

Nájemní smlouva o nájmu nebytového prostoru a objektové předávací stanice

evid. č. nájemce: SNAJ / 1 / 2018

evid. č. pronajímatele:

Pronajímatel:

název/obchodní společnost: **Základní škola a Mateřská škola logopedická, Brno**

se sídlem: Veslařská 234, 637 00 Brno

IČO: 600 025 110

bankovní spojení: ČNB 198032621/0710

jehož jménem jedná: Mgr. Milada Kondlerová, ředitelka

zástupce pověřený jednáním ve věcech

- obchodních: Ing. Jana Nezvalová, tel.č.: 543235206, e-mail: jana.nezvalova@zslogo.cz

- technických: Vlastimil Matejkovič, tel. 734725419, e-mail: vlastik.matejkovic@seznam.cz

dále jen **pronajímatel** na straně jedné

a

Nájemce:

název/obchodní společnost: **CTZ s.r.o.**

se sídlem: Sokolovská 572, 686 01 Uherské Hradiště

IČO: 634 72 163

DIČ: CZ63472163

bankovní spojení: ČSOB a.s., č. účtu: 8010-0803356553/0300

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 20090

jejímž jménem jedná: Ing. Kamil Ondra, jednatel a Ing. Michal Chmela, jednatel

Zástupce pověřený jednáním ve věcech

- obchodních: Ing. Marta Ulčíková, tel.č. 572 552 893, e-mail: marta.ulcikova@mvv.cz

- technických: Vlastimil Hejda, tel.č. 572 551 058, e-mail: vlastimil.hejda@mvv.cz

dále jen **nájemce** na straně druhé

uzavírají dnešního dne, měsíce a roku nájemní smlouvu s dohodou takto:

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že spravuje a je oprávněn činit právní jednání ve vztahu k:

- nebytový prostor o výměře 14,5 m² v přízemí objektu č. p. 1292 postavené na pozemku parc. č. st.945/1 v k.ú. Uherské Hradiště, jak je vyznačen v půdorysu plánu budovy slovy „Výměňiková stanice“ v příloze č.2 této smlouvy (dále „nebytový prostor“).
- odběrnému zařízení objektové předávací stanice (dále „OPS“) je umístěna v předmětném nebytovém prostoru, jak je podrobně specifikována v příloze č. 1 této smlouvy a to jednak technicky a jednak vymezením ohraničení pronajaté technologie. OPS je pevně zabudována v nebytovém prostoru. Nájem těchto dvou předmětů je spojen věcně i účelem nájmu.

2. Nájemce naproti tomu prohlašuje, že je držitelem licence na výrobu a rozvod tepelné energie č. 310 202 363, 320 202 365.

II.

Předmět a účel smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je pronájem nebytového prostoru a OPS, specifikovaných v článku I. této smlouvy. Nájemce (tím se rozumí i jeho zaměstnanci či osoby jím sjednané pro vykonání práv a povinností dle této smlouvy) má právo volného vstupu do budovy uvedené v čl. I. za účelem přístupu k předmětu nájmu.
2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel pronajímá touto smlouvou nebytový prostor a OPS nájemci a nájemce je přijímá do výlučného užívání - nájmu - a to za úplatu, stanovenou v článku III. této smlouvy.
3. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu k provozování podnikatelské činnosti nájemce a to výroba a rozvod tepelné energie za účelem zajištění dodávek tepelné energie do objektu uvedeného v čl. I. této smlouvy.

III.

Nájemné

1. Roční nájemné za nebytový prostor je sjednáno dohodou mezi smluvními stranami a to ve výši 1,-- Kč (slovy: jedna koruna česká). Tato cena nájemného je stanovena bez DPH, která bude vyúčtována v zákonné výši.
2. Roční nájemné za zařízení OPS je sjednáno dohodou mezi smluvními stranami a to ve výši 1,-- Kč (slovy: jedna koruna česká). Tato cena nájemného je stanovena bez DPH, která bude vyúčtována v zákonné výši.
3. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné uvedené v předchozích odstavcích ročně dopředu a to vždy do 15. ledna běžného roku na základě faktury, vystavované pronajímatelem vždy k prvnímu dni daného roku. Pro 1. rok platnosti smlouvy je první nájemné splatné do 15 dnů o doručení faktury pronajímatele a to ve výši ročního nájemného.

IV.

Předání a údržba předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci nebytový prostor a OPS ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, a to po uzavření této smlouvy na základě výzvy pronajímatele v termínu sděleném v 5-ti denním předstihu. Pokud nebytový prostor nebo OPS nebudou při předání ve stavu způsobilém pro smluvené užívání, nebo ve stavu, který by umožňoval nájemci splnění smluvních povinností (zejména objemu a kvality dodávky, např. teploty vody apod.) dle samostatně sjednané smlouvy o dodávkách tepelné energie a teplé užitkové vody, potom se smluvní strany dohodnou na způsobu a termínu uvedení předmětu nájmu do způsobilého stavu, což bude provedeno na náklad pronajímatele.
2. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu a v rámci životnosti technologie OPS zajišťovat, aby OPS splňovala požadavky bezpečnosti a spolehlivosti stanovené právními předpisy a technickými normami. Za tím účelem je nájemce povinen provádět účelnou a nezbytnou údržbu a zajišťovat provedení příslušných kontrol a revizí. Tyto činnosti v rámci běžné údržby a pořízení potřebných revizí, prohlídek, kontrol a čištění OPS je oprávněn provádět nájemce samostatně, bez nutnosti schválení pronajímatelem a na svůj náklad. Běžnou údržbou se rozumí udržování OPS v provozuschopném stavu drobnými opravami a údržbou vedlejších nebo spotřebních součástí nebo

dodáním provozních náplní, nepřesahující v ročním úhrnu částku 7.000,- Kč. Potřebu ostatních oprav, údržbu, úpravy, rekonstrukci či modernizaci provede nájemce po předchozím souhlasu pronajímatele a to na jeho náklad dle dohody, kterou strany sjednají. V případě náhlých výpadků provozu, poruch či havárií započne nájemce s potřebnou opravou nad rámec běžné údržby v nezbytném rozsahu i bez předchozího souhlasu pronajímatele a to na jeho náklad. V takových případech je nájemce povinen oznámit pronajímateli potřebu provedení oprav jakmile to bude možné a pronajímatel je povinen provedení takových oprav bez odkladu odsouhlasit. Pokud Pronajímatel provedení takových oprav neodsouhlasí, potom je nájemce oprávněn provádění oprav přerušit až do sjednání dohody smluvních stran. V tom případě je pronajímatel povinen nájemci uhradit jen cenu těch prací, výkonů a dodávek provedených do doby vyjádření nesouhlasu s jejich provedením. V tom případě také nájemce nenese odpovědnost za následný výpadek v provozování OPS a dodávek tepelné energie.

3. O předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi pronajímatelem a nájemcem sepsán protokol, který odsouhlasí zástupci obou smluvních stran. Součástí tohoto protokolu bude zejména seznam vybavení (samostatné movité věci a soubory movitých věcí), a dále seznam předávané technické a jiné dokumentace a dalších dokladů (provozní a projektová dokumentace, revizní zprávy, přehled platných smluv vztahujících se k předmětu nájmu včetně jejich kopií, apod.).
4. V případě, že pronajímatel nepředá nájemci dokumentaci potřebnou k plnění účelu této smlouvy, je nájemce oprávněn tuto chybějící dokumentaci pořídit na náklady pronajímatele, vyjma revizí.
5. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci klíče potřebné ke vstupu do pronajatého nebytového prostoru.
6. Nájemce nesmí místnost, v níž je OPS umístěna, využívat bez souhlasu pronajímatele k jinému účelu, než k tomu, který slouží výkonu dohodnuté činnosti.

V.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje v rámci své licence na výrobu a rozvod tepelné energie provést či nechat provést (nemůže-li potřebnou činnost vykonat sám, např. revizi) zejména:
 - a) celoroční obsluhu, správu a provozování OPS za účelem plynulé dodávky tepelné energie a teplé užitkové vody,
 - b) opravy a údržbu předmětu nájmu v čl. IV.2. sjednaném rozsahu; což nájemce může provádět jak svými pracovníky, tak dodavatelským způsobem,
 - c) předepsané revize, periodické kontroly, prohlídky, v čl. IV.2. sjednaném rozsahu, čištění na OPS a souvisejících elektrických zařízení, a to v souladu s právními předpisy, případně smluveným plánem kontrol,
 - d) vedení veškeré provozní dokumentace a uchovávání revizních a kontrolních zpráv a jiné dokumentace o provozu OPS,
 - e) dodávky tepelné energie a teplé užitkové vody pronajímateli na základě samostatné smlouvy o dodávkách tepelné energie a teplé užitkové vody, uzavřené s pronajímatelem jakožto odběratelem.
2. Pronajímatel je dále povinen zejména:
 - a) poskytnout nájemci při provozu, opravách a údržbě OPS účinnou součinnost,

- b) poskytnout veškerou technickou, provozní, revizní a stavební dokumentaci a nezbytné podklady k zabezpečení provozu OPS,
 - c) uhradit zálohy na náklady a náklady spojené s opravami, údržbou, úpravami, rekonstrukcí či modernizací OPS, pokud je dle této smlouvy nemá hradit nájemce a to do 15. dnů od jejich vyúčtování, nebude-li dohodnuto jinak.
3. Pronajímatel dává souhlas k tomu, aby nájemce prováděl na vlastní náklad běžnou údržbu a čištění OPS, jak je ujednáno výše v čl. IV.2.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Smluvní strany konstatují, že pro dodávky tepelné energie nájemcem pronajímateli do objektu uvedeného v čl. I. spolu smluvní strany zavřely dne 8.1.2008 Smlouvu o dodávce tepelné energie č. SO-1292ZN-075-08 (dále „Smlouva o dodávce“), v níž byla ujednána úroveň předání tepelné energie na výstupu ze sekundárního rozvodu, přičemž OPS byla odběrným tepelným zařízením odběratele (pronajímatele). Účinností této nájemní smlouvy se OPS stane rozvodným tepelným zařízením, k němuž má na základě této nájemní smlouvy užívací právo nájemce (jako dodavatel tepelné energie) a v té souvislosti se také změní úroveň předání tepelné energie dle uvedené Smlouvy o dodávce. Smluvní strany se tímto tedy dohodly, že dodatkem ke Smlouvě o dodávce ujednají změnu úrovně dodávky tepelné energie z úrovně předání na výstupu ze sekundárního rozvodu na úroveň z objektové předávací stanice.
2. Kterákoli ze smluvních stran může tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou šest měsíců.
3. Sjednaná šestiměsíční výpovědní doba se zkracuje na tři měsíce v případě, že:
 - a) nájemce užívá pronajaté nebytové prostory v rozporu s touto nájemní smlouvou,
 - b) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.
4. Sjednaná šestiměsíční výpovědní doba se zkracuje na jeden měsíc v případě, že:
 - a) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si touto smlouvou OPS pronajal,
 - b) OPS nebo nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání, což nebude vyřešeno ani sjednaným postupem dle této smlouvy.
5. Běh výpovědní doby je zahájen 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
6. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy vyžadují písemnou formu, musí být označeny jako dodatky a podepsány oběma smluvními stranami. Ústní ujednání jsou neplatná. Také ujednání, v nichž se smluvní strany vzdávají požadavku na písemnou formu, se musí uskutečnit písemně.
7. Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou plně způsobilí právně jednat, že si tuto smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí a prohlašují, že vyjadřuje jejich pravou a svobodně projevenou vůli, je úplným ujednáním stran a není doplněna žádným vedlejším ujednáním v jakékoliv podobě, což stvrzují svými podpisy.
8. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, přičemž každá smluvní strana obdrží jeden. Přílohou č. 1 této smlouvy je technická specifikace OPS sestávající ze dvou stran a to jednak z popisu OPS a jednak z technického schématu. Přílohou č. 2 této smlouvy je půdorys technického plánu budovy č. p. 1292.

9. Smlouva je platná dnem podpisu a účinná **od 1.3.2018**.

V Uherském Hradišti, dne

Za nájemce:
CTZ s.r.o.

Za pronajímatele:
Základní škola a Mateřská škola logopedická, Brno

.....
Ing. Kamil Ondra, Ing. Michal Chmela
jednatelé společnosti

.....
Mgr. Milada Kondlerová
ředitelka