - rozvody tepla a teplé užitkové vody).

2) Všechny tyto nemovitosti jsou určeny k výrobě tepla a teplé užitkové vody a k dálkovému zásobování teplem a teplou užitkovou vodou domů, bytů a nebytových prostor na území města Jablunkova napojených na předmětné teplovody, přičemž nemovitosti uvedené v článku II. písm. a) této smlouvy slouží i dalším účelům uvedeným v článku III. této smlouvy.



3) Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem předmětných nemovitostí, včetně jejich dále specifikovaného vybavení a technických zařízení určených k výrobě a rozvodu tepelné energie, a že je oprávněn touto smlouvou přenechat nájemci do užívání tento svůj majetek k účelu sjednanému v článku III. této smlouvy.

II. Předmět nájmu

Předmětem nájmu podle této smlouvy je:

- a) Areál sídla nájemce na ulici Bukovská č.p. 51 v Jablunkově - tj. budova č.p. 51, stavba technického vybavení, na pozemku parc. č. 33/2, dále tento pozemek parc. č. 33/2, zastavěná plocha a nádvoří, a část sousedního pozemku parc. č. 33/15, ostatní plocha - ostatní komunikace, sloužící pro potřeby Sběrného dvora Jablunkova provozovaného nájemcem (pro účely dlouhodobého umístění uzamykatelných kovových kontejnerů na vybrané složky tříděných odpadů a pro manipulaci s tříděnými odpady), jak je tato část pozemku parc. č. 33/15 graficky znázorněna v kopii katastrální mapy, která je - jako příloha č. 1 - nedílnou součástí této smlouvy. V této budově č.p. 51 se nachází nebytové prostory o celkové výměře podlahové plochy cca 914,04 m². Předmětná budova je z hlediska jejího využití složena ze tří samostatných částí. V administrativní části budovy č.p. 51, o celkové výměře podlahové plochy cca 270,50 m², jsou umístěny kanceláře a zázemí pro zaměstnance nájemce. V další provozně oddělené části této budovy č.p. 51, o celkové výměře podlahové plochy cca 408,54 m², je umístěná kotelna včetně veškerého technického zařízení a vybavení sloužícího účelům výroby a rozvodu tepelné energie. Poslední část budovy č.p. 51, o celkové výměře podlahové plochy cca 235 m², slouží pro účely provozování Sběrného dvora Jablunkov nájemcem, tj. zejména pro účely shromažďování a třídění jednotlivých složek komunálního odpadu, jakož i ke garážování motorových vozidel a technických prostředků nájemce, a k uskladnění posypových či jiných stavebních materiálů. Předmětem nájmu je rovněž movitý majetek tvořící vnitřní vybavení předmětné budovy a technologická zařízení nacházející se ve výše uvedené kotelně v celkové pořizovací hodnotě 3,591.208,- Kč, tj. jeden teplovodní plynový kotel řady VVP 600 a jeden teplovodní plynový kotel řady VVP 1600, to vše v rozsahu stanoveném Přílohou č. 2 - seznam movitého majetku a technologických zařízení, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- b) Budova bez č.p./č.e., stavba technického vybavení, na pozemku parc. č. 1334 - tj. kotelna o celkové výměře podlahové plochy 199,49 m² v uvedené budově bez č.p./č.e. na ul. Nádražní v Jablunkově. Předmětem nájmu je rovněž veškerý movitý majetek a technologická zařízení nacházející se v této kotelně v celkové pořizovací hodnotě 3,047.206,- Kč, tj. dva teplovodní plynové kotle řady VVP 600, to vše v rozsahu stanoveném Přílohou č. 2 - seznam movitého majetku a technologických zařízení, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- c) veškeré rozvody tepla a teplé užitkové vody připojené k výše uvedeným kotelnám a kotelním zařízením, a to až k odběrným tepelným zařízením ve smyslu příslušných ustanovení energetického zákona.

III. Účel nájmu

1) S ohledem na výše uvedené je hlavním účelem nájmu předmětných nemovitostí podle této smlouvy zajištění výroby, rozvodu a dodávek tepelné energie v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "energetický zákon").



2) Nájemce prohlašuje, že je držitelem licence na výrobu tepelné energie a na rozvod tepelné energie dle ustanovení § 4 odst. 1 písm. h) a i) energetického zákona a že je v souladu se svým předmětem podnikání zapsaným v obchodním rejstříku oprávněn využívat předmět nájmu k tomuto sjednanému účelu.

3) Část výše specifikované budovy č.p. 51 a pronajatou část pozemku parc. č. 33/15 je nájemce oprávněn používat také k dalším účelům uvedeným v článku II. písm. a) této smlouvy, tj. k provozování Sběrného dvora Jablunkov (tj. k zajišťování odpadového hospodářství pro pronajímatele na základě samostatné smlouvy), jakož i ke garážování motorových vozidel a dalších technických prostředků nájemce, a k uskladnění posypových či jiných stavebních materiálů. Administrativní části budovy č.p. 51 je nájemce oprávněn využívat k umístění kanceláří a zázemí pro své zaměstnance.

4) Pronajímatel dále výslovně souhlasí s tím, aby část kotelny v budově č.p. 51 využíval nájemce nebo s jeho souhlasem podnájemce také k umístění kogenerační jednotky a k výrobě elektrické energie prostřednictvím této kogenerační jednotky, která bude současně zajišťovat také výrobu tepelné energie.

5) Pronajímatel dále výslovně souhlasí s tím, aby měl nájemce po dobu trvání této nájemní smlouvy umístěné své sídlo ve výše specifikované budově č.p. 51 na ulici Mlýnské v Jablunkově, tj. aby měl v příslušném obchodním rejstříku jako své sídlo zapsanou adresu **Bukovecká 51, Jablunkov, PSČ 739 91**.

6) K jinému účelu, než je uvedený v předchozích odstavcích, může nájemce předmět nájmu užívat jen s předchozím výslovným souhlasem pronajímatele uděleným ve formě uzavřeného písemného dodatku k této smlouvě.

IV. Doba nájmu

1) Tato nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s účinností od 1.10.2013.

2) Smluvní strany shodně konstatují, že celý předmět nájmu blíže specifikovaný v článku II. této smlouvy, včetně dostupné projektové, stavební a technické dokumentace, byl předán nájemci před podpisem této smlouvy, když nájemce již k dnešnímu dni předmět nájmu se souhlasem pronajímatele užívá na základě předchozí nájemní smlouvy ze dne 14.12.2000, ve znění pozdějších dodatků č. 1 až 5 k této původní nájemní smlouvě.

V. Nájemné

1) Celkové nájemné za užívání celého předmětu nájmu podle této smlouvy se sjednává dohodou smluvních stran a činí celkem 1,120.000,- Kč ročně (slovy: jedenmilionstodvacet tisíc korun českých) bez daně z přidané hodnoty (DPH). K takto sjednané částce je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci také DPH ve výši stanovené platnými právními předpisy.

2) Celkové roční nájemné podle předchozího odstavce je složené z ročního nájemného za jednotlivé části předmětu nájmu, které činí:

- za pronájem budovy č.p. 51, včetně pozemku parc. č. 33/2 a části pozemku parc. č. 33/15, celkem 240.642,- Kč bez DPH (z nájemné části sloužící jako kotelna činí 107.567,- Kč, nájemné části sloužící jako sběrný dvůr činí 61.869,- Kč a nájemné administrativní části činí 71.206,- Kč);





- za pronájem budovy bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. 1334, celkem 59.894,- Kč bez DPH;
- za pronájem movitého majetku v budově č.p. 51, celkem 239.416,- Kč bez DPH;
- za pronájem movitého majetku v budově bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. 1334, celkem 203.147,- Kč bez DPH;
- za pronájem rozvodů tepla a teplé užitkové vody dle článku II. písm. c) této smlouvy, celkem 376.901,- Kč.

3) Smluvní strany se dohodly, že celkové roční nájemné dle článku V. odst. 1 této smlouvy za celý předmět nájmu podle této smlouvy bude nájemce hradit pronajímateli na jeho shora uvedený bankovní účet prostřednictvím pravidelných čtvrtletních splátek ve výši 280.000,- Kč + DPH, splatných předem vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního čtvrtletí (tj. k 15.1., k 15.4., k 15.7. a k 15.10.).

4) Smluvní strany se dále dohodly, že po dobu 10 let ode dne účinnosti této smlouvy, tj. od 1.10.2013 do 30.9.2023, bude celkové roční nájemné dle článku V. odst. 1 této smlouvy sníženo o částku 183.000,- Kč ročně, tj. v uvedeném období bude nájemce hradit pronajímateli za užívání celého předmětu nájmu podle této smlouvy jen roční nájemné ve výši 937.000,- Kč + DPH (tj. čtvrtletně 234.250,- Kč), nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

234.250 + 202.213,49. 20,50 = 280.245,58

5) Za prodlení se zaplacením ceny za nájem nebo její části, zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

6) Smluvní strany se dále dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednou ročně požadovat poměrné zvýšení sjednaného nájemného dle výše inflace za uplynulý kalendářní rok, a to na základě zveřejněných údajů Českého statistického úřadu o míře inflace (růstu spotřebitelských cen) v předchozím kalendářním roce. Případné zvýšení sjednaného nájemného o míru inflace bude vždy upraveno číslovaným písemným dodatkem k této smlouvě, podepsaným oběma účastníky této smlouvy, a bude účinné od následujícího kalendářního čtvrtletí po jeho uzavření.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1) Pronajímatel se zavazuje předat nájemci veškerou dostupnou projektovou, stavební a technickou dokumentaci týkající se předmětu nájmu, pokud k předání těchto dokladů doposud nedošlo.

2) Pronajímatel se dále zavazuje po skončení nájmu protokolárně převzít zpět od nájemce nemovitosti a movitý majetek, který je předmětem nájmu podle této smlouvy.

3) Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci nezbytnou součinnost k užívání předmětu nájmu k jeho sjednanému účelu podle článku I. odst. 2 a článku II. této smlouvy. Ve věcech technických a v dalších otázkách týkajících se plnění této smlouvy, s výjimkou schvalování změn nebo ukončení této smlouvy, je za pronajímatele oprávněn jednat vedoucí odboru místního hospodářství Městského úřadu v Jablunkově a za nájemce je zplnomocněn jednat ředitel obchodní společnosti TS - technické služby, a.s.

VII.

Práva a povinnosti nájemce



Nájemce se zavazuje:

- a) dodržovat platné právní předpisy na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygieny, životního prostředí a další právní předpisy vztahující se k užívání předmětu nájmu podle této smlouvy;
- b) nepoškodovat svou podnikatelskou činností jméno a pověst pronajímatele;
- c) užívat předmět nájmu jen ke sjednaným účelům, obvyklým a přiměřeným způsobem;
- d) neprovádět stavební, konstrukční a jiné úpravy majetku pronajímatele mimo jeho běžnou údržbu a drobné úpravy, a dále s výjimkou umístění v kotelně budovy č.p. 51 kogenerační jednotky ve vlastnictví nájemce nebo třetí osoby, sloužící k výrobě elektrické a tepelné energie, a dále s výjimkou investic do modernizace technického vybavení kotlen této kotelny schválených předem pronajímatelem;
- e) platit nájemné ve výši, v termínech a způsobem stanoveným touto smlouvou;
- f) včas hlásit pronajímateli potřebu oprav a úprav většího rozsahu;
- g) umožnit v odůvodněných případech přístup pracovníkům pronajímatele nebo jim zmocněným osobám k provedení oprav, údržby nebo úpravy majetku pronajímatele;
- h) řádně pečovat o předmět nájmu včetně okolí kotlen a v zimních měsících zabezpečovat na přístupových komunikacích posyp sněhu a náledí;
- i) zajistit si odvoz odpadků v popelových nádobách, které si sám objedná;
- j) užívat nebytové prostory v rozsahu určeném touto smlouvou a v souladu se svým podnikatelským oprávněním;
- k) hradit na svůj náklad údržbu a drobné opravy pronajatých kotlen, a to až do souhrnné výše 300.000,- Kč (slovy: třístatisíc korun českých) ročně, přičemž pro účely této smlouvy se za drobné opravy považují zejména havarijní opravy střechy, kanalizace, soc. zařízení a elektroinstalace;
- l) po skončení nájmu protokolárně vrátit pronajímaný majetek pronajímateli ve stavu, který odpovídá sjednanému způsobu užívání, s přihlédnutím k běžnému opotřebení za dobu nájmu, přičemž pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, není nájemce oprávněn požadovat po pronajímateli náhradu za zhodnocení předmětu nájmu provedené nájemcem podle této smlouvy s výjimkou zaplacení zůstatkové účetní ceny toho zhodnocení;
- m) provést technické zhodnocení předmětu nájmu v rozsahu stanoveném touto smlouvou nebo pozdějšími dodatky k této smlouvě a toto technické zhodnocení sám odepisovat;
- n) nesvěřit předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, s výjimkou podnájmu části kotelny v budově č.p. 51 za účelem umístění a provozu kogenerační jednotky k výrobě tepelné energie.

VIII.

Pověření nájemce k úkonům

Touto smlouvou se nájemce pověřuje, aby jménem pronajímatele jednal v rozsahu stanoveném v této smlouvě. Nájemce je pověřen a zároveň povinen:

- a) vést a trvale aktualizovat dokumentaci a evidenci technických zařízení;



- b) zajišťovat smluvně u oprávněných firem dodávku medií a servisní činnost nezbytně nutnou pro bezporuchový provoz kotlen a kotlových zařízení, zejména zajišťovat dodávku plynu, elektrické energie, vody;
- c) zabezpečovat pravidelné revize včetně odstraňování závad vyhrazených a ostatních technických zařízení v rozsahu podle platných právních předpisů a ČSN;
- d) průběžně zajišťovat odstraňování vzniklých poruch při výrobě, dodávkách tepla a teplé vody;
- e) předkládat dle potřeby objednateli návrhy na nezbytné rozsáhlejší opravy a rekonstrukce, včetně odborného odhadu nákladů;
- f) provádět vyúčtování tepla a teplé vody a ostatních služeb na jednotlivé odběratele podle platných předpisů;
- g) vést podle platných právních předpisů účetnictví spojené se správou kotlen a jejich zařízení, výrobou a dodávkami tepla a teplé vody, jakož i o nákladech s tím spojených;
- h) včas hlásit a uplatňovat pojistné události.

IX.

Způsoby zániku smlouvy

Tato smlouva zaniká:

- a) likvidací nájemce, jeho zrušením, rozhodnutím o úpadku nájemce nebo zánikem jeho oprávnění k podnikání;
- b) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele nebo nájemce z důvodů podstatného porušení smluvních povinností s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Podstatným porušením smlouvy se rozumí zejména užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou nebo jeho přenechání do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, jakož i prodlení nájemce s placením nájemného nebo úhrady za služby po dobu delší 3 měsíce;
- c) jinak písemnou výpovědí ze strany pronajímatele nebo nájemce bez udání důvodu s šestiměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně;
- d) dohodou účastníků.

X.

Závěrečná ustanovení

- 1) Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom.
- 2) Touto smlouvou se ruší a předchází nájemní smlouva ze dne 14.12.2000, ve znění všech pozdějších dodatků k této původní nájemní smlouvě.
- 3) Veškeré závazkové právní vztahy spojené s touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, zejména pak ustanovením § 663 a následujících o nájemní smlouvě.



4) Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnými číslovanými dodatky k této smlouvě, podepsanými oběma smluvními stranami. Jakákoliv jiná ústní nebo písemná ujednání mezi účastníky se za změnu této smlouvy nepovažují.

5) Záměr pronájmu shora uvedeného pozemku byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Jablunkov ve dnech od 14.8.2013 do 30.8.2013.

6) S uzavřením této smlouvy vyjádřila svůj souhlas rada Města Jablunkova na své 60. schůzi konané dne 3.9.2013.

7) Účastníci potvrzují, že text smlouvy společně projednali a že mezi sebou dosáhli úplné shody o celém jejím obsahu. Na důkaz toho, že smlouva vyjadřuje jejich úplnou a skutečnou vůli, připojují své podpisy.

V Jablunkově dne 6.9.2013

V Jablunkově dne 6.9.2013

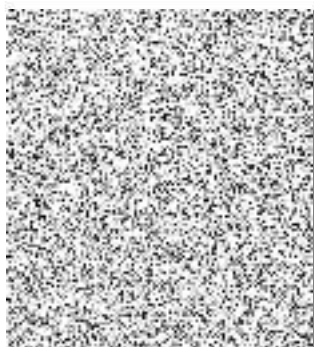
Pronajímatel:



Petr Sagitarius
starosta Města Jablunkova



Petr Gawlas
místostarosta Města Jablunkova



Nájemce:



Ing. Petr Tacina
předseda představenstva
TS-technické služby, a.s.



Tomáš Hanzlík
člen představenstva
TS-technické služby, a.s.



