

Mgr. Monika Štýsová
advokátka
IDDS: 4kpxxy2

Žádost o informaci ohledně provozování kotelen v bytových domech - odpověď


Vážená paní magistro,

Znojemská tepelná společnost, s.r.o., obdržela prostřednictvím datové schránky Vaši žádost podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů o poskytnutí informací, v níže uvedeném znění:

Je mi známo, že Vaše společnost provozuje několik kotelen v bytových domech na území města Znojma, tj. kotelních zařízení, která se nacházejí v prostorech vlastníků bytových domů, případně příslušného společenství vlastníků jednotek.

Tímto si Vás dovoluji požádat poskytnutí informace, na základě jakého právního titulu a za jakých finančních podmínek užíváte prostory, které nejsou ve Vašem vlastnictví, a k poskytnutí úplného znění takového právního titulu.

Povinný subjekt uvádí, že kotelny v bytových domech, které provozuje, užívá na základě smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání. Výše nájemného byla stanovena na základě znaleckého posudku číslo 4732-155/19 – ocenění – určení obvyklé ceny nájmu za 1m² prostoru – předávacích stanic tepla - bytových domech, zpracovaný Ing. Jaroslavem Veselým. Obsah smluv viz přiložená smlouva uzavřená se Společenstvím vlastníků 28. října 23, 24, 25 Znojmo dne 01.02.2020.


Ing. Jakub Malačka, MBA,
jednatel Znojemské tepelné společnosti

Znojemská tepelná společnost, s.r.o.
Dvořákova 2922/16
669 02 Znojmo
IČ: 26230526 DIČ: CZ26230526
tel.: 515 224 484 -5-

Příloha:

- nájemní smlouva

Společenství vlastníků 28. října 23, 24, 25 Znojmo

IČO 02410214,

se sídlem Znojmo, 28. října 2287/25, 669 02

jednající Františkem Klikou, předsedou výboru společenství, a Michaelou Stehlíkovou, místopředsedou výboru

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s, číslo účtu: 3624937399/0800

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

a

Znojemská tepelná společnost, s.r.o.

IČO 26230526 DIČ: CZ26230526

se sídlem ve Znojmě, Dvořákova 2922/16, 669 02

jednající Janem Groisem, MBA, jednatelem

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., číslo účtu: 86-4445560287/0100

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

spolu (pronajímatel a nájemce společně dále též jen „**smluvní strany**“) níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě ust. §§ 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), uzavírají následující

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání

I.

Prohlášení smluvních stran

- 1.1. Členové pronajímatele jsou vlastníky bytových a nebytových jednotek a společných částí staveb č.p. 2285, 2286 a 2287 na pozemku parc. č. 1189/3, o výměře 560 m², zastavěná plocha a nádvoří, jenž je zapsán v katastru nemovitostí na LV č. 13692, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, pro okres Znojmo, obec Znojmo, k.ú. Znojmo-město (dále jen „**pozemek**“). Předmětem nájmu je prostor sloužící podnikání, který se nachází v citovaných stavbách, a to bývalá uhelna, nyní strojozna, o výměře 23,30 m², dále kotelna o výměře 34,56 m² a bývalá sklepní kóje, nyní předávací stanice, o výměře 14,29 m² (celková výměra předmětu nájmu tak činí 72,15 m²).
- 1.2. Účel, který smluvní strany sledují uzavřením této smlouvy, je založení nájemního vztahu, v němž pronajímatel bude zavázán přenechat nájemci předmět nájmu, aby jej dočasně užíval způsobem sjednaným níže v této smlouvě, a nájemce bude zavázán platit pronajímateli nájemné sjednané níže v této smlouvě. Smluvní strany se dohodly, že veškerá ujednání obsažená v této smlouvě musí být vykládána tak, aby bylo možno tohoto účelu dosáhnout.
- 1.3. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem, v němž se ke dni uzavření této smlouvy nachází předmět nájmu, a tento stav je mu dobře znám.
- 1.4. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je ke dni uzavření této smlouvy ve stavu způsobilém k užívání k níže sjednanému účelu.

č.j. 1102/20

II. Účel nájmu

- 2.1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci k dočasnému užívání, aby mohl provozovat svoji podnikatelkou činnost – výrobu tepelné energie a rozvod tepelné energie (dále jen „účel nájmu“).
- 2.2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu.
- 2.3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele do podnájmu třetí osobě.

III. Výše nájemného, započtení

- 3.1. Pronajímatel tímto přenechává nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání, a nájemce se tímto zavazuje platit za to pronajímateli nájemné ve výši sjednané níže v této smlouvě.
- 3.2.. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran ve výši **700 Kč/m²/rok** (slovy: sedm set korun českých), tj. **50.500 Kč/rok** (slovy padesát tisíc pět set korun českých/rok). Smluvní strany považují tuto výši nájmu s ohledem na znalecký posudek číslo 4732-155/19 Ing. Jaroslava Veselého, Školní 6, Znojmo, z 20.08.2019, za přiměřenou a adekvátní.
- 3.3. Smluvní strany se dohodly, že nájemné je splatné ročně. Po ukončení kalendářního roku vystaví pronajímatel účetní doklad na částku ve výši ročního nájemného. Roční vyúčtování bude provedeno do 31. ledna následujícího roku a k tomuto datu předáno nájemci.

IV. Doba trvání nájmu

- 4.1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, dnem 01.02.2020 počínaje.
- 4.2. Pronajímatel je oprávněn nájem písemně vypovědět bez výpovědní doby z těchto důvodů:
 - a) nájemce poruší hrubým způsobem své povinnosti z nájmu, což je vždy
 - pokud nájemce přenechá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou třetí osobě do podnájmu,
 - užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem,
 - změní-li nájemce předmět nájmu nebo provede jeho úpravy bez písemného souhlasu pronajímatele;
 - b) změní-li se účel využití předmětu nájmu.V takovém případě nájem zaniká dnem doručení písemné výpovědi nájemci.
- 4.3. Nájemce je oprávněn nájem písemně vypovědět bez výpovědní doby z těchto důvodů:
 - pronajímatel poruší hrubým způsobem své povinnosti z nájemní smlouvy, což je vždy pokud pronajímatel jakkoli zabrání nájemci ve využívání předmětu nájmu v souladu s dohodnutým účelem nájmu.
- 4.4. Každá ze smluvních stran je oprávněna vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodů, výpovědní lhůta činí 2 měsíce a začíná plynout ode dne doručení výpovědi druhé smluvní straně.

V.
Ostatní ujednání

- 5.1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář.
- 5.2. Nájemce se zavazuje provádět a hradit běžnou údržbu související s užíváním předmětu nájmu.
- 5.3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu měnit či provádět jeho úpravy. Jakékoliv změny na předmětu nájmu vyžadují předchozí souhlas pronajímatele.
- 5.4. Nájemce je povinen veškerá svá zařízení umístěná v předmětu nájmu mít pojištěná (pojištění majetku) včetně odpovědnosti za škodu.

VI.
Závěrečná ustanovení

- 6.1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 6.2. Tuto smlouvu lze změnit jen na základě dohody smluvních stran uzavřené v písemné formě.
- 6.3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, přičemž pronajímatel obdrží jeden stejnopis a nájemce stejnopisy dva.
- 6.4. Nedílnou součástí této smlouvy je i její příloha č. 1 – zákres
- 6.5. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran.
- 6.6. Pro případ vzájemného doručování si strany sjednaly, že doporučená zásilka odeslaná poštou druhé smluvní straně na její adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na jinou adresu pro doručování, kterou za tím účelem adresát zásilky odesílateli předem písemně sdělil, je adresátovi zásilky doručena třetí pracovní den po odeslání.
- 6.7. Nájemce uzavírá tuto smlouvu v souladu s usnesením Rady města Znojma dne 16.12.2019, č. usnesení 51/2019 pod bodem 2422.
- 6.8. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně, vážně, určitě a srozumitelně po vzájemné dohodě, souhlasí s jejím zněním, což potvrzují svými podpisy připojenými pod její text.

Příloha č. 1: zákres

Ve Znojmě dne 31.01.2020

Společenství vlastníků 28. října 23, 24, 25 Znojmo
František Klika
předseda výboru společenství

Michaela Stehlíková
místopředseda výboru společenství

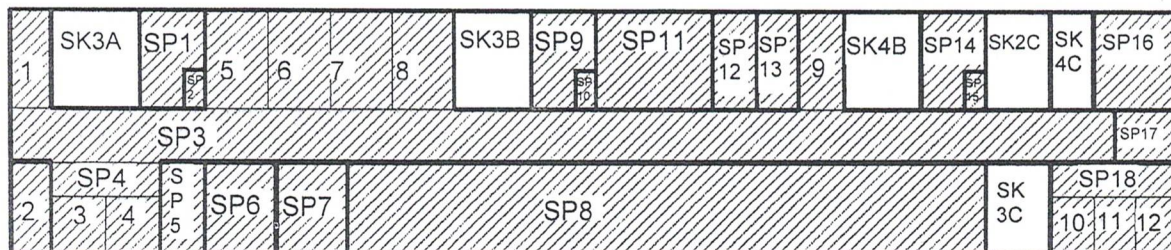
Znojemská tepelná společnost, s.r.o.
Jan Grois, MBA
jednatel

Znojemská tepelná společnost, s.r.o.
Dvořákova 2922/16, 669 02 Znojmo
IČ: 26230526 DIČ: CZ26230526
Tel.: 515 224 100 fax: 515 264 672

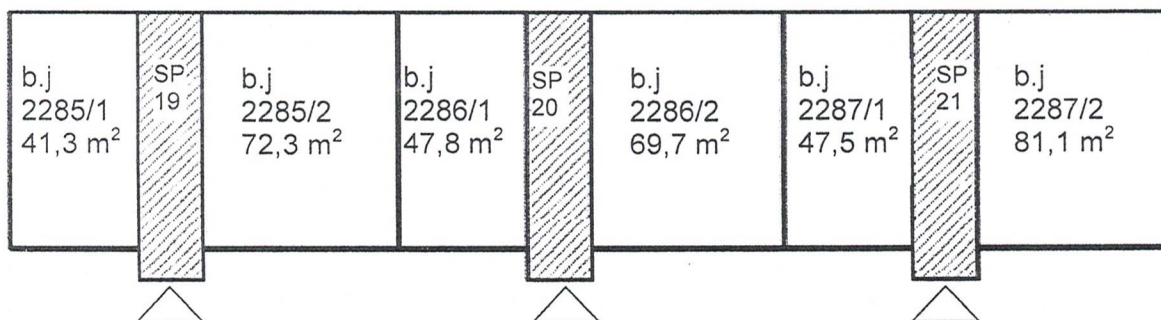
Příloha 1:

Schéma budovy: Obec Znojmo, 28.října č.p.2285, 2286, 2287 k.ú. Znojmo – město, část obce Znojmo




1PP



1NP



Legenda:

-  - jednotka a místnosti k ní patřící (příslušenství)
-  - společné prostory
-  - hlavní vchod

Společné prostory:

- SP1 schodišťový prostor
- SP2 úklidová místnost
- SP3 chodba
- SP4 chodba
- SP5 hlavní uzávěr plynu
- SP6 sušárna
- SP7 prádelna
- SP8 kotelna
- SP9 schodišťový prostor
- SP10 úklidová místnost
- SP11 předávací stanice
- SP12 úklidová místnost
- SP13 skladovací místnost
- SP14 schodišťový prostor
- SP15 úklidová místnost
- SP16 úklidová místnost
- SP17 chodba
- SP18 chodba
- SP19 schodišťový prostor + vstupní chodba
- SP20 schodišťový prostor + vstupní chodba
- SP21 schodišťový prostor + vstupní chodba

Sklepní kóje náležející k jednotkám:

- 1 sklepní kóje náležející k b.j. 2285/2
- 2 sklepní kóje náležející k b.j. 2285/1
- 3 sklepní kóje náležející k b.j. 2285/6
- 4 sklepní kóje náležející k b.j. 2285/5
- 5 sklepní kóje náležející k b.j. 2285/4
- 6 sklepní kóje náležející k b.j. 2286/2
- 7 sklepní kóje náležející k b.j. 2286/5
- 8 sklepní kóje náležející k b.j. 2286/6
- 9 sklepní kóje náležející k b.j. 2286/1
- 10 sklepní kóje náležející k b.j. 2287/6
- 11 sklepní kóje náležející k b.j. 2287/5
- 12 sklepní kóje náležející k b.j. 2287/1

Sklepy:

- SK3A sklep náležející k b.j. 2285/3
- SK3B sklep náležející k b.j. 2286/3
- SK3C sklep náležející k b.j. 2287/3
- SK4B sklep náležející k b.j. 2286/4
- SK4C sklep náležející k b.j. 2287/4
- SK2C sklep náležející k b.j. 2287/2